



金鷹商貿集團有限公司
GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

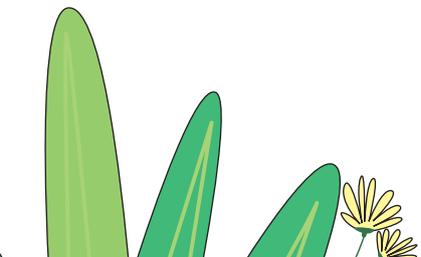
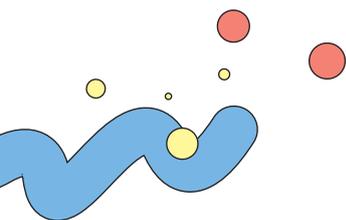
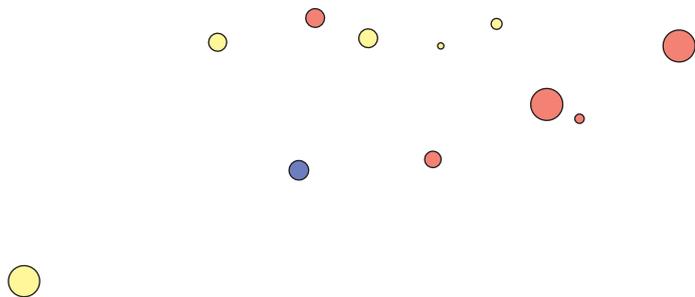
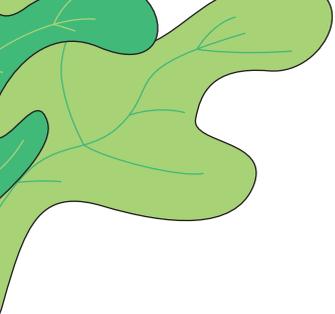
於開曼群島註冊成立的有限公司
股份代號：3308

2022年報 ANNUAL REPORT



企業精神

誠信負責 樂觀進取
敬業團結 堅毅不拔





目 錄

	頁次
公司簡介	2
公司資料	5
財務概要	6
五年財務概要	8
董事長報告	9
管理層討論及分析	14
董事及管理層簡介	22
企業管治報告	25
環境、社會及管治報告	35
董事會報告	71
獨立核數師報告	103
綜合損益表	108
綜合損益及其他全面收益表	109
綜合財務狀況表	110
綜合權益變動表	112
綜合現金流量表	113
綜合財務報表附註	116



公司簡介

秉持低碳綠色可持續發展理念，構建連鎖化發展網絡，耕植長三角，展翼中西部，志在全國

本集團自第一家門店南京新街口店開業起，經過近28年的潛心經營，於二零二二年十二月三十一日，已成功在中國開設30家門店，總建築面積約2,503,623平方米，總櫃位面積約1,178,623平方米。該等連鎖店分佈於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海共四省一市，覆蓋上海、南京、蘇州、南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、丹陽、昆山、蕪湖、馬鞍山、淮北、西安和昆明共十七個城市。

憑藉本集團於江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，本集團將聚焦於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海等已開店的區域，深入連鎖化，拓展具有長遠競爭實力與業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位，並於全國一、二線城市和極具發展潛力的三線城市穩健開拓，逐步實現覆蓋全國的連鎖發展目標。本集團亦將積極踐行企業社會責任，以低碳減排、綠色優先的戰略規劃，持續推進綠建改造和新建綠色商業綜合體，實現企業可持續發展和社會貢獻。

持續優化提升存量業務，致力發展全生活中心

本集團聚焦中產家庭和年輕顧客高品質生活需求，穩步開展存量商業品牌提檔升級。同時，積極捕捉主力消費階層的消費升級需求變化的趨勢，向兼具專業水準和高品質綜合服務的運營商進化，優先發展客戶體驗佳、互動性強、業績增長潛力大、毛利水平高的業態和品類，增加兒童體驗、母嬰、健康、家居、文創等方面的生活業態及內容，打造適合家庭購物休閒聚會的全生活商業中心。於二零二二年十二月三十一日，本集團共開設15家全生活中心，總建築面積約1,971,090平方米，而全生活業態的櫃位面積佔本集團總櫃位面積的比例約為45.7%。以本集團新旗艦店南京金鷹世界店為代表的新一代全生活中心，本集團將通過提升服務品質，打造多元體驗，創造多樣內容，持續夯實本集團的核心競爭力。



公司簡介

着重發展增量，圍繞健康醫療、兒童培育、文化藝術、消費升級優質商業內容等新興行業佈局，構建輕資產運營和智能消費服務平台

本集團將進一步通過新內容、新渠道和新會員等核心資源，打造滿足長遠發展需要的核心輕資產運營和服務能力，以自營業務運營與輕資產佈局雙線並行的發展戰略，在快速變化的商業競爭環境下，實現靈活有效的可持續發展：（一）新內容 — 持續投資開發符合消費升級趨勢的，具有可盈利、高轉化、強黏性、內容持續創新並可複製的新業態；（二）新渠道 — 結合新內容開發產生的新渠道，將平台內容拓展至體系外，實現內容與渠道相互帶動和增長；（三）新會員 — 結合社交新場景和新技術手段，通過內部資源整合與發揮，外部共享平台的快速協同，持續開發中產家庭和年輕個性化的新會員。

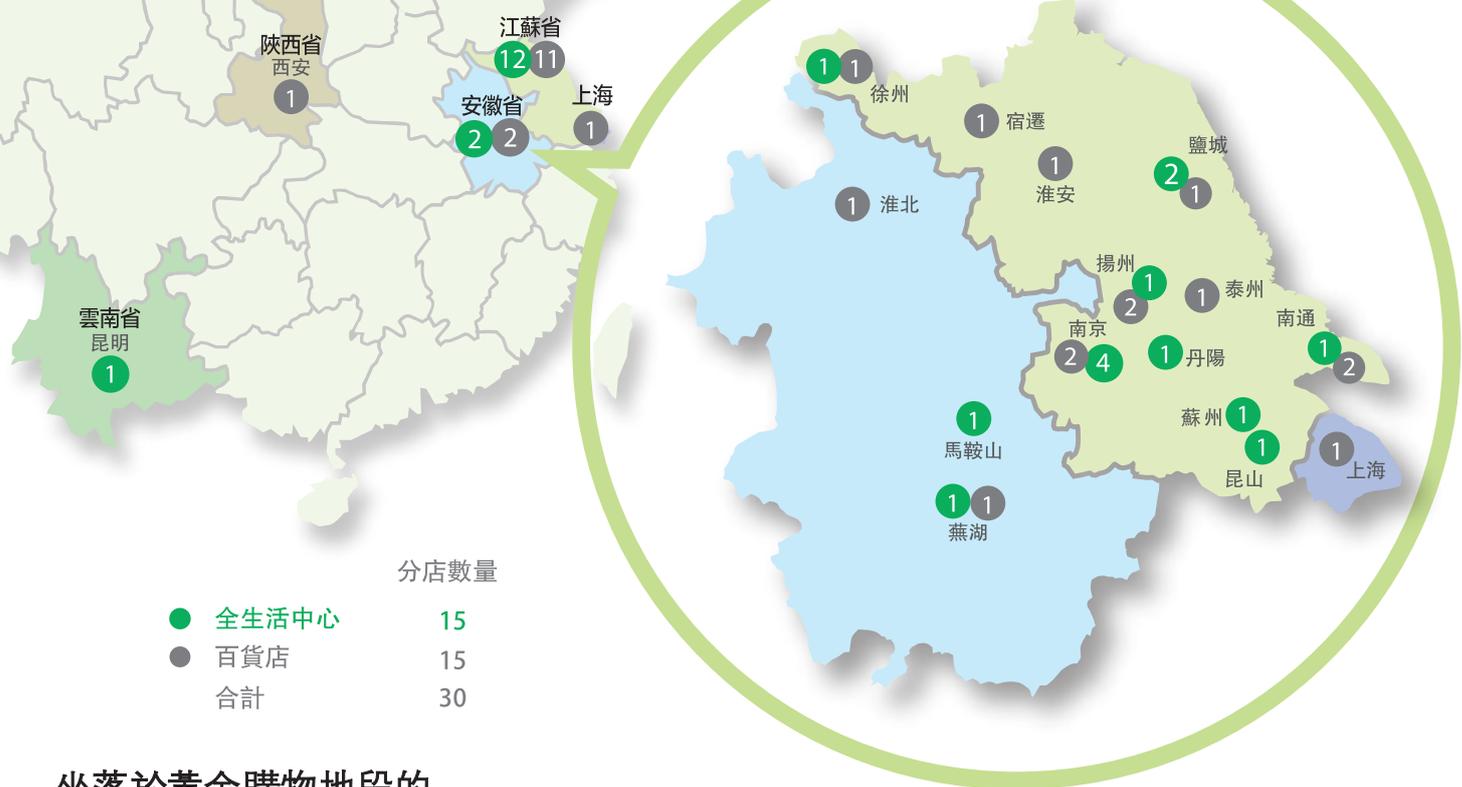
致力智慧零售升級，為VIP打造生活化、體驗性、創新型的全渠道服務內容

本集團通過線上營銷工具迭代更新，提升平台體驗感及線下營銷活動創新，提供更為綜合、精準的會員增值服務，「金鷹生活」移動用戶端、微信、微博、電子VIP卡等，將零售門店、7-Eleven便利店、品牌旗艦店以及產業鏈上下游資源，與「金鷹生活」在線渠道深度整合，並嵌入多種優質便捷的全生活服務內容，實現線上線下雙向引流。於二零二二年十二月三十一日，該應用程序的下載量已突破2,116萬次。同時，本集團吸納的321萬名VIP顧客中，超過98%的VIP顧客連接其VIP會員卡至該應用程序。回顧期內，VIP顧客消費佔本集團銷售所得款項總額的66.4%，同比二零二一年年末上升2.0%。

國際化管理視野和本土化經營戰略

本集團衷心感謝員工的付出及貢獻，通過定期安排管理層及員工進行專業培訓和海外考察，以提高員工的發展能力及國際化管理視野。與此同時，本集團實行一套適合當地市場的本地化管理系統，招聘熟識當地市場的人才組成管理團隊對連鎖店進行管理。於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有2,115名僱員。

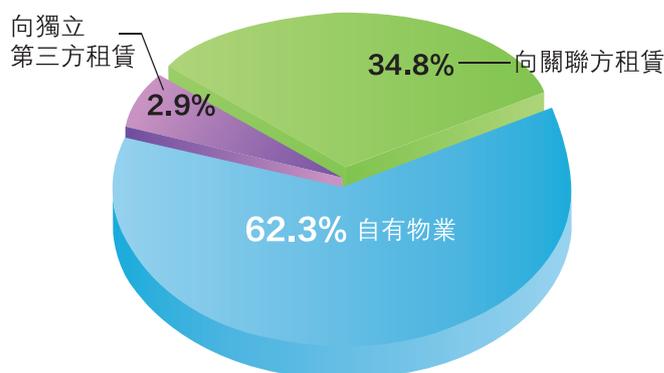
金鷹在中國



坐落於黃金購物地段的
自有物業佔總建築面積的比例為**62.3%***

建築面積 (平方米)			
在營門店	自有	租賃	小計
1 南京新街口 #	83,896	37,363	121,259
2 南通	9,297		9,297
3 揚州	37,562	3,450 [^]	41,012
4 徐州 #	110,974	5,788 [^]	116,762
5 西安高新	32,878		32,878
6 泰州	58,374		58,374
7 昆明 #	116,817		116,817
8 南京珠江路		33,578	33,578
9 淮安	55,768		55,768
10 鹽城 #	88,165		88,165
11 揚州京華城		29,598 [^]	29,598
12 上海		35,163	35,163
13 南京漢中		12,462	12,462
14 南京湖濱天地 #	168,900	47,495	216,395
15 安徽淮北		34,714 [^]	34,714
16 宿遷	65,410		65,410
17 徐州人民廣場	37,457		37,457
18 鹽城奧萊		18,354	18,354
19 鹽城聚龍湖 #		110,848	110,848
20 南通全生活 #	94,700		94,700
21 丹陽 #		51,755	51,755
22 昆山 #	118,500		118,500

建築面積 (平方米)			
在營門店	自有	租賃	小計
23 南京江寧 #		144,710	144,710
24 安徽馬鞍山 #		128,439	128,439
25 南通人民路	30,191		30,191
26 安徽蕪湖購物中心	38,277		38,277
27 安徽蕪湖新城市 #	81,397		81,397
28 蘇州 #	176,764		176,764
29 金鷹世界 #		251,019	251,019
30 揚州新城市中心 #	153,560		153,560
總計		2,503,623 ^{&}	



* 於二零二二年十二月三十一日總建築面積 (平方米) 的比率

定位為全生活中心

& 未計入建築面積合計約372,124平方米, 其中包括溧陽店、嘉宏超市, 常州和鹽城海洋館、7-Eleven便利店合計約87,180平方米, 以及287,944平方米的街區及金橋市場管理面積

[^] 向獨立第三方租賃



公司資料

執行董事

王恒先生
談建林先生(於二零二二年八月十八日獲委任)

獨立非執行董事

黃之強先生
雷壬鯤先生
盧正昕先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國南京
建邺區應天大街888號
金鷹世界A座17樓

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第2座12樓1206室

網站

<http://www.geretail.com>

公司秘書

戴萃女士FCPA, FCPA (Aust)

授權代表

王恒先生
戴萃女士FCPA, FCPA (Aust)

審核委員會

黃之強先生(主席)
雷壬鯤先生
盧正昕先生

薪酬委員會

雷壬鯤先生(主席)
王恒先生
黃之強先生

提名委員會

王恒先生(主席)
黃之強先生
雷壬鯤先生

股份代號

3308

中國主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行
交通銀行
江蘇銀行
南京銀行
中國建設銀行
招商銀行
中國民生銀行
中國工商銀行
興業銀行
上海浦東發展銀行

香港主要往來銀行

中國銀行
江蘇銀行
上海銀行
中信銀行(國際)
中國建設銀行
中國光大銀行
招商銀行
中國民生銀行
華美銀行
恒生銀行
香港上海滙豐銀行
興業銀行
澳門國際銀行
上海浦東發展銀行
台北富邦商業銀行
東亞銀行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師
香港金鐘道88號
太古廣場1座35樓

香港法律顧問

蕭鎮邦律師行
香港中環都爹利街11號
律敦治大廈1302-3室及1802室

開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

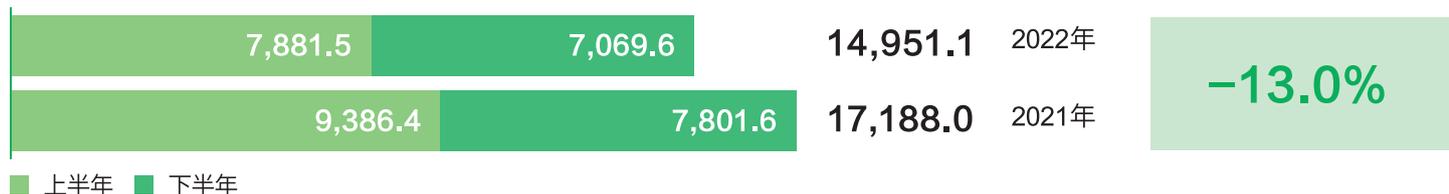
香港股份過戶登記處(登記分處)

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心17M樓



財務概要

銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



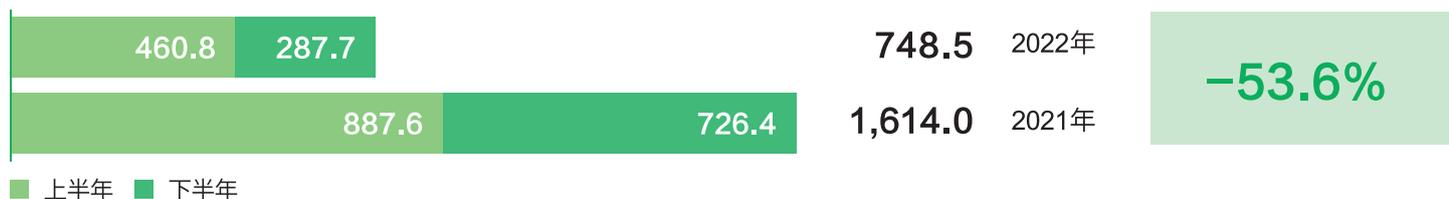
零售業務收益 (人民幣百萬元)⁽¹⁾



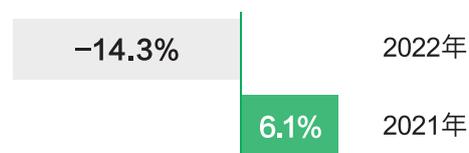
零售業務息稅折舊攤銷前經營利潤 (人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)



同店銷售⁽²⁾



(1) 就簡單對賬而言，零售業務收益不包括物業銷售及酒店營運產生的相關收益。

(2) 同店銷售指在整段比較期間經營的零售連鎖店的銷售所得款項總額的變動。



時尚 生活



五年財務概要

	二零一八年 人民幣千元 (附註)	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年與 二零二二年 比較 %
截至十二月三十一日止年度綜合損益表						
銷售所得款項總額	18,995,678	18,246,784	16,425,830	17,187,997	14,951,146	-13.0
收益	6,570,201	6,149,446	5,588,268	5,717,498	5,331,582	-6.7
經營溢利	2,323,362	2,193,926	2,027,708	2,244,985	2,078,533	-7.4
本公司擁有人應佔本年度溢利	897,854	1,185,480	1,562,595	1,613,957	748,456	-53.6
每股基本盈利(人民幣)	0.537	0.706	0.938	0.972	0.451	-53.6
於十二月三十一日綜合財務狀況表						
非流動資產	13,824,381	13,932,607	13,974,502	13,916,190	13,480,178	-3.1
流動資產	10,412,019	9,009,664	10,108,601	11,045,987	12,171,840	10.2
資產總值	24,236,400	22,942,271	24,083,103	24,962,177	25,652,018	2.8
流動負債	10,458,403	8,575,684	12,295,493	8,686,940	10,749,253	23.7
非流動負債	7,458,568	7,412,620	3,996,246	7,638,689	5,519,379	-27.7
負債總額	17,916,971	15,988,304	16,291,739	16,325,629	16,268,632	-0.3
資產淨值	6,319,429	6,953,967	7,791,364	8,636,548	9,383,386	8.6
資本及儲備						
本公司擁有人應佔權益	6,207,771	6,855,196	7,701,292	8,548,159	9,280,597	8.6
非控股權益	111,658	98,771	90,072	88,389	102,789	16.3
	6,319,429	6,953,967	7,791,364	8,636,548	9,383,386	8.6
本公司擁有人應佔每股資產淨值(人民幣)	3.696	4.083	4.639	5.149	5.590	8.6
已發行股份數目(千)	1,679,406	1,679,038	1,660,205	1,660,205	1,660,205	-

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料已重列以納入截至二零一九年十二月三十一日止年度於共同控制下所收購實體的業績。



董事長報告

行業概覽

二零二二年，受日益複雜的國際政治與經濟格局影響疊加，加上新冠肺炎疫情反覆，為世界各國的經濟復甦之路帶來挑戰。中國疫情在「動態清零」的嚴控下有效緩解，但一系列此起彼伏的疫情對經濟造成不利影響，受國內消費情緒變化因素，零售行業持續承壓。儘管面對經濟下行壓力進一步加大，二零二二年國內生產總值（「生產總值」）仍實現3.0%的增長，總額高達人民幣121.0萬億，展現國民經濟仍具有強大的韌性及潛力。自年底國內開始放寬疫情管控措施，優化調整政策的積極成效正在顯現，國內經濟逐漸呈現復甦勢態，消費情緒也慢慢回暖。江蘇省作為本集團業務發展重地，亦是全國第二經濟大省，隨著接連出台多項助企紓困穩增長政策初見成效，下半年以來全省經濟運行呈現供需兩端雙向回升、總量增勢同步改善的良好狀況，實現地區生產總值同比增長2.8%，達至人民幣12.3萬億元，人均超人民幣14.3萬元，居各省、自治區前列，生產總值連續3年跨越人民幣10萬億元大關，足證江蘇省強大的經濟實力和韌勁。

作為國家經濟的「三駕馬車」之一，儘管消費增速略有放緩，但其在經濟發展中的體量與重要性卻是與日俱增。近年來，消費市場多樣化、新穎化、個性化、健康化趨勢明顯。當下，興趣驅動消費決策特點尤為顯著。零售企業不能僅僅採取保守的戰略被動等待消費者，他們需要隨機應變，力求開發創新、探索新模式，開拓新路徑以保持並提升運營能力和市場佔有率。首先，擁抱變化，完善數據運用從「數字化」到「數智化」的鏈路，驅動業務的實踐和決策成為共識。其次，回歸初心，在當前紛繁激烈的競爭中，零售企業必須「以客戶為中心」，將資源投入在消費者與業務合作夥伴的深刻互動上，圍繞「產品力、環境力、服務力」下真功夫，從而實現消費者、供應商、零售商的良性互動，打造新的商業增長線。最後，精準捕捉消費端趨勢，抓住新國潮、藝術文化體驗、綠色低碳等熱點打造IP，向多領域拓展，為優質客群提供綠色、優質、便捷、可持續的內容與服務，亦將是零售企業未來發展的重要方向。



董事長報告

經營管理與企業發展

二零二二年，儘管在內需不足、疫情反覆、多點爆發、區域的部分門店受影響而縮短營業時間及／或短暫停業的情勢下，本集團繼續堅持穩健、高質、綠色發展的導向，繼續維持財務穩健，逆勢突破，為長遠可持續發展奠定堅實基礎。本集團立足主業、精耕細作，緊貼瞬息萬變的消費市場，在品牌升級、場景打造方面持續改善調整，積極探索求新，加強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。

本集團於年內突破諸多挑戰，全年整體業績成功保持穩健態勢，全年客流量達到1.6億人次⁽¹⁾，實現銷售所得款項總額（「銷售所得款總額」）人民幣149.5億元，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）達人民幣25.4億元，同比二零二一年分別下降13.5%、13.0%及6.1%。隨著年末國家實施疫情防控新政策，本集團客流、銷售均錄得顯著提升，亦深深鼓舞集團內外員工及業務合作夥伴精誠合作。

二零二二年，儘管面對疫情及經濟下行帶來的嚴峻挑戰，本集團繼續堅持高質發展，有序推動招商工作，進一步調整及完善在地區首店、標桿品牌旗艦店引進合作和場景打造等。於年內總計調整了17.4萬平方米的櫃位面積，佔本集團經營總櫃位面積的14.7%，升級調整品牌數達1,505個，整體出租率達91.0%。南京新街口店持續優化品牌組合，圍繞品牌汰換、標桿品牌旗艦店提檔升級、首進品牌引入，實現引進江蘇或華東首進品牌HOKA、K SWISS、壹盞燈及蜀都豐等，並升級KOLON江蘇首家7.0旗艦店等，以滿足目標客群高質量消費需求；鹽城店通過改造升級策略，加強城市高端時尚定位及互動體驗，引進城市首店及網紅品牌如Jaeger-LeCoultre、NIKE KL1、EDITION、恩曼琳、S.D.Spontini及卡利斯特等，並與當地文化結合以吸引新一代年輕客群；徐州店一方面持續提檔升級A座高端精緻定位，引進城市首店VALMONT、Chopard及Vivienne Westwood等，另一方面強化B座摩登家庭定位，通過兒童品類移位聯調，打造當地兒童品牌聚集地，同時增加互動娛樂項目增強顧客體驗，亦積極豐富其優勢品類，發展趨勢品類，進一步鞏固在當地市場領先地位。

⁽¹⁾ 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



董事長報告

本集團圍繞消費者需求及興趣，緊迫當下冬季奧運會、夜經濟熱潮，關注年輕客群的需求，開展多場年輕趣味、創新場景的營銷活動，結合政府消費節推出一系列消費促進活動，帶動客流及銷售上揚。其中南京湖濱天地店結合冬奧會熱點承辦了南京首屆戶外冰雪節，置身於大型戶外冰雪場為二零二二冬奧會喝彩，刷爆了南京人民的朋友圈，線上曝光超500萬次，室外真冰真雪體驗的夜景美輪美奐，獲評南京市夜間文化和旅遊消費集聚區。二零二二年六月，南京新街口店聯動南京政府國際消費節活動，活動期間實現銷售所得款項人民幣1.9億元。二零二二年九月，南京國際消費節(秋季)活動在南京金鷹世界店戶外廣場圓滿舉辦，活動期間實現銷售所得款項超過人民幣8,000萬元。二零二二年，本集團協同全生活業態發力，聯動頭部品牌，竭力探索多條路徑，發掘業績全新增長點。其中聯動酒店開展赫蓮娜、後等高化美課沙龍，為品牌實現會員拉新和業績增長；與酒店共創IP「金鷹新娘」，同步收穫酒店婚宴訂單和品牌拉新轉化。

本集團7-Eleven便利店業務年內迅速擴張，新拓淮安、常州、鎮江及鹽城四城，門店數目於二零二二年八月突破100家，從二零二一年年底的61家增至121家，覆蓋八個城市，其中特許加盟店從36家增至99家，實現銷售所得款項人民幣225.0百萬元，同比增長76.6%。7-Eleven秉承「比承諾做得更好」的理念積極響應國家號召，大力發展「便利經濟」，不斷完善「15分鐘便民生活圈」，全天時為消費者提供高品質全生活服務。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鮮食及季節性的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。二零二三年7-Eleven將持續穩步擴張策略，在已拓展城市持續深耕，形成局部區域市場高佔有率及規模效益，計劃新增門店60家，門店數量預計突破180家，同時將進駐徐州市場。



董事長報告

本集團持續升級會員服務，優化會員消費體驗，通過以「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，通過靈活創新的營銷玩法進一步加強與線上線下互動。於二零二二年十二月三十一日，該「金鷹生活」的下載量已突破2,116萬次。此外，本集團共吸納了VIP會員約321萬名，當中超過98%的VIP會員連接其VIP會員卡至該應用程序，而年內，VIP會員消費佔本集團銷售所得款項總額同比增加2.0%達到66.4%。本集團將持續深化全渠道營銷及數字化升級，重視會員服務體驗，積極推進會員數字化的同時，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、增強客戶黏性、提升客單價和複購次數，最終提高平台價值。

展望

二零二三年，在地緣政治局勢緊張、通脹高企、貨幣緊縮政策抑制投資及消費的背景下，全球經濟依然面臨諸多下行風險，但隨著中國新冠疫情防控措施優化調整，消費需求將逐步釋放，推動中國經濟穩步復甦。中國堅定實施擴大內需戰略，加快消費提質升級，培育新型消費，加快釋放消費市場潛力，中國經濟長期向好的基本面不會改變。本集團對中國消費市場的長遠發展仍然充滿信心，並將保持審慎的市場觀，堅守以顧客所需為導向，致力投入更多資源完善全渠道運營及數字化供應鏈，關注消費者的體驗度和服務，不斷提升自身服務與運營質量，一方面為消費者提供更優質的購物旅程，另一方面為本集團實現靈活有效的可持續發展打下穩健基礎。

未來幾年，本集團在南通、常州、長春打造的金鷹世界項目，以及昆山二期、徐州地鐵商業、揚州江都二期項目將以租賃或自有物業的形式逐步推出，溧陽店也將再度升級重開。待新門店悉數推出後，本集團將運營34家連鎖零售門店，總建築面積（「建築面積」）達330萬平方米。為支持國家「2030碳達峰、2060碳中和」的目標，本集團未來所有新建項目將全面運用光伏發電、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，引領企業走向綠色可持續發展道路。



董事長報告

昆山全生活中心二期，建築面積7.8萬平方米，計劃於二零二三年下半年盛大開業。該項目定位年輕潮流新家庭，聯動A座和街區，以「新、潮、趣、玩」為核心，打造20萬平方米昆山最大體量商業綜合體。本集團輕資產布局的地鐵商業項目—「徐州金鷹上街」剩餘約2.5萬平方米建築面積計劃於二零二三年第二季度開業，將以潮流、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，為徐州市民帶來與眾不同的時尚生活模式。本集團將繼續憑藉大型綜合體建築設計規劃能力、智慧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，持續擴大金鷹商貿的在管規模和經營收入。

