

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年業績

全年業績摘要

- 銷售所得款項（「銷售所得款項」）總額達到人民幣17,188.0百萬元，同比增加4.6%。本年度物業銷售同比減少38.1%至人民幣124.7百萬元。
- 同店銷售⁽¹⁾（「同店銷售」）同比增加6.1%。
- 收益達到人民幣5,717.5百萬元，同比增加2.3%。
- 息稅折舊攤銷前經營利潤（除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利）（「息稅折舊攤銷前經營利潤」）達到人民幣2,707.8百萬元，同比增加9.4%。本年度零售業務息稅折舊攤銷前經營利潤達到人民幣2,677.7百萬元，同比增加10.5%。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,614.0百萬元，同比增加3.3%。
- 每股盈利達人民幣0.972元，同比增加3.6%。

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的全年業績

金鷹商貿集團有限公司（「本公司」）的董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核綜合業績及去年二零二零年的比較數字如下：

(1) 同店銷售指於整段比較期間經營的零售連鎖門店的銷售所得款項總額的變動。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	3	5,717,498	5,588,268
其他收入、收益及虧損	5	926,056	1,118,153
商品存貨變動		(2,119,394)	(2,270,764)
已售物業成本		(83,586)	(130,172)
僱員福利開支		(380,983)	(336,273)
物業、廠房及設備以及 無形資產的折舊及攤銷		(386,586)	(378,126)
使用權資產折舊		(76,270)	(70,238)
租金開支		(396,283)	(306,018)
其他開支		(780,418)	(706,724)
應佔聯營公司業績		14,125	(55,021)
應佔合營企業業績		(955)	(2,126)
財務收入	6	79,616	57,362
財務成本	7	(262,849)	(325,369)
除稅前溢利		2,249,971	2,182,952
所得稅開支	8	(637,697)	(629,056)
年內溢利	9	<u>1,612,274</u>	<u>1,553,896</u>
以下各方應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,613,957	1,562,595
非控股權益		(1,683)	(8,699)
		<u>1,612,274</u>	<u>1,553,896</u>
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	11	<u>0.972</u>	<u>0.938</u>
— 攤薄(每股人民幣元)	11	<u>不適用</u>	<u>0.938</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利	<u>1,612,274</u>	<u>1,553,896</u>
其他全面(開支)收益		
隨後可重新分類至損益的項目：		
應佔聯營公司的匯兌差額	<u>(4,007)</u>	<u>(5,642)</u>
隨後不會重新分類至損益的項目：		
按公平值列入其他全面收益的股本工具		
投資的公平值收益(虧損)	11,314	(7,599)
不會重新分類至損益項目相關所得稅開支	<u>(1,672)</u>	<u>(1,005)</u>
	<u>9,642</u>	<u>(8,604)</u>
年內其他全面收益(開支)，除稅後淨額	<u>5,635</u>	<u>(14,246)</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,617,909</u></u>	<u><u>1,539,650</u></u>
以下各方應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	1,619,592	1,548,349
非控股權益	<u>(1,683)</u>	<u>(8,699)</u>
	<u><u>1,617,909</u></u>	<u><u>1,539,650</u></u>

綜合財務狀況表
於二零二一年十二月三十一日

		二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
<i>非流動資產</i>			
物業、廠房及設備		8,308,714	8,474,084
使用權資產		2,541,874	2,633,368
投資物業		2,506,671	2,238,231
無形資產		10,587	11,252
商譽		17,664	17,664
於聯營公司權益		154,991	140,276
於合營企業權益		14,211	16,253
其他應收款項	12	58,265	55,844
按公平值列入其他全面收益 (「按公平值列入其他全面收益」) 的股本工具	13	55,557	71,608
按公平值列入損益 (「按公平值列入損益」) 的金融資產	13	204,513	231,960
遞延稅項資產		43,143	83,962
		<u>13,916,190</u>	<u>13,974,502</u>
<i>流動資產</i>			
存貨		369,370	373,910
待售發展中物業		1,551,987	1,225,678
待售已竣工物業		635,288	918,235
貿易及其他應收款項	12	624,410	715,119
應收同系附屬公司款項		49,922	39,081
稅項資產		46,580	31,841
按公平值列入損益的金融資產	13	90,927	106,330
受限制現金		26,121	28,241
銀行結餘及現金		7,651,382	6,670,166
		<u>11,045,987</u>	<u>10,108,601</u>

		二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
<i>流動負債</i>			
貿易及其他應付款項	14	4,116,750	4,243,902
應付同系附屬公司款項		167,726	177,053
租賃負債		30,646	28,478
稅項負債		577,075	583,477
客戶預付款項		3,383,151	3,115,938
合約負債	15	307,674	360,059
銀行貸款	16	103,918	3,786,586
		<u>8,686,940</u>	<u>12,295,493</u>
流動資產(負債)淨值		<u>2,359,047</u>	<u>(2,186,892)</u>
總資產減流動負債		<u>16,275,237</u>	<u>11,787,610</u>
<i>非流動負債</i>			
銀行貸款	16	3,673,788	–
優先票據		2,406,167	2,458,747
其他應付款項	14	138,494	123,275
租賃負債		519,496	550,135
遞延稅項負債		900,744	864,089
		<u>7,638,689</u>	<u>3,996,246</u>
資產淨值		<u>8,636,548</u>	<u>7,791,364</u>
<i>資本及儲備</i>			
股本		175,146	175,146
儲備		<u>8,373,013</u>	<u>7,526,146</u>
本公司擁有人應佔權益		8,548,159	7,701,292
非控股權益		<u>88,389</u>	<u>90,072</u>
權益總額		<u>8,636,548</u>	<u>7,791,364</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。董事認為，本公司的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的GEICO Holdings Limited，而GEICO Holdings Limited由The 2004 RVJD Family Trust（王恒先生的家族信託）全資擁有。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國（「中國」）從事發展及經營全生活中心及時尚百貨連鎖店、物業發展及酒店營運。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）以及香港公司條例所規定之適用披露。

2. 應用經修訂香港財務報告準則

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈並對於編製於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間的綜合財務報表強制生效的以下香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號（修訂本）、
香港會計準則（「香港會計準則」）
第39號（修訂本）以及香港財務報告
準則第7號、香港財務報告準則第4號
及香港財務報告準則第16號

利率基準改革 – 第二階段

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號（修訂本）二零二一年六月三十日之後的**新型冠狀病毒相關租金寬免**。

本集團已應用國際會計準則理事會於二零二一年六月頒佈的國際財務報告準則詮釋委員會議程決定，其釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需之估計成本」之成本。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或此等綜合財務報表所載列的披露並無重大影響。