基於多年對中國商業的脈動把握與敏銳嗅覺，本集團有信心於後疫情時代充分把握消費市場復甦所帶來的機遇，因應不斷變化的消費者喜好及市場形勢，積極尋求突破，全力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。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝各位忠誠顧客一直以來的支持及厚愛，同時亦感激各位合作業務夥伴、投資者及股東的信任，並對全體員工在過去一年堅守崗位，努力工作致以衷心感謝。二零二三年，本集團將繼續同心協力，與時俱進，努力發揮自身優勢，迎接新挑戰的同時，積極把握新零售浪潮的機遇，致力爭取高效高質成果，為股東帶來更佳的回報。

董事長
王恒

二零二三年三月二十二日



管理層討論及分析

財務回顧

銷售所得款項及收益

自二零二零年初以來，新冠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。由於出現地區性的疫情爆發，於回顧年度，本集團大部分門店暫時縮短了營業時間及／或關閉。本集團於南通、徐州、馬鞍山及蕪湖的門店關閉1至2個星期，而西安、蘇州、昆山及上海的門店關閉5至9個星期。

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不利影響，包括盡可能提高經營效率、推廣網上銷售、協助商戶及業務合作夥伴以應對疫情，並實施全面的成本節約措施。採取上述措施後，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。然而，其後地區性的疫情回潮使本集團的經營業績未可倖免於打擊，尤其是於本集團門店暫時縮短營業時間及／或關閉的期間。

為應對自二零二零年以來的疫情，本集團亦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，二零二零年至二零二二年各年度的總扶持金額分別約人民幣80.0百萬元，人民幣14.0百萬元及人民幣80.0百萬元。

於回顧年度，在疫情回潮的背景下，本集團銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）減少至人民幣14,951.1百萬元，同比減少13.0%或人民幣2,236.9百萬元。減少乃主要由於以下各項的淨影響所致：(i) 隨著中國多個城市的地區性疫情回潮，導致客流量減少且消費者意欲減弱，零售同店銷售⁽²⁾同比減少14.3%；及(ii) 由於年內向買家交付長春金鷹世界項目的一期子項目一及二的部分預售單元房，物業銷售增加人民幣104.0百萬元或83.4%至人民幣228.8百萬元。

於二零二二年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項的貢獻為73.6%（二零二一年：76.3%），較二零二一年的人民幣13,104.8百萬元同比減少16.1%至人民幣10,995.3百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項的貢獻為17.3%（二零二一年：16.3%），較二零二一年的人民幣2,795.9百萬元同比減少7.6%至人民幣2,584.1百萬元。租金收入對本集團銷售所得款項的貢獻為7.2%（二零二一年：6.3%），由二零二一年的人民幣1,089.2百萬元同比減少0.7%至人民幣1,081.4百萬元。物業銷售對本集團銷售所得款項的貢獻為1.5%（二零二一年：0.7%），相當於自人民幣124.7百萬元同比增加83.4%至人民幣228.8百萬元。其他收入貢獻本集團銷售所得款項餘下0.4%（二零二一年：0.4%），由二零二一年的人民幣73.4百萬元同比減少16.2%至人民幣61.5百萬元。

⁽²⁾ 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。



管理層討論及分析

特許專櫃銷售佣金率增加至17.8%（二零二一年：17.4%），而直接銷售的毛利率減少至13.1%（二零二一年：14.5%），以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率穩定保持於16.9%（二零二一年：16.9%）。此乃主要由於以下各項的淨影響所致：(i)特許專櫃銷售佣金率整體有所改善，原因是商品銷售組合的變化，如佣金率較高的化妝品銷售增加，及佣金率較低的黃金、珠寶及鐘錶銷售減少；及(ii)由於以採購成本（與本集團的定價政策一致）向本集團的7-Eleven特許經營商的銷售貨品增加，對直接銷售的毛利率產生約0.7%的攤薄，由於本集團的7-Eleven特許經營連鎖店持續擴張，因此，有關銷售於二零二二年同比增加5.0倍至人民幣138.8百萬元。

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%（二零二一年：40.0%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為18.1%（二零二一年：19.5%）；化妝品銷售的貢獻為15.8%（二零二一年：15.0%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為10.4%（二零二一年：10.0%）；超市經營的銷售（包括銷售煙酒和烈酒）的貢獻為8.5%（二零二一年：8.1%）；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7.2%（二零二一年：7.4%）。

於二零二二年，本集團的7-Eleven便利店錄得銷售所得款項總額人民幣225.0百萬元，較去年的人民幣127.4百萬元同比增加76.6%。7-Eleven便利店門店數目由二零二一年的61間（總建築面積（「建築面積」）6,562平方米）增加至二零二二年的121間（總建築面積11,752平方米）。在該等7-Eleven便利店中，22間門店（二零二一年：25間門店）為直營店及99間門店（二零二一年：36間門店）為特許加盟店，遍佈包括南京、泰州、南通、揚州、淮安、常州、鎮江及鹽城在內的八個城市。

於二零二二年十二月三十一日，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622.6百萬元（二零二一年：人民幣635.3百萬元）及人民幣1,582.8百萬元（二零二一年：人民幣1,552.0百萬元）。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），於二零二二年十二月三十一日的可售寫字樓及住宅總建築面積約為23,732.6平方米（二零二一年：25,898.0平方米）。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96,501.8平方米（二零二一年：96,765.7平方米）及可售停車位的總建築面積約為35,658.6平方米（二零二一年：37,082.8平方米）；(ii)長春金鷹世界項目的一期子項目一及二，預計可售住宅、商業及停車位總建築面積約為84,744.1平方米（二零二一年：108,758.7平方米）；及(iii)連雲港項目，於二零二二年十二月三十一日的預計可售住宅及商業總建築面積約為29,323.0平方米（二零二一年：零）。



管理層討論及分析

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子項目一單元房。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。

自二零二零年起，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）。預期項目將分為五期建設，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二零二三年分期竣工。預售單元房已於二零二一年末開始交付予買家。其中建築面積約24,014.6平方米的預售單元房已竣工並已於年內交付予買家，而餘下建築面積約7,651.2平方米的預售單元房預期於二零二三年交付予買家。本集團將視乎二零二三年的當地市場環境，開始銷售一期子項目一及二餘下的單元房。

二零二二年開始銷售連雲港項目住宅單元房，相關項目屬本集團規模相對小的項目。預期建築工程將於二零二五年竣工，並預期於同年交付單元房予預售買家。於二零二二年十二月三十一日，已預售建築面積約為11,390.8平方米的物業，而本集團已收取的按金及預付款項總計為人民幣145.6百萬元。

於二零二二年，物業銷售金額為人民幣228.8百萬元（二零二一年：人民幣124.7百萬元），出售總建築面積約27,868.1平方米（二零二一年：14,181.1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198.6百萬元（二零二一年：人民幣66.6百萬元）；(ii)揚州新城市中心項目的物業銷售金額人民幣7.2百萬元（二零二一年：人民幣14.3百萬元）；及(iii)濱江世紀廣場項目的物業銷售金額人民幣23.0百萬元（二零二一年：人民幣43.8百萬元）。物業銷售的整體毛利率為25.7%（二零二一年：31.5%）。因揚州新城市中心項目停車位清倉銷售的毛利率較低以及濱江世紀廣場項目辦公室單元的售價調整，因而使毛利率被攤薄。

本集團的收益總額為人民幣5,331.6百萬元，較二零二一年同期減少6.7%。收益的減幅大致上與銷售所得款項的減幅相符。



管理層討論及分析

其他收入、收益及虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入	763,177	751,007
其他收益及虧損	(504,535)	175,049
	<u>258,642</u>	<u>926,056</u>
經營收入總額		
收益	5,331,582	5,717,498
其他收入	763,177	751,007
	<u>6,094,759</u>	<u>6,468,505</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1.6%或人民幣12.2百萬元至人民幣763.2百萬元。經營收入總額（即本集團收益及其他收入的總額）減少至人民幣6,094.8百萬元，減少5.8%或人民幣373.7百萬元。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）減少至人民幣5,846.2百萬元，減少7.6%或人民幣479.7百萬元。

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二零二一年的收益淨額人民幣175.0百萬元減少人民幣679.5百萬元至虧損淨額人民幣504.5百萬元。減少主要由於以下淨影響：(i)外匯收益淨額由二零二一年確認的人民幣144.7百萬元變為二零二二年的外匯虧損淨額人民幣567.1百萬元，淨差額為人民幣711.8百萬元；(ii)因本集團於回顧年度將更多額外資金放置為銀行存款而導致結構性銀行存款的投資收入由二零二一年確認的人民幣116.7百萬元減少人民幣58.8百萬元；(iii)本集團的非掛牌基金投資的公平值變動由二零二一年確認的虧損人民幣27.4百萬元變為二零二二年的收益人民幣6.0百萬元，淨差額為人民幣33.4百萬元；及(iv)就門店暫停營業確認的虧損由二零二一年確認的人民幣88.6百萬元減少人民幣80.6百萬元至人民幣8.0百萬元。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間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。於二零二二年，已就上述其中一名獨立第三方業主計提額外租金補償／撥備人民幣8.0百萬元。



管理層討論及分析

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。於二零二二年，商品存貨變動及已售物業成本同比減少人民幣41.5百萬元或1.9%至人民幣2,161.5百萬元。商品存貨變動及已售物業成本減少大致上與直接銷售減少淨額及物業銷售增加相符。

僱員福利開支

於二零二二年，僱員福利開支同比減少人民幣54.8百萬元或14.4%至人民幣326.2百萬元。該減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i) 本集團持續精簡其僱員於所有層面的角色與職能；及(ii) 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二零二一年的2.5%減少0.1個百分點至2.4%。

截至二零二二年及二零二一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

於二零二二年，物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產同比增加人民幣0.7百萬元或0.2%至人民幣463.6百萬元。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額百分比從二零二一年的3.0%增加0.5個百分點至3.5%。

租金開支

於二零二二年，租金開支同比減少人民幣12.4百萬元或3.1%至人民幣383.9百萬元。本集團的租金安排主要與以租賃物業經營的各商店產生的銷售及租金收入掛鉤。相關減少是由於二零二二年該等商店的零售額及租金收入減少所致。

租金開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二一年的2.6%增加0.3個百分點至2.9%。



管理層討論及分析

其他開支

於二零二二年，其他開支同比减少人民幣99.4百萬元或12.7%至人民幣681.0百萬元。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。

減少主要歸因於(i)管理層實施持續規範的成本控制及全面節約成本措施；(ii)儘管於二零二二年，客戶流量減少，且本集團部分門店縮短營業時間或暫時關閉令水電消耗減少，惟水電單價增加，令水電費增加人民幣5.6百萬元。本集團持續利用現有智能物業管理措施的優勢，以有效及高效地運用水電資源；(iii)由於二零二二年客流量及營業時間減少，清潔、維修及保養支出因此減少人民幣16.4百萬元；及(iv)由於政府於二零二二年推行疫情救濟措施，其他稅項開支減少人民幣63.3百萬元之淨影響所致。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
水電費	230,757	225,191
物業管理費	140,195	143,951
清潔、維修及保養支出	105,624	122,028
廣告及促銷活動支出	36,315	56,041
其他稅項開支	27,948	91,230
外包服務費	10,048	10,843
出售／撤銷物業、廠房及設備虧損	5,928	2,530
其他	124,225	128,604
	681,040	780,418

其他開支佔銷售所得款項的百分比於二零二二年維持穩定於5.1%。

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。二零二二年的財務收入同比增加人民幣70.4百萬元或88.4%至人民幣150.0百萬元，主要歸因於：(i)銀行存款利息收入增加人民幣51.1百萬元，原因是年內更多資金作為銀行存款存入銀行；及(ii)於二零二二年內給予第三方的貸款的利息收入增加人民幣19.1百萬元。於二零二二年十二月三十一日，給予第三方的貸款結餘總額為人民幣847.4百萬元，較二零二一年增加人民幣725.8百萬元。貸款結餘當中，人民幣662.9百萬元於本報告日期已獲償還。



管理層討論及分析

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。於二零二二年，財務成本同比增加人民幣107.9百萬元或41.0%至人民幣370.7百萬元，主要由於二零二二年倫敦及香港銀行同業拆息利率（本集團浮動利率銀團貸款的參考）上升及人民幣兌美元及港元（「港元」）貶值所致。

所得稅開支

於二零二二年，本集團的所得稅開支同比減少人民幣33.9百萬元或5.3%至人民幣603.8百萬元。回顧年度的實際稅率為44.2%（二零二一年：28.3%）。實際稅率同比增加15.9個百分點乃主要由於境外不可扣除開支（即境外外匯虧損淨額）以及本集團離岸銀行借款及優先票據利息開支增加所致。

年內溢利

年內溢利同比減少人民幣849.4百萬元或52.7%至人民幣762.9百萬元。於二零二二年，淨利率（指淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比）為5.7%（二零二一年：10.5%）。

經營所得溢利（除利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利）同比減少人民幣166.5百萬元或7.4%至人民幣2,078.5百萬元（二零二一年：人民幣2,245.0百萬元），而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」）同比減少人民幣165.7百萬元或6.1%至人民幣2,542.1百萬元（二零二一年：人民幣2,707.8百萬元）。

另一方面，零售業務除息稅折舊攤銷前經營利潤（除折舊、攤銷、利息、稅項、其他收益及虧損以及不包括物業銷售及酒店營運前淨溢利）（「零售業務息稅折舊攤銷前經營利潤」）同比減少人民幣202.7百萬元或7.6%至二零二二年的人民幣2,475.0百萬元（二零二一年：人民幣2,677.7百萬元）。

於二零二二年，3間（二零二一年：2間）處於虧損的經營中店舖產生的營業虧損淨額合共為人民幣18.1百萬元（二零二一年：人民幣17.0百萬元）。

資本開支

本集團於二零二二年的資本開支為人民幣226.6百萬元（二零二一年：人民幣333.3百萬元）。該金額主要包括就因收購廠房及設備、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。



管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及類現金（包括現金及現金等價物以及受限制／已抵押銀行結餘）為人民幣7,889.9百萬元（二零二一年：人民幣7,677.5百萬元），而本集團的總借貸（包括銀行借貸及優先票據）為人民幣6,861.7百萬元（二零二一年：人民幣6,183.9百萬元）。截至二零二二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1,299.2百萬元（二零二一年：人民幣1,914.4百萬元），投資活動所用現金淨額為人民幣864.0百萬元（二零二一年：投資活動所得現金淨額人民幣17.2百萬元），而融資活動所用現金淨額為人民幣271.9百萬元（二零二一年：人民幣950.4百萬元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行借貸為人民幣4,227.0百萬元（二零二一年：人民幣3,777.7百萬元），其中包括一項將於二零二四年四月悉數到期的三年期雙貨幣銀團貸款。本集團將於二零二三年五月到期的優先票據為人民幣2,634.7百萬元（二零二一年：人民幣2,406.2百萬元），因此，相關金額於本年內已重新分類為流動負債。本集團擬於二零二三年五月將內部資源及短期銀行融資用於全數償還優先票據。

本集團於二零二二年十二月三十一日的資產總值為人民幣25,652.0百萬元（二零二一年：人民幣24,962.1百萬元），而本集團負債總額為人民幣16,268.6百萬元（二零二一年：人民幣16,325.6百萬元），因此資產淨值為人民幣9,383.4百萬元（二零二一年：人民幣8,636.5百萬元）。於二零二二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）增加至26.7%（二零二一年：24.8%）。

外匯風險

本集團若干銀行結餘、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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得外匯虧損淨額人民幣567.1百萬元（二零二一年：外匯收益淨額人民幣144.7百萬元）。本集團的經營現金流量並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用合共2,115名僱員（二零二一年：2,590名僱員），二零二二年薪酬合共為人民幣326.2百萬元（二零二一年：人民幣381.0百萬元）。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。



董事及管理層簡介

於本報告日期，本集團的董事及高級管理人員如下：

董事

執行董事

王恒先生，74歲，本公司董事長，負責本集團的整體管理、策略規劃及主要決策。王先生於一九六九年及一九七三年分別取得台灣中國文化大學經濟學學士學位及美國東南路易斯安那大學工商管理碩士學位。王先生於一九七八年在美国成立美國泛太平洋控股有限公司並出任該公司總裁。彼於一九九二年成立金鷹國際集團，並出任董事長至今。王先生於一九九四年獲授南京市榮譽市民稱號，於二零一一年榮膺中國安永企業家獎，於二零一六年擔任南京市海外交流協會第五屆理事會常務副會長，於二零一八年五月至二零二一年五月擔任百人理事會主席，目前為江蘇海協教育基金會永遠名譽理事長，江蘇省僑商總會終身榮譽會長及南京大學學生就業創業導師。彼在房地產開發及管理以及百貨零售業方面擁有逾45年經驗，並在本集團工作了超過30年。於緊接本報告日期前過往三年內，王先生並無於任何其他上市公司出任任何董事職位。

談建林先生，59歲，於二零二二年二月加入本集團擔任總裁，負責本集團的整體運營管理，並自二零二二年八月十八日獲委任為本公司執行董事兼首席執行官。談先生於一九八五年及一九八八年分別取得東南大學工學學士學位及工學碩士學位。談先生長期從事商業運營及管理工作，在資訊技術、招商規劃、營運管理等方面擁有近36年管理工作經驗。彼於二零一三年至二零二二年二月期間任職南京中央商場(集團)股份有限公司(在上海證券交易所上市)副總裁、總裁及首席執行官。亦於二零一九年四月二十九日至二零二二年六月二日期間任職該集團董事之職。彼亦曾(i)於二零一二年至二零一三年任職蘇寧環球股份有限公司下屬的商業管理板塊總經理；(ii)於二零零七年至二零一二年任職南京僑鴻國際集團有限公司下屬的商業管理板塊總經理；(iii)於二零零一年至二零零七年任職南京新城市商業置業有限公司總經理；(iv)於一九九五年至二零零一年任職本集團全資子公司金鷹國際商貿集團(中國)有限公司電腦部經理、南京新街口店總經理；及(v)於一九八八年至一九九五年任職江蘇省計算技術研究所軟體工程師。除上述者外，於緊接本報告日期前過往三年內，談先生並無於任何其他上市公司出任任何董事職位。



董事及管理層簡介

獨立非執行董事

黃之強先生，68歲，自二零零六年二月開始為本公司服務。黃先生持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員；英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員；亦從二零一六年四月十九日開始為百吳資產管理有限公司（前稱卡斯達克國際資本市場（香港）有限公司），香港證券及期貨條例下的就提供資產管理及就證券提供意見的受規管活動之負責人員。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾46年之經驗。黃先生曾擔任越秀地產股份有限公司（前稱越秀投資有限公司）之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，從一九九二年十二月開始就職，在職超過10年，該公司於聯交所上市。彼現亦為多家於聯交所上市公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員，包括匯漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、泛海酒店集團有限公司、世紀城市國際控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、暢由聯盟集團有限公司（前稱鑫網易商集團有限公司）、元亨燃氣控股有限公司（前稱毅力工業集團有限公司）、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司及珠光控股集團有限公司。黃先生曾於冠捷科技有限公司擔任獨立非執行董事，該公司已於二零一九年十一月十四日起被私有化。另外，黃先生於二零二一年四月十三日至二零二一年六月九日期間於國安國際有限公司擔任獨立非執行董事之職務。除上述者外，黃先生於緊接本報告日期前過往三年內，並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

雷王鯤先生，71歲，於二零一四年五月二十一日獲選舉為本公司之獨立非執行董事。雷先生畢業於台灣中原大學物理系，並獲得美國密蘇里州朱里大學企業管理碩士學位。雷先生為一名通過哥倫比亞大學執行教練認證計劃及國際教練聯合會所認可的執行教練。雷先生曾於二零一五年至二零二一年擔任美國密蘇里州朱里大學信託理事會的董事和成員。雷先生擁有逾38年的經營管理經驗。彼曾任(i)美國密蘇里州州長特別助理；(ii)美國銀行專員；(iii)美國里奇工具股份有限公司亞太區總經理；(iv)里奇工具（澳洲）股份有限公司、利萊森瑪電機科技（福州）有限公司、日本大阪椿本艾默生合資公司、其信（江門）有限公司、椿本艾默生華盛昌合資公司、艾默生電氣（中國）投資有限公司、浙江艾默生鐵馬電機有限公司、艾默生電氣（馬來西亞）有限公司、艾默生電氣（泰國）公司等公司董事、艾默生電氣公司大中華區董事及總裁；(v)艾默生貿易（上海）有限公司董事長及總經理；(vi)艾默生電氣（台灣）有限公司董事總經理；(vii)美國艾默生商住解決方案亞太區集團業務總裁；(viii)美國艾默生公司東南亞地區業務發展及營運副總裁；(ix)艾默生管道工具（上海）有限公司董事長及董事；及(x)艾默生鈞康實業（上海）有限公司董事。雷先生亦於二零一六年六月二十三日至二零二一年八月九日期間為福華電子股份有限公司（台灣證券櫃檯買賣中心掛牌的公司）之獨立非執行董事。除上述者外，雷先生於緊接本報告日期前過往三年內，並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。



董事及管理層簡介

盧正昕先生，79歲，於二零一九年五月二十三日獲選舉為本公司之獨立非執行董事。盧先生畢業於台灣國立政治大學，擁有國際貿易學士學位，並於一九七零年及二零零八年分別從美國印第安納州立大學獲得工商管理碩士學位及法律榮譽博士學位。盧先生擁有逾44年銀行家的經驗。從一九七零年至一九七六年，盧先生擔任紐約花旗銀行副總裁，並於一九七六年至一九八六年間調任至台灣花旗銀行。盧先生在台灣任職期間為中小企業處理大額銀團貸款及無抵押貸款。盧先生於一九九二年在台灣創辦華信銀行（二零零八年的總資產達500億美元）並擔任其首席執行官。華信銀行於一九九七年在加州併購了在加州的遠東國民銀行，盧先生成為遠東國民銀行的主席。從一九九七年至二零零二年，盧先生擔任上海富邦華一銀行的最高顧問，用五年協助該銀行在啟動階段的發展。盧先生於二零零二年建立建華金控（後更名為永豐金控），該公司從事商業銀行、證券及保險的業務。二零一零年，盧先生擔任台灣萬泰商業銀行主席，負責提升該銀行的業績。二零一四年，台灣萬泰商業銀行被中華開發金融控股股份有限公司收購之後，盧先生離開了該銀行並成為Taurus Investment Corporation首席執行官。於緊接本報告日期前過往三年內，盧先生並無於任何其他上市公司出任任何董事職位。

高級管理人員（總裁室成員）

張文煜女士，52歲，本集團副總裁。張女士於二零一一年獲得南京大學工商管理碩士學位。彼於二零一一年加入本集團，曾先後擔任本集團財務部總監、調任南京新百投資集團財務部總監、總經理助理。彼於二零一五年八月調回本集團，擔任總裁助理，並於二零一七年二月晉升至副總裁，分管集團財務管理工作。張女士於財務管理方面擁有逾31年經驗，並在本集團工作了超過11年。

戴苹女士，50歲，本集團首席財務官。戴女士於一九九五年畢業於澳洲Monash大學，獲頒授會計及信息系統雙學士學位，亦為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。彼於二零零八年九月加入本集團擔任總裁助理，於二零零九年四月晉升至首席財務官，並於二零一零年十二月起兼任公司秘書。戴女士在審計及財務管理方面擁有逾27年經驗，並在本集團工作了超過14年。

肖勇先生，39歲，本集團總裁助理。肖先生於二零零七年及二零一七年分別取得西南科技大學經濟學學士學位及四川大學工商管理碩士學位。彼於二零二一年十一月加入金鷹國際集團擔任高級總監，於二零二二年七月晉升並調入本集團擔任總裁助理，負責本集團人力資源管理工作。肖先生在人力資源管理方面擁有超過15年經驗。



企業管治報告

企業管治常規

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）及管理層根據一套企業管治原則及常規，致力達致及確保高水平的企業管治以提升公司表現、透明度及可信性。

董事認為，除偏離守則條文第C.2.1條外，其詳情分別載於下文「董事長及首席執行官」一段。本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四中的企業管治守則（「企業管治守則」）所載守則條文。

本公司的企業管治架構包括董事會及其轄下的三個董事會委員會，即審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」）。董事會以書面訂明所有董事會委員會的職權範圍，並清楚列明各董事會委員會的權限及職責。

董事會

董事會在本公司及其附屬公司（「本集團」）擔當中央領導及監督角色，並負責監察本集團的運作，以負責任、重效益的態度領導及管理本集團的業務，肩負促使本集團成功的責任。

董事會監管本公司的管理，並就重要事項作出決策，包括但不限於審議整體業務策略及政策、業務發展、風險管理、年度財政預算、財務業績、投資計劃、主要收購、出售及資本交易、內部監控、重大資金決策以及有關本集團運作的主要承擔。董事會有義務作出符合本公司及其股東整體最佳利益的決策而董事需履行其受信責任。

有關本集團日常管理及運作的決策由本集團管理人員負責。該等授權包括負責在董事會訂定的權力範圍內經營本集團業務、向董事會提供本集團業務重大發展的最新資料、確定及管理營運及其他風險，並執行董事會批准的政策及決策。

董事會組成

於二零二二年一月一日至二零二二年八月十七日期間，董事會由四名成員組成，包括一名執行董事王恒先生（董事長）（「王先生」）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。自二零二二年八月十八日起，談建林先生獲委任為執行董事，董事會其後由五名成員組成。除作為董事會成員及談建林先生作為本公司首席執行官（「首席執行官」）外，董事會成員之間並無其他關係。董事會相信，董事會的組成是合理且能適當地提供監察及起平衡作用，以保障本公司及股東的整體利益。



企業管治報告

各董事擁有不同專業資格、知識、技能、行業經驗及專長，可為本集團業務發展及營運提供寶貴及不同的貢獻與指引。董事的個人資料載於本年報告「董事及管理層簡介」一節。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會成員人數不少於三分之一）的相關規定，而至少一名獨立非執行董事具有合適的會計及相關財務管理專長。獨立非執行董事的獨立性乃根據上市規則相關條文及規定而作出評核。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認函，而本公司認為，全體獨立非執行董事皆符合獨立性指引的規定，並根據有關規則及要求屬獨立人士。

提名委員會已檢討董事會的架構、人數，多元化及組成，以確保具備比重均衡的適當專長、技能、獨立性及經驗，以切合本集團業務發展及營運的需要，並且符合董事會成員多元化政策（定義如下）的規定，除本公司需委任至少一名不同性別的董事外。

董事長及首席執行官

於回顧年度，董事長領導整體管理及負責董事會的有效運作，彼亦負責本公司的整體策略發展。

根據守則條文第C.2.1條，董事長與首席執行官之角色應有所區分，不應由一人同時兼任。於二零二二年一月一日至二零二二年八月十七日期間，王先生同時擔任本公司董事長及首席執行官，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。於二零二二年八月十八日，談建林先生獲委任為本公司的執行董事及首席執行官，自此，本公司已遵守守則第C.2.1條。

委任、重選及罷免

董事的委任、重選及罷免受本公司組織章程細則規管。董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。

於各股東週年大會上，當時三分之一的董事（如董事人數非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須根據本公司組織章程細則輪席退任，且（倘符合資格）可膺選連任。



企業管治報告

各非執行董事的特定任期為一年。

於本報告日期，董事會由五名董事組成，均為男性。其中，一名董事（談建林先生）年齡在50至59歲之間，一名董事（黃之強先生）年齡在60至69歲之間，其餘三名（王先生、雷壬鯤先生和盧正昕先生）年齡在70至79歲之間。我們有三名高級管理人員，其中男性一人，女性兩人，一人年齡在30至39歲之間，其餘兩人在50至59歲之間。

董事提名政策

提名董事的程序是根據公司的董事提名政策規定。本公司秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人，以供提名委員會考慮。提名委員會亦可自行提名並非由董事會成員提名之候選人。提名委員會於評估建議董事候選人角色之合適性時，用作參考之因素包括（其中包括）誠信、專業資格、技能、與本公司業務及公司策略相關之知識及經驗、願意投入充足時間履行作為董事會成員職責、董事會成員多元性以及對本公司業務而言屬相關之其他因素。提名委員會須作出推薦建議供董事會考慮及批准。

董事會成員多元化

本公司已採納董事會成員多元化政策（董事會成員多元化政策），以透過考慮多種因素實現董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及工齡。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

提名委員會監控董事會成員多元化政策的實施，以確保其有效性。本公司將於二零二四年十二月三十一日或之前根據上市規則的規定委任至少一名不同性別的董事。

舉行會議次數及董事出席率

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度共舉行了兩次董事會會議，並有三次以書面決議案由全體董事一致通過決議。董事會例會的通知在每次會議舉行前至少十四日發送予全體董事，而全體董事可提出事項載入議程中，以供其於董事會會議討論。全體董事一般於每次董事會例會（及於可行情況下於其他董事會會議）舉行前至少三日收到議程及會議資料（包括有關背景資料及佐證分析），以確保董事有充分時間了解本公司的同樣事務。各董事出席兩次董事會會議的情況如下：



企業管治報告

王恒先生(2/2)

談建林先生(於二零二二年八月十八日獲委任)(1/2)

黃之強先生(2/2)

雷壬鯤先生(2/2)

盧正昕先生(2/2)

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度舉行了一次股東大會。各董事於股東大會的出席率如下：

王恒先生(1/1)

談建林先生(於二零二二年八月十八日獲委任)(0/1)

黃之強先生(1/1)

雷壬鯤先生(1/1)

盧正昕先生(0/1)

董事會及董事會委員會會議的常規及準則

公司秘書負責確保正常召開及舉行董事會及其轄下委員會會議，並將於舉行會議前適時向董事及其轄下委員會成員提供相關通知、會議議程及所有相關董事會及其轄下委員會會議文件。

公司秘書需負責編撰及記錄董事會及董事會委員會會議記錄。董事會及董事會委員會會議記錄可供董事及董事會委員會成員查閱。全體董事可直接聯絡公司秘書，公司秘書負責就企業管治及合規事宜向董事會提供意見。

每名董事均須披露其在董事會會議及董事會委員會會議上董事所討論的任何建議交易或事項中的權益或潛在利益衝突(如有)。倘董事(包括其連繫人)於任何合約、安排或任何其他建議中擁有重大利益，則須放棄就批准該合約、安排或建議的董事會議案參與表決，亦不得計入出席該次會議的法定人數。

董事的證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身的行為守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的所有相關規定。本公司將不時向董事重述及提醒有關彼等須遵循之董事證券交易程序、規則及要求。



企業管治報告

責任及審核與核數師酬金

董事知悉彼等有責任編製本集團財務報表以真實及公允地呈報本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的狀況，有關責任亦載於本年報第103頁至第107頁的獨立核數師報告。

於準備截至二零二二年十二月三十一日止年度財務報表時，董事會(a)採納所有適用會計及財務報告準則，包括但不限於香港會計師公會發佈的《香港財務報告準則》；(b)選用適合的會計政策並貫徹應用；(c)作出審慎合理的判斷及估計；及(d)確保財務報表乃按持續經營基準而編製。

董事亦負責確保本集團的財務報表準時發佈。本公司旨在透過其所有對公眾的公佈及溝通以清晰、平衡及可理解的方式評估本集團的表現及狀況，並知悉適用規則及規例中有關適時披露內幕消息的規定。本公司分別在有關期間完結後三個月及兩個月內發表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及本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績，以為持份者提供具透明度及最新的本集團財務資料。

本公司核數師關於其申報責任的聲明載於本年報第103頁至第107頁。本公司核數師就截至二零二二年十二月三十一日止年度提供的審核服務收取約人民幣2.61百萬元。回顧年內，本公司核數師並無提供非審核服務。

風險管理、內部監控及其成效

董事會有整體責任維持本集團穩健及有效的內部監控以及風險管理，以隨時保障其持份者的權益和本集團的資產。為了達到這個目的，本集團設立內部監控及風險管理系統，以合理（而非絕對）保證不會出現嚴重誤報或損失的情況，並管理或減低（而非消除）未能達到本集團業務目標的風險。

內部審核部門負責獨立檢討本集團的內部監控及風險管理系統的準確性及成效，並透過審核委員會向董事會定期報告業績及向相關管理層提出建議以作出相應的行動。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，內部審核部門曾檢討內部監控和風險管理系統成效，涵蓋所有有關財務、營運、合規控制、多個風險管理功能及資產安全及資訊保安的重大因素。兩份載有其發現和結果的半年度監控報告已於審核委員會會議上向審核委員會匯報，並已向所有董事提交以供審閱。



企業管治報告

本集團外聘核數師所識別的，有關本集團內部監控和風險管理的主要發現、及經討論的發現、及為應對該等發現而採取的行動或措施，已於審核委員會會議上向本公司管理層匯報。本公司認為內部監控系統及風險管理於回顧年內是有效並且足夠的。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的內部審核部門及本公司的外聘核數師並無發現有關本集團內部監控系統的重大事宜而需要作出重大修正。

股息政策

本公司已採納股息政策（「股息政策」），據此，本公司可透過現金或股份方式向本公司股東派發股息。任何股息分派均應符合本公司之組織章程細則及開曼群島法律，分派應充分考慮本公司的連續性、穩定性及可持續性。

支付任何股息之建議視乎董事會之絕對酌情權而定。在建議支付任何股息時，董事會亦應考慮本集團之每股盈利、投資者及股東之合理投資回報，以鼓勵彼等繼續長期支持本集團、本集團之財務狀況及業務計劃，以及關鍵時間的市場氣氛及環境。

本公司將不時進行審查股息政策，並不保證在任何特定期間內會提出或宣派股息或特定股息金額。

持續專業發展

各董事已獲告知企業管治守則的守則條文第C.1.4條有關持續專業發展的規定。各董事於截至二零二二年十二月三十一日止年度接受的培訓概要如下：

	閱讀	出席培訓課程
王恒先生	√	√
談建林先生（於二零二二年八月十八日獲委任）	√	√
黃之強先生	√	√
雷壬鯤先生	√	√
盧正昕先生	√	√

董事會委員會

截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，於各自的職權範圍內協助董事會履行其職責。



企業管治報告

審核委員會

截至二零二二年十二月三十一日止年度，審核委員會成員包括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。審核委員會由黃之強先生出任主席，彼為執業會計師。審核委員會的主要職能為審閱及監督本集團的財務報告過程及內部監控和風險管理系統。

審核委員會於截至二零二二年十二月三十一日止年度已審閱本集團的中期及全年財務報表與本集團的內部監控和風險管理系統的成效。審核委員會已進行下列工作：

- (a) 審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的財務報告；
- (b) 審議本集團所採用的會計原則及慣例，確保已符合有關會計準則、上市規則及其他法定要求；
- (c) 檢討內部監控及風險管理系統成效；
- (d) 審議內部審核部門及本公司外聘核數師對本集團營運的調查結果及推薦建議；及
- (e) 檢討及向董事會建議截至二零二二年十二月三十一日止年度的審核範圍與核數師酬金。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度共舉行了兩次審核委員會會議。各成員出席率如下：

黃之強先生(2/2)、雷壬鯤先生(2/2)及盧正昕先生(2/2)。

薪酬委員會

截至二零二二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會成員包括一名執行董事王恒先生及兩名獨立非執行董事黃之強先生及雷壬鯤先生。薪酬委員會由雷壬鯤先生出任主席。

薪酬委員會的主要職能為(i)向董事會建議有關本公司全體董事及高級管理層酬金的政策及架構，以挽留及吸引人才有效管理本集團；(ii)按授權職責釐定全體執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇；(iii)評估執行董事的表現；及(iv)批准執行董事服務合約的條款。董事及其聯繫人士並無參與其本人酬金的決定。於二零二三年三月二十二日，薪酬委員會的職權範圍已修訂，委員會亦獲授權行使審議批准公司股權計劃相關事項的職責。



企業管治報告

薪酬委員會於截至二零二二年十二月三十一日止年度已審閱本集團有關全體董事及高級管理層的酬金政策及舉行了一次薪酬委員會會議。各成員出席率如下：

雷壬鯤先生(1/1)、王恒先生(1/1)及黃之強先生(1/1)。

提名委員會

截至二零二二年十二月三十一日止年度，提名委員會成員包括一名執行董事王恒先生及兩名獨立非執行董事黃之強先生及雷壬鯤先生。董事長王恒先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職能為制定提名董事的政策、檢討董事會架構、組成和多元化、評估獨立非執行董事的獨立性及推薦委任或重新委任董事的有關事宜。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議。各成員出席率如下：

王恒先生(1/1)、黃之強先生(1/1)及雷壬鯤先生(1/1)。

企業管治職能

董事會負責本公司企業管治事宜。董事會已制定其職權範圍，據此董事會的職責包括(其中包括)(i)制定、檢討及實施本公司的企業管治政策及常規；(ii)檢討、監察及實施本公司遵守法律及監管規定的政策及常規；(iii)檢討、監察及實施本集團董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iv)制定、檢討、監察及實施適用於董事及僱員的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)檢討及實施本公司遵守企業管治守則的事宜並在企業管治報告內披露。

公司秘書

本公司之公司秘書為戴莘女士。戴女士之履歷詳情載於本報告「董事及管理層簡介」一節。公司秘書於截至二零二二年十二月三十一日止年度已根據上市規則的規定參與不少於15小時的相關專業培訓。



企業管治報告

提高企業透明度

董事會著重透過本公司股東週年大會、股東特別大會、分析師簡報會、於中期及年度業績公告後舉行的記者招待會、定期報章公佈、即時更新公司的網站及指派投資關係代理處理投資者及公眾人士提出的查詢多個渠道，適時向股東、投資者、媒體及公眾投資人士披露本集團業務及活動相關資料，以締造及維持高透明度。監管業務運作的執行董事及高級管理層樂意對監管機構、股東、投資者及業務夥伴提出的查詢作回應。

與股東及投資者的溝通

本公司認為高質量的匯報乃與股東成功建立關係的重要元素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供有關資料，所提供資料不單符合不同法律及監管的規定，亦同時提高透明度及加強與股東及公眾投資者的溝通。本公司致力確保所有股東及潛在投資者享有同等機會以收取及獲得本集團發放的公開資料。有關業務表現、基本業務策略、管治及風險管理等重要資訊的消息均會定期透過以下不同渠道向公眾發放，如：

- 本公司股東週年大會及股東特別大會
- 於中期及全年業績公告後舉行分析師簡報會、記者招待會及於本公司網站刊發本集團的業績簡報
- 在聯交所及本公司網站上適時更新本集團信息
- 與股東及公眾投資者會面
- 就重大企業行動及業務計劃迅速發出新聞稿及公告

本公司已制訂一套股東溝通政策，以確保股東將可迅速、平等及適時獲取有關本集團持平而可理解的資料。本公司審閱了股東溝通政策的執行情況和有效性，認為其有效。本公司將定期檢討該政策的成效。

本公司的公告、業績簡報、通函、通告、財務報告、業務發展、新聞稿及其他資料，會刊載於本公司所設立的網站 <http://www.getail.com>。歡迎股東透過網站獲取本公司的公司通訊。

本集團於年內亦出席多個投資會議及論壇，以提高公眾對本集團目標及策略的認識。



企業管治報告

組織章程的修訂

為使本公司組織章程大綱及組織章程細則（「大綱及細則」）符合開曼群島適用法律及上市規則的相關規定，本公司之股東於二零二二年六月二日股東週年大會上通過一項特別決議案，採納一套經修訂及重列大綱及細則。採納經修訂及重列大綱及細則帶來之主要修訂的詳情載列於日期為二零二二年四月三十日之本公司通函內。該經修訂及重列大綱及細則已載列於本公司網站。

股東權利

召開股東特別大會及於股東大會上提出議案

任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司股東大會上投票權）十分之一的本公司股東，於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出（郵寄至香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室）書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的事宜；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈該要求後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而因董事會未有召開大會導致遞呈要求人士產生的一切合理開支，將由本公司向遞呈要求人士償付。

向董事會作出查詢

我們時刻歡迎股東向我們表達意見和看法。股東及其他權益人可隨時向本公司的公司秘書戴萃女士以郵寄、傳真或電郵方式將所關注事項告知本公司。聯絡詳情如下：

地址： 香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室
傳真號碼： (852) 2529 8618
電郵地址： ir@jinying.com



環境、社會及管治報告

本報告為本集團根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所編製的環境、社會及管治（「ESG」）報告。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已遵守《環境、社會及管治報告指引》載列的所有「不遵守就解釋」條文。

本集團主要於中華人民共和國（「中國」）從事發展、經營全生活中心及時尚百貨連鎖店。除此之外，本集團亦從事規模相對較小的房地產開發及酒店營運。本報告主要集中於本集團的南京總部、全生活中心和時尚百貨連鎖店及其相關的員工的可持續發展政策、績效及舉措，並遵循以下原則：

- 重要性： 本集團通過與利益相關方溝通及重要性評估，識別出本集團ESG的重點關注領域，並擬定對應策略及改善方案。
- 量化： 本報告採用量化數據的方式展現環境與社會層面的關鍵績效指針，附帶量化數據說明，闡述其目的及影響，並提供比較數據。
- 平衡： 本報告遵循平衡原則，客觀展現本集團的ESG管理現狀。
- 一致性： 本報告的數據披露及統計方法與二零二一年ESG報告保持一致，確保信息的可比性。



環境、社會及管治報告

經營理念

作為中國領先的零售運營商，本集團致力於成為負責任、合乎道德和可持續發展的企業公民。我們致力於提供一站式購物體驗。務求在方便、舒適及歡樂的購物氣氛下，為顧客提供優質商品和服務。

- 顧客： 我們營運一站式全生活零售店，致力於令顧客享有舒適愉悅的購物體驗。
- 員工： 員工是我們寶貴的資產，我們以公平、尊重的態度對待員工，並提供一個讓他們能盡展潛能的工作環境。
- 業務合作夥伴： 我們以盡責、公平及正直誠實的態度與業務合作夥伴共事，同時我們亦鼓勵我們的業務合作夥伴遵守與我們相若的高水平企業責任標準。
- 社區： 我們致力為業務所處社區提供持續的服務並做出貢獻。
- 股東及投資人： 為我們的股東及投資人創造可持續的回報。

管治架構

本公司董事會（「董事會」）是本集團的最高管治機構，負責制定本集團在ESG方面的整體管理方針、策略、優次及目標，並負責監督執行。ESG委員會由本公司執行董事、本集團總裁室成員及來自不同運營部門的資深成員組成，負責本集團ESG整體戰略的制定、實施及日常管治。

ESG委員會的成員負責不同運營方面有關ESG目標的具體制定、實施，及相關資料的搜集與報告；亦負責定期向董事會提交有關ESG事宜的相關績效及年度報告，並致力於不斷完善有關ESG事宜的匯報機制，使董事會能全面知悉本集團ESG事宜在不同運營方面的計劃及後續實施跟進狀況，以及本集團對ESG事宜可能風險的相關管治體制及措施。



環境、社會及管治報告

為更有效的實施ESG事宜的戰略舉措及管控ESG方面的可能風險，ESG委員會亦視情形，舉行定期或不定期的會議以研究、制定及調整有關策略，並與ESG委員會下屬之分支機構進行定期會議，以跟進ESG事宜在本集團不同運營方面相關政策及標準的執行。同時，ESG委員會亦將適時取得法務、稽核審計等相關部門的協助，以評估本集團在相關方面可能涉及之風險，並制定相應的應對及管控措施。

作為本集團落實ESG事宜戰略發展的重要一環，ESG委員會將不斷了解ESG事宜的發展趨勢及變化，致力於推動本集團ESG事宜戰略發展與公司日常決策及運營層面的有效融合。相信在不同運營層面的協同下，本集團在相關方面的努力將確保本集團在ESG事宜落實高水平的企業責任標準。

利益相關方溝通

本集團的利益相關方包括當地政府及監管機構、股東及投資人、員工、品牌供貨商、租賃商戶、顧客及社會公眾。本集團高度重視與利益相關方的溝通，建立了有效的利益相關方溝通渠道，了解利益相關方的要求和期望，並就其關心的企業社會責任問題進行商討和響應，促進實現雙方的共同成長。

重要性評估

本集團通過定期檢視重要ESG相關議題，校對本集團在ESG管理上的策略與長期目標，並為各利益相關方和業務創造價值。我們依據《ESG報告指引》要求識別出涵蓋環境、社會、營運慣例三大方面的ESG議題，並結合行業特點及各議題對本集團業務發展和各利益相關方的重要程度，對ESG議題進行重要性排序，構建ESG重要性分析模型，識別重要議題。所有重要性評估結果均經過ESG委員會的審閱及確認。



環境、社會及管治報告

A. 環境

		二零二二年	二零二二年 (每平方米密度) (附註1)	二零二一年	二零二一年 (每平方米密度) (附註1)	二零二零年	二零二零年 (每平方米密度) (附註1)
天然氣用量	立方米	3,652,305	1.459	3,394,343	1.356	2,909,849	1.182
耗水量	立方米	3,200,195	1.278	3,372,346	1.347	2,918,879	1.185
耗電量	千瓦時	378,809,062	151	395,973,012	158	359,389,616	146
總溫室氣體排放	二氧化碳當量噸	305,414	0.122	318,630	0.127	288,942	0.117
— 直接(範圍1)溫室氣體總排放	二氧化碳當量噸	5,359	0.002	4,980	0.002	4,269	0.002
— 能源間接(範圍2)溫室氣體總排放	二氧化碳當量噸	300,055	0.120	313,650	0.125	284,673	0.115
所產生的無害廢物總量	噸	2,735,579	1.093	2,889,078	1.154	2,355,613	0.957
— 污水	噸	2,673,750	1.068	2,821,143	1.127	2,292,867	0.931
— 其他無害廢物	噸	61,829	0.025	67,935	0.027	62,746	0.026

附註：

- 用於計算密度的總建築面積，不包括本集團的委託管理店，為2,503,623平方米(二零二一年：2,503,623平方米及二零二零年：2,462,556平方米)。
- 上述統計數字與二零二一年相比的變動，主要歸因於以下方面的淨影響：
 - 於二零二一年新冠疫情反覆爆發期間，本集團的大部分門店全年都正常營運，除部分門店受到疫情反覆及在不同城市的零星爆發的影響縮短了營業時間及／或停業，致使二零二一年年內的排放、消耗和廢物與二零二零年相比相對增加。而於二零二二年新冠疫情持續多點爆發，本集團部分門店在疫情爆發期間，如三月至五月，縮短了營業時間及／或停業，致使本集團本年相關數據與二零二一年相比相對減少；
 - 由於馬鞍山店經營面積於二零二一年下半年增加約40,870.88平方米，導致馬鞍山店於二零二二年全年的排放、消耗和廢物相對增加；
 - 由於二零二二年的冬季相對二零二一年較長及極寒天數較多，導致供熱時間延長，天然氣用量上升；
 - 本集團為響應國家和地方政府要求，繼續於二零二二年進一步優化中央空調後場通道、調整場內燈帶、外場泛光等非必要照明及部分電梯運行時間及運行參數，節電約800萬千瓦時，佔本集團二零二二年總用電量的2.11%；



環境、社會及管治報告

- (v) 由於二零二一年年內部分門店進行重大的翻新改造工程，包括馬鞍山店、宿遷店、南通全生活中心及南京金鷹世界店，以改善門店購物環境及加強於各地市場的競爭力，導致所產生的無害建築物廢物增加；及
- (vi) 污水主要來自餐飲租戶，污水排放從二零二一年的282萬噸減少5.2%至二零二二年的267萬噸，每平方米密度從二零二一年的1.127噸／平方米減少5.2%至二零二二年的1.068噸／平方米。污水排放減少主要是由於疫情爆發期間大部分餐飲租戶縮短了營業時間及／或停業，導致污水排放較二零二一年同期有所減少。

本集團遵守以下中國法律法規以確保在其運營過程中對環境的保護：

- (i) 《中華人民共和國環境保護法》
- (ii) 《中華人民共和國節約能源法》
- (iii) 《中華人民共和國水污染防治法》
- (iv) 《中華人民共和國大氣污染防治法》
- (v) 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》
- (vi) 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》
- (vii) 《飲食業油煙排放標準》(GB18483-2001)

排放物

本集團致力採取相應措施在運營的各個層面做出正確的抉擇及採取正確的行動，着眼將業務對環境構成的影響減至最低，在創造社會及經濟價值的同時，亦為建立可持續發展做出持久的努力及貢獻，履行良好企業公民的社會責任。本集團不但鼓勵員工對社會負責，並且增強客戶、業務夥伴及建築承辦商對此的認知。

本集團的全生活中心及時尚百貨連鎖店位於中國不同省份及城市。本集團的溫室氣體排放源主要包括電、水及天然氣的耗用。電力耗用大部分來自空調系統、升降機及自動扶手電梯、一般照明、管道及排水系統。與電力相比，耗水量相對較少，主要用於生活用水和衛生設施。天然氣耗用主要用於暖氣供應。無害廢棄物排放主要集中於工程廢料、污水、生活及廚餘垃圾等。由於本集團把大部分建築及翻新零售面積的建築及翻新工程外包予承包商，承包商負責處理所有工程廢料，因此，本集團不會產生重大工程廢料。然而，本集團力求減少翻修及翻新的需求，及逐步統一內部櫃台設計的要求，以期將施工廢物減至最低。本集團也鼓勵承包商採用環保型施工程序，及使用環保型建築材料（如黏合劑、油漆、塗料等）及服務。本集團於營運中並無產生任何有害廢棄物。



環境、社會及管治報告

本集團的重點是測量及匯報減碳成績，推動源頭減廢。為此，本集團通過構建一套有效的管理方式，確保廢棄物的收集、處理均符合政府相關法規，以避免對周邊環境造成影響。本集團嚴格遵守政府污水及廢棄物排放等相關規定，污水排放已取得政府部門頒發的排污許可證，由符合政府要求的專業公司進行池內漂浮物的清掏和清運，污水經過過濾後排放至市政污水管道，定期按政府要求進行檢測；生活垃圾由通過政府認可的專業管理公司進行分類、回收及清運至政府指定的燃燒廠進行焚燒發電，以配合環境管理體系標準的有效實施。本集團定期接受政府環保機構的檢測。

廚餘垃圾主要來自餐飲商戶並由餐飲商戶自行負責。本集團對有關商戶進行必要的倡導，減少在烹飪及消費環節不必要的浪費。同時，本集團嚴格按照政府處理廚餘垃圾的原則及規定，統一管理廚餘垃圾的收集及清運，與地區環衛管理部門或指定具有相關收集、清運廚餘垃圾的專業資質承包公司簽訂清運回收協議，運送至政府建立的處理廠，除水後提煉出機油、潤滑油，其他廢料拉到燃燒廠焚燒，或加工成有機肥，而不是自行隨意傾倒，填埋或販賣給非法商人。

污水主要來自餐飲商戶。為了提升排水效率，減少環境污染，本集團要求所有餐飲商戶在主排水口前設置固定式濾網及在洗碗池或廚餘回收台下方配置隔油箱及隔渣濾網。污水均已達到《污水排入城鎮下水道水質標準》，並最終排入市政污水管網進行統一處理。

同時，本集團分別於二零二一年及二零二二年針對蘇州店及南京金鷹世界店排油煙系統進行升級改造，升級後排油煙淨化器效率大於90%，油煙排放濃度小於 $1\text{mg}/\text{m}^3$ 。本集團計劃於二零二三年為昆山店的排油煙系統進行升級改造，同時本集團未來的自營門店及現有門店在裝修改造時按此標準實施。二零一九年對上海店、南京新街口店A座、南京漢中店、南京湖濱天地店A座、南京珠江路店、安徽蕪湖店6個門店老舊低效的鍋爐進行整體更換，改造完成後，鍋爐煙氣氮氧化物排放濃度均小於 $30\text{mg}/\text{m}^3$ ，污染物排放量減少80%，鍋爐效率均高於92%，年減少天然氣用量約18.2萬立方米，年減少碳排放約267噸。並對南京金鷹世界店、南京湖濱天地店A座、南京江寧店、安徽蕪湖店4個門店的鍋爐燃燒器進行更換，改造完成後，鍋爐煙氣氮氧化物排放濃度均小於 $50\text{mg}/\text{m}^3$ ，污染物排放量減少65%，鍋爐效率維持在92%以上。



環境、社會及管治報告

另外，本集團踐行綠色發展，對商戶產生的垃圾（紙類、塑料類、金屬類和玻璃類等）進行分類，在門店設立投放點、中轉站和分揀中心，對可再生資源進行統一收集、整理、暫存中轉，實現物資不斷循環利用，解決資源短缺問題，減少固廢的排放對環境的污染。於二零二二年，本集團共回收約1,140噸再生資源。

資源使用

在日常經營中，本集團致力於減少整體能源的消耗，通過智能化科學管理，合理規範各個工作環節，最大化的提升能耗效率，避免資源包括電及水的浪費。

在本集團的門店／物業內，主要電力設備包括空調系統、垂直運輸系統、照明系統、制冷系統、管道和排水系統、消防通風系統、弱電系統和IT相關設備。於二零二二年，本集團能源使用效益計劃及所得成果載列如下：

- **設備節能及環保是本集團外判及採購新設備的一個重要評估標準，本集團在日常採購光源、動力設備上首先選用節能環保型產品，並將節能環保相關要求貫穿於整個招標過程之中**

本集團於二零二一年起開始對大部分門店的空調系統進行節能改造，除更新老舊空調設備外，並聘請專業公司，根據機房實際運維情況，利用高效制冷機房、智能群控系統改造等技術定制一套深度節能管理系統。該管理系統將通過全程監控、數據化系統分析、智能學習進化系統，利用變頻技術調節轉速，自動跟蹤各種負荷工況，使系統始終處於最高轉化效率和最佳工作狀態，降低能源浪費，從而實現綜合優化節能。完善的保護措施及預警系統，有效保護設備的安全運行，延長其使用壽命，減少維護成本、系統停機的風險，大大降低了維修的複雜程度和時間成本，減少了停機時間。

本集團24個門店的空調節能改造工程已於二零二二年六月完成，預計空調主系統預計平均能耗可降低17.7%，每年節電650萬千瓦時，佔本集團二零二二年總用電量的1.72%。其餘門店將根據空調系統運行效率，逐步形成改造升級方案。



環境、社會及管治報告

同時，通過進一步優化設備運行策略，關閉非必要照明，如後場通道照明、非節假日的場內燈帶外場泛光照明等，及關閉部分電梯，每年節電450萬度，佔本集團二零二二年總用電量的1.19%。

二零二零年起本集團對電力設備進行節能運行優化管理。配電房電力設備維護，提高補償功率因子降低線損，二零二二年電費力調節電費約人民幣230萬元，佔本集團二零二二年總電費的0.86%。

本集團南京金鷹世界門店已進行電力能源數字化改造，利用該能源系統實時監測能耗數據，分析診斷能耗數據，及時發現能耗漏洞和環境預警，以優化設備運行策略；預測每年能降低0.5%至1.0%電力能耗。

- **為大幅降低電力能源消耗，本集團現有及未來的門店及／或辦公區將採用感應變頻扶手電梯及LED燈具以節省用電**

自二零零八年起，本集團為新建／裝修門店改造感應變頻扶手電梯，並自二零一四年起，逐步安裝高效率、壽命長及耗電較低的LED燈具以取替傳統燈具。同時，後續所有新建／裝修門店及物業將改造感應變頻扶手電梯及使用LED燈具以節省能源。於二零二零年四月，本集團完成所有自營門店及物業（自裝修商戶面積除外）LED燈具的安裝，並已自二零一九年開始要求所有新進及二次裝修商戶採用LED燈具。在30家自營門店中，5家門店因於二零零八年前開業及並未有大型翻新改造工程，所以尚未改造感應變頻扶手電梯。此5家門店的感應變頻扶手電梯將於該店進行大型翻新改造時同步進行，以減少施工廢料。受到年內疫情反覆的影響，原定於二零二二年進行的揚州店翻新改造將延至二零二三年。

- **利用光伏電板發電，以減少溫室氣體排放**

本集團擬根據門店的日照及物業的情況為門店安裝光伏電板發電。截止二零二二年，南京金鷹世界店及揚州新城市中心已完成光伏電板的安裝，並投入使用，年發電量約16萬千瓦時。經評估，在30家自營門店中，尚有16家門店（包括揚州新城市中心的容量擴大）達到安裝條件。預計於二零二三年完成4家門店（昆山店、溧陽店、揚州店及南京湖濱天地店）光伏電板的安裝，其餘12家門店光伏電板的安裝於二零二四年完成。完成所有安裝後，預計每年可節電約467萬千瓦時，佔本集團二零二二年用電量的1.23%。



環境、社會及管治報告

同時，如日照及物業安裝條件許可，本集團未來的自營門店也會以安裝光伏電板為設計目標。預計分別於二零二三年及二零二四年開業的昆山店二期及南通金鷹世界店在物業設計時已考慮到光伏電板的安裝，相關門店營運後預計每年可分別節電約60萬千瓦時及165萬千瓦時。同時，後續開業的常州店、揚州新城市中心二期及長春店亦已在物業設計時考慮到光伏電板的安裝，相關門店營運後預計每年可節電約155萬千瓦時。