3. 收益

於本年度，本集團的收益分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金收入	2,024,173	1,848,881
直接銷售	2,474,534	2,639,837
物業銷售	122,029	196,664
管理費	46,785	43,027
酒店營運	20,603	20,073
汽車服務費	1,510	17,998
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益	4,689,634	4,766,480
租金收入	1,027,864	821,788
	<hr/>	<hr/>
收益總額	<u>5,717,498</u>	<u>5,588,268</u>
根據香港財務報告準則第15號的收益確認時間		
於特定時間	4,622,246	4,703,380
隨時間	67,388	63,100
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>4,689,634</u>	<u>4,766,480</u>

銷售所得款項總額指包括向客戶扣除／收取的有關增值稅及銷售稅的銷售總額。

銷售所得款項總額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
特許專櫃銷售	13,104,791	12,284,576
直接銷售	2,795,875	2,982,002
物業銷售	124,749	201,464
管理費	49,769	45,837
酒店營運	21,913	21,338
汽車服務費	1,706	20,178
	<hr/>	<hr/>
客戶合約銷售所得款項總額	16,098,803	15,555,395
租金收入	1,089,194	870,435
	<hr/>	<hr/>
銷售所得款項總額	<u>17,187,997</u>	<u>16,425,830</u>

4. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定須根據本集團組成部分的內部報告識別經營分部，而有關內部報告由執行董事及首席執行官／總裁（即主要經營決策者（「主要經營決策者」））為分配資源予分部及為評估其表現而定期審閱。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 零售業務包括：
 - 江蘇省南部，包括位於南京、蘇州、丹陽及昆山的零售店
 - 江蘇省北部，包括位於南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城及宿遷的零售店
 - 中國西部及其他地區，包括位於西安、昆明、上海、淮北、馬鞍山及蕪湖的零售店
- 物業發展及酒店營運
- 其他業務指個別不可報告其他經營分部的總計

主要經營決策者並無根據按地理區域劃分的分部資料審閱本集團的物業發展及酒店營運，因為該等業務均在蕪湖市、南通市、揚州市及長春市進行。

按可呈報經營分部劃分的本集團收益及業績分析如下：

	零售業務				物業發展及 酒店營運 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
	江蘇省南部 人民幣千元	江蘇省北部 人民幣千元	中國西部及 其他地區 人民幣千元	小計 人民幣千元			
截至二零二一年十二月三十一日止年度							
銷售所得款項總額	<u>6,361,289</u>	<u>8,857,712</u>	<u>1,739,333</u>	<u>16,958,334</u>	<u>183,235</u>	<u>46,428</u>	<u>17,187,997</u>
分部收益	<u>2,550,925</u>	<u>2,419,204</u>	<u>534,289</u>	<u>5,504,418</u>	<u>177,461</u>	<u>35,619</u>	<u>5,717,498</u>
分部業績	<u>967,921</u>	<u>1,170,895</u>	<u>206,493</u>	<u>2,345,309</u>	<u>12,430</u>	<u>(26,794)</u>	<u>2,330,945</u>
中央行政成本及董事薪金							(85,960)
其他收益及虧損							175,049
應佔聯營公司業績							14,125
應佔合營企業業績							(955)
財務收入							79,616
財務成本							<u>(262,849)</u>
除稅前溢利							2,249,971
所得稅開支							<u>(637,697)</u>
年內溢利							<u>1,612,274</u>

	零售業務				物業發展及 酒店營運	其他業務	總計
	江蘇省南部 人民幣千元	江蘇省北部 人民幣千元	中國西部及 其他地區 人民幣千元	小計 人民幣千元			
截至二零二零年十二月三十一日止年度							
銷售所得款項總額	<u>6,208,356</u>	<u>8,194,209</u>	<u>1,662,142</u>	<u>16,064,707</u>	<u>249,076</u>	<u>112,047</u>	<u>16,425,830</u>
分部收益	<u>2,512,895</u>	<u>2,286,632</u>	<u>513,548</u>	<u>5,313,075</u>	<u>241,742</u>	<u>33,451</u>	<u>5,588,268</u>
分部業績	<u>845,305</u>	<u>1,034,729</u>	<u>199,458</u>	<u>2,079,492</u>	<u>33,998</u>	<u>(13,038)</u>	<u>2,100,452</u>
中央行政成本及董事薪金							(72,744)
其他收益及虧損							480,398
應佔聯營公司業績							(55,021)
應佔合營企業業績							(2,126)
財務收入							57,362
財務成本							(325,369)
除稅前溢利							2,182,952
所得稅開支							(629,056)
年內溢利							<u>1,553,896</u>

5. 其他收入、收益及虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入		
來自供應商、租戶及客戶的收入	730,583	604,700
政府補助	13,807	18,488
其他	<u>6,617</u>	<u>14,567</u>
	<u>751,007</u>	<u>637,755</u>
其他收益及虧損		
外匯收益淨額	144,701	405,220
來自股權投資的股息收入	2,141	2,828
結構性銀行存款的投資收入	116,708	110,352
投資物業的公平值變動	2,240	(2,393)
可售物業轉投資性物業公允損益	10,098	–
按公平值列入損益的股權投資的公平值變動	7,422	14,927
非掛牌基金投資的公平值變動	(27,447)	31,960
視作出售一間聯營公司的收益	507	404
於聯營公司權益中確認的減值虧損	–	(2,000)
與商店停業有關的虧損：		
– 終止租賃合約補償	(81,321)	–
– 無法收回的其他應收款項虧損	–	(48,273)
– 出售物業、廠房及設備虧損	–	(32,627)
	<u>175,049</u>	<u>480,398</u>
	<u>926,056</u>	<u>1,118,153</u>

6. 財務收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款利息收入	68,958	30,027
貸款予第三方的利息收入	7,626	24,440
已付可退還租賃按金利息收入	3,032	2,895
	<u>79,616</u>	<u>57,362</u>

7. 財務成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以下各項利息支出：		
銀行貸款	139,690	189,822
優先票據	116,799	125,250
預售物業所得款項	17,638	11,074
已收可退還租賃按金	8,104	7,800
租賃負債	6,756	3,647
	<u>288,987</u>	<u>337,593</u>
減：於合資格資產成本資本化的金額 待售發展中物業	<u>(26,138)</u>	<u>(12,224)</u>
	<u>262,849</u>	<u>325,369</u>

資本化財務成本按每年加權平均資本化比率約4.1% (二零二零年：4.8%) 計算。

8. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本年度	509,816	476,911
土地增值稅(「土地增值稅」)	6,763	12,846
過往年度(超額撥備)撥備不足	<u>(3,655)</u>	<u>2,533</u>
	512,924	492,290
遞延稅項扣除：		
本年度	<u>124,773</u>	<u>136,766</u>
	<u>637,697</u>	<u>629,056</u>

由於本集團於兩個年度在香港並無產生或源自香港的應課稅溢利，故未有作香港利得稅撥備。

除下文所述者外，根據相關中國企業所得稅法，本集團位於中國的附屬公司須按25% (二零二零年：25%) 的中國企業所得稅率納稅。於二零二零年十二月二日，南京金信通信息服務有限公司根據相關中國稅務法律法規獲得高新技術企業資格。因此，該實體從二零二零年到二零二二年按15%的優惠稅率繳納所得稅。昆明金鷹購物廣場有限公司位於中國西部地區，因此而按15%的優惠稅率繳納所得稅，而西安金鷹國際購物中心有限公司於二零一四年四月二十四日獲得優惠所得稅率15%，從二零一三年一月一日起生效，為期八年。

9. 年內溢利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊與攤銷	386,586	378,126
使用權資產攤銷	78,404	72,372
減：已資本化款項	<u>(2,134)</u>	<u>(2,134)</u>
	<u>76,270</u>	<u>70,238</u>
新型冠狀病毒相關租金寬免	(57)	(241)
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	2,530	35,112
投資物業的總租金收入	(109,328)	(93,313)
減：投資物業產生的直接經營開支	<u>13,393</u>	<u>12,151</u>
	<u>(95,935)</u>	<u>(81,162)</u>

10. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
每股人民幣0.350元的二零二零年末期股息 (二零一九年末期股息：每股人民幣0.231元)	577,243	384,372
每股人民幣0.118元的二零二一年中期股息 (二零二零年中期股息：每股人民幣0.118元)	<u>195,482</u>	<u>196,146</u>
	<u>772,725</u>	<u>580,518</u>

於報告期末後，董事決議建議不派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利(二零二零年：每股基本及攤薄盈利)乃按下列數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利 (二零二零年：每股基本及攤薄盈利) (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>1,613,957</u>	<u>1,562,595</u>

	二零二一年 千股	二零二零年 千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (二零二零年：每股基本及攤薄盈利)	1,660,205	1,666,460

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已發行的購股權的行使價高於本公司股份的平均市場價格，因而對攤薄每股盈利無影響，故未包含在每股攤薄盈利的計算內。

12. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項	89,036	72,947
向供應商墊款	103,488	118,834
租賃按金	59,265	56,284
其他按金	15,416	11,826
購貨已付訂金	960	4,226
可收回其他稅項	113,642	93,102
貸款予第三方	121,575	227,587
其他應收款項及預付款項	179,293	186,157
	<u>682,675</u>	<u>770,963</u>
呈列為：		
非流動資產	58,265	55,844
流動資產	624,410	715,119
	<u>682,675</u>	<u>770,963</u>

對於物業發展業務以外的業務，本集團的貿易客戶主要以現金付款結算，以現金或借記卡或信用卡支付。由於本集團的貿易應收款項主要來自以信用卡支付的銷售，故本集團目前並無明確的固定信用政策。信用卡的貿易應收款項通常於15日內結算。於報告期末，物業發展營運並無貿易應收款項。

零售業務的貿易應收款項人民幣84,846,000元(二零二零年：人民幣68,832,000元)的賬齡為各自報告日期起計15日內，餘下貿易應收款項的賬齡則為各自報告日期起計90日內。

13. 按公平值列入其他全面收益的股本工具／按公平值列入損益的金融資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按公平值列入其他全面收益的股本工具		
上市股權投資	55,557	71,608
按公平值列入損益的金融資產		
非流動		
非掛牌基金投資	204,513	231,960
流動		
上市股權投資	90,927	106,330
	<u>295,440</u>	<u>338,290</u>

14. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項	2,280,048	2,342,762
購買物業、廠房及設備應付款項	481,787	574,951
租賃按金	290,121	242,069
供應商訂金	188,029	181,642
應計開支	169,821	176,705
應付工資及福利開支	58,524	61,001
預付租賃款項	18,886	18,978
應付利息	13,484	13,800
其他應付稅項	118,274	130,546
其他應付款項	636,270	624,723
	<u>4,255,244</u>	<u>4,367,177</u>
呈列為：		
非流動負債	138,494	123,275
流動負債	<u>4,116,750</u>	<u>4,243,902</u>
	<u>4,255,244</u>	<u>4,367,177</u>

購買貨品的信貸期主要為30至60日。下列為按發票日期呈列的貿易應付款項於報告期末的賬齡分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30日	1,732,255	1,698,212
31至60日	185,671	275,985
61至90日	64,461	82,664
超過90日	297,661	285,901
	<u>2,280,048</u>	<u>2,342,762</u>

15. 合約負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自預售物業的訂金及預付款項	302,431	354,316
來自本集團客戶忠誠計劃的遞延收益	<u>5,243</u>	<u>5,743</u>
	<u>307,674</u>	<u>360,059</u>

16. 銀行貸款

於二零二一年四月，本集團安排一項本金額為420,000,000美元（「美元」）及1,408,000,000港元（「港元」）（相當於人民幣3,941,502,000元）的三年期雙貨幣銀團貸款，以重新撥資截至二零二零年十二月三十一日尚未償還金額為人民幣3,786,586,000元的到期銀團貸款。新的銀團貸款每年按倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息加2.5%（二零二零年：倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息加2.5%）計息，將於二零二四年四月全數償還。

業務回顧

行業概覽

二零二一年，取決於各地對新冠疫情防控手段、疫苗接種速度及經濟刺激措施的差異，世界各國經濟的復甦程度有所不同。當前，全球為控制病毒傳播採取的長期旅遊限制及疫情防控措施阻礙了復甦步伐。在「動態清零」的標準下，中國疫情得到有效控制，經濟發展保持全球領先地位，國民經濟展現更強的韌性及活力。但同時由於新冠變種病毒爆發，造成全球供應鏈混亂，導致中國經濟增長勢頭有所放緩。作為全球第二大經濟體，中國二零二一年實現8.1%的國內生產總值增長。儘管中國對外貿易基本面持續向好，國內消費在疫情打擊下未有全面恢復，導致面臨內需不足的挑戰。然而，在本集團擁有市場領導地位之江蘇省區域，經濟發展邁上新的台階，地區生產總值同比增長8.6%，躍升至人民幣11.6萬億元，人均達人民幣13.7萬元，經濟增量與人均地區生產總值，居各省、自治區之首，人民生活質量得到進一步提升。