待完成以上所有光伏電板的安裝後，預計每年可節電約847萬千瓦時，佔本集團二零二二年總用電量的2.23%。

• 其他常規設備節能或技術措施

所有門店均實施制冷主機通炮清洗，提升制冷主機運行效率，每年平均可節電約54萬千瓦時。

為部份門店制冷系統升級改造，其中：

- 徐州店二零二三年五月將完成3台冷卻塔改造，每年平均可節電約5.0萬千瓦時；
- 南京珠江路店及徐州店二零二三年六月將完成10台冷凍、冷卻水泵的升級改造，每年平均可節電約12.6萬千瓦時；
- 南通人民路店二零二三年六月將完成1台風冷熱泵改造，每年平均可節電約19.7萬千瓦時；及
- 安徽蕪湖中心店二零二三年七月將完成1台制冷主機改造，每年平均可節電約11.1萬千瓦時。

二零二零年起針對餐飲商戶廚房設計排油煙系統時，同時配置補風系統，補風風量為排油煙風量的80-90%；有效減少空調冷／熱量損失，降低空調能耗。



環境、社會及管治報告

本集團用水主要集中在為顧客及員工提供服務的洗手間設施、空調冷卻塔循環水系統、景觀綠化用水及保潔清洗用水等。於二零二二年，本集團在提升用水效益方面的計劃及所得成果載列如下：

- **水龍頭傳感器及一級潔具的安裝**

自二零零六年起，本集團為新建／裝修的門店及辦公區的水龍頭安裝傳感器，並自二零零八年起，採用一級潔具（為最高水效等級）於本集團新建／裝修的門店及辦公室，以節約用水。自二零一二年起，本集團完成所有自營門店及物業水龍頭傳感器的安裝。在30家自營門店中，19家門店已全面使用一級潔具，比普通潔具每年可節水20%。剩餘11家門店也會在後期替換及裝修改造過程中，陸續替換為一級潔具。

- **雨水回收設備**

本集團已有5家門店（南京江寧店、蘇州店、南京湖濱天地店、徐州店及南京金鷹世界店）於二零一一年至二零一八年期間安裝雨水回收設備。收集的雨水主要用於綠化澆灌和保潔清洗。一年預計可節水約4,600立方米，佔本集團二零二二年用水量的0.14%。

同時，如物業安裝條件許可，本集團未來的自建及承租門店均會以引入雨水回收設備為目標。預計分別於二零二三年及二零二四年開業的昆山店二期及南通金鷹世界店已在物業設計時間考慮到雨水回收設備的安裝，相關門店營運後預計每年可分別節水約1,864及5,409立方米。同時，後續開業的常州店及揚州新城市中心二期亦已在物業設計時間考慮到雨水回收設備的安裝，相關門店營運後預計每年可分別節水約2,000及5,000立方米。待完成以上雨水回收設備的安裝後，預計每年合計可節水約18,873立方米，佔本集團二零二二年用水量的0.59%。

- **為避免水資源的浪費**

本集團給排水系統按水量平衡測試的要求進行運行管理，降低管網漏損率；並定期對供水管地下部分進行檢查和維修，及加強對大廈衛生間水閥、節水器、龍頭與下水彎管的巡檢及維修工作，減少或控制滴跑漏現象，藉以避免水資源的浪費，提升用水效益。



環境、社會及管治報告

環境及天然資源

本集團一貫支持環保並持續執行綠化營運環境的活動，更不時評估業務營運過程中有關對於周遭環境保護的措施，從而實時作出改善，有關措施包括廣泛使用無紙化OA系統，使用節能照明，減少用紙，關閉閒置照明、冷氣、計算器及電器等設施設備以節省能耗。本集團亦在可行情況下致力於推動環保紙張的使用，並在各門店及超市使用可降解環保購物袋。

本集團已採取行動管理業務活動對環境及天然資源產生的的重大影響，配合積極宣傳環保理念，制定多項優化經營及辦公環境的政策及措施，加強節能減排管理，強調綠色運營、綠色辦公。於二零二二年，相關政策及措施載列如下：

- 無紙化系統及應用程序的使用：本集團持續廣泛使用無紙化OA系統，積極倡導員工使用金鷹雲辦公應用程序、企業微信應用程序，以優化辦公程序，減少辦公用紙，推進無紙化辦公模式。
- 辦公區設立辦公用品共享區域，員工按需取用，重複循環使用：實施辦公用紙雙面打／複印、打／複印設備設置節能模式、理性選擇黑白／彩色打印，碳粉盒、廢紙、舊信封、公文袋、票尾夾、回形針等回收再利用；同時，調整打印設施，以減少耗材損耗，並採用廢舊耗材集中回收處理方式，集中收集，統一處理，避免隨處丟棄造成環境污染。
- 採購及使用可降解環保購物袋以取代紙袋或無紡布袋：本集團提倡環保購物，為顧客提供可降解環保購物袋；嚴格執行國家發佈的《塑料購物袋的環保、安全和標識通用技術要求》及《關於限制生產銷售使用塑料購物袋的通知》；通過實行可降解環保購物袋有償使用制度，推進節能減排，並嚴格審核使用需求，合理發放以控制使用數量。同時，本集團鼓勵業務夥伴採取有效措施實施減塑及減少一次性用具使用。
- 充分利用移動互聯網、雲計算等現代信息技術展開營銷和服務，提高運營效率：本集團積極響應政府號召，實施綠色服務，收銀區實現銀行卡、預付卡、微信／支付寶等多種電子收銀方式，並為業務夥伴、消費者提供電子發票服務，減少紙質發票打印浪費，便於保存，有效提升結算及消費體驗，節約社會資源。



環境、社會及管治報告

- 本集團鼓勵業務夥伴減少包裝材料的使用和增加回收包裝材料的使用。
- 本集團力求減少翻修及翻新的需求，及逐步統一內部櫃台設計的要求，以期將施工廢物減至最低。本集團也鼓勵承包商採用環保型施工程序，及使用環保型建築材料（如黏合劑、油漆、塗料等）及服務。

根據以上多項環保措施，本集團設立目標，在正常營運（不含新開門店及新增面積）的情況下，以二零一八財政年度的數據為基準，將二零二五財政年度的碳排放量、總耗電量及總耗水量分別降低4.28%、4.25%及0.27%，以期盡量減少我們的業務對於環境的負面影響。同時，本集團會持續關注市場趨勢，結合外部資源，優化整合本集團節能減排的各项措施。

綠色商場

根據GBT38849-2020國家標準，綠色商場是秉承環保、健康、安全的經營理念，通過整合供應鏈上下游資源，提供綠色服務，引導綠色消費，實施節能減排、資源循環利用和環保公益等措施的商貿流通企業或場所。通過開展綠色商場創建行動，廣泛宣傳簡約適度的生活理念，積極倡導綠色低碳的生活方式，營造全社會崇尚、踐行綠色新發展理念的良好氛圍。

創建要求：以建築面積十萬平方米以上的大型商場為創建主體，並鼓勵十萬平方米以下的商場門店和其他各類零售業態積極參與。

創建內容包括：建立綠色管理制度，推廣應用節能設施設備、完善綠色供應鏈體系、開展綠色服務和宣傳、倡導綠色消費理念、開展綠色回收。

本集團在綠色商場建設方面也積極投入，自二零一七年起陸續為本集團門店取得綠色商場的認證。截至本年報日，本集團共擁有18座國家級綠色商場，其中二零二二年新增10座國家級綠色商場。未來幾年，本集團將陸續對餘下自營門店根據物業條件改造升級以達申報標準，並以實現旗下綠色商場全覆蓋為目標。

同時，本集團於每個門店均設置母嬰室及無障礙設施，為特定人群提供行動便利及安全保障空間，全面完善基本公共服務，多角度、多層次體現人文關懷，創造平等、參與的購物環境。目前本集團擁有42處母嬰室、25處兒童洗手間、36處兒童遊樂區、12個門店提供嬰兒車借用服務、92處無障礙設施、10個門店提供輪椅借用服務、37個店內急救箱及6處屋頂花園。



環境、社會及管治報告

綠色建築

目前中國的綠色建築認證是基於二零零六年發佈、二零一九年修訂的《綠色建築評價標準》(GB/T 50378-2019)，主要用於評價住宅建築以及辦公、商場及酒店等公共建築。是指在全壽命期內，節約資源、保護環境、減少污染，為人們提供健康、適用、高效的使用空間，最大限度地實現人與自然和諧共生的高質量建築。綠色性能涉及建築安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約(節地、節能、節水、節材)和環境宜居等方面的綜合性能。綠色建築認證標識分為「預評價標識」和「正式標識」。其中，綠色建築預評價標識是對處於規劃設計階段的建築進行的評價標識；綠色建築正式標識是需要在前者的基礎上，對建築的施工落地及後續運營進行的更綜合、長期的考察評價。在二零一九版標準實施後，在建築工程施工圖設計完成後可進行綠色建築「預評價標識」認證，在建築工程竣工以及投入運營後，可進行綠色建築「正式標識」認證。

本集團亦對綠色建築方面積極投入，旗下6個項目，88.7萬平方米已取得綠色建築標識，包括3個在營商場：揚州新城市中心店、徐州店二期以及南京金鷹世界店；3個在建商場：昆山店二期(一期地塊)、南通金鷹世界店以及常州金鷹世界店。其中，南京金鷹世界店於二零二二年六月一日高分取得了綠色建築二星標識證書，並榮獲二零二二年度「江蘇綠色建築創新示範工程」。本集團還將持續對所有既有門店進行復盤，開展綠色改造、綠色運營標識申報等工作。此外，揚州新城市中心店二期、昆山店二期(二期地塊)以及長春金鷹世界店已按綠色二星建築申報中，本集團承諾未來所有項目至少以綠色建築二星及以上為建造標準。

目前，金鷹集團已總結出一套完整的綠色低碳建築技術體系：(i)採用被動式技術(遮陽隔熱膜、保溫一體板等)降低建築能耗需求，(ii)採用主動式技術(高效制冷機房、高效熱泵供暖、高效EC風機、智慧照明等)提升設備效率，(iii)運用可再生能源技術(太陽能光伏等)減少傳統用電碳排放，及(iv)運用智慧能源管理平台(智能電表等)加強需求端用能管理。金鷹以多種低碳節能技術實現現有和新建項目的節能減排，降低運營成本，提高投資收益，實現「碳資產」的有效管理，構建優質的環境生態。



環境、社會及管治報告

現有項目綠色低碳實施案例包括：(i)已完成旗下24家門店高效制冷機房節能改造，預計空調主系統每年合計節電650萬千瓦時，減少碳排放5,149噸，其中南京新街口店制冷機房系統節能率達到35%；(ii)已開展旗下16家門店8.8MWp太陽能光伏電板的安裝，預計每年可節電847萬千瓦時，減少碳排放6,709噸；(iii)已開展旗下所有門店合計7,707塊智能電表改造工作，加強用能管理手段。

氣候變化

氣候變化是全球當前面對的挑戰，對環境以至我們的社會經濟體系有着深刻的影響。全球氣溫上升、極端天氣事件、洪水、乾旱和海平面上升等氣候變化影響，不僅可能使基礎設施受損，還會破壞農業生產，甚至危及生命安全。本集團意識到，企業必須採取緩解和適應措施以管理物理風險和轉型風險。本集團正加快實施氣候應對行動的步伐，通過調整管理方針增加應對氣候風險的抵禦能力，並同時借助業務夥伴網絡來提升可持續發展表現。

隨着中央政府提出二零六零年前實現碳中和的目標，能源供應將發生重大變化，地區或國家層面的氣候政策也將陸續出台。向低碳經濟過渡的過程中還會導致碳排放成本增加；由於能源消耗是排放的主要來源，我們的碳成本將與能源管理措施的有效性密切相關。除轉型風險以外，氣候模式的變化還增加了發生極端天氣的可能性。嚴重的物理風險可能會損壞我們的資產，增加維護成本，對我們顧客和員工的安全產生負面影響，並導致營運受影響。

考慮到上述風險，我們在所有營運領域制訂了減少能源消耗和相關的碳排放措施，並在風險評估和管理體系中將氣候變化風險納入考慮範圍，預防暴雨、颱風、水災等極端天氣對本集團經營活動可能造成的影響，設立專門防汛防台應急小組，並預先制定應急預案，預防極端天氣對商場運營和員工人身安全造成危害。

本集團的物業運營中心負責發放天氣預警和防範工作要求，對防汛物資準備、汛期安全檢查工作、防汛應急演練工作做出明確規定，並制定相應的考核機制，對未按要求完成任務的項目派專人督辦整改。安全監察中心汛期前進行專項檢查，制定防汛物資配置標準，各門店根據當地的天氣情況制定相關的防台、防汛管理應對策略，如南京市金鷹世界項目制定《金鷹世界防汛應急預案》，成立專門的防汛領導小組及應急搶險隊，於汛期前準備好沙袋、擋水板、抽水機、雨衣等應急搶險物資，並進行人員和車輛疏散演練，設立氣象專員，雨季每天關注信息，根據預警信息，設置夜間防汛總值班，全方位進行極端天氣監控。



環境、社會及管治報告

B. 社會

僱傭及勞工常規

僱傭

本集團在日常運營中嚴格遵守以下中國相關的勞工法律法規：

- (i) 《中華人民共和國勞動法》
- (ii) 《中華人民共和國勞動合同法》
- (iii) 《中華人民共和國安全生產法》
- (iv) 《中華人民共和國未成年人保護法》
- (v) 《禁止使用童工規定》

截至二零二零年十二月三十一日，我們以全職勞動合同僱用1,853名(二零二一年：2,133名)於中國負責營運全生活中心及時尚百貨連鎖店的員工。

本集團作為平等機會僱主，僱傭政策致力提供一個不存在(其中包括)種族、性別、宗教、年齡等任何歧視的工作環境，建立一個完善及優質的工作環境，以吸引人才，所有職位申請人(包括內部晉升員工)享有平等機會及公平待遇。

為了吸引及挽留優秀人才，本集團設有完善的績效考核管理制度，並定期與員工溝通檢討，以確保制度的透明度及維持公平與公正。通過對員工的工作表現進行評估，僱傭及晉升有共同價值觀及職業道德的員工，並表揚主動、有責任心及誠信的員工，以確保持續推動本集團業務的邁進。同時，本集團亦定期邀請員工填寫調查問卷以收集關於本集團的僱傭政策、發展和培訓等的改善意見。

本集團定期檢討各職務崗位的薪酬及福利標準，依據勞動力市場及同業的薪資福利狀況，結合員工的績效表現及工作經驗，為員工提供具競爭力的薪酬及福利待遇，並激勵員工有更佳的工作績效與貢獻。在解僱操作方面，本集團的解僱政策依照政府及當地法例執行。

本集團實施之工作時數、假期及其他待遇及福利與政府及當地行業慣例一致。除有薪年假外，本集團亦為員工提供不同種類的假期，包括年假、有薪工傷及職業病假、婚假、產假、護理假及育兒假等。

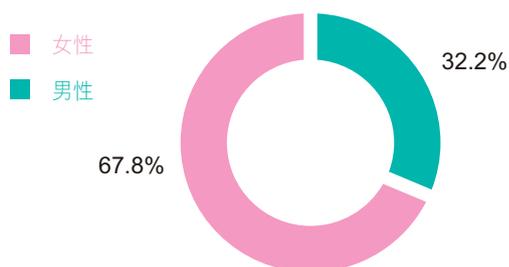
本集團與全體員工訂立之勞動合同條款，均涵蓋僱傭期限、薪酬、福利、工時、休息時間及終止勞動合同等事宜。



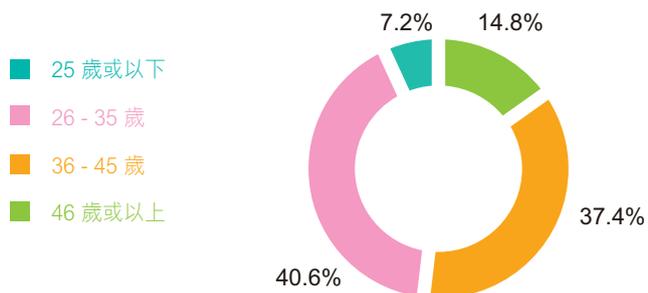
環境、社會及管治報告

於二零二二財政年度按性別、年齡組別及所在地區劃分的員工數據如下：

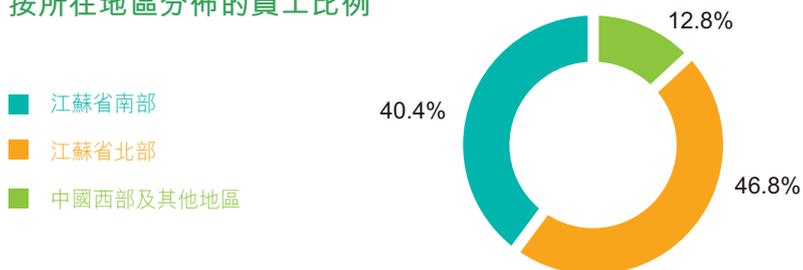
按性別分佈的員工比例



按年齡組別分佈的員工比例



按所在地區分佈的員工比例

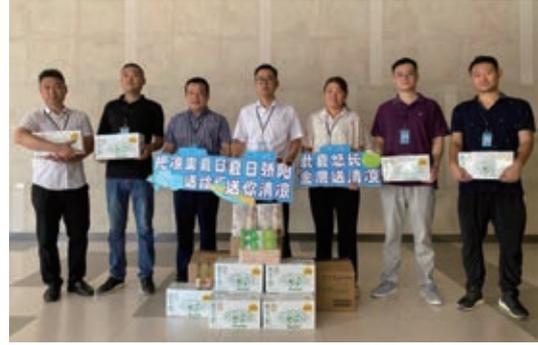


此外，本集團也積極開展和落實各項有利於構建企業和諧勞動關係的舉措，亦與各級工會經常協力組織多元化的文體活動，共同關愛及提升員工之身心健康，增強員工的歸屬感和團隊凝聚力。年內，本集團舉辦了「Office Party」、員工生日會、體育俱樂部和各種戶外活動等多項文娛康體活動。





環境、社會及管治報告



於二零二二財政年度，本集團並無嚴重違反適用法例及／或規例。

健康與安全

本集團一貫致力於在物業組合內為所有顧客、員工及合作夥伴提供安全及健康的環境。為此，本集團為員工提供包括工傷保險、僱主責任險在內的全面員工保險保障計劃及年度健康檢查，推動店內巡檢、防災意識及教育、消防演習、職業安全教育、急救安全等訓練課程開展，以加強員工在安全領域的知識及技能，防範員工發生工傷意外。本集團亦已實施以下措施：

- 門店與辦公室具備妥善照明及通風系統，環境保持整潔。辦公室設有充裕空間。
- 門店與辦公室均禁煙。
- 對本集團處所之所有部份進行定期檢查。
- 遵照政府有關暴雨、颱風、水災等惡劣自然情況預警及警告的工作指引。

同時，本集團也要求員工肩負制定、執行及監督有關健康與安全政策之職責，這些職責包括：

- 識別、報告及避免在工作場所與健康及安全有關的隱患，一旦有發現隱患存在，應實時通知上司或安保部門。
- 參與有關事故或隱患的調查以避免事故的發生或重現。
- 與公司共同致力於確保工作環境安全的舉措及流程的實施。



環境、社會及管治報告

於二零二二財政年度，在新冠疫情反覆肆虐的形勢下，本集團依據政府關於疫情防控之相關要求及結合門店實際營運情況，在疫情防控期間，致力於在物業組合內為所有顧客、員工及合作夥伴提供安全及健康的購物和工作環境，實施的相關政策及措施如下：

- 透過建立有效的疫情防控體系，依據政府發佈的疫情防控信息及要求，不斷制定、調整及實施疫情防控相關應急預案及防護措施。
- 安排專人定期採購疫情防護用品，包括：口罩、免洗洗手液、酒精、消毒液等，以確保疫情防控物料供應。
- 安排專人負責對員工餐廳就餐區域進行高頻次消毒及劃分，餐桌用隔板進行分隔、採取分時段、分區域就餐等疫情防控措施，減少人群聚集。
- 安排專人對進出門店人員實施體溫測試工作，並要求相關人員佩戴防護口罩。於門店顧客服務台及主要出入口設置消毒站，為顧客提供酒精消毒服務。同時，亦增設消毒專用垃圾桶用以廢棄口罩丟棄處理，統一回收，避免再次污染。
- 安排專業保潔人員每日對門店設施（包括但不限於通道門把手，電梯轎廂及按鈕，扶手電梯扶手、顧客服務台、公共垃圾桶、購物車等）及洗手間進行高頻次消毒處理及每週按照計劃對門店進行徹底消毒。
- 在疫情防控期間的空調及鮮風系統及通風工作嚴格按照政府防疫相關要求。聘請專業空調系統清潔公司對門店空調系統及管道進行徹底清洗，並安排專業機構對清潔結果進行檢測，以確保空調系統衛生狀況符合政府相關要求。

於報告期內及過去三年內，本集團並無接獲任何工傷死亡人數。同時，於二零二二財政年度，由於非重大工傷而產生的工作日損失為525天，佔正常工作天數的0.07%。



環境、社會及管治報告

發展和培訓

本集團堅信員工是本集團的寶貴財富及資產，員工的發展是本集團增長的推動力。而零售行業不斷變化的特點使得員工發展和培訓顯得越發重要。在發展業務及保障員工基本權益的同時，本集團也積極透過績效評估、雙向溝通及培訓需求問卷調查等途徑，為員工提供切合本集團及員工發展及培訓的平台。本集團已採納下列關於員工發展及培訓的政策：

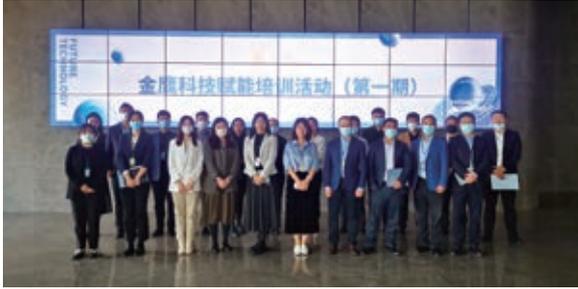
- 為新入職員工提供全面的入職引導培訓，以協助新入職員工融入本集團，了解並熟悉本集團的價值觀和目標並確保員工了解本身在集團中的角色。
- 定期及不定期的為員工提供相關範疇的內部培訓及發展。本集團亦向員工提供有關本集團業務運作之內部研討會或聘請導師，向有個別職責的員工提供相應的專業訓練。其中，於二零二二年，我們為董事會成員和高級管理層舉辦兩次環境、社會及管治的培訓課程。培訓涵蓋了環境、社會及管治的最新發展與趨勢、新的綠色金融策略以及與氣候相關的課題。這個課程有助管理層提供必要知識，推動集團的可持續發展策略向前邁進。
- 另外，本集團之計算機系統內亦提供網上學習訓練課程，以提升員工的知識及專長，以應付特定業務需要。
- 培訓後進行跟進評估以確保成效。



本集團注重人才梯隊建設，並鼓勵有潛力有能力的年輕人快速成長，二零二二年度，從集團內外部選拔招聘了多名管理培訓生，進行集中課程、高管導師、階段性述職等培養方式幫助其快速成長為團隊骨幹。通過內部競崗機制幫助企業內部人才流動起來，提供員工更多的發展機會，可以在新的崗位發揮更大價值。此外，對於員工的專業能力提升，我們也組織了多個門店管理應知應會及專業能力提升賦能課程，以幫助員工提升門店運營、招商、調改、合法合規方面的能力。

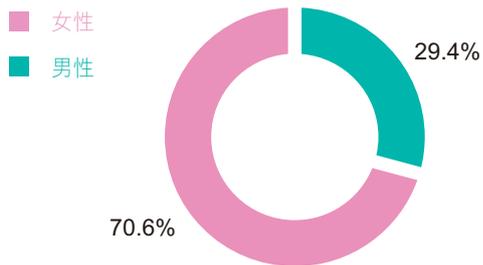


環境、社會及管治報告

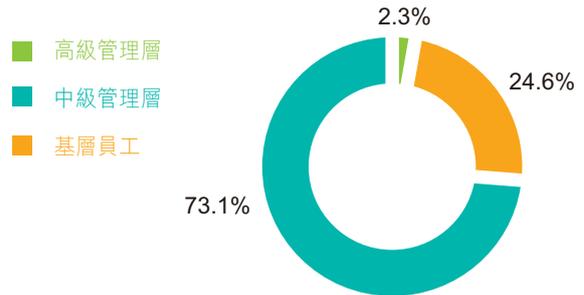


於二零二二財政年度，本集團員工的受訓比例為96.1%，全年總計培訓時數為37,701小時。人均培訓時數為18.4小時。

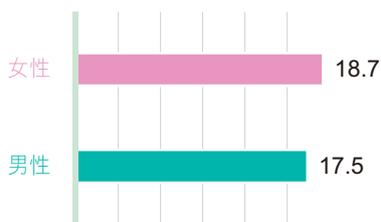
受訓員工性別分佈



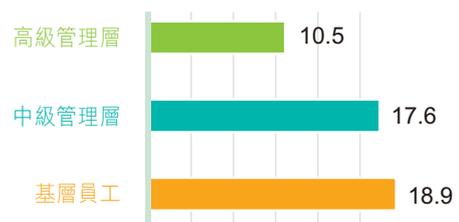
受訓員工按員工職級分佈



按性別劃分的平均受訓時數



按職級劃分的平均受訓時數

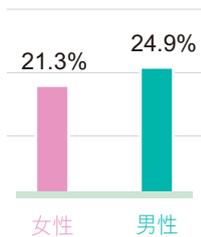


於二零二二年財政年度，員工離職率為26.4%，按性別、年齡組別及所在地區劃分的員工離職率如下。本集團密切監察員工離職率，並邀請離職員工填寫離職調查以收集意見並實施人才挽留措施，以減少人才流失。

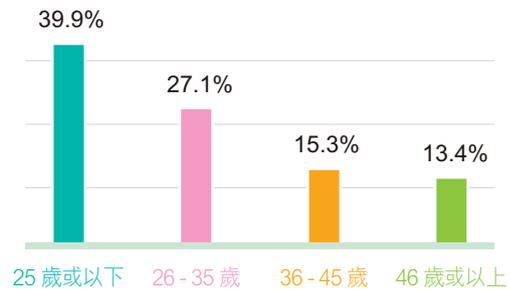


環境、社會及管治報告

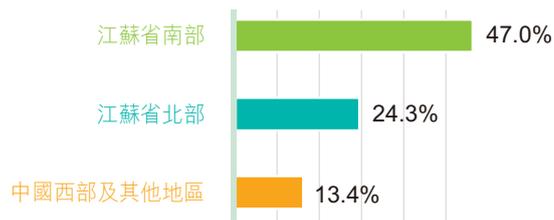
按性別分佈的離職率



按年齡組別分佈的離職率



按所在地區分佈的離職率



勞工標準

本集團嚴格遵守員工所屬地區相關勞動及僱傭法規，與員工雙方均遵循合法公平、平等自願、協商一致、誠實信用的原則，訂立勞動合同。本集團也通過有關招聘及用工措施以防止童工或強制勞工，同樣的法規要求亦適用於本集團門店特許經營專櫃品牌及租賃商戶。並致力於不斷檢討及完善招聘慣例以避免出現童工及強制勞工。

本集團已採納以下有關政策：

- 絕對禁止任何部門以任何理由申請及／或聘用未滿十六週歲的未成年人。人力資源部負責審核需招聘崗位的年齡範圍，確保不得聘用未滿十六週歲的未成年人。
- 所有被聘用員工必須以自願為原則，絕不允許任何強迫性行為，不得以欺騙手段引誘任何人前來工作。

於二零二二財政年度，概無任何有關童工或強制勞工的事件。本集團相信目前的經營環境並不存在僱用童工及強制勞工的相關風險；亦承諾一旦發現違規情況將實時採納措施消除，堅決杜絕童工及強制勞工。



環境、社會及管治報告

C. 營運慣例

本集團在日常運營中嚴格遵守以下中國相關的產品責任法律法規：

- (i) 《中華人民共和國產品質量法》
- (ii) 《中華人民共和國標準化法》、
- (iii) 《中華人民共和國消費者權益保護法》
- (iv) 《中華人民共和國廣告法》
- (v) 《中華人民共和國商標法》
- (vi) 《中華人民共和國民法典》之第七編：侵權責任
- (vii) 《中華人民共和國數據安全法》
- (viii) 《中華人民共和國個人信息保護法》