從零售行業發展來看，「首店經濟」和「首發經濟」進一步提升消費發展的動能，消費品牌增強與消費者的直接溝通與對話，構建豐富的新銷售業態，用數據驅動業務的實踐和決策。從消費端趨勢來看，消費呈現升級與分層特徵，新國潮消費熱向多領域拓展，提供綠色、優質、多元、可持續的內容與服務，將是零售企業未來發展的重要方向。

經營管理與企業發展

二零二一年，本集團繼續堅持穩健、高質、綠色的發展，持續維持財務穩健，逆勢突破，為可持續發展打下堅實基礎。本集團立足主業、精耕細作，順應消費趨勢變化，在品牌升級、場景打造方面持續改善調整，積極探索求新，強化營銷活動的創新力與爆發力，深化會員服務的體驗性、互動性與數字化，實現業績與客流的持續回升。經過本集團全體員工的共同努力，二零二一年，本集團全年客流量達到1.9億人次⁽²⁾，客流量同比二零二零年、二零一九年分別上升26.1%及0.3%，逐步恢復至疫情前水平。實現銷售所得款項總額人民幣172億元，息稅折舊攤銷前經營利潤達人民幣27億元，同比二零二零年分別上升4.6%及9.4%。儘管年內在內需不足、疫情反覆，多點爆發的情勢下，包括下半年在江蘇區域的多點爆發，本集團突破諸多挑戰，全年整體業績仍然保持了穩健態勢。

(2) 根據本集團已安裝客流統計系統的連鎖店採集數據進行的同比分析

二零二一年本集團在疫情反覆的背景下，繼續堅持高質發展，招商工作有序推動，加強在地區首店、標桿品牌旗艦店引進合作、場景打造等方面調整完善。於年內總計調整了36.7萬平方米的櫃位面積，佔本集團經營總櫃位面積的30.3%，升級調整品牌數達2,673個，整體出租率達94.5%。

在重點調改門店中，煥新消費空間、引進區域首店、優化品牌組合。南京金鷹世界店持續優化品牌組合，引進化妝品及名品YSL、HUGO BOSS、sandro及maje，以滿足目標顧客高質量消費需求；宿遷店、馬鞍山店通過改造升級及美食潮流街的打造，實現商業與街區的融合，引進城市首店及網紅品牌如MLB、LEGO、INXX、GAP主力店及橘朵等，並與當地文化結合以吸引年輕客群；鹽城店、昆山店繼續引進城市首店Cartier、MICHAEL KORS、LA MER、YSL及KIEHL'S，進一步擴大獨有品牌陣容，保持在當地市場領先地位。

本集團圍繞消費者喜好及興趣，緊追當下電競、體育熱潮，關注年輕客群的社交需求，打造IP經濟，深度聯動品牌、異業合作，開展多場年輕趣味、創新場景的營銷活動，帶動客流及銷售上漲。其中南京湖濱天地店作為2021 CAST街頭田徑賽第一站主賽場，賽事由CCTV 5台進行全程直播，媒體曝光量高達2000萬。在5月的自創IP營銷活動「520熱愛節」，金鷹集團各門店實現銷售所得款項總額超過人民幣1.3億元，業績同比二零二零年、二零一九年分別增長21.6%及78.7%。

同時，本集團積極擁抱短視頻、直播等新興媒體形式，全面佈局抖音、美团、小紅書等流量平台，通過短視頻、達人合作、官方店鋪等形式，將金鷹打造成為城市網紅目的地，強化當地城市商業體引領地位。在美团點評平台上，80%的金鷹門店在城市熱度排名位居前十。

本集團7-11便利店業務年內迅速擴張，年內新入駐泰州、南通及揚州三城，門店數目自二零二零年年底的26家增至61家，其中特許加盟店從7家增至36家，實現銷售所得款項總額人民幣1.27億元，同比增長65.8%。通過共享7-Eleven供應鏈，新建中央廚房及鮮食工廠以提供高質量商品及高效供應鏈服務，及與本集團共享IT及會員系統，會員積分互通，為顧客提供更高效便利的服務，為便利店業務未來的快速、高質發展的建立堅實基礎。

本集團持續深化會員服務，以「金鷹生活」一站式生活服務平台為載體向會員、品牌提供全生態服務，通過靈活有趣的營銷玩法與線上線下互動，為線下門店引流12.2萬消費會員。於二零二一年十二月三十一日，該「金鷹生活」的下載量已突破924萬次，平均每日活躍用戶約14萬名。同時，本集團成功吸納的314萬名VIP顧客中，超過98%的VIP顧客連接其VIP會員卡至該應用程序。年內，VIP顧客消費佔本集團銷售所得款項總額達64.4%，其中34歲及以下年青VIP顧客消費佔比逐年增加至51.2%，消費群體愈加年輕化。

本集團將持續深化全渠道營銷及數字化升級，關注會員體驗，推進會員數字化，通過精準營銷提升會員銷售佔比，由重GMV(Gross Merchandise Value)轉向重會員LTV(Life Time Value)，延長會員生命週期、提升客單價和複購次數，最終提升平台價值。

展望

二零二二年，預期新一波疫情反覆，通脹壓力繼續上升及供應鏈持續受擾，將可能拖慢全球經濟於二零二二年的復甦步伐。地緣政治緊張局勢加劇及主要經濟體系收緊銀根，亦將會對全球經濟增長構成風險。在充滿挑戰的宏觀經濟環境下，中國經濟面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力，但中國經濟韌性強，在宏觀經濟政策再定位、加上預計中國政府年內將優化和落實助企紓困政策，助力鞏固經濟恢復基礎，長期向好的基本面不會改變。穩字當頭、穩中求進將是貫穿全年的主旋律，助力經濟逐步從外需拉動向內需驅動轉換，對消費市場起到良好支撐作用。消費市場中，消費升級與消費體驗的需求持續上升，新消費品牌加速迭代與創新；虛擬科技將延展商業發展新空間，創造商業新機遇，也對線下商業的數字化運營管理提出了新的能力要求。本集團將進一步夯實主營業務優勢，將精細化運營與數字化變革緊密聯繫，在快速變化的商業競爭環境下，保持核心競爭，實現靈活有效的可持續發展。

未來幾年本集團在南通、常州、長春打造的金鷹世界項目，以及徐州地鐵商業、昆山二期、揚州江都二期項目將以租賃或自有物業的形式逐步推出，待新門店悉數推出後，本集團將運營35家連鎖零售門店，總建築面積達340萬平方米。

本集團將繼續憑藉大型綜合體建築設計規劃能力、智能物業低碳節能實施能力、招商品牌組織能力和後期精細化運營能力等形成競爭壁壘，走向對外輸出的輕資產運營模式，通過自持物業項目與輕資產佈局雙線並行的發展戰略，持續擴大金鷹商貿的在管規模和經營收入。

輕資產佈局方面，本集團佈局的地鐵商業項目－「徐州金鷹上街」剩餘約2.5萬平方米面積計劃於二零二二年三季度開業，以潮流、青春為定位，打造具有潮流、社交、藝術屬性的主題地鐵商業街區，將為徐州市民帶來全新生活模式。

本集團繼續堅持高質發展，順應消費趨勢，聚焦中產家庭和新世代消費者需求，穩步開展存量商業項目的提檔升級，溧陽G17項目重新裝修改造，預計二零二二年三季度試營業，以全業態內容服務溧陽生活圈，打造年輕社交場，並結合當地文旅特色鏈接長三角都市圈；揚州店將順應揚州商業格局升級的趨勢，對門店進行整體更新，推進品牌升級煥新，打造「文昌商圈城市文脈聚集地、時尚經典新坐標」，持續發揮區域乃至城市中的引領帶動作用。

本集團積極回應國家「雙碳」政策，支持低碳科技創新可持續發展。目前本集團旗下共有8座國家級綠色商場及4座省級綠色商場。未來將實現綠色商場全覆蓋。此外，本集團未來所有新建項目均全面運用光伏發電、高效機房、雨水回收、智能照明等低碳節能技術，並全部參照中國綠色建築二星標準或以上進行規劃建設。

同時，本集團將繼續擔負社會責任，持續塑造「愛在金鷹」公益品牌，積極在綠色扶貧、愛心助學、文化公益、抗疫救災等方面給予更多關注與支持，將愛心和關懷永續傳播。

回顧過去、展望未來，作為國內商業佼佼者，本集團將把握新消費時代的機遇，不斷探索與突破，創造更多元的商業內容與更廣闊的價值空間，實現綠色、高質、永續的發展。

財務回顧

銷售所得款項及收益

自二零二零年初以來，COVID-19疫情爆發已席捲中國及其他國家。此後中國各地已經採取一系列預防及控制措施。疫情爆發在若干程度上影響中國的零售業務及本集團的經濟活動。本集團大部份門店在二零二零年二月及三月初縮短了營業時間及／或關閉。此外，於二零二一年下半年，本集團某些城市的門店亦因地區性的疫情爆發而關閉，包括本集團於揚州的門店於二零二一年八月份及九月初關閉以及本集團西安店於二零二一年十二月底起關閉一個月。

為應對疫情，本集團已採取不同措施減輕疫情對業務經營的影響，包括盡可能提高經營效率、推廣網上銷售、協助特許專櫃及租戶提供優惠以應對疫情，並實施全面的成本節約措施。儘管本集團採取上述措施減輕疫情的不利影響，而且在中國的COVID-19疫情爆發逐漸穩定下，零售門店自二零二零年第二季度恢復經營，但本集團的經營表現仍然無法避免受到疫情的影響，特別是於二零二零年及二零二一年有關期間本集團的門店縮短營業時間及／或暫停營業。

在疫情之下，通過品牌調整和創意營銷活動持續發力，本集團自二零二零年第二季起，實現業績堅韌修復。於二零二一年上半年，本集團經營業績取得相比於二零二零年同期較高的31.3%同比增長，而該等卓越的財務表現與二零一九年同期（即零售行業未受到二零二零年疫情爆發的衝擊前）比較，也展現零售業務有5.5%的同比增長，成績令人振奮。然而，二零二一年下半年江蘇省若干城市疫情回潮，特別是七月及八月份的南京以及八月及九月份的揚州，本集團的經營業績未可倖免於打擊，導致相比於二零二零年同期，本集團的銷售所得款項同比下跌15.9%。

於回顧年度，本集團銷售所得款項增長至人民幣17,188.0百萬元，同比增加4.6%或人民幣762.2百萬元。增長主要歸因於以下兩項的綜合影響：(i)零售同店銷售於多個地域疫情回潮以下仍有同比增加6.1%；及(ii)物業銷售減少人民幣76.7百萬元或38.1%至人民幣124.7百萬元，因為二零二一年沒有大量交付物業單元房，而二零二零年本集團已向買家交付揚州新城市中心項目餘下預售二期單元房。

本集團自二零一四年九月開業的九間全生活中心，即鹽城聚龍湖店、南通全生活中心、丹陽店、昆山店、江寧店、馬鞍山店、蘇州高新全生活中心、金鷹世界店及揚州新城市中心，合共錄得銷售所得款項總額人民幣4,220.0百萬元（二零二零年：人民幣3,966.0百萬元），為本集團二零二一年的銷售所得款項總額貢獻24.6%（二零二零年：24.1%）。

於二零二一年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項的貢獻為76.3%（二零二零年：74.8%），較二零二零年的人民幣12,284.6百萬元同比增長6.7%至人民幣13,104.8百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項的貢獻為16.3%（二零二零年：18.2%），較二零二零年的人民幣2,982.0百萬元同比減少6.2%至人民幣2,795.9百萬元。租金收入對本集團銷售所得款項的貢獻為6.3%（二零二零年：5.3%），相當於自人民幣870.4百萬元同比增長25.1%至人民幣1,089.2百萬元。物業銷售對本集團銷售所得款項的貢獻為0.7%（二零二零年：1.2%），相當於自人民幣201.5百萬元同比減少38.1%至人民幣124.7百萬元。其他收入貢獻本集團銷售所得款項餘下0.4%（二零二零年：0.5%），相當於自人民幣87.3百萬元同比減少16.0%至人民幣73.4百萬元。

特許專櫃銷售佣金率增加至17.4% (二零二零年：17.0%)，而直接銷售的毛利率增加至14.5% (二零二零年：14.1%)，以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率增加至16.9% (二零二零年：16.4%)。此乃主要由於(i)特許專櫃銷售佣金率整體有所改善，原因是本集團於回顧年度給予特許專櫃租戶的補貼及租金寬免較少；及(ii)本集團自二零二零年九月起停止低毛利率的汽車貿易業務，令本集團直接銷售的毛利率有所改善。為應對自二零二零年以來的疫情爆發及疫情回潮，本集團出台各項扶持商戶政策，與合作夥伴共克時艱，包括給予特許專櫃及租戶補貼及租金寬免，二零二零年及二零二一年的年度總扶持金額分別約人民幣80.0百萬元及人民幣14.0百萬元。有關補貼及租金寬免將於相關租戶通常為期一至三年的租約期限內在損益表中確認。