供應鏈管理

依照本集團經營慣例及供應鏈各個環節的管理模式下，相關門店主要通過特許專櫃經營、直接購買及各種合作或租賃方式提供商品及服務，並主要通過租賃方式提供多樣性的生活業態。通過高效的信息網絡，以及與品牌商、供貨商及租賃商戶的緊密合作，本集團實現了供應鏈各個環節的有效連結，優化了資源分配，為顧客提供了高質量的商品及服務。此外，本集團致力於與業務合作夥伴分享環境及社會方面的承諾和理念。在疫情期間，為應對疫情反覆、多點爆發的態勢，本集團出台了各項扶持商戶的政策，與合作夥伴共克時艱，包括給予特許專櫃及租賃商戶補貼及租金寬免，二零二零年至二零二二年每年度總扶持金額分別約人民幣8,000萬元、人民幣1,400萬元及人民幣8,000萬元。

本集團打造了從消費品、消費活動到消費環境的全流程低碳、綠色消費新體驗。攜手合作夥伴共同關注供應鏈管理中可能涉及的环境及社會方面的風險，共同遵守與我們相若的高水平企業責任標準。在特別企劃「綠動生活」活動中，本集團聯動10大美妝品牌回收化妝品空瓶，活動累計參與人數超3萬，收集綠色碳積分能量20萬。近期，與戰略合作品牌、政府機構聯動，開展「綠色低碳」主題系列活動，如：綠動煥新跑、碳中和高峰論壇、環保課堂等。本集團與合作夥伴、顧客一起，希望通過智慧生態的購物環境、綠色供應鏈、完備的售後服務，引導更有價值和用心的消費選擇，與合作夥伴一起建立一個更加可持續的世界。



環境、社會及管治報告



本集團建立了品牌商、供貨商及租賃商戶的管理政策及採購管理制度，並制定了完善的管理流程。在挑選合格的品牌、供貨商及租賃商戶時，我們不僅以質量、成本、交付與服務的準則評估和甄選供貨商，還嚴格審查其資質，包括營業執照、商標註冊證、授權，及其在道德操守、環境保護、健康與安全方面的舉措等。只有通過各級審批確認，符合本集團合作條件的品牌、供貨商及租賃商戶才可簽約；在合作過程中，我們通過各類管理程序規範供應鏈，確保品牌、供貨商及租賃商戶遵守國家相關法律法規。本集團已採納的供應鏈管理政策及相關的做法包括：

- 務求與擁有共同營商理念的品牌、供貨商及租賃商戶合作，以公平、誠實及盡責的態度經營業務。
- 高度重視供應鏈的可持續發展，通過建立品牌、供貨商及租賃商戶環境和社會風險管理制度及審核機制等多種途徑，傳遞可持續發展的理念和要求，以鼓勵品牌、供貨商及租賃商戶在可持續發展和社會責任方面的全面發展。
- 品牌、供貨商及租賃商戶需按照合約規定，確保工作場所的健康和安全、保護員工免受歧視、確保員工權利、採取預防措施，防止發生僱用童工及強迫勞工的情況，實行合理的薪酬政策。
- 品牌、供貨商及租賃商戶需按照合約規定，提供不含有毒物質，符合政府及或行業相關標準的產品。
- 要求品牌、供貨商及租賃商戶簽署《陽光協議》，共同構築坦率、正直、信任的合作關係，保障維護雙方利益。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團有5,372家在營品牌、供貨商及租賃商戶，均位於中國。



環境、社會及管治報告

產品責任

本集團堅信，優良的產品和服務是保證本集團可持續發展及維護良好聲譽的必要因素。因此，本集團營運團隊致力於為顧客提供優質安全的產品及高標準的服務，高度重視對顧客投訴的處理。

同時，本集團亦深信產品安全是安身立命的關鍵，始終恪守與提供產品和服務相關的行業標準及政府法例規例，並強化員工的相關培訓，以提升員工的產品安全責任意識，杜絕假冒偽劣產品的流入，以保障顧客的合法權益。

根據本集團與供貨商的一般供貨合約條款，供貨商必須保證商品符合中國相關法律及法規，包括但不限於關於商品質量的《中華人民共和國產品質量法》、關於標準化的《中華人民共和國標準化法》、關於消費者權益的《中華人民共和國消費者權益保護法》及關於商品廣告的《中華人民共和國廣告法》。本集團有權根據商品性質，於一定時間內向供貨商退回任何有缺陷的產品。顧客通常可在商品出售起十天內進行商品退換。

本集團已採納以下有關產品安全的政策：

- 對於非食品類產品，本集團加強對品牌商、供貨商以及合作夥伴的產品質量監督及檢查，確保產品符合安全規範。依據品類特點，本集團尤其注重遵守及執行嬰幼兒產品、玩具以及消費者安全方面的法規制度，確保產品符合國家強制性法律、法規及規定。
- 對於食品類產品，本集團依照《中華人民共和國食品安全法》，履行食品安全第一責任人義務，透過建立及實施諸如「商品質量驗收標準」、「商品質量控制流程」、「供貨商資質索證、收貨索票及進口食品特殊管理」、「門店食品安全事件現場應急處置預案」等完備的食品類產品管理制度，確保食品類產品經營安全。在產品質量驗收過程中，尤其是針對食品類產品，我們嚴格進行保質期檢查、溫度檢查、包裝及清潔檢查、標籤檢查等全方位的檢查工作。
- 我們為產品召回建立完整的響應機制，確保產品召回的高效與及時。由質量保證人員負責不合格商品的判定、下架、通知發佈；質量及安全管理專員負責不合格商品的反饋、後續跟蹤處理等。於二零二二年財政年度，本集團未有因安全與健康理由而需召回的產品。



環境、社會及管治報告

於二零二二財政年度，在新冠疫情反覆肆虐的形勢下，本集團依據政府關於疫情防控的相關要求，結合門店實際營運情況，在疫情防控期間，協調聯繫多方資源，致力於保障居民日常所需，實施的相關政策及措施如下：

- 在特殊時期，超市堅持營業，努力協調貨品供應，保障居民日常所需，提供多渠道線上24小時服務（如金鷹生活線上平台），開通採購、運輸、上架的快捷通道，最大限度滿足顧客需求，用最嚴格的防範措施、強大的心理建設和充足的物資準備，為廣大居民構築了安全安心的「避風港」。
- 為了做好疫情防控期間食品安全的工作，門店嚴格要求，對經營場所進行每日消毒清潔工作，配合監管，進行食品安全檢查。注重對進口冷鏈商品、進口水果等進口食品相應的入境貨物檢驗檢疫證明（衛檢報告）、報關單、核酸報告、消毒報告的核查，配合開展從業人員核酸檢測等工作。

顧客服務

我們的使命是滿足顧客的需求，並為彼等提供一流的購物體驗。我們尊重、聽取並認真考慮所有顧客的意見、投訴和改進建議，積極努力通過不同渠道改善我們與顧客的溝通，更深入了解其需求和期望，保持及提供高質量的顧客服務。同時，通過與顧客的持續交流使我們保持對市場發展趨勢的敏銳洞察，順應消費者生活方式的演進，推出全新體驗和更好服務，提高顧客滿意度。

於二零二二財政年度，顧客服務的工作始終貫穿於售前、售中以及售後的各個環節。凡顧客對我們的服務或商品有任何的投訴、改進建議，可通過顧客服務中心、顧客服務電話及金鷹生活在線顧客服務等各類渠道進行反饋，顧客服務中心將對顧客投訴、改進建議進行妥善處理，針對相關信息積極採取應對措施，定期進行電話回訪，形成完整閉環管理機制。同時，並將顧客投訴建議等共性问题積極反饋至相關部門，作為服務質量等持續改進的重要依據，進一步體現本集團以顧客為關注焦點的經營理念。我們亦將商品知識和顧客服務技巧等培訓納入對員工的培訓計劃中，確保員工能夠為顧客提供最優質的服務。於二零二二財政年度，本集團接獲的投訴符合行業統計數據，共收到15,604次客戶投訴、改進建議，已100%回覆，解決率超過99.9%。同時，在疫情防控期間，顧客服務部門亦克服種種困難，以確保顧客退換貨品及維修等相關投訴得到妥善處理。



環境、社會及管治報告

本集團深知品牌對業務成功至關重要，並積極致力於將資源分配至維護及保障有關品牌的知識產權。

- 重視知識產權，並確認知識產權對業務不可或缺。
- 透過註冊、續展及維權保護本集團的知識產權。
- 尊重他人知識產權，不會未經授權使用他人知識產權。

顧客數據管理

為提升顧客的購物體驗，並通過活動和促銷活動增加彼等與本集團門店的互動，本集團借助相關私隱法律法規允許下取得的顧客個人資料作不同營銷用途。我們尊重顧客的私隱權和不受侵犯的權利，不會出於任何其他目的披露或使用顧客數據。顧客有權要求我們更新其個人資料，或將之從我們的記錄中刪除。

本集團嚴肅保護個人資料，並致力確保投放足夠資源保護顧客的個人資料免受任何未經授權的挪用、存取、修改或披露。我們設有合規程序，以確保嚴格遵守適用法律法規。我們在收集、處理及使用顧客個人資料的整個流程中對保障彼等的私隱給予最高度的重視。我們致力確保顧客的個人資料僅按收集時指定的用途安全處理及保存。

本集團在收集、儲存、使用顧客個人資料時符合二零二一年十一月最新發佈的《中華人民共和國個人信息保護法》的相關要求。本集團會員系統中的會員信息已完成脫敏處理及加密。同時，根據《中華人民共和國網絡安全法》的相關要求，通過施行實名制認證加強門店為顧客提供WIFI上網服務對顧客個人信息的保護。

於二零二二財政年度，概無接獲有關可能違反顧客私隱法律法規及遺失顧客數據的投訴。



環境、社會及管治報告

反貪腐

本集團在日常運營過程中嚴格遵守以下中國相關的反貪腐法律法規：

- (i) 《中華人民共和國刑法》
- (ii) 《中華人民共和國反洗錢法》
- (iii) 《中華人民共和國反不正當競爭法》
- (iv) 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》

本集團一貫秉持高標準的開放、公正的問責準則，要求所有員工遵循高標準的道德水平、個人及專業操守，以保持及發揚本集團優良的社會聲譽。本集團制定《責任追究管理辦法》、《投訴舉報制度》、《廉潔自律承諾書》、《廉潔公約》、《陽光協議》等規章制度，明確要求所有員工嚴格遵守、堅決制止任何形式的貪污、賄賂、勒索、詐騙和洗錢等行為。除員工行為守則外，本集團亦設有利益申報與舉報機制，同時亦向品牌供貨商、租賃商戶、合作夥伴、顧客和社會公眾倡導有關機制，致力於防範及遏止任何能產生利益衝突或貪腐的情況。同時，本集團亦鼓勵員工舉報任何不當、失當或舞弊行為，於業務過程中實踐正直的核心價值。

為建設和維護本集團內部廉潔，本集團已委派內部稽核審計部，負責企業風險的監控及審計工作。新員工入職時必須進行廉潔自律教育，以增強員工的反貪污意識；提高廉潔自律意識，所有員工均簽訂《廉潔自律承諾書》、《廉潔公約》。為了構築坦率、正直、信任的相互合作關係，品牌供貨商、租賃商戶和合作夥伴合同內均附有《陽光協議》，此協議與主合同具有同等法律效力，所有品牌供貨商、租賃商戶和合作夥伴均需簽訂此協議。若品牌供貨商、租賃商戶或合作夥伴違反有關《陽光協議》，本集團有權將其錄入內部渠道黑名單以及中國企業反舞弊聯盟、陽光誠信聯盟共享查詢系統。本集團保持着高標準的商業信譽，已加入企業反舞弊自治合作組織、企業反舞弊聯盟和陽光誠信聯盟，對任何形式的腐敗與賄賂零容忍。

為杜絕不當行為，本集團設立清晰的投訴及舉報渠道（包括舉報熱線及郵箱），並開通「廉潔金鷹微信公眾號」，增加微信投訴舉報通道。這些渠道是為舉報涉嫌腐敗、任何不合規、濫用或瀆職行為而建立的。集團內同步更新官方舉報投訴渠道信息並於重點醒目位置張貼公示，以保障投訴舉報渠道通暢、有效。為進一步規範舉報投訴的管理工作，加強集團治理及內部控制，保證制度的全面性、科學性及可操作性，制定《舉報投訴制度》保護政策，確保所有投訴舉報過程獨立及保密，明確鼓勵檢舉違紀違規行為，嚴格保密所有舉報信息，同時切實維護舉報人的合法權益。為確保舉報人舉報申訴的自由而不必擔心遭到報復，所有舉報均嚴格保密，並提交內部稽核審計部進一步調查。



環境、社會及管治報告

我們鼓勵董事參與持續專業發展，並向董事提供有關公司治理、董事職能和職責、上市規則和其他法規的培訓材料。在日常工作中，我們制定了全員反舞弊培訓框架，圍繞風控體系、紅線條款和內容、員工舉報制度，積極開展反腐敗培訓。於二零二二年，我們為董事會成員和高級管理層舉辦了兩次反舞弊培訓，並為所有新進員工提供了已納入入職引導培訓的反舞弊培訓。

於二零二二財政年度，本集團並無獲悉任何在貪污、賄賂、勒索、詐騙和洗錢方面發生任何重大不符合有關法律及法規以致對本集團造成重大影響的情況。同時，本集團或其員工（於受僱期間）並無因貪腐而被起訴及審結。

社區投資

本集團自成立以來持續擔負社會責任，塑造「愛在金鷹」公益品牌，積極將愛心永續傳播，推廣企業社會責任，回饋社會。為此，本集團積極向社會投放資源，並尤為關注缺失資源之弱勢社群，對特殊兒童、留守兒童及長者提供支持。在疫情期間，亦為前線工作人員提供物資以表支持。同時，本集團繼續於年內與多個慈善機構合作，致力於通過不同方式積極與地方社區進行互動。本集團希望：

- 表達關愛，為弱勢社群送上希望與支持；
- 鼓勵員工廣泛並積極參與慈善活動，以提高對社區的認識及關注；及
- 培養員工的團體歸屬感。

於二零二二財政年度，本集團舉辦的部份活動如下：

關愛社會

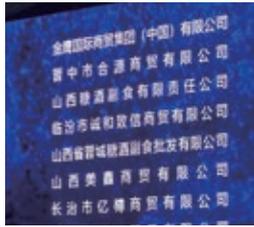
本集團成立之初，即意識到企業與社會建立互助互信共贏關係的重要，在創造巨大商業價值的同時，廣泛參與社會公益，回饋社會，切實履行社會責任。

- 二零二二年三月十日，南京江寧店響應南京市慈善總會「慈善一日捐」活動的號召，向江寧區慈善總會捐贈人民幣20,000元用於支持區域內慈善事業發展，資助困難群眾，用實際行動引領社會各界向困難群眾奉獻愛心。



環境、社會及管治報告

- 二零二二年八月，本集團向貴州省慈善總會捐贈人民幣30,000元，以黔東南的鄉村為原點，通過實施偏遠鄉村路燈照明計劃，改善村容村貌和生活條件，助推生態宜居。
- 二零二二年九月十九日，宿遷店向宿遷市宿豫區紅十字會捐贈一批價值人民幣13,500元的服裝，用於協助貴州黔西南州興義市壩力小學的學生。



愛心助學

本集團從成立以來，通過推廣助學公益項目，為有需要之人士提供教育提升、擺脫困境的機會，營建一個互相信任、倍感關懷的社會空間，致力於將公益事業可持續發展的理想化為現實。

- 二零二二年五月二十七日，臨近六一兒童節，本集團攜手江蘇省盲人協會，為視障兒童舉辦了一場與眾不同的聯歡會，並通過郵政快遞為孩子寄出了100份益智建構玩具，總價值人民幣45,500元。點滴力量助力陽光夢想，鼓勵孩子們樂觀面對生活，釋放微笑的力量，快樂幸福每一天。

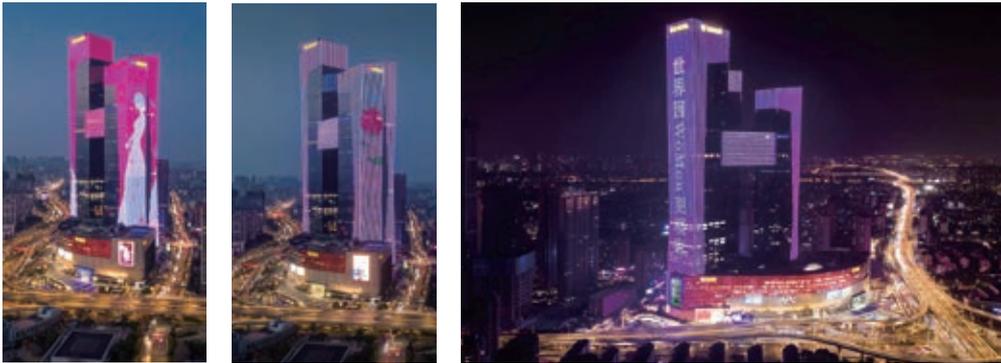




環境、社會及管治報告

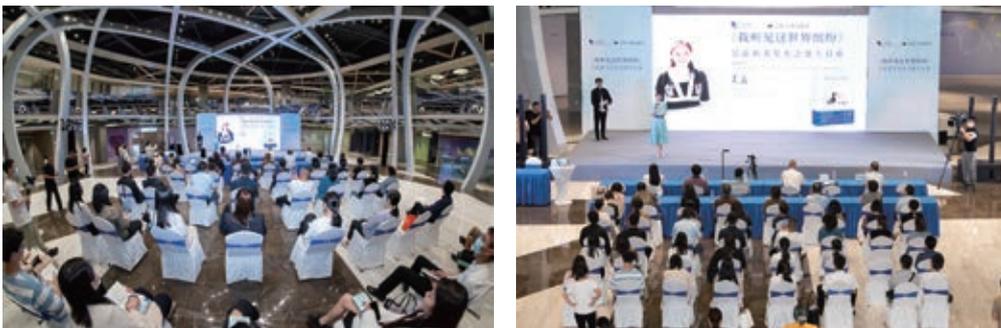
文化公益

本集團的慈善工作不僅關注到個人需求，也持續支持社會文化藝術領域的公益項目。二零二二年，本集團跟江蘇省婦女兒童基金會合作「金鷹愛樂」公益項目，通過門店推廣交響樂藝術，與新浪江蘇、江蘇省婦女兒童福利基金會開展關愛女性公益活動、話題「南京點亮368米玫瑰花」登陸微博同城熱搜榜Top 1，話題總閱讀量達470萬+；與江蘇衛視新聞頻道圍繞「時光任意門—美好生活30年」公益主題打造全媒體系列紀錄片，回眸30年來人們生活品質升級的切身體驗，由點及面展現30年來人們美好生活變化。



二零二二年九月二十三日，在金鷹集團的支持和資助下，盲人長笛演奏家吳晶出版的新書《我聽見這世界繽紛》金鷹巡回簽售會在南京金鷹世界店盛大啟幕，並於二零二二年九月二十四日在南京新街口店和南京湖濱天地店圓滿落幕。簽售會現場，吳晶分享了她繽紛多彩的人生交響曲，用積極向上的人文精神向社會傳遞奮鬥力量。二零二三年還將在揚州、泰州、徐州等各地金鷹門店繼續舉辦簽售活動。

以上的企劃推廣費用達人民幣213,200元。





環境、社會及管治報告

抗疫救災

本集團高度重視疫情發展，二零二二年疫情反覆，本集團全力以赴嚴格落實疫情防控政策，做好防疫保障和生活物資供應，扶持商戶、協同各方資源共同抗疫救災。

- 二零二二年起始之際，第五屆「謝謝不回家的你」公益活動，總計約人民幣100,000元的2,022份暖心年貨禮盒由本集團在南京的6家門店陸續發出，送至文旅行業的工作者、志願者們，致敬疫情持續下，節日期間仍然堅守一線的工作人員。
- 二零二二年，南京金鷹世界店、鹽城聚龍湖店等共29家門店對接協調核酸檢測專場1,885場次，協調疫苗接種11場次，並為醫護人員提供防暑降溫物資、工作餐等支持。
- 本集團與多家慈善基金會、組織和品牌合作，在江蘇省多個城市組織了近15場慰問活動，向前線工作人員表示支持，包括醫務人員、社會工作者、警察、衛生保健主管和街頭衛生工作者，以及向那些受到疫情影響的人（留守兒童和老年人）提供價值約人民幣19,000元的保健產品、日常用品、早餐和食物等。





環境、社會及管治報告

香港聯合交易所有限公司的環境、社會及管治報告指引

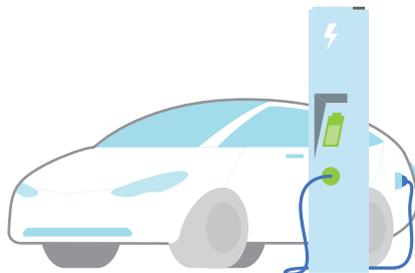
A.	環境	章節參考 (頁碼)
A1.	排放物	
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a) 政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	環境 – 排放物 (38) – (41)
A1.1	排放物種類及相關排放數據	(38)
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量及密度	(38)
A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	本集團並無產生任何有害廢棄物。
A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	(38)
A1.5	描述所訂立的排放量目標及達到目標所採取的步驟	(38) – (46)
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、及描述所訂立的減廢棄物目標及達到目標所採取的步驟	本集團並無產生任何有害廢棄物。 對於無害廢棄物、減排措施及所得成果，請參閱第(39) – (41)
A2.	資源使用	
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	環境 – 資源使用 (41) – (44)
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	(38)





環境、社會及管治報告

			章節參考 (頁碼)
A2.	資源使用		
A2.2	總耗水量及密度		(38)
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及達到目標所採取的步驟		(41) - (43) · (46)
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益目標及達到目標所採取的步驟		(44) · (46)
A2.5	製成品所用包裝材料的總量		被視為不相關
A3.	環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策		環境 – 環境及天然資源 (45) - (46)
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動		(45) - (46)
A4.	氣候變化		
一般披露	識別和應對已影響和可能影響發行人的重大氣候相關問題的政策		環境 – 氣候變化 (48)
A4.1	描述已影響和可能影響發行人的重大氣候相關問題，及應對行動		(48)





環境、社會及管治報告

B. 社會		章節參考 (頁碼)
B1. 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	僱傭及勞工常規 – 僱傭 (49) – (51)
B1.1	按性別、就業類型、年齡組及地區劃分的員工總數	(50)
B1.2	按性別、年齡組及地區劃分的員工流失比率	(54) – (55)
B2. 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障員工避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	僱傭及勞工常規 – 健康與安全 (51) – (52)
B2.1	過去三年每年因工作關係而死亡的人數及比率	(52)
B2.2	因工傷損失工作日數	(52)
B2.3	描述職業健康及所應用的安全措施，以及如何實施及監測的說明	(51) – (52)
B3. 發展及培訓		
一般披露	有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	僱傭及勞工常規 – 發展及培訓 (53) – (54)
B3.1	按性別及員工類別劃分的受訓員工百分比	(54)
B3.2	按性別及員工類別劃分，每名員工完成受訓的平均時數	(54)





環境、社會及管治報告

B4.	勞工標準	章節參考 (頁碼)
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	僱傭及勞工常規 – 勞工標準 (55)
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	(55)
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	(55)
B5. 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	營運慣例 – 供應鏈管理 (56) – (57)
B5.1	按地區劃分的供貨商數目	(57)
B5.2	描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目、以及如何實施及監測的說明	(56) – (57)
B5.3	描述用於識別供應鏈中的環境和社會風險的慣例，以及如何實施及監測的說明	(56) – (57)
B5.4	描述在選擇供貨商時用於推廣環保產品和服務的慣例，以及如何實施及監測的說明	(56) – (57)





環境、社會及管治報告



B6. 商品責任	章節參考 (頁碼)
一般披露 有關所提供產品和服務健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：(a) 政策；及(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	營運慣例－產品責任 (58) – (59)
B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	(58)
B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	營運慣例－顧客服務 (59)
B6.3 描述與維護及保障知識產權相關的慣例	(60)
B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序	(58)
B6.5 描述消費者數據保障及私隱政策，以及如何實施及監測的說明	營運慣例－顧客數據管理 (60)
B7. 反貪污	
一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：(a) 政策；及(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	營運慣例－反貪腐 (61) – (62)
B7.1 於匯報期內對發行人或其員工提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	(62)
B7.2 預防措施及舉報程序、以及如何實施及監測的說明	(61) – (62)
B7.3 向董事及員工提供的反貪污培訓	(62)
B8. 社區投資	
一般披露 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	營運慣例－社區投資 (62) – (65)
B8.1 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)	(62)
B8.2 對專注範疇的資源投入	(62) – (65)





董事會報告

董事欣然呈報二零二二年年報與本公司及其附屬公司（「本集團」）於截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

業務回顧

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業務回顧、未來業務發展及本集團面對的主要風險及不確定因素，載於本報告第9頁至13頁及第14頁至21頁的「董事長報告」及「管理層討論及分析」兩節。

本集團年內使用財務關鍵績效指標進行的表現分析載於本報告第14頁至21頁及第8頁的「管理層討論及分析」及「五年財務概要」兩節。自回顧財政年度結束以來，概無發生會影響本集團的重要事件。

有關本集團的環境政策及表現、與主要持份者的關係，以及遵守相關法律法規的討論載於本年報第35頁至70頁的「環境、社會及管治報告」一節。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事全生活中心及時尚百貨連鎖店發展及經營、物業發展及酒店業務的營運。本公司附屬公司，聯營公司及合營公司的主要業務詳情分別載於綜合財務報表附註45、20及21。

業績及分配

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績載於本報告第108頁的綜合損益表。

董事已決議不派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

五年財務概要

本集團截至二零二二年十二月三十一日止最近五個財政年度的業績及資產與負債載於本報告第8頁。

物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

本集團的物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業於年內的變動詳情分別載於綜合財務報表附註15至17。



董事會報告

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零二二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。

可供分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約達人民幣323.0百萬元(二零二一年：人民幣754.9百萬元)。

董事

於年內及直至於本報告日期，董事如下：

執行董事

王恒先生(董事長)

談建林先生(於二零二二年八月十八日獲委任)

獨立非執行董事

黃之強先生

雷壬鯤先生

盧正昕先生

董事的履歷載於本報告「董事及管理層簡介」一節。

根據本公司的組織章程細則第87條，雷壬鯤先生及盧正昕先生會於應屆股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)上輪席告退，並合資格且願意膺選連任。

談建林先生已於二零二二年八月十八日獲委任執行董事。根據本公司的組織章程細則第86(3)條，談先生將於二零二三年股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四項下企業管治守則的守則條文第B.2.3條(「上市規則」)，倘一名獨立非執行董事任職超過9年，彼之委任應受一項待股東批准的獨立決議案所規限。黃之強先生於二零零六年二月二十六日獲委任為本公司的獨立非執行董事，任職超過9年。為了良好的公司治理，黃之強先生將會退任，合資格並願意於二零二三年股東週年大會上膺選連任。有關董事會認為黃先生仍為獨立人士的原因將載於寄予股東以召開二零二三年股東週年大會的通函中。



董事會報告

董事的服務合約

擬於二零二三年股東週年大會上膺選連任的董事概無簽訂不可由本集團於一年內不付補償（除法定補償外）而終止的服務合約。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二二年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等的聯繫人擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司規定存置之登記冊內或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元普通股股份（「股份」）好倉

董事姓名	個人權益	公司權益	總權益	總權益佔發行股本比例
王恒先生（「王先生」）	4,250,000	1,151,268,000	1,155,518,000 ^(附註)	69.60%

附註：該等1,155,518,000股股份包括(i)2004 RVJD家族信託（「家族信託」）在GEICO Holdings Ltd.中實益持有的1,151,268,000股股份，GEICO Holdings Ltd.在金鷹國際零售集團有限公司的全部已發行股本中擁有權益，王先生為受託人；(ii)王先生作為實益擁有人持有的4,000,000股股份，及(iii)王先生的配偶王徐貞賢女士（「王太太」）實益持有的250,000股股份。根據證券及期貨條例，王先生被視為於家族信託及王太太持有的所有股份中擁有權益。王太太被視為於王先生持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員或彼等的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例或標準守則須予披露的權益或淡倉。



董事會報告

主要股東及其他人士於本公司股本權益及淡倉

於二零二二年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東及其他人士名冊列示，下列股東已知會本公司彼等於本公司股份及相關股份中擁有的相關權益及淡倉（上文所披露與本公司若干董事有關的權益除外）：

股份好倉

名稱	權益性質	持有股份數目	股權概約百分比
GEICO Holdings Ltd. (附註1)	於受控制法團權益	1,151,268,000	69.35%
金鷹國際零售集團有限公司 (附註1)	實益擁有人	1,151,268,000	69.35%
RVJD Holding Limited (附註2)	於受控制法團權益	165,880,000	9.99%
RVJD STAR Company (附註2)	實益擁有人	165,880,000	9.99%
ICFI HK (U.S.A.) Investments, LLC	實益擁有人	119,232,588	7.18%

附註：

1. 該等股份由家族信託全資擁有的GEICO Holdings Ltd.的全資附屬公司金鷹國際零售集團有限公司持有。王先生為受託人。
2. 該等股份由The 2019 RVJD STAR Trust (以Cititrust Private Trust (Cayman) Limited為受託人的全權信託，概無董事為該信託的實益擁有人)全資擁有的RVJD Holding Limited的全資附屬公司RVJD STAR Company持有。The 2019 RVJD STAR Trust並非本公司的核心關連人士(定義見上市規則)，其所持本公司股權根據上市規則計為本公司的公眾持股。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何其他相關權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所述的登記冊內的任何其他相關權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

於年內任何時間，本公司、其控股股東、控股公司、其任何附屬公司或同屬附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲利，而董事、主要行政人員或其配偶或18歲以下子女概無擁有或行使任何可認購本公司證券的權利。



董事會報告

董事彌償

根據本公司組織章程細則，現任的董事均可從本公司之資產及溢利獲得彌償，該等人士或任何該等人士就各自之職務執行其職責或假定職責時因其所作出、發生之作為或不作為而招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。

本公司已就截至二零二二年十二月三十一日止年度董事面臨的法律行動進行適當的保險保障。

董事於重大交易、安排或合約中的權益

除下文「持續關連交易的年度回顧」及「關連交易」兩段所披露者外，於年終或年內任何時間概無存在由本公司、其控股股東、控股公司、附屬公司或同屬附屬公司訂立而本公司董事（或與董事有聯繫的實體）於當中直接或間接擁有重大權益之其他重大交易、安排或合約。

持續關連交易的年度回顧

南京珠江路店向南京珠江壹號租賃物業營運百貨店

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹珠江路購物中心有限公司（前稱南京金鷹天地購物中心有限公司）（「南京金鷹」）或（如文義所規定）由該公司經營的百貨店（「南京珠江路店」）就租賃珠江壹號廣場的第1至5樓與南京珠江壹號實業有限公司（「南京珠江壹號」）訂立租賃協議（「珠江租賃協議」），由二零零七年十二月二十八日起計為期二十年。由於南京珠江壹號為由王先生最終全資擁有的公司，故該公司為本公司的關連人士。上述訂約方於二零零八年六月四日訂立補充協議（「第一份補充協議」），將租予本集團的物業面積由約22,780平方米調整為約24,545.46平方米（「南京珠江物業」）。

於二零零八年十二月二十九日，上述訂約方訂立第二份補充協議（「第二份補充協議」）。關於南座地庫1樓至2樓的單位（「南座額外單位」）及珠江壹號廣場北座2樓至4樓的單位（「北座額外單位」），總建築面積（「建築面積」）約為6,278平方米，租賃予南京珠江路店，年期由南座額外單位及北座額外單位（「額外南京珠江物業」）開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止。南座額外單位於二零零九年二月前後分期開始營業，而北座額外單位於二零零九年五月十六日開始營業。



董事會報告

於二零一五年三月十八日，南京珠江路店與南京珠江壹號訂立第三份補充協議（「第三份補充協議」），據此，訂約方同意：

(a) 南京珠江壹號同意於第三份補充協議生效日期起至二零二七年十二月二十七日將珠江壹號廣場北座地庫1樓至1樓租賃予南京珠江路店，總建築面積約2,755平方米（「進一步額外南京珠江物業」）。南京珠江物業、額外南京珠江物業及進一步額外南京珠江物業總建築面積約33,578.46平方米，統稱為「總南京珠江物業」；

(b) 南京珠江路店就租賃總南京珠江物業應付南京珠江壹號的年度租金應予以調整及應等同以下總額，並自二零一五年一月一日起追溯性生效：

(i) 特許專櫃方面：

(aa) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4%；

(bb) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團就該等金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

$$\text{來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額（扣除增值稅）} \times \text{本集團收取的佣金率（扣除消費稅）} \times 50\%$$

（「特許專櫃適用租金（4%）」）；

(ii) 分租單位方面：

來自分租總南京珠江物業單位的租金所得款項（扣除營業稅及其他相關稅項）的50%（「分租適用租金」）；

(iii) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4%（「超市經營適用租金」）。



董事會報告

訂立珠江租賃協議（經修訂及補充）令本集團能租用位於南京黃金購物區的百貨店。

經調整租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據珠江租賃協議（經修訂及補充）所支付的租金開支為人民幣18,589,000元。

上海店向上海金鷹天地租賃物業營運百貨店

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹國際購物廣場有限公司（前稱上海金鷹國際購物中心有限公司）或（如文義所規定）由該公司經營的百貨店（「上海店」）就金鷹購物廣場的1至5樓整層及6樓的一部分及相關輔助用房，總建築面積約26,277.17平方米（「上海物業」）與上海金鷹天地實業有限公司（「上海金鷹天地」）訂立租賃協議（「上海租賃協議」），由二零零九年五月二十八日起計為期二十年，由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士。

上述各方隨後(i)於二零一三年十二月十九日訂立第一份補充協議，調整個租賃物業內部裝修期間截至二零一三年十二月三十一日止年度上海店應付上海金鷹天地的年度租金，並調整其後應付年度租金的計算方法；及(ii)於二零一五年三月十八日訂立第二份補充協議，將內部裝修期延長至二零一五年九月三十日（可由各方協定予以調整），並進一步調整其後應付年度租金的計算方法。

於二零一七年十二月二十九日，上海店與上海金鷹天地訂立第三份補充協議，據此，各方同意：

- (a) 上海金鷹天地同意出租金鷹購物廣場7至8樓整層及9樓的一部分樓層（「額外上海物業」），總建築面積約為8,885.77平方米予上海店，自二零一八年一月一日起至二零二九年五月二十七日；及
- (b) 自二零一八年一月一日起，上海店須就上海物業及額外上海物業，總建築面積約35,162.94平方米（統稱「總上海物業」）向上海金鷹天地支付物業管理費，金額相等於實際產生的物業管理費用加上10%溢價。



董事會報告

上海店向上海金鷹天地租賃總上海物業的年度應付租金應調整及等同以下總額：

- (a) 特許專櫃方面：特許專櫃適用租金(4%)；
- (b) 分租單位方面：分租適用租金。

作為租賃的配套設施及服務，上海金鷹天地亦須按上海金鷹天地實際產生的成本加上10%溢價就上海店外附近區域提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)。

訂立上海租賃協議(經修訂及補充)旨在讓本集團利用位於上海黃金地段的總上海物業在上海開展百貨店業務，作為本集團與國際品牌合作的平台。

調整後的租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據上海租賃協議(經修訂及補充)支付的租金及物業管理費開支為人民幣20,050,000元。

南京漢中店向金鷹國際集團租賃運營奧萊城店物業

於二零一九年七月三日，南京金鷹商貿特惠中心有限公司或如文義所規定，由該公司經營的奧萊城店(「南京漢中店」)，就租賃五層高的購物廣場及一間地下輔助用房(「漢中新城」)與南京金鷹國際集團有限公司(「金鷹國際集團」)訂立租賃協議(「漢中新城租賃協議」)，由二零一九年十月十八日(漢中新城租賃協議生效日期)起計為期十年，以助本集團維持其現時位於南京的其中一家門店(該店自二零零九年以來已經營十年)。金鷹國際集團為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士。



董事會報告

南京漢中店就漢中新城總建築面積約為12,462.02平方米的租賃應付金鷹國際集團的年度租金應等同以下總額：

- (a) 特許專櫃方面：特許專櫃適用租金(4%)；
- (b) 分租單位方面：分租適用租金。

作為租賃的配套設施及服務，金鷹國際集團亦應向南京漢中店的顧客提供免費停車場，而南京漢中店應按金鷹國際集團不時向公眾提供停車場的價格支付停車場費用。目前為每小時人民幣6.0元，作為南京漢中店的增值客戶服務的一部分。

代價乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度根據漢中新城租賃協議支付人民幣8,123,000元的租金及停車場費用。

南京湖濱天地店向仙林科技租賃物業營運全生活中心

於二零零九年十一月九日，南京仙林金鷹購物中心有限公司(「仙林金鷹購物」)或(如文義所規定)現由該公司經營的全生活中心(「南京湖濱天地店」)就租賃仙林湖濱天地A區A座地下至四樓(「仙林零售面積」)與南京仙林金鷹天地科技實業有限公司(前稱南京仙林金鷹置業有限公司)(「仙林科技」)訂立租賃協議(「仙林租賃協議」)，由二零零九年十二月十八日起為期二十年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士。

於二零一零年十一月十日，上述各方就租用位於仙林湖濱天地A區C及E座的地下及1樓，D及F座的地下(「額外仙林零售面積」)訂立另一項租賃協議(「額外仙林租賃協議」)。據此，仙林科技向南京湖濱天地店出租額外仙林零售面積，由額外仙林零售面積開始營運的日期起計至二零二九年十二月十七日。

於二零一二年一月二十日，上述各方訂立(a)仙林租賃協議的補充協議(「仙林補充協議」)，以修訂仙林租賃協議的若干條款，及(b)額外仙林租賃協議的補充協議(「額外仙林補充協議」)(i)以修訂額外仙林租賃協議的若干條款及(ii)租賃仙林湖濱天地A區B座地下、E座地下及1樓，以及F座地下(「進一步額外仙林零售面積」)。該等補充協議項下應付租金的經修訂條款由二零一一年七月一日起生效，而有關進一步額外仙林零售面積的租賃則由交付該面積當日起至二零二九年十二月十七日為止。



董事會報告

上述各方隨後(i)於二零一三年十二月十九日簽訂了第二份補充協議，自二零一三年一月一日起取消保底租金；(ii)於二零一五年三月十八日簽訂了第三份補充協議，調整自二零一五年一月一日起年度應付租金的計算，並具追溯效力；(iii)於二零一九年七月三日簽訂了第四份補充協議，出租仙林湖濱天地A區B座地下部分區域至3樓，C座地下至1樓及D座地下(「二零一九年進一步額外仙林零售面積」)，在二零一九年十月十八日(第四份補充協議生效之日)至二零二九年十二月十七日期間有效。仙林零售面積、額外仙林零售面積、進一步額外仙林零售面積和二零一九年進一步額外仙林零售面積，總建築面積約為47,495.02平方米，統稱為(「總仙林零售面積」)。

南京湖濱天地店就總仙林零售面積應付仙林科技的年度租金應調整並等同以下總額：

- (a) 特許專櫃方面：特許專櫃適用租金(4%)；
- (b) 分租單位方面：分租適用租金；
- (c) 超市經營方面：超市經營適用租金。

簽訂仙林總租賃協議(經修訂及補充)使本集團能夠增加在南京的業務和市場份額。調整後的租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據總仙林租賃協議(經修訂及補充)支付的租金開支為人民幣22,899,000元。

鹽城奧萊城店向鹽城科技租賃物業經營奧萊城店

於二零一二年一月二十日，鹽城金鷹國際購物中心有限公司(「鹽城金鷹購物」或如文義所指，該公司經營的奧萊店(「鹽城奧萊城店」))就租賃金鷹龍湖一號D、E、F、G、H及M座總建築面積約18,354.17平方米(「鹽城奧萊城店租賃面積」)與鹽城金鷹科技實業有限公司(前稱鹽城金國聯置業有限公司)(「鹽城科技」)訂立租賃協議(「鹽城奧萊城店租賃協議」)，由二零一二年五月十八日起計為期十年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士。訂立鹽城奧萊城店租賃協議將促使本集團進一步加強其於鹽城市場的領導地位、市場份額及競爭力。

於二零一三年十二月十九日，上述各方訂立補充協議，於二零一三年一月一日起取消保底租金。



董事會報告

於二零一五年三月十八日，鹽城奧萊城店與鹽城科技訂立第二份補充協議，據此，訂約方同意，鹽城奧萊城店就租賃鹽城奧萊城店應付鹽城科技的年度租金應調整並等同以下總額，並自二零一五年五月十九日起生效：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4.5%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{來自經營該等特許專櫃的} & & & & \text{本集團收取的} & & \\ \text{銷售所得款項總額(扣除增值稅)} & \times & & & \text{佣金率(扣除消費稅)} & \times & 50\% \end{array}$$

(「特許專櫃適用租金(4.5%)」)

(b) 分租單位方面：分租適用租金。

鹽城奧萊城店租賃協議(經修訂及補充)已於二零二二年五月十七日屆滿。於二零二一年九月三十日，鹽城金鷹購物與鹽城科技就租賃鹽城奧萊城店租賃面積訂立另一份租賃協議(「二零二二年鹽城奧萊城店租賃協議」)，租賃年期相同，自二零二二年鹽城奧萊城店租賃協議生效日期二零二二年五月十八日起計為期十年。根據二零二二年鹽城奧萊城店租賃協議，作為租賃的配套設施及服務，鹽城科技亦應(i)向鹽城奧萊城店的顧客提供免費停車場，而鹽城奧萊城店應按鹽城科技不時向公眾提供的正常停車場費用不少於20%的折扣支付停車場費用，目前為首兩小時人民幣5.0元及其後每小時人民幣1.0元，但對鹽城奧萊城店則免費，作為鹽城奧萊城店的增值客戶服務的一部分；及(ii)就鹽城奧萊城店租賃面積外附近區域按鹽城科技實際產生的成本加上10%溢價提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)。

調整租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據鹽城奧萊城店租賃協議(經修訂及補充)支付的租金開支為人民幣3,277,000元，以及本集團於同年根據二零二二年鹽城奧萊城租賃協議支付的租金費用為人民幣4,482,000元。



董事會報告

金鷹（中國）向金鷹國際和金鷹國際產業集團租賃物業運營全生活中心

於二零一四年四月十六日，金鷹國際商貿集團（中國）有限公司（「金鷹（中國）」），或如文義所指，該公司經營的全生活中心（「南京新街口店」）與金鷹國際集團訂立租賃協議（「新街口店B座租賃協議」）租賃金鷹中心B座B1F、7至9F以及配套設施，總建築面積約29,242平方米（「新街口店B座租賃區域」），自二零一四年四月二十六日開業當天起計為期二十年。訂立新街口店B座租賃協議的原因在於為擴大南京新街口店的經營面積，將其轉為全生活中心，並進一步加強本集團在南京的領導地位、市場份額及競爭力。

上述各方隨後(i)於二零一五年三月十八日簽訂了第一份補充協議，調整自二零一五年一月一日起年度應付租金的計算，並具追溯效力；及(ii)於二零二零年九月二十九日簽訂了第二份補充協議，租賃位於金鷹中心A座地庫1層的其他區域，總建築面積約2,700平方米（「額外新街口店B座租賃區域」），租期為自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日。

此外，於二零二零年九月二十九日，金鷹（中國）與南京金鷹國際實業有限公司（「金鷹國際實業」），就出租建築面積約5,420.79平方米的南京金鷹中心A座7樓（新街口店A座7樓租賃區域）訂立租賃協議（「新街口店A座7樓租賃協議」），年期自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日，由於金鷹國際實業為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士。

新街口店B座租賃區域、額外新街口B座租賃區域和新街口店A座7樓租賃區域，總建築面積約37,362.79平方米，統稱為（「總新街口店租賃區域」）。

金鷹（中國）就總新街口租賃區域應付金鷹國際集團及金鷹國際實業的年度租金應調整並等同以下總額：

- (a) 特許專櫃方面：特許專櫃適用租金(4%)；
- (b) 分租單位方面：分租適用租金；
- (c) 超市經營方面（僅根據新街口店B座租賃協議（經修訂及補充）：超市經營適用租金。



董事會報告

根據新街口店B座租賃協議(經修訂及補充)所調整的租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據新街口店B座租賃協議(經修訂及補充)向金鷹國際集團支付的租金開支為人民幣30,522,000元。

新街口店A座7樓租賃協議項下的租金乃經公平磋商並計及該物業將於毛坯狀態下交付予本集團並參考通行市價及新街口店B座租賃協議(經修訂及補充)後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據新街口店A座7樓租賃協議向金鷹國際實業支付的租金開支為人民幣1,147,000元。

鹽城聚龍湖店向鹽城科技租賃物業經營全生活中心

於二零一五年三月十八日，鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司(「鹽城聚龍湖購物」)或(如文義所規定)由該公司經營的全生活中心(「鹽城聚龍湖店」)就租賃總建築面積約為110,848平方米的(i)鹽城金鷹天地廣場5號樓B2至7層及(ii)鹽城金鷹天地廣場6號樓B1至3層與鹽城科技訂立租賃協議(「鹽城聚龍湖租賃協議」)，於二零一四年九月六日起計租期為二十年。訂立鹽城聚龍湖租賃協議乃為進一步鞏固本集團在鹽城已有的領先地位、市場份額及競爭力。

鹽城聚龍湖店應付鹽城科技的年度租金應等同以下總額：

(a) 於二零一四年九月六日至二零一五年四月三十日期間為人民幣1.0百萬元，具追溯效力；

(b) 於二零一五年五月一日起至鹽城聚龍湖租賃協議屆滿日期期間應等同以下總額：

(i) 特許專櫃方面：特許專櫃適用租金(4%)；

(ii) 分租單位方面：分租適用租金；

(iii) 超市經營方面：超市經營適用租金。

作為租賃的配套設施及服務，鹽城科技亦應(i)向鹽城聚龍湖店的顧客提供免費停車場，而鹽城聚龍湖店應按鹽城科技不時向公眾提供的正常停車場費用不少於20%的折扣支付停車場費用，目前為首兩小時人民幣5.0元及其後每小時人民幣1.0元，作為鹽城聚龍湖店的增值客戶服務的一部分；及(ii)就鹽城聚龍湖店租賃面積外附近區域按鹽城科技實際產生的成本加上10%溢價提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)。



董事會報告

代價乃經公平磋商並計及該物業將於毛坯狀態下交付予本集團並參考通行市價後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據鹽城聚龍湖租賃協議向鹽城科技支付的租金開支、物業管理費開支及停車場費用為人民幣37,788,000元。

丹陽店向丹陽金鷹天地租賃物業經營全生活中心

於二零一五年三月十八日，丹陽金鷹國際購物中心有限公司或（如文義所規定）由該公司經營的全生活中心（「丹陽店」）就租賃總建築面積約為51,755.42平方米的丹陽金鷹天地廣場16座北區1至8層全部區域及地庫一層部分區域以及配套設施與丹陽金鷹天地實業有限公司（「丹陽金鷹天地」）訂立租賃協議（「丹陽租賃協議」），於二零一五年一月一日起計租期為二十年，丹陽金鷹天地因由王先生最終及全資擁有，故其為本公司關連人士。訂立丹陽租賃協議乃為進一步鞏固本集團在江蘇省已有的領先地位、市場份額及競爭力。

丹陽店應付丹陽金鷹天地的租金相等於以下總額：

- (a) 於二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間為人民幣1.0百萬元，具追溯效力；
- (b) 於二零一五年五月一日起至丹陽租賃協議屆滿日期期間應等同以下總額：
 - (i) 特許專櫃方面：特許專櫃適用租金(4%)；
 - (ii) 分租單位方面：分租適用租金；
 - (iii) 超市經營方面：超市經營適用租金。

作為租賃的配套設施及服務，丹陽金鷹天地亦應(i)向丹陽店的顧客提供免費停車場，而丹陽店應按丹陽金鷹天地不時向公眾提供的正常停車場費用不少於20%的折扣支付停車場費用，目前為每小時人民幣6.0元（首半小時免費），但對丹陽店則暫時免費，作為丹陽店的增值客戶服務的一部分；及(ii)就丹陽店外附近區域按丹陽金鷹天地實際產生的成本加上10%溢價提供物業管理服務（包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務）。



董事會報告

代價乃經公平磋商並計及該物業以毛坯狀態下交付予本集團並參考通行市價後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據丹陽租賃協議向丹陽金鷹天地支付的租金開支為人民幣6,695,000元。

南京江寧店向南京江寧科技租賃物業經營全生活中心

於二零一五年三月十八日，南京江寧金鷹購物中心有限公司或（如文義所規定）由該公司經營的全生活中心（「南京江寧店」）就租賃總建築面積約為144,710平方米的南京江寧金鷹天地廣場B2至5層與南京江寧金鷹科技實業有限公司（「南京江寧科技」）訂立租賃協議（「江寧租賃協議」），於二零一五年七月三日起計租期為二十年，南京江寧科技因由王先生最終及全資擁有而為本公司關連人士。訂立江寧租賃協議乃為進一步鞏固本集團在南京已有的領先地位、市場份額及競爭力。

南京江寧店應付南京江寧科技的租金相等於以下總額：

- (a) 特許專櫃方面：特許專櫃適用租金(4.5%)；
- (b) 分租單位方面：分租適用租金；
- (c) 超市經營方面：超市經營適用租金。

作為租賃的配套設施及服務，南京江寧科技亦應(i)向南京江寧店的顧客提供免費停車場，而南京江寧店應按南京江寧科技不時向公眾提供的正常停車場費用不少於20%的折扣支付停車場費用，目前為每小時人民幣3.0元，作為南京江寧店的增值客戶服務的一部分；及(ii)就南京江寧店外附近區域按南京江寧科技實際產生的成本加上10%溢價提供物業管理服務（包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務）。

代價乃經公平磋商並計及該物業以已裝修狀態下交付予本集團並參考通行市價後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據江寧租賃協議向南京江寧科技支付的租金及物業管理費開支為人民幣62,005,000元。



董事會報告

馬鞍山店向馬鞍山金鷹天地租賃物業經營全生活中心

於二零一五年三月十八日，馬鞍山金鷹購物中心有限公司或(如文義所規定)由該公司經營的全生活中心(「馬鞍山店」)就租賃總建築面積約為87,567.86平方米的馬鞍山金鷹天地廣場裙樓B1層部分區域及1層至8層(「馬鞍山租賃面積」)與馬鞍山金鷹天地實業有限公司(「馬鞍山金鷹天地」)訂立租賃協議(「馬鞍山租賃協議」)，於二零一五年八月二十九日起計為期二十年，由於馬鞍山金鷹天地為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士。訂立馬鞍山租賃協議有助於本集團在安徽縣逐漸建立地位、市場份額及競爭力。

於二零二一年九月三十日，上述訂約方就租賃總建築面積約為40,870.88平方米的馬鞍山金鷹天地廣場裙樓B1層、1至5層其餘部分(「額外馬鞍山租賃面積」，連同馬鞍山租賃面積統稱為「總馬鞍山租賃面積」，總建築面積約為128,438.74平方米)訂立補充協議，從補充協議的生效日期二零二一年十二月十六日至二零三五年八月二十八日止。

馬鞍山店應付馬鞍山金鷹天地的年度租金相等於以下總額：

- (a) 特許專櫃方面：特許專櫃適用租金(4.5%)；
- (b) 分租單位方面：分租適用租金；
- (c) 超市經營方面：超市經營適用租金。

作為租賃的配套設施及服務，馬鞍山金鷹天地亦應(i)向馬鞍山店的顧客提供免費停車場，而馬鞍山店應按馬鞍山金鷹天地不時向公眾提供的正常停車場費用不少於20%的折扣支付停車場費用，目前為每小時人民幣3.0元，作為馬鞍山店的增值客戶服務的一部分；及(ii)就馬鞍山店外附近區域按馬鞍山金鷹天地實際產生的成本加上10%溢價提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)。

代價乃經公平磋商並計及該物業以已裝修狀態下交付予本集團並參考通行市價後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據馬鞍山租賃協議(經修訂及補充)向馬鞍山金鷹天地支付的租金開支及停車場費用為人民幣38,588,000元。



董事會報告

金鷹世界店向南京建鄴科技租賃物業經營全生活中心

於二零一七年十二月二十九日，南京建鄴金鷹購物中心有限公司或（如文義所規定），由該公司經營的全生活中心（「金鷹世界店」）與南京建鄴金鷹科技發展有限公司（前稱為南京建鄴金鷹置業有限公司）（「南京建鄴科技」），因由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士，就租賃總建築面積約為227,396平方米之金鷹世界A座地庫B1層、1至9樓部分區域（「金鷹世界租賃區域」）訂立租賃協議（「金鷹世界租賃協議」），自二零一七年十一月十八日起為期二十年。金鷹世界是全球在建最高的非對稱三塔摩天大樓，總建築面積約920,000平方米。在三棟塔樓中，A座最高，高368米，另外兩座分別為328米及300米。三棟塔樓以離地190米的摩天大樓走廊連接。預期金鷹世界將成為華東乃至全國新的商業地標及旅遊目的地。預期金鷹世界店的開業將加強本集團於長三角地區的領先行業地位及成為未來二十年本集團的長期增長點。

於二零一九年七月三日，上述訂約方就建築面積約23,623平方米的金鷹世界A座地庫二樓租賃（「額外金鷹世界租賃面積」，連同金鷹世界租賃區域，統稱為「金鷹世界租賃區總面積」，總建築面積約為251,019平方米）訂立補充協議。從補充協議的生效日期二零一九年十月十八日至二零三七年十一月十七日止。

金鷹世界店應支付予南京建鄴科技的年度租金將相等於以下合計：

- (a) 特許專櫃方面：特許專櫃適用租金(4.5%)；
- (b) 分租單位方面：分租適用租金；
- (c) 超市經營方面：超市經營適用租金。

作為租賃的配套設施及服務，南京建鄴科技亦應(i)向金鷹世界店的顧客提供免費停車場，而金鷹世界店應按南京建鄴科技不時向公眾提供的正常停車場費用不少於20%的折扣支付停車場費用，目前為每小時人民幣6.0元，作為金鷹世界店的增值客戶服務的一部分；及(ii)就金鷹世界店外附近區域按南京建鄴科技實際產生的成本加上10%溢價提供物業管理服務（包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務）。



董事會報告

代價乃經公平磋商並計及總金鷹世界租賃區域以已裝修狀態下交付予本集團並參考通行市價後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據金鷹世界租賃協議（經修訂及補充）向南京建鄴科技支付的租金開支、物業管理費及停車場費用為人民幣126,389,000元。

連雲港超市向連雲港金鷹置業租賃物業經營超市

於二零一八年十二月三十一日，連雲港金鷹國際購物中心有限公司或（如文義所規定），由該公司經營的超市（「連雲港超市」）與連雲港金鷹置業有限公司（「連雲港置業」）就金鷹國際花園第十一座地庫（總建築面積約938平方米）訂立租賃協議（「連雲港租賃協議」），連雲港置業因由王先生最終及全資擁有而為本公司關連人士，自二零二二年一月一日起，為期三年。連雲港超市根據連雲港租賃協議支付的年租金及物業管理費分別為人民幣137,000元和人民幣22,500元。訂立連雲港租賃協議的目的是保證本集團在江蘇省首家獨立超市店於黃金地段的租賃。

因經營規模所限，本集團決定於年內停止經營連雲港超市，上述各方於二零二三年一月九日訂立終止協議，提前終止連雲港租賃協議，自二零二二年十一月十五日起生效。

代價乃經公平磋商後，並參考現行市價釐定。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據連雲港租賃協議，向連雲港置業支付的租金及物業管理費分別為人民幣104,000元及人民幣18,000元。

鹽城水族館向鹽城科技租賃物業經營水族館

於二零二一年九月三十日，鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司海洋世界分公司（「鹽城海洋世界」）或（如文義所規定），由該公司經營的水族館（「鹽城水族館」）與鹽城科技就鹽城金鷹天地廣場地庫1層（總建築面積約5,000平方米）訂立租賃協議（「鹽城水族館租賃協議」），租期自二零二二年一月一日起，為期三年。鹽城水族館根據鹽城水族館租賃協議支付的年租金相當於其經營銷售所得款項總額的3%。訂立鹽城水族館租賃協議的目的是令本集團在鹽城聚龍湖店（其中一家本集團在鹽城表現最良好的新店）附近的黃金地段能穩固地獲取租約，從而發揮鹽城聚龍湖店和鹽城水族館之間的協同效應，吸引年輕家庭客戶和滿足目標客戶對多元、娛樂、有趣生活方式體驗的需求，從而提升鹽城聚龍湖店的競爭力。