特許專櫃銷售及直接銷售的銷售所得款項總額按商品類別劃分的明細顯示，服裝及配飾銷售對銷售所得款項的貢獻為40.0% (二零二零年：40.3%)；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為19.5% (二零二零年：16.7%)；化妝品銷售的貢獻為15.0% (二零二零年：14.8%)；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為10.0% (二零二零年：10.0%)；超市經營的銷售 (包括銷售煙酒和烈酒) 的貢獻為8.1% (二零二零年：10.1%)；而電子產品、家居及工藝品、童裝及玩具等其他產品銷售對銷售所得款項的貢獻為餘下的7.4% (二零二零年：8.1%)。

於二零二一年，本集團的線上平台金鷹生活 (金鷹購的升級版) 錄得商品交易總額重大增長32.6%，達人民幣635.0百萬元，而本集團的7-Eleven便利店錄得銷售所得款項人民幣127.4百萬元，較去年的人民幣76.8百萬元同比增加65.8%。7-Eleven便利店門店數目由二零二零年的26間 (總建築面積2,960平方米) 增加至二零二一年的61間 (總建築面積6,562平方米)。在該等7-Eleven便利店中，25間門店 (二零二零年：19間門店) 為自營店及36間門店 (二零二零年：7間門店) 為特許加盟店，遍佈南京、泰州、南通及揚州。同時，本集團的自營精品超市G•Mart錄得銷售所得款項人民幣1,091.1百萬元，相當於自二零二零年的人民幣1,373.1百萬元同比減少20.5%。銷售所得款項減少的主要原因是酒類和烈酒銷售的下降，倘該等銷售不計入計算內，本集團的超市銷售會較去年同比減少4.4%。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的待售已竣工物業及待售發展中物業分別為人民幣635.3百萬元 (二零二零年：人民幣918.2百萬元) 及人民幣1,552.0百萬元 (二零二零年：人民幣1,225.7百萬元)。待售已竣工物業包括本集團的濱江世紀廣場項目 (位於安徽省蕪湖市，為本集團於二零一五年收購的項目之一)，於二零二一年十二月三十一日的可售寫字樓及住宅總建築面積約為25,898.0平方米 (二零二零年：64,142.9平方米)。年內，本集團管理層就持有濱江世紀廣場項目的部分寫字樓面積 (總建築面積約34,318.8平方米) 的目的從待售變為出租以收取租金收入後，將其轉撥至投資性物業。待售發展中物業主要包括本集團(i)揚州新城市中心項目的餘下部分，主要為二期子項目二，預計可售住宅及商業總建築面積約為96,765.7平方米 (二零二零年：97,617.8平方米) 及可售停車位的總建築面積約為37,082.8平方米 (二零二零年：38,523.5平方米)；及(ii)長春金鷹世界項目的一期子項目一及二，於二零二一年十二月三十一日，預計可售住宅、商業及停車位總建築面積約為108,758.7平方米 (二零二零年：116,720.9平方米)。

本集團自二零一六年起開始預售揚州新城市中心項目的一期單元房及該等單元房已於二零一八年下半年竣工及於二零一九年上半年交付予買家。本集團自二零一七年九月起開始預售二期單元房及該等單元房已於二零一九年末竣工及二零二零年上半年交付予買家。二期為揚州新城市中心項目(包括兩個子項目)的最後一期，而子項目二則尚未發展。

於二零二零年，本集團亦已開始預售長春金鷹世界項目的一期子項目一及二單元房(一期包括三個子項目)。該項目預期將分為五期，並將於未來數年分階段發展。一期子項目一及二工程(包括可出售住宅、商業及停車位總建築面積約116,720.9平方米)預期將由二零二一年年末起至二零二二年年末分期竣工，並預期將各自分別於二零二一年末及二零二二年交付預售單元房予買家。於二零二零年十二月三十一日，已預售建築面積為39,628.0平方米的物業，而本集團自預售該等物業已收取的按金及預付款項總計為人民幣324.7百萬元。其中建築面積約7,962.2平方米的預售單元房已竣工並已於二零二一年十二月交付予買家，而餘下的預售單元房預期於二零二二年交付予買家。一期子項目一及二餘下的單元房將於二零二二年下半年開始銷售。

於二零二一年，物業銷售金額為人民幣124.7百萬元(二零二零年：人民幣201.5百萬元)，出售總建築面積14,181.1平方米(二零二零年：24,467.0平方米)。銷售金額主要包括本集團的(i)長春金鷹世界項目的物業銷售金額人民幣66.6百萬元(二零二零年：零)；(ii)揚州新城市中心項目的物業銷售金額人民幣14.3百萬元(二零二零年：人民幣124.5百萬元)；及(iii)濱江世紀廣場項目的物業銷售金額人民幣43.8百萬元(二零二零年：人民幣77.0百萬元)。物業銷售的毛利率為31.5%(二零二零年：33.8%)。因停車位銷售的毛利率較住宅物業銷售的毛利率為低，而停車位銷售的重大貢獻使毛利率因而被攤薄。

本集團的收益總額為人民幣5,717.5百萬元，較二零二零年同期增加2.3%。收益的增幅大致上與銷售所得款項的增幅相符。

其他收入、收益及虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入	751,007	637,755
其他收益及虧損	175,049	480,398
	<u>926,056</u>	<u>1,118,153</u>
經營收入總額		
收益	5,717,498	5,588,268
其他收入	751,007	637,755
	<u>6,468,505</u>	<u>6,226,023</u>

其他收入主要包括自零售租戶及客戶所得的各種雜項收入，包括特許專櫃及租戶的整體行政及管理費以及零售客戶的信用卡手續費。其他收入增加17.8%或人民幣113.3百萬元至人民幣751.0百萬元。此乃主要由於本集團於二零一九年下半年調整其定價政策導致自零售租戶收取的整體行政及管理費增加。經營收入總額（即本集團收益及其他收入的總額）增加至人民幣6,468.5百萬元，增加3.9%或人民幣242.5百萬元，而零售經營收入總額（就簡單對賬而言即已扣除自物業銷售及酒店經營產生的經營收入的經營收入總額）增加至人民幣6,325.9百萬元，增加5.3%或人民幣316.6百萬元。

其他收益及虧損主要包括非經營收益及虧損，如(i)將資產及負債計價所用的外幣兌換為人民幣所產生的外匯收益及虧損淨額；(ii)本集團證券投資所產生的收益及虧損及股息收入；(iii)本集團投資物業的公平值變動；及(iv)其他一次性或非經常性損益。

其他收益及虧損淨額由二零二零年的人民幣480.4百萬元減少人民幣305.4百萬元至人民幣175.0百萬元。減少主要由於以下淨影響：(i)外匯收益淨額由二零二零年確認的人民幣405.2百萬元減少人民幣260.5百萬元至人民幣144.7百萬元；及(ii)本集團按公平值列入損益的非掛牌基金投資的公平值變動人民幣59.4百萬元，原因是二零二零年產生公平值收益人民幣32.0百萬元，而於二零二一年則確認公平值虧損人民幣27.4百萬元。該非掛牌基金投資的初始投資額為人民幣200百萬元；及(iii)已確認與商店停業有關的虧損由二零二零年確認的人民幣80.9百萬元增加人民幣0.4百萬元至人民幣81.3百萬元。二零二一年的金額主要乃與經進行多年討論及磋商後就本集團於二零一五年在提出有效理由的情況下提前終止常州及合肥兩各門店的租約而向兩名獨立第三方業主作出租金補償／租金補償的撥備有關。二零二零年的金額主要乃與本集團於二零一四年前就西安一間租賃門店向獨立第三方業主支付租金預付款項沖銷以及本集團於該門店產生的相關初始裝修成本有關。該業主並無按照租賃協議向本集團交付租賃物業。本集團已採取法律行動以追回預付款項及所產生的建設成本，而該業主被判負有法律責任。有關判決目前處於強制執行階段。

商品存貨變動及已售物業成本

商品存貨變動及已售物業成本指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本及已售物業成本。於二零二一年，商品存貨變動及已售物業成本同比減少人民幣198.0百萬元或8.2%至人民幣2,203.0百萬元。商品存貨變動及已售物業成本減少大致上與直接銷售及物業銷售減少相符。

僱員福利開支

於二零二一年，僱員福利開支同比增加人民幣44.7百萬元或13.3%至人民幣381.0百萬元。該增加主要歸因於以下各項的淨影響：(i)由於政府的疫情紓困措施於二零二零年末屆滿，於回顧年度的國管退休福利計劃貢獻增加人民幣26.1百萬元；(ii)本集團持續精簡其僱員於所有層面的角色與職能；(iii)薪金及工資的年度整體增幅大致符合市場趨勢，薪酬檢討及花紅乃根據個別員工的表現及本集團的經營表現而定；及(iv)持續投入人力資源以實行及發展本集團的「全生活理念」及「互動零售平台」。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二零年的2.3%增加0.2個百分點至2.5%。

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無被沒收的供款可供減少本集團於中國地方政府運作的國營退休福利計劃或於香港所有僱員強積金計劃下的現有供款水平。

折舊及攤銷

於二零二一年，物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產同比增加人民幣14.5百萬元或3.2%至人民幣462.9百萬元。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額百分比從二零二零年的3.1%減少0.1個百分點至3.0%。

租金開支

二零二一年的租金開支同比增加人民幣90.3百萬元或29.5%至人民幣396.3百萬元。本集團的租金安排主要與以租賃物業經營的各門店的銷售掛鈎。租金開支增加主要是由於年內該等門店的銷售增加以及本集團部分業主不再授予租金優惠所致。本集團於二零二零年上半年從部分業主收取總額為人民幣10.2百萬元的租金優惠，該金額已於同期計入損益。

租金開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二零年的2.1%增加0.5個百分點至2.6%。

其他開支

二零二一年的其他開支同比增加人民幣73.7百萬元或10.4%至人民幣780.4百萬元。其他開支主要包括水電費、廣告及促銷活動支出、清潔、維修及保養支出、物業管理費以及其他稅項開支。增加主要歸因管理層實施持續規範的成本控制及全面節約成本措施以及自二零二零年第二季度起在中國COVID-19疫情逐漸穩定後其他開支普遍增加的淨影響所致。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
水電費	225,191	177,847
物業管理費	143,951	133,846
清潔、維修及保養支出	122,028	107,628
廣告及促銷活動支出	56,041	60,519
其他稅項開支	91,230	82,321
外包服務費	10,843	9,726
出售／撤銷物業、廠房及設備虧損	2,530	2,485
其他	128,604	132,352
	<u>780,418</u>	<u>706,724</u>

其他開支佔銷售所得款項的百分比由二零二零年的4.8%增加0.3個百分點至5.1%。

應佔聯營公司及合營公司業績

應佔聯營公司及合營公司業績主要指本集團應佔其於二零二零年下半年出售的聯營公司Whittle School & Studios Holdings, Ltd. (「Whittle School」) 的財務業績。Whittle School主要為年齡介乎三至十八歲的學生開辦及營運全球民辦學校，其已於二零一九年九月開設首兩所校舍。本集團應佔Whittle School於二零二零年的淨虧損為人民幣54.0百萬元。於回顧年度並無確認任何虧損。

財務收入

財務收入主要產生自本集團於擁有額外資金時存入銀行的銀行存款及多筆短期銀行相關存款。二零二一年的財務收入同比增加人民幣22.3百萬元或38.8%至人民幣79.6百萬元，主要歸因於以下各項的淨影響：(i)銀行存款利息收入增加人民幣38.9百萬元，原因是隨著本集團的經營現金流量穩步增長，更多資金作為銀行存款存入銀行；及(ii)於回顧年度內給予第三方的貸款的利息收入減少人民幣16.8百萬元。

財務成本

財務成本主要包括本集團的銀行借款及優先票據的利息開支。年內的財務成本同比減少人民幣62.5百萬元或19.2%至人民幣262.8百萬元，主要由於回顧年度利率減少及人民幣兌美元及港元升值所致。

所得稅開支

二零二一年本集團的所得稅開支同比增加人民幣8.6百萬元或1.4%至人民幣637.7百萬元。回顧年度的實際稅率為28.3% (二零二零年：28.8%)。

年內溢利

年內溢利同比增加人民幣58.4百萬元或3.8%至人民幣1,612.3百萬元。二零二一年的淨利率(按淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比計算)為10.5% (二零二零年：10.6%)。

經營所得溢利(除利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利)同比增加人民幣217.3百萬元或10.7%至人民幣2,245.0百萬元(二零二零年：人民幣2,027.7百萬元)，而息稅折舊攤銷前經營利潤同比增加人民幣231.7百萬元或9.4%至人民幣2,707.8百萬元(二零二零年：人民幣2,476.1百萬元)。於二零二一年上半年，本集團錄得息稅折舊攤銷前經營利潤同比增加28.9%，而本年度下半年則錄得同比減少6.7%。

另一方面，零售業務息稅折舊攤銷前經營利潤(除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利及不包括物業銷售及酒店營運溢利)(「零售業務息稅折舊攤銷前經營利潤」)同比增加人民幣254.8百萬元或10.5%至二零二一年的人民幣2,677.7百萬元(二零二零年：人民幣2,422.9百萬元)。本集團的零售業務息稅折舊攤銷前經營利潤於二零二一年上半年同比增加33.8%或人民幣362.2百萬元，達人民幣1,432.3百萬元，而本年度下半年，由於本集團運營所在地區再度爆發疫情，零售業務息稅折舊攤銷前經營利潤則同比減少7.9%或人民幣107.4百萬元至人民幣1,245.4百萬元。