董事會報告

為給本集團水族館經營帶來彈性，上述各方於二零二二年七月一日訂立補充協議，調整年租金計算方式，自二零二二年七月一日起生效。租賃協議（經修訂和補充）應相當於(a)鹽城海洋世界於其經營銷售所得款項總額的3%；或(b)分租單位方面：分租適用租金。

代價乃經考慮本集團的長遠發展後，經公平磋商釐定。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據鹽城水族館租賃協議（經修訂和補充）向鹽城科技支付的租賃費用為人民幣169,000元。

物業租賃合作協議（辦公室）

於二零二零年九月二十九日，金鷹國際貿易有限公司（「金鷹貿易」）就租賃金鷹國際集團或其附屬公司擁有的多項位於中國各個地區的辦公場所與金鷹國際集團訂立物業租賃合作協議（「物業租賃合作協議（辦公室）」）。由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的執行協議之日（以較後者為準）起至二零二三年十二月三十一日止。訂約方將按年訂立各執行協議，該協議期限至相關年度的十二月三十一日為止。訂立物業租賃合作協議（辦公室）乃為本集團建立一套框架以租賃及使用金鷹國際集團或其附屬公司擁有的多項辦公室場所，並將有助於本集團靈活處理租賃安排。

金鷹國際集團同意出租及促使其附屬公司出租由金鷹國際集團或其附屬公司在中國各城市擁有的多項辦公場所予金鷹貿易或其投資實體（包括其附屬公司），按相關辦公場所所在城市的市價的合理折讓計及應由承租人根據相關具體執行協議向出租人支付。折讓的確切金額將由雙方參考當時的市價友好商定。

代價乃經公平磋商後及參考現行市價釐定。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據物業租賃合作協議（辦公室）已向金鷹國際集團及其附屬公司支付的租金開支為人民幣6,258,000元。



董事會報告

物業租賃（便利店）合作協議

於二零二零年九月二十九日，南京金鷹便利超市管理有限公司（「金鷹便利店」）作為一方與金鷹國際集團及南京新百集團控股有限公司（「南京新百集團」）作為另一方訂立物業租賃的合作協議，內容有關租賃由金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司於中國各地所擁有的多項物業用於7-Eleven便利店營運（「物業租賃（便利店）合作協議」），租約年期由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的執行協議之日（以較後者為準）起至二零二三年十二月三十一日止。訂約方將按年訂立各執行協議，該協議期限至相關年度的十二月三十一日為止。訂立物業租賃（便利店）合作協議乃為本集團建立不時租賃及使用由金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司擁有的多個零售店物業的框架，並將有利於本集團靈活地作出租賃安排。由於南京新百集團為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士。

金鷹國際集團及南京新百集團同意出租，並促使彼等各自的附屬公司出租由金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司於中國各地所擁有的多項物業予金鷹便利店，按相關零售店鋪物業所在城市的市價的合理折讓計及應由承租人根據相關具體執行協議向出租人支付。折讓的確切金額將由雙方參考當時的市價友好商定。

代價乃經公平磋商並參考現行市價後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據物業租賃（便利店）合作協議已向金鷹國際集團、南京新百集團及其附屬公司支付的租金開支為人民幣772,000元。

總停車場租賃協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹（中國）與金鷹國際集團就金鷹（中國）或其附屬公司在中國各地所擁有的各停車場的租賃訂立總停車場租賃協議（「總停車場租賃協議」），自二零二零年一月一日或相關方不時根據訂立正式執行協議之日起（以較後者為準）至二零二二年十二月三十一日止。訂立總停車場租賃協議可讓本集團節省管理本集團擁有的停車場的時間和資源，並有助本集團繼續專注於其核心業務，包括在中國發展及營運全生活中心及時尚百貨連鎖店。



董事會報告

金鷹(中國)同意出租並促使其附屬公司將金鷹(中國)或其附屬公司擁有的多個停車場出租予金鷹國際集團或其附屬公司，承租人應根據相關的詳細實施協議向出租人支付租金。金鷹國際集團及其附屬公司就各自停車場的租賃應向金鷹(中國)及其附屬公司支付的租金為相關停車場扣除相關運營成本和稅款後的92%收入。有關停車場產生的水電費和維修費應由出租人承擔。

於二零二二年十一月二十九日，由於上述合同將於二零二二年十二月三十一日到期，金鷹(中國)與金鷹國際集團就租賃金鷹(中國)或其附屬公司在中國各地所擁有的多個停車場以相同的租賃條款簽訂了另一份總停車場租賃協議，租賃期限自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日止。

總停車場租賃協議的條款是在經公平磋商後達成，並考慮了停車場的管理成本。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據總停車場租賃協議收取的租金收入為人民幣15,715,000元。

總物業管理服務協議

於二零一九年十二月三十日，(i)金鷹(中國)和南京金鷹國際物業集團有限公司(前稱南京金鷹物業資產管理有限公司)(「南京金鷹物業」)；(ii)金鷹(中國)和南京金鷹國際物業發展有限公司(「南京金鷹物業發展」)；(iii)南京金鷹和南京珠江壹號；(iv)泰州金鷹商貿有限公司(「泰州金鷹購物」)和泰州金鷹天地投資管理有限公司(「泰州金鷹天地」)；及(v)仙林金鷹購物和仙林科技已簽訂一份總物業管理服務協議(統稱「總物業管理服務協議」)，據此：

- 金鷹(中國)同意聘請南京金鷹物業和南京金鷹物業發展為南京新街口店及其控制下的商店／營運／住宅及／或辦公室項目提供物業管理服務。截至本報告日期包括揚州店、徐州店、西安高新店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華店、南京漢中店、安徽淮北店、宿遷店、徐州人民廣場店、鹽城奧萊城店、鹽城聚龍湖店、南通全生活中心、丹陽店、昆山店、南京江寧店、安徽馬鞍山店、南通人民路店、蘇州店、揚州新城市中心、安徽蕪湖店、安徽蕪湖新城市店、安徽蕪湖酒店、7-Eleven便利店、濱江世紀廣場項目、揚州新城市中心項目及長春金鷹世界項目；
- 南京金鷹同意聘請南京珠江壹號為南京珠江路店提供物業管理服務；



董事會報告

- 泰州金鷹購物同意聘請泰州金鷹天地為泰州店提供物業管理服務；及
- 仙林金鷹購物同意聘請仙林科技為南京湖濱天地店提供物業管理服務，

每份協議的年期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止為期三年。

南京金鷹物業、南京金鷹物業發展及泰州金鷹天地均由王先生最終全資擁有的公司，故為本公司的關連人士。

訂立總物業管理服務協議使本集團得以節省管理和維護本集團物業的時間和資源，讓本集團能繼續專注其核心業務，包括在中國發展及運營全生活中心及時尚百貨連鎖店。物業管理服務包括但不限於提供物業（內部）維修、清潔、環保及綠化服務並會收取相當於所產生實際成本加10%溢價計算的費用。

於二零二二年十一月二十九日，鑑於上述合同於二零二二年十二月三十一日到期，金鷹（中國）（作為一方）與金鷹國際集團、金鷹國際實業（作為另一方）簽訂另一份總物業管理服務協議。根據相同的條款，金鷹（中國）同意委託，金鷹國際集團和金鷹國際實業同意提供或安排其附屬公司提供物業管理服務予金鷹（中國）或其附屬公司經營的各門店及業務，包括但不限於零售店、便利店、酒店、辦公室及住宅單位，年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日。

該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商及基於公平合理的原則並參考當時現行市價後釐定。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據總物業管理服務協議已支付的物業管理服務費總額為人民幣87,677,000元。

停車場管理服務協議

於二零一九年十二月三十日，南京金鷹與南京珠江壹號訂立了一份停車場管理服務協議（「停車場管理服務協議」），由二零二零年一月一日起計，為期三年。據此，南京珠江壹號向南京珠江店的顧客提供免費停車場。而南京珠江店須支付每小時人民幣8.0元停車費予南京珠江壹號，作為向顧客提供增值服務的一部分。訂立停車場管理服務協議讓本集團能夠向顧客提供更優質服務，從而提升銷售表現。

於二零二二年九月二十九日，由於上述協議於二零二二年十二月三十一日屆滿，南京金鷹與南京珠江壹號訂立另一份停車場管理服務協議，同樣是以每小時人民幣8.0元停車費，自二零二三年一月一日起，延長服務期三年。



董事會報告

停車管理服務費乃經訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據停車場管理服務協議向南京珠江壹號所支付的停車場管理服務費約為人民幣575,000元。

項目管理服務協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立項目管理服務協議(「項目管理服務協議」)，由二零二零年一月一日起計，為期三年。據此，金鷹國際集團同意向金鷹(中國)提供項目管理服務，其中包括項目設計、購買建材、興建本集團新門店、成本控制及建築合約管理。

訂立項目管理服務協議使本集團能夠節省時間和資源並繼續專注於其核心業務，包括在中國發展及運營全生活中心及時尚百貨連鎖店。金鷹國際集團將向本集團提供項目管理服務，費用按不超過雙方協定的估計總建築成本的5%計費。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定，且條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方服務供應商獲取者，亦不遜於(ii)金鷹國際集團向其他獨立第三方提供者。

於二零二二年十一月二十九日，由於上述合約於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立另一份項目管理服務協議，自二零二三年一月一日起，以相同的條款延長服務期三年。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據項目管理服務協議支付的項目管理服務費總額為人民幣5,166,000元。

裝飾服務協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹(中國)與南京金鷹工程建設有限公司(「金鷹工程建設」)訂立有關日期為二零零六年二月二十六日的裝飾服務協議(經日期為二零零七年十二月十八日、二零一零年十一月十六日、二零一三年十二月十九日及二零一六年十二月二十三日的補充協議補充)的第五份補充協議，以延長服務期，由二零二零年一月一日起計，為期三年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士。於二零二二年十一月二十九日，由於裝飾服務協議於二零二二年十二月三十一日到期，雙方訂立第六份補充協議，自二零二三年一月一日起，延長服務期限三年(統稱「裝飾服務協議」)。訂立裝飾服務協議讓本集團能夠節省時間及資源並繼續專注於其核心業務，包括在中國發展及運營全生活中心及時尚百貨連鎖店。



董事會報告

金鷹工程建設將向本集團的現有及新零售門店提供裝飾服務，價格乃經公平磋商不時參照具體裝修工程後釐定，且條款不會遜於(i)本集團於市場可從第三方服務供應商獲取者，亦不遜於(ii)金鷹工程建設向其他獨立第三方所提供者。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據裝飾服務協議支付的服務費為人民幣20,054,000元。

沿街店舖管理協議

於二零二零年九月二十九日，金鷹(中國)就由或將由金鷹國際集團或其附屬公司不時擁有的街區型商業物業(「街區型商業物業」)與金鷹國際集團訂立管理協議(「沿街店舖管理協議」)，據此金鷹(中國)及其附屬公司受託管理街區型商業物業的日常運營，自二零二一年一月一日起計，為期三年。

於本報告日期，該等物業包括位於南京市、泰州市、鹽城市、宿遷市、丹陽市及昆山市的持作租賃的獨立非專門商業沿街店舖，可出租總面積約為180,757平方米，全部位於毗鄰本集團於上述城市經營的連鎖店(即南京湖濱天地店、泰州店、鹽城奧萊城店、鹽城聚龍湖店、宿遷店、丹陽店及昆山店)的黃金購物區。

透過訂立沿街店舖管理協議，本集團的現有店舖與鄰近的街區型商業物業(統稱「經擴大零售綜合體」)將會繼續產生協同效應，反映在下列方面：(i)經擴大零售綜合體及多種零售業態特色(零售店對比沿街店舖)使本集團能以更為合理及有效的方式規劃及引進商品及商戶，並能引進更多優質品牌商戶，讓本集團可擴大及豐富商品種類及生活服務元素，目標客戶現在可享受更加多樣化的購物體驗，進而增加經擴大零售綜合體的客流量並提高本集團連鎖店及街區型商業物業的經營業績。(ii)憑藉本集團成熟且經驗豐富的經營團隊，街區型商業物業的經營成本預期將減少，淨利率將提升；及(iii)透過街區型商業物業，本集團可在無需產生額外成本的情況下擴大經營面積，而根據管理協議應收的管理費為本集團提供了新的收入來源，進而改善本集團的盈利水平。



董事會報告

金鷹國際集團及其附屬公司向金鷹(中國)及其附屬公司應付的管理費按如下計算：

- (a) 於沿街店舖管理協議生效時已被金鷹(中國)或其附屬公司管理的街區型商業物業，上一年度經扣除房產稅、增值稅及其他相關稅項後，來自街區型商業物業租賃業務的租金收入淨額(「租金收入淨額」)的20%(「基本管理費」)；及
- (b) 每個財政年度產生的租金收入淨額超過上一個年度產生的租金收入淨額的超出部分(如有)的50%。

就新街區型商業物業，管理第一年產生的租金收入淨額的50%將被視作沿街店舖管理協議項下應付的管理費，亦視作用於計算下一年度管理費的基本管理費。

管理費乃經公平磋商及基於公平合理的原則並參考金鷹(中國)及其附屬公司所提供的服務範圍後達致。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度根據沿街店舖管理協議取得的管理費收入為人民幣19,575,000元。

金橋市場管理協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹(中國)(作為一方)與南京金橋市場管理有限公司(「南京金橋市場」)及南京金橋燈飾市場經營管理有限公司(「南京金橋燈飾市場」)(作為另一方)就南京金橋市場及南京金橋燈飾市場現時擁有或將擁有的該等批發及零售市場(「金橋市場」)訂立管理協議(「金橋市場管理協議」)，據此，金鷹(中國)及其附屬公司於二零二零年一月一日起計，為期三年獲委託管理金橋市場的日常營運。由於南京金橋市場及南京金橋燈飾市場均為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士。

於本報告日期，該等物業包括位於南京的可出租總面積約為107,187平方米的三個大型經營日用百貨、裝飾材料、燈具及窗簾材料的批發及零售市場。



董事會報告

透過訂立金橋市場管理協議，本集團於南京的現有店舖與金橋市場（合稱「經擴展零售業態」）將產生協同效應，反映在下列方面：

(i) 金橋市場與本集團（即零售店對比批發及零售市場）相比有不同的零售形式及業態，讓本集團可擴展其零售業態、擴大及豐富其高性價比商品種類和生活化的業態組合，目標客戶現在可享受更加多樣化的購物體驗，進而增強VIP客戶的滿意度及忠誠度，從而提高本集團連鎖店及金橋市場的經營業績；(ii) 憑藉本集團成熟且經驗豐富的經營團隊，金橋市場的經營成本預期將持續減少，營利能力將持續提升，而其有競爭力的經營成本對金橋市場至關重要，金橋市場一直面臨來自附近區域的可資比較批發及零售市場的激烈競爭；及(iii) 透過金橋市場，本集團可在毋須額外大量投資的情況下擴大經營面積及擴展零售業態，並獲得新增管理費的收入來源，進而改善本集團的盈利水平。

南京金橋市場及南京金橋燈飾市場應付金鷹（中國）的管理費應按如下方式計算：

- (a) 每年人民幣8,000,000元的基本管理費；及
- (b) 與上一年度相比，就計算純利扣除上列(a)項的年度基本管理費後純利增加的50%。

南京金橋市場及南京金橋燈飾市場應承擔金橋市場經營過程中產生的日常營運開支，包括僱員及福利開支、公共事業開支、物業管理費、維修費等。

於二零二二年十一月二十九日，由於上述合約於二零二二年十二月三十一日到期，金鷹（中國）（作為一方）、南京金橋市場及南京金橋燈飾市場（作為另一方）就金橋市場訂立另一項管理協議，二零二三年一月一日起，延長服務期限三年。應付管理費總額為(i) 年度基本管理費人民幣8,000,000元；及(ii) 純利扣除已付(i) 年度基本管理費以及南京金橋市場及南京金橋燈飾市場向其租戶授出租金優惠（「扣除項目」）後純利增加的50%，惟用於計算的上一年度純利（不包括扣除項目）不得低於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得的純利（不包括扣除項目）。

管理費乃經公平磋商及基於公平合理的原則並參考金鷹（中國）及其附屬公司所提供的服務範圍後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據金橋市場管理協議收取的管理費收入為人民幣7,547,000元。



董事會報告

綜合服務協議

於二零二一年九月三十日，連雲港超市與連雲港置業簽訂綜合服務協議（「綜合服務協議」），自二零二二年一月一日起為期三年。根據綜合服務協議，須向連雲港置業提供綜合服務，包括客戶資源共享、信息技術和市場推廣支援、培訓和服務管理。根據綜合服務協議，本集團收取的年度服務費為人民幣2,000,000元。服務費為本集團提供了另一收入來源，從而提升了本集團的利潤率。

由於連雲港超市於年內停止營運，上述訂約方於二零二三年一月九日訂立終止協議，提前終止綜合服務協議，自二零二二年十月三十一日生效。

服務費乃經公平磋商及基於公平合理的原則並參考連雲港超市所提供的服務範圍後達致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據綜合服務協議收取的服務費收入為人民幣1,573,000元。

採購協議

於二零二一年九月三十日，金鷹（中國）作為一方與金鷹國際集團及南京展泰貿易有限公司（「南京展泰」）作為另一方訂立採購協議（「採購協議」），據此，金鷹國際集團、南京展泰及彼等各自的附屬公司（「金鷹同系集團」）將購買可供在金鷹（中國）及／或其附屬公司經營的零售店銷售的有關商品、產品及貨品，包括但不限於不時用於其正常營運及管理的酒類、煙草、加工及未加工食品、成衣及配飾以及辦公用品（「該等產品」）。

採購將以個別採購訂單作出。所訂購該等產品的售價將與金鷹（中國）及／或其附屬金公司於有關時間向有關城市中獨立第三方零售客戶提供的售價（不帶任何形式折扣或優惠）或金鷹（中國）及其附屬公司全權決定及向金鷹同系集團釐定及提出的其他售價相同。金鷹同系集團須支付全額購買價，方可在金鷹（中國）及／或其附屬公司的指定零售店／存放處領取該等產品。該等定價及付款條款須公平合理、按一般商業條款訂立，且向金鷹同系集團提出的條款無論如何不得優於金鷹（中國）及／或其附屬公司於有關時間在有關城市就相同產品向獨立第三方零售客戶提出的條款。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，金鷹同系集團根據採購協議進行採購的總額為人民幣16,943,000元。



董事會報告

核數師及獨立非執行董事的意見

根據上市規則第14A.56條規定，本公司核數師已向董事會提供函件，確認截至二零二二年十二月三十一日止年度，該等持續關連交易：(i)已取得董事會批准；(ii)乃根據有關交易的協議條款訂立；(iii)並無超過本公司有關公佈所披露的年度上限；及(iv)倘交易涉及本集團所提供的商品及服務，則需符合本集團的定價政策。

獨立非執行董事已各自確認，所有上述持續關連交易乃由本集團於日常及一般業務過程中按正常商業條款或不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款(如適用)訂立，並按規限上述持續關連交易的相關協議的條款進行，且有關條款屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。

與本集團同屬附屬公司的關連人士交易(披露於綜合財務報表附註41)構成本集團持續關連交易。該等交易已遵守上市規則第十四A章有關關連交易的規定。

關連交易

尚未完成的關連交易的狀況

以下為本集團尚未完成的非豁免關連交易的狀況：

南京新街口店B座框架協議

於二零零九年十一月九日，本集團與金鷹國際集團訂立框架協議，據此，金鷹國際集團同意開發及出售，而本集團同意收購金鷹中心B座1樓至6樓的全部面積及地庫二樓的部分面積(「新街口店B座物業」)，其為毗連南京新街口店A座的一幢42層高的樓宇，設五層地庫並由金鷹國際集團合法及實益擁有。

收購新街口店B座物業的代價為人民幣875.0百萬元(可予調整)，乃以每平方米人民幣17,500元的單價及估計總建築面積約50,000平方米計算，並可於完成時視乎將交付予本集團的新街口店B座物業的實際建築面積而予以調整。倘實際建築面積低於50,000平方米，則未支付代價餘額將向下調整。倘所須扣減的金額超出該代價餘額，金鷹國際集團將於向本集團轉讓新街口店B座物業的業權後五個營業日內向本集團支付此等差額。



董事會報告

收購新街口店B座物業旨在增加南京新街口店的經營面積，而代價將分期按照預定建設期支付。新街口店B座物業已於二零一四年四月建設完成，並於當月開始試業。將交付予本集團的建築面積為約50,448.55平方米，餘下代價將上調至約人民幣7.8百萬元，得出調整後總代價為人民幣882.8百萬元。於本報告日期，本集團仍就有關收購事宜與有關政府部門聯絡並考慮其他方案，以防收購出現任何阻礙。

該交易的詳情已分別於本公司日期為二零零九年十一月十一日的公告及二零零九年十二月二日的通函內披露。

昆山合作框架協議

於二零一一年三月二十八日，本集團與昆山金鷹信息科技發展有限公司(前稱昆山金鷹置業有限公司)(「昆山金鷹科技」)訂立合作框架協議，以收購位於江蘇省昆山的一項物業。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士。

該物業屬昆山天地項目(根據二零一五年六月四日的通函釋義)的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為118,500平方米(「昆山物業」)。昆山天地項目為位於昆山的昆山開發區東新街南面及珠江路東面的商業綜合體，設有零售、酒店、辦公及住宅區估計總建築面積約400,000平方米，並由昆山金鷹科技合法及實益擁有。

收購昆山物業的代價為人民幣1,125.8百萬元(可予調整)，其乃根據每平方米人民幣9,500元，以及估計總建築面積約為118,500平方米計算，並可於完成時視乎本集團將獲交付昆山物業的實際建築面積而調整。代價將分期按照預定建設期支付。昆山物業已於二零一五年一月完成並於當月開始試業。預期於二零二三年，昆山金鷹科技將向本集團轉讓昆山物業的業權。

董事會相信，收購昆山物業及將其發展成為大型全生活中心，將有助本集團進一步加強其在已擁有領先市場地位的江蘇省的影響力、市場份額及競爭力。

該交易的詳情已分別於本公司日期為二零一一年三月二十八日的公告及二零一一年四月二十一日的通函內披露。



董事會報告

根據上市規則第13.18條及第13.21條作出的披露

於二零二一年四月七日，本集團與一組財務機構訂立一項雙貨幣三年期銀團貸款融資協議，本金額420.0百萬美元及1,408.0百萬港元（合共相等於約人民幣3,941.5百萬元），於二零二四年四月到期悉數償還（「銀團貸款融資協議」）。

根據銀團貸款融資協議的條款，在以下情況下即屬違約事件：王先生於有期貸款融資的全部或任何部分仍未獲償還的任何時間，將不再(i)直接或間接持有本公司實益權益不少於51%；(ii)為本公司的單一最大股東；(iii)為本公司的董事長兼執行董事；或(iv)維持擁有本公司的管理控制權或擁有權利決定董事會過半數成員的組成。於發生違約事件時，所有未償付貸款連同累計利息及銀團貸款融資協議下的任何其他款項可能須即時到期償還。該融資於二零二二年十二月三十一日已全數動用及仍未償還。

不競爭契據

根據一份由王先生、GEICO Holdings Ltd.及金鷹國際零售集團有限公司（本公司控股股東）（合稱為「契諾人」）於二零零六年二月二十六日簽立以本公司為受益人的不競爭契據（「不競爭契據」），契諾人已作出若干承諾包括他們不會從事以百貨商店形式零售商品的業務並授予本公司若干權利（包括但不限於上海購物中心選擇權、新百商店選擇權及優先購買權，定義見本公司日期為二零零六年三月八日的招股章程）（統稱為「該等承諾」）。

於二零一一年七月，本公司於股東大會上議決，不行使優先購買權收購南京新街口百貨商店股份有限公司全部已發行股本約17%（詳情已分別載於本公司日期為二零一一年六月六日的公告及二零一一年七月十一日的通函）。

董事（包括獨立非執行董事）認為本公司現時毋須決定是否行使上海購物中心選擇權、新百商店選擇權及優先購買權。

契諾人已作出年度聲明，確認已全面遵守承諾。獨立非執行董事亦已審閱契諾人是否於回顧年度內已全面遵守承諾，並對契諾人全面遵守承諾感到滿意。



董事會報告

酬金政策

本集團僱員之酬金政策由董事按照僱員的個別表現、資格及才能作出規定。

董事的酬金由董事會薪酬委員會考慮到本公司的經營業績、個別表現及可比較市場數據作出。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔之銷售總額合共佔本集團本年度銷售總額少於30%。本集團最大供應商及五大供應商應佔之購貨總額合共佔本集團本年度購貨總額少於30%。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

審核委員會

審核委員會連同本公司核數師已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。審核委員會亦已審閱本集團所採納的會計準則及慣例，並與管理層討論有關本集團的審核、風險管理、內部監控及財務報告事項。

通過關於董事證券交易的行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納標準守則作為其本身的行為守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的所有相關規定。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股份過戶登記分處將由二零二三年五月二十五日（星期四）起至二零二三年六月一日（星期四）止（包括首尾兩天）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間任何股份過戶將不予登記。為符合資格出席於二零二三年六月一日（星期四）舉行的二零二三年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二三年五月二十四日（星期三）下午四時三十分前送達至本公司的香港股份過戶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。

稅務減免

本公司並不知悉股東可因持有本公司股份而獲得任何稅務減免。



董事會報告

權益掛鈎協議

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度概無訂立或於年末亦概無存續將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何協議致使將會或可能導致本公司發行股份的任何權益掛鈎協議。

足夠的公眾持股量

就董事所知及根據本公司可公開查閱的資料，於截至二零二二年十二月三十一日止整個年度，本公司股份的公眾持股量足以符合上市規則的規定。

優先購買權

本公司組織章程及開曼群島公司法並無有關優先購買權之條文規定本公司必須向現有股東按其持股比例發售新股。

捐款

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團作出的慈善及其他捐款約為人民幣381,000元（二零二一年：人民幣195,000元）。

核數師

於二零二三年股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

王恒
董事長

二零二三年三月二十二日



獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致金鷹商貿集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審核第108頁至第216頁所載金鷹商貿集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表及於截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要在內的綜合財務報表附註。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基礎

吾等已根據香港會計師公會頒布的《香港核數準則》(「香港核數準則」)進行審核。根據該等準則，吾等的責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證足夠及能適當地為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項為吾等的專業判斷中，審核本期綜合財務報表中最重要的事項。吾等於審核整體綜合財務報表處理該事項及就此形成意見，而不會就該事項單獨發表意見。



獨立核數師報告

關鍵審核事項

收益確認

年內，零售業務所得收益（包括特許專櫃銷售及直接銷售的佣金收入）為人民幣4,023,291,000元。

直接銷售所得收益於貨品控制權轉移時（即客戶於零售店購買貨品的時間點）確認。特許專櫃銷售所得收益以本集團為其他人士安排提供特定貨品或服務而有權收取的任何費用或佣金之金額確認。收益為本集團的一個關鍵績效指標。鑒於所處理交易的結餘及數量重大，我們將收益確認視為一項關鍵審核事項。

收益確認的會計政策及收益分析分別載於綜合財務報表附註3及5。

吾等於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就零售業務的收益確認所採取的程序包括：

- 在內部信息技術專家的協助下，評估本集團對收益確認過程的關鍵內部控制的設計、實施及運營有效性，以及業務系統運作的一般信息技術環境，包括訪問程序控制、程序更改控制以及數據中心及網絡操作控制；
- 在內部信息技術專家的協助下，檢查業務系統所生成銷售記錄的完整性；
- 測試對日常對賬的關鍵人工控制，業務系統所生成數據記錄與銀行及其他金融機構的收據／應收款項記錄；
- 進行分析程序以評估年內業務系統所生成銷售記錄的合理性；及
- 讓內部信息技術專家參與測試從業務系統的數據記錄到會計記錄的端到端對賬。



獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事負責其他資料。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

當審核綜合財務報表時，吾等的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審核過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，倘吾等認為其他資料有重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。於此方面，吾等沒有任何報告。

董事及負責管治的人員對綜合財務報表的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製並真實兼公允地呈列的綜合財務報表，並為 貴公司董事認為必須為使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部控制負責。

編製綜合財務報表時， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治的人員履行監督 貴集團財務報告過程的責任。



獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表的責任

吾等的目標為合理鑒證整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有吾等意見的核數師報告，僅向閣下（作為整體）按照吾等協定的委任條款報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理鑒證屬高層次鑒證，但不能擔保根據香港核數準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港核數準則進行審核時，吾等運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為吾等的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及貴公司董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結貴公司董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘吾等總結認為存在重大不確定因素，吾等需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致貴集團不再具有持續經營的能力。