於二零二一年，兩間(二零二零年：三間)處於經營虧損的門店產生的經營虧損淨額合共為人民幣17.0百萬元(二零二零年：人民幣32.4百萬元)。

資本開支

本集團於二零二一年的資本開支為人民幣333.3百萬元(二零二零年：人民幣393.5百萬元)。該金額主要包括因收購廠房及設備、在綠地建設連鎖店項目及提升及／或拓展本集團現有零售面積以優化購物環境及本集團於市場競爭力有關的合約付款。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及類現金（包括銀行結餘及現金以及受限制現金）為人民幣7,677.5百萬元（二零二零年：人民幣6,698.4百萬元），而本集團的總借貸（包括銀行借貸及優先票據）為人民幣6,183.9百萬元（二零二零年：人民幣6,245.3百萬元）。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣1,914.4百萬元（二零二零年：人民幣2,327.4百萬元）；投資活動所得現金淨額為人民幣17.2百萬元（二零二零年：人民幣344.8百萬元）；及融資活動所用現金淨額為人民幣950.4百萬元（二零二零年：人民幣1,083.3百萬元）。

於二零二一年四月，本集團安排另一項本金額為420.0百萬美元及1,408.0百萬港元的三年期雙貨幣銀團貸款，以重新撥資截至二零二零年十二月三十一日尚未償還金額為人民幣3,786.6百萬元之到期銀團貸款。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行借貸為人民幣3,777.7百萬元（二零二零年：人民幣3,786.6百萬元），其中包括一項將於二零二四年四月到期的三年期雙貨幣銀團貸款（二零二零年：二零二一年四月）。本集團將於二零二三年五月到期的優先票據為人民幣2,406.2百萬元（二零二零年：人民幣2,458.7百萬元）。

本集團於二零二一年十二月三十一日的資產總值為人民幣24,962.1百萬元（二零二零年：人民幣24,083.1百萬元），而本集團負債總額為人民幣16,325.6百萬元（二零二零年：人民幣16,291.7百萬元），因此資產淨值為人民幣8,636.5百萬元（二零二零年：人民幣7,791.4百萬元）。於二零二一年十二月三十一日的資產負債比率（按本集團借貸總額除以其總資產計算）減少至24.8%（二零二零年：25.9%）。

本集團於二零二一年十二月三十一日的資本承擔為人民幣1,501.9百萬元（二零二零年：人民幣1,122.7百萬元），包括：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
有關收購物業、廠房及設備的已訂約但尚未於本集團綜合財務報表內撥備的資本開支	<u>24,205</u>	<u>16,503</u>
有關建設開發中作銷售的物業的其他承擔	<u>1,477,722</u>	<u>1,106,201</u>

或然負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就若干買家的按揭貸款融資提供的財務擔保	<u>134,048</u>	<u>176,978</u>

本集團與多間金融機構合作，為其物業買家安排按揭貸款融資並就該等買家之還款責任提供擔保。銀行將於買家獲發出房屋所有權證或物業買家全額清償按揭貸款之後（以較早者為準）解除該等擔保。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押其若干附屬公司的股本權益，並就該等附屬公司資產訂立定息及浮息抵押，作為授予本集團的銀團貸款融資項下還款責任的擔保。以下賬面金額的資產已被抵押作為銀團貸款融資的擔保：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按公平值列入其他全面收益的股本工具	40,791	48,892
受限制現金	26,121	28,241
銀行結餘及現金	195,212	184,643
	<u>262,124</u>	<u>261,776</u>

外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金、股本投資、銀行貸款及優先票據以美元或港元計價，故本集團須承受因美元兌人民幣及港元兌人民幣匯率波動有關之外匯風險。本集團目前並無訂立任何合約或安排以對沖其外匯風險。若有必要，將考慮對沖措施。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得外匯收益淨額人民幣144.7百萬元（二零二零年：405.2百萬元）。本集團的經營現金流量並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用合共2,590名僱員（二零二零年：2,810名僱員），二零二一年薪酬合共為人民幣381.0百萬元（二零二零年：人民幣336.3百萬元）。本集團的薪酬政策乃參照市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並每年檢討一次。

購買、出售或贖回本公司證券

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

暫停辦理股東登記

為釐定出席應屆股東週年大會並在會上投票的資格，本公司將由二零二二年五月二十七日（星期五）至二零二二年六月二日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席將於二零二二年六月二日（星期四）舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）並在會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二二年五月二十六日（星期四）下午四時三十分前送達本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）辦理股份過戶登記手續。

企業管治

董事認為，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守於二零二一年十二月三十一日或之前生效的上市規則附錄十四規定的企業管治守則（「守則」），惟守則條文第A.2.1條及守則條文第E.1.2條除外。

守則條文第A.2.1條規定，董事長及首席執行官（「首席執行官」）之職責須分開，不應由一人兼任。陳毅杭先生已辭任首席執行官，自二零二一年十一月十七日起不再履行本公司首席執行官的職責。董事會主席王恒先生（「王先生」）獲調任為執行董事、本公司首席執行官兼董事會主席，自同日起生效。王先生負責本集團整體戰略發展，包括加快本集團數字化及業務的轉型。本集團高級管理團隊負責協助王先生實施業務策略及管理本集團日常的業務營運。本集團將繼續物色適合本集團可持續發展的人才，並刊發公告（如需要）。

守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須出席股東週年大會。董事會主席王先生因COVID-19疫情的出行限制未能出席於二零二一年五月二十七日舉行的本公司股東週年大會。為應對此情況，本公司將安排董事及董事長日後以電子方式出席股東大會（如需要）。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的守則。向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於二零二一年一直遵守標準守則規定的一切有關規定。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），以檢討及監察本集團的財務報告及內部監控程序。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。於本公佈日期，審核委員會由三名獨立非執行董事（即黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生）組成。

於聯交所網站及本公司網站公佈年度業績

本年度業績公告將於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.geretail.com>) 刊登。本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告亦將於適時寄發予本公司股東，並於聯交所網站及本公司網證刊登。

致謝

本人謹代表董事會衷心感謝全體員工的努力工作，並對股東、業務合作夥伴及廣大顧客的長久支持表示誠摯謝意。二零二二年，本集團將繼續同心協力，把握新常態和新消費模式，迎接新挑戰和商業發展機遇，努力創新，致力爭取高效高質成果，為股東帶來更好的回報。

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒

香港，二零二二年三月二十三日

於本公佈刊發日期，董事會包括一名執行董事：王恒先生；及三名獨立非執行董事：黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生。