獨立核數師報告

- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等須負責指導、監督及執行集團的審核工作。吾等須為吾等的審核意見承擔全部責任。

吾等與負責管治的人員就(其中包括)審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括吾等於審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷溝通。

吾等亦向負責管治的人員提交聲明，說明吾等已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響吾等的獨立性的關係及其他事宜及為消除威脅而採取的行動或已採用的防範措施(如適用)與負責管治的人員溝通。

吾等從與負責管治的人員溝通的事項中，決定對本期綜合財務報表的審核工作最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露該事項，或於極罕有的情況下，吾等認為披露該事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉該事項的利益而不應於報告中披露，否則吾等會於核數師報告中描述該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是紀文和。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零二三年三月二十二日

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	5	5,331,582	5,717,498
其他收入、收益及虧損	7	258,642	926,056
商品存貨變動		(1,990,391)	(2,119,394)
已售物業成本		(171,134)	(83,586)
僱員福利開支		(326,188)	(380,983)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷		(384,144)	(386,586)
使用權資產折舊		(79,408)	(76,270)
租金開支		(383,921)	(396,283)
其他開支		(681,040)	(780,418)
應佔聯營公司業績		12,948	14,125
應佔合營企業業績		435	(955)
財務收入	8	150,001	79,616
財務成本	9	(370,709)	(262,849)
除稅前溢利		1,366,673	2,249,971
所得稅開支	10	(603,817)	(637,697)
年內溢利	11	762,856	1,612,274
以下各方應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		748,456	1,613,957
非控股權益		14,400	(1,683)
		762,856	1,612,274
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	14	0.451	0.972

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內溢利	762,856	1,612,274
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	(794)	(4,007)
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(虧損)收益	(16,025)	11,314
不會重新分類至損益項目相關所得稅開支	801	(1,672)
	(15,224)	9,642
年內其他全面(開支)收益，除所得稅後淨額	(16,018)	5,635
年內全面收益總額	746,838	1,617,909
以下各方應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	732,438	1,619,592
非控股權益	14,400	(1,683)
	746,838	1,617,909

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	8,016,284	8,308,714
使用權資產	16	2,411,704	2,541,874
投資物業	17	2,472,670	2,506,671
無形資產	18	9,922	10,587
商譽	19	17,664	17,664
於聯營公司的權益	20	167,145	154,991
於合營企業的權益	21	13,651	14,211
其他應收款項	22	61,290	58,265
按公平值列入其他全面收益的股本工具	23	63,566	55,557
按公平值列入損益的金融資產	23	210,473	204,513
遞延稅項資產	24	35,809	43,143
		13,480,178	13,916,190
流動資產			
存貨		436,878	369,370
待售發展中物業	25	1,582,768	1,551,987
待售已竣工物業	25	622,588	635,288
貿易及其他應收款項	22	1,349,455	624,410
應收同系附屬公司款項	26	58,761	49,922
稅項資產		42,455	46,580
按公平值列入損益的金融資產	23	189,017	90,927
受限制／已抵押銀行結餘	27	75,177	26,121
現金及現金等價物	27	7,814,741	7,651,382
		12,171,840	11,045,987
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	3,271,187	4,116,750
應付同系附屬公司款項	29	135,206	167,726
租賃負債	30	27,477	30,646
稅項負債		554,844	577,075
客戶預付款項	31	3,608,112	3,383,151
合約負債	31	236,557	307,674
銀行貸款	32	281,203	103,918
優先票據	33	2,634,667	-
		10,749,253	8,686,940
流動資產淨額		1,422,587	2,359,047
總資產減流動負債		14,902,765	16,275,237

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	32	3,945,813	3,673,788
優先票據	33	-	2,406,167
其他應付款項	28	105,062	138,494
租賃負債	30	510,123	519,496
遞延稅項負債	24	958,381	900,744
		5,519,379	7,638,689
資產淨值		9,383,386	8,636,548
資本及儲備			
股本	34	175,146	175,146
儲備	35	9,105,451	8,373,013
本公司擁有人應佔權益		9,280,597	8,548,159
非控股權益		102,789	88,389
權益總額		9,383,386	8,636,548

第108至216頁的綜合財務報表已於二零二三年三月二十二日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

王恒
董事

談建林
董事

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	資本		物業 重估儲備	投資		法定			小計	非控股 權益應佔	合計
	股本	贖回儲備		特別儲備	重估儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二一年一月一日	175,146	29,378	217,228	269,676	(103,253)	4,821	1,233,740	5,874,556	7,701,292	90,072	7,791,364
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	1,613,957	1,613,957	(1,683)	1,612,274
年內其他全面收益(開支)	-	-	-	-	9,642	(4,007)	-	-	5,635	-	5,635
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	9,642	(4,007)	-	1,613,957	1,619,592	(1,683)	1,617,909
出售按公平值列入其他全面收益的											
股本工具投資	-	-	-	-	1,899	-	-	(1,899)	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	79,318	(79,318)	-	-	-
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(772,725)	(772,725)	-	(772,725)
於二零二一年十二月三十一日	175,146	29,378	217,228	269,676	(91,712)	814	1,313,058	6,634,571	8,548,159	88,389	8,636,548
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	748,456	748,456	14,400	762,856
年內其他全面開支	-	-	-	-	(15,224)	(794)	-	-	(16,018)	-	(16,018)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(15,224)	(794)	-	748,456	732,438	14,400	746,838
出售按公平值列入其他全面收益的											
股本工具投資	-	-	-	-	14,718	-	-	(14,718)	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	45,262	(45,262)	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日	175,146	29,378	217,228	269,676	(92,218)	20	1,358,320	7,323,047	9,280,597	102,789	9,383,386

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	1,366,673	2,249,971
調整：		
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷	384,144	386,586
使用權資產折舊	79,408	76,270
利息開支	370,709	262,849
外匯虧損(收益)淨額	567,134	(144,701)
出售／沖銷物業、廠房及設備的虧損	5,928	2,530
視作出售聯營公司的收益	-	(507)
出售合營企業的收益	(805)	-
投資物業公平值變動	20,266	(2,240)
轉撥至投資物業的公平值收益	-	(10,098)
按公平值列入損益的股權投資公平值變動	(14,822)	(7,422)
非掛牌基金投資公平值變動	(5,960)	27,447
結構性銀行存款投資收入	(57,863)	(116,708)
銀行存款利息收入	(120,078)	(68,958)
貸款予第三方的利息收入	(26,750)	(7,626)
已付可退還租賃按金利息收入	(3,173)	(3,032)
來自股權投資的股息收入	(11,028)	(2,141)
終止租賃合約的收益	(386)	(7,291)
應佔聯營公司業績	(12,948)	(14,125)
應佔合營企業業績	(435)	955
Covid-19相關租金寬免	(3,639)	(57)
營運資金變動前經營現金流量	2,536,375	2,621,702
存貨(增加)減少	(67,508)	4,540
待售發展中物業／已竣工物業減少(增加)	53,082	(279,901)
貿易及其他應收款項減少(增加)	930	(14,675)
應收同系附屬公司款項增加	(8,696)	(11,094)
貿易及其他應付款項減少	(825,489)	(83,324)
應付同系附屬公司款項(減少)增加	(18,497)	7,498
客戶預付款項增加	224,961	267,213
合約負債減少	(58,643)	(63,448)
經營所得現金	1,836,515	2,448,511
已繳中國所得稅及土地增值稅	(537,270)	(534,065)
經營活動所得現金淨額	1,299,245	1,914,446

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

投資活動

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
投資結構性銀行存款	(19,785,000)	(69,100,017)
贖回結構性銀行存款	19,842,863	69,216,725
存放受限制／已抵押銀行結餘	(185,871)	(242,216)
提取受限制／已抵押銀行結餘	136,815	244,336
購置：		
－ 按公平值列入損益的金融資產	(600,194)	(468,462)
－ 按公平值列入其他全面收益的股本工具	(40,754)	(5,817)
出售以下各項的所得款項：		
－ 按公平值列入損益的金融資產	516,926	491,287
－ 按公平值列入其他全面收益的股本工具	16,720	33,182
購置物業、廠房及設備	(226,550)	(332,934)
出售物業、廠房及設備所得款項	583	2,251
出售投資物業所得款項	15,753	-
出售一間合營企業所得款項	1,260	-
一間聯營公司的投資回報	-	410
一間合營企業的投資回報	-	1,018
於一間聯營公司的投資	-	(4,500)
銀行存款所得利息	120,078	68,958
貸款予第三方所得利息	12,167	11,250
股權投資所得股息	11,028	2,141
支付租賃按金	(30)	(745)
租賃按金退款	231	749
貸款予一名第三方	(800,000)	-
一名第三方還款	100,000	100,000
使用權資產付款	-	(400)
投資活動(所用)所得現金淨額	(863,975)	17,216

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資活動		
已籌集新銀行貸款	-	3,872,096
償還銀行貸款	-	(3,818,932)
已付利息	(258,700)	(217,322)
向本公司擁有人派付股息	-	(772,725)
償還租賃負債	(13,211)	(13,563)
融資活動所用現金淨額	(271,911)	(950,446)
現金及現金等價物增加淨額	163,359	981,216
年初現金及現金等價物	7,651,382	6,670,166
年終現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	7,814,741	7,651,382



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

金鷹商貿集團有限公司(「本公司」)乃根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事(「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 Ltd.(「GEICO」)，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(王恒先生(「王先生」)的家族信托)全資擁有。本公司的註冊辦事處及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)主要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。本公司附屬公司、聯營公司及合營企業的主要業務分別載列於附註45、20及21。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)議程決定

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(「香港會計師公會」)所頒佈並對於編製於二零二二年一月一日開始的本集團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3號(修訂本)	概念框架之提述
香港會計準則(「香港會計準則」)第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

此外，本集團應用國際會計準則理事會轄下委員會作出的議程決定，包括出租人免除租賃款項(香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」))，其與本集團有關。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本及委員會的議程決定對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）議程決定（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號（包括二零二零年十月及二零二二年二月香港財務報告準則第17號（修訂本））	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ²
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年）的相關修訂 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契約之非流動負債 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 ¹

¹ 從二零二三年一月一日或之後開始的年度生效。

² 於確定日期或之後開始的年度生效。

³ 從二零二四年一月一日或之後開始的年度生效。

除下述香港財務報告準則的修訂外，董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本於可見未來對綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第12號（修訂本）與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項

該等修訂收窄香港會計準則第12號所得稅（「香港會計準則第12號」）第15及24段中遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免的範疇，致使其不再適用於初始確認時產生相等應課稅及可扣稅暫時差異的交易。

誠如綜合財務報表附註3所披露，就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團對相關資產及負債分別應用香港會計準則第12號的規定。由於適用初始確認豁免，因此不確認相關資產及負債初始確認的暫時性差異。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）議程決定（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港會計準則第12號（修訂本）與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項（續）

於應用該等修訂後，本集團將就與使用權資產及租賃負債有關的所有可扣稅及應課稅暫時差異確認遞延稅項資產（以可能出現應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差異為限）及遞延稅項負債。

該等修訂於二零二三年一月一日開始的本集團年度報告期間生效，並允許提早應用。於二零二二年十二月三十一日，有關租賃交易的使用權資產及租賃負債的賬面值分別為人民幣562,409,000元及人民幣537,600,000元。首次應用該等修訂的累計影響將確認為於所呈列的最早比較期間期初保留盈利的期初結餘的調整。

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料將影響主要使用者所作的決定，則相關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

除下文會計政策所載若干物業及財務工具於各報告期末按公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。

歷史成本一般基於交易貨物及服務所付代價的公平值。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.1 綜合財務報表的編製基準 (續)

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號股份基礎給付交易範圍內的以股份付款的交易、根據香港財務報告準則第16號列賬的租賃交易，以及與公平值有部分相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值的使用價值除外。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

就按公平值交易的金融工具及投資物業及於其後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術而言，估值技術會進行調整，以致初步確認時估值技術的結果等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第1級、第2級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第1級內包括的報價除外）；及
- 第3級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策

綜合入賬基準

綜合財務報表包括本公司與本公司所控制實體及其附屬公司的財務資料。控制得到實現當本公司：

- 對投資對象有控制權；
- 對其因參與被投資的可變回報之風險及權力；及
- 有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

損益及其他全面收益各項目均歸屬於本公司的擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司財務報表必要時會作出調整以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流（與本集團成員公司間之交易有關）均於綜合賬目時予以全數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

商譽

收購業務產生的商譽按於收購業務日期產生的成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽應分配到本集團預計能從企業合併協同效應中收益的每一現金產生單位(或現金產生單位組合)，這代表商譽由於內部管理而受最低水平的監督，而且此水平並不高於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年進行減值檢測，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值檢測。就於報告期間因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會於該報告期間結束前進行減值檢測。倘可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何商譽之賬面值，其後則按該單位(或現金產生單位組別)內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或一組現金產生單位中任何現金產生單位時，於釐定出售之損益金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或一組現金產生單位中的現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或一組現金產生單位)部分的相對價值計量。

本集團就收購聯營公司及合營企業產生商譽的政策於下文載述。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指本集團對其擁有主要影響力之實體。主要影響力乃指可參與被投資方的財務及營運決策之權力，惟對該等政策並無控制或共同控制權。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營安排的資產淨額擁有權利。共同控制權指按照合約協議對一項安排所共有的控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權的各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。為權益會計法目的而使用的聯營公司及合營企業財務報表，採用與本集團對類型的交易及於相似情況下發生的事項的財務報表相同的會計政策。根據權益法，於聯營公司或合營企業的權益初步按成本於綜合財務狀況報表列賬，並其後經調整以識別本集團應佔聯營公司或合營企業損益及其他全面收入。聯營公司／合營企業淨資產變動（除損益及其他全面收益外）不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業之權益（包括任何本質上組成本集團於該聯營公司或合營企業投資淨額部分之長期權益）時，本集團終止確認其應佔進一步虧損。本集團會就應佔額外虧損提供撥備，並僅就本集團代表該聯營公司或合營企業所產生法定或推定責任或所作付款確認負債。

於聯營公司或合營企業的投資將由被投資方成為聯營公司或合營企業當日起計使用權益法列賬。於收購於聯營公司或合營企業的投資時，投資成本較本集團應佔被投資方可識別資產及負債公平淨值任何超出部分確認為商譽，包括在投資賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債超出投資成本之任何差額，在重新評估後即時於獲得投資期間於損益表確認。

本集團評估是否存在客觀證據顯示於一間聯營公司或合營企業的權益可能存在任何減值。如存在任何客觀證據，該項投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）與賬面值。任何已確認之減值虧損不會分配予任何資產（包括商譽），而構成該項投資之賬面值的一部分，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

當本集團不再對聯營公司擁有主要影響力或不再對合營企業擁有共同控制權，則將其列賬為出售被投資方全部權益，並於損益內確認所產生之收益或虧損。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產時，則本集團按當日之公平值計量保留權益，而公平值則被視為初步確認時之公平值。聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得任何所得款項之間的差額，乃計入出售聯營公司或合營企業之損益的釐定。此外，本集團按與該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債相同之基準入賬有關該聯營公司或合營企業之前於其他全面收益確認的所有金額。因此，倘聯營公司或合營企業之前於其他全面收益確認的損益獲重新分類至出售相關資產或負債之損益，則本集團將待出售／部分出售有關聯營公司或合營企業後將權益損益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

倘集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易，僅在聯營公司之權益與本集團無關之情況下，方會於本集團綜合財務報表中確認與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損。

本集團於聯營公司及合營企業的權益變動

當於聯營公司之投資成為於合資企業投資或於合資企業之投資成為於聯營公司之投資時，本集團將繼續使用權益法。於此類所有權權益變動發生時，公平值不會重新計量。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業之所有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收入或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減所有權權益有關之收入或虧損部分重新分類至損益。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為有形資產，乃為用於生產或供應貨品或服務，或為行政目的（下文所述在建物業除外）而持有。物業、廠房及設備按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

用於生產、提供貨物或行政用途的而正在興建之物業的在建工程按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本，包括測試相關資產是否正常運作的成本，且就合資格資產而言，借貸成本根據 貴集團會計政策予以資本化。當該等資產可投入作擬定用途時，開始計提折舊，其基準與其他物業類資產相同。

當本集團就包括租賃土地及樓宇成分的物業所有權權益付款時，所有代價於初始確認時按相關公平值的比例在租賃土地與樓宇之間分配。當相關付款能夠可靠的分配時，租賃土地的權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」。當代價無法在非租賃樓宇部分與相關租賃土地的未分割權益之間可靠分配時，整個物業歸類為物業、廠房及設備。

確認的折舊乃以撇銷物業、廠房及設備項目（在建物業除外）的成本減去其剩餘價值後在估計可使用年期用直線法計算。估計可使用年期、剩餘價值和折舊方法會在各結算日覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生的任何損益，乃按出售所得款項及資產賬面值之差額計算，並於損益賬確認。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指持有作賺取租金及／或資本升值的物業。

投資物業初步按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按公平值計量，經調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生的損益計入產生期間的損益。

投資物業於出售、永久停用及預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生任何收益或虧損（乃按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算）於該項目終止確認的期間內計入損益。

無形資產

獨立收購及有限使用年限之無形資產，按成本減累計攤銷及任何累計虧損列賬，使用年期有限之無形資產會於估計使用年限內，按直線法作攤銷撥備。估計使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討，估計變動之影響按前瞻性基準列賬。

發展中物業／待售物業

擬於開發完成時出售的發展中物業及待售物業分類為流動資產。除租賃土地部分根據使用權資產的會計政策按成本模型計量外，發展中物業／待售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配已發生相關開發支出及資本化的借貸成本（倘適用）。可變現淨值指物業的估計售價減估計完成成本及銷售所需成本。作出銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團進行銷售必須產生的非增量成本。

待售發展中物業於竣工後轉至待售物業。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產(商譽除外)減值

於報告期末，本集團會檢討物業、廠房及設備、使用權資產以及具有有限使用年期的無形資產的賬面值，以確定該等資產是否出現減值虧損跡象。倘存在該等跡象，則資產的可收回金額將予評估，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產之可收回金額乃單獨估計。倘不能單獨估計可收回金額，則本集團會估計其資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位有否減值時，於可設立合理及一貫分配基準的情況下，企業資產會分配至相關現金產生單位，否則分配至可設立合理及一貫分配基準的現金產生單位的最小組別。可回收金額乃就企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值對比。

可收回金額為公平值減銷售成本或使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率折現至其貼現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值的評估以及估計未來現金流量未經調整的資產(或現金產生單位)的獨有風險。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產(商譽除外)減值(續)

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值,則資產(或現金產生單位)之賬面值調低至可收回金額。對於無法按合理及一貫基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產,本集團比較一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。在分配減值虧損時,先將減值虧損分配以降低任何商譽之賬面值(如適用),再根據該單位或該組現金產生單位各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。資產的賬面值不會減至低於其最高公平值減出售成本(如能計量)或使用價值(如能釐定)及零。原應分配至該資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損隨後撥回,則該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值;但增加後的賬面值不得超過該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度未確認減值虧損時應確定的賬面值。減值虧損撥回即時確認入損益賬。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具

金融資產及金融負債於某集團實體成為工具合約條款的訂約方時確認。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約所產生貿易應收賬款除外，其初步根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益（「香港財務報告準則第15號」）計量。收購或發行金融資產或金融負債（按公平值列入損益（「按公平值列入損益」）的金融資產或金融負債除外）直接應佔交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值，或自有關公平值中扣除（如適用）。收購按公平值列入損益的金融資產或金融負債直接應佔交易成本即時在損益賬中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率指將金融資產或金融負債預計年期或（倘適用）較短時間內之估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率整體部分之所有已付或已收費用及手續費、交易成本及其他溢價或折價）準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

符合下列條件之金融資產其後以按公平值列入其他全面收益（「按公平值列入其他全面收益」）計量：

- 以出售及收取合約現金流量達致目標之業務模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

所有其他金融資產其後以按公平值列入損益計量，惟在初始確認金融資產時，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列股本投資之其後公平值變動。

倘屬下列情況，金融資產乃為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要是在不久將來出售；或
- 於初始確認時，該金融資產為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為非指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之分類及其後計量 (續)

(i) 攤銷成本及利息收入

對於隨後以攤銷成本計量的金融資產，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃根據對金融資產的總賬面值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公平值列入其他全面收益之權益工具

按公平值列入其他全面收益之權益工具投資其後按公平值計量，而公平值變動產生的收入或虧損於其他全面收入確認並於投資重估儲備累計；且無需進行減值評估。累計收入或虧損將不會重新分類至出售權益投資的收入或虧損，並將轉撥至保留溢利。

於本集團確立其收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，惟股息明確代表收回部分投資成本時除外。股息已計入損益之「其他收入、收益及虧損」一項。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之分類及其後計量 (續)

(iii) 按公平值列入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入或指定為按公平值列入其他全面收益準則計量之金融資產，均按公平值計入損益。

按公平值列入損益之金融資產按各報告期末的公平值計量，任何公平值收入或虧損於損益中確認。於損益中確認的淨收入或虧損不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收入、收益及虧損」一項。

金融資產減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號評估減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項以及應收同系附屬公司款項)按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期作出更新，以反映自初步確認以來的信貸風險變動。

使用年期預期信貸虧損指相關工具預計使用年期內所有潛在違約事件將會引起的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損(「十二個月預期信貸虧損」)指報告日期起計十二個月內可能出現的違約事件預期將會引起的一部分使用年期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、一般經濟環境及於報告日期對現況作出的評估以及未來狀況預測而作出調整。

本集團一直就應收賬款及租賃應收款項確認使用年期預期信貸虧損。

至於所有其他工具，本集團計量相等於十二個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認以來信貸風險大幅上升，則本集團會確認使用年期預期信貸虧損。是否確認使用年期預期信貸虧損乃根據自初步確認以來出現違約事件的可能性或風險大幅上升進行評估。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(i) 信貸風險大幅上升

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅上升時，本集團將報告日期金融工具出現違約事件的風險與初步確認日期金融工具出現違約事件的風險進行比較。於作出此項評估時，本集團會考慮合理且可證實的定量及定性資料，包括過往經驗或無須過高成本或太多工序便可供查閱的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期主要惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的主要惡化，例如信貸息差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期主要惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境有實際或預期的主要不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果如何，倘合約付款逾期超過30日，則本集團會假定信貸風險自初步確認以來已大幅上升，除非另有合理且可證實資料可資證明，則作別論。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(i) 信貸風險大幅上升 (續)

儘管出現上文所述，倘債務工具於報告日期被釐定為屬於低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘符合以下條件，則債務工具被釐定為屬於低信貸風險：i) 具有低違約風險；ii) 借款人擁有雄厚實力，可於短期內履行其合約現金流量責任；及iii) 經濟及業務狀況的長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(根據國際通用釋義)，則本集團認為該債務工具屬於低信貸風險。

就財務擔保合約而言，在成為不可撤銷承擔一方的當日即被視為評估減值的首次確認日。就財務擔保合約而言，會考慮特定債務人違約之風險變動。

本集團定期監察用以識別信貸風險曾否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文為何，本集團認為，違約於金融資產逾期超過90日後發生，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上事件 (對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響) 發生時出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人遇到嚴重財政困難；
- 違反合約 (如違約或逾期事件)；
- 向借款人作出貸款之貸款人出於與借款人財政困難有關的經濟或合約考慮，給予借款人在其他情況下不會作出的讓步；或
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財政困難，且並無實際收回款項的可能時 (例如對手方被清盤或進入破產程序) 本集團會撇銷金融資產。經計及在適當情況下的法律意見後，已撇銷的金融資產可能仍可於本集團收回程序下被強制執行。所收回的任何款項於損益內確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量乃指違約概率、違約損失率 (即違約時的損失程度) 及違約風險之函數。評估違約概率及違約損失率根據過往數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損 (續)

一般而言，預期信貸虧損乃估計為本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回之所有現金流量之間之差額，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。就租賃應收款項而言，釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項所用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違約時根據其所擔保工具之條款償付款項。因此，預期信貸虧損乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項的現值，減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取之任何金額。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將採納一個能夠反映當前市場所評估之貨幣時間值及現金流特定風險的貼現率估計預期信貸虧損。在考慮現金流特定風險時，其風險將在貼現率調整反映而非透過調整該被折現的現金流量。

若干貿易應收款項及租賃應收款項的使用年期預期信貸虧損乃根據債務人的過往違約記錄、債務人經營所在行業的整體經濟狀況及於報告期末毋須付出不必要成本或努力而可獲取的當前及前瞻性資料的評估，對有大量結餘的債務人作個別評估。

利息收入乃按金融資產的總賬面值計算，惟金融資產出現信貸減值，利息收入則按金融資產的攤銷成本計算。

除財務擔保合約外，本集團通過調整賬面值於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認的貿易應收款項及其他應收款項除外。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

終止確認金融資產

本集團僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或本集團將金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時終止確認金融資產。

終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額，於損益確認。

終止確認本集團於初步確認時已選擇按公平值列入其他全面收益計量的股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計的累計收入或虧損不會重新分類至損益，但會轉撥至保留溢利。

金融負債及股本工具

分類為債務或權益

債務及權益工具按合約安排之性質，以及金融負債及權益工具之定義而分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具是顯示在扣除所有負債後一間實體資產的剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按已收取款項減直接發行成本確認。

本公司購回本身的股本工具於權益直接確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司本身的股本工具概不會於損益確認收益或虧損。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付同系附屬公司款項、銀行貸款及優先票據，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為發行人因某特定債務人於到期日未能根據某項債務工具之條款償還款項，而須支付給合約持有人以補償其損失的合約。財務擔保合約負債初步按公平值計量，隨後按下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認的金額減保證期內確認的累計攤銷（倘適用）。

終止確認金融負債

當且僅當本集團之責任獲解除、註銷或到期時，本集團即終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間差額於損益確認。

因利率基準改革導致釐定合約現金流量的基準變動

就因利率基準改革導致應用攤銷成本計量釐定金融資產或金融負債的合約現金流量的基準變動，本集團應用實際可行權宜方法，以更新實際利率將該等變動入賬，而該等實際利率的變動一般對相關金融資產或金融負債的賬面值並無重大影響。

僅在同時符合以下情況時，利率基準改革方要求釐定合約現金流量的基準變動：

- 因利率基準改革的直接後果而導致必須作變動；及
- 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於過往基準（即緊隨變動前的基準）。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者的較低值入賬。存貨成本按加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有達成銷售所需要的估計成本。作出銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團作出銷售必須產生的非增量成本。

現金及現金等價物

綜合財務狀況表呈列的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等價物，包括短期（原有到期日通常為三個月或更短）、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金及現金等價物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文定義的現金及現金等價物，扣除須按要求償還並構成本集團現金管理組成部分的未償還銀行透支。相關透支於綜合財務狀況表呈列為短期借款。

本集團使用受第三方合約限制的銀行結餘計入現金，除非相關限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響使用銀行結餘的合約限制於附註38披露。

撥備

或然負債

或然負債指因過往事件引致之現時責任（但其因需要流出具有經濟利益之資源以履行責任之機會不大而不予確認）。

如本集團須共同及個別承擔某項責任，該項責任中預期由另一方承擔的部分則以或然負債處理，並不在綜合財務報表中確認。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

撥備 (續)

或然負債 (續)

本集團持續評估或然負債以釐定帶有經濟利益的資源流出是否已成為可能情況。倘有需要就一項先前作為或然負債處理之項目付出未來經濟利益，則於可能出現變動的報告期之綜合財務報表內確認撥備（除非出現罕見情況而未能作出可靠估算）。

客戶合約收入

本集團於完成履約責任時（或就此）確認收入，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時確認收入。

履約責任指屬明確的貨品及服務（或組合貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，資產的控制權在一段時間內轉移，而收入確認會按一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約導致創建或提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權，以收回至今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時確認。

合約負債指本集團向客戶轉移本集團已自客戶收取代價（或應收代價金額）的貨品或服務的責任。

具多項履約責任的合約（包括分配交易價格）

就包含多於一項履約責任的合約而言，除折扣分攤外，本集團按照相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

具多項履約責任的合約 (包括分配交易價格) (續)

有關各履約責任的可區分貨品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。該價格指本集團將單獨向客戶出售承諾貨品或服務的價格。倘獨立售價不可直接觀察，本集團將使用適當技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任的交易價格可反映本集團向客戶轉讓承諾貨品或服務預期有權獲得的代價金額。

一段時間內的收入確認：完全履約責任進展情況的計量

完全履行履約責任期間的進度乃根據輸出法計量，即透過直接計量截至本日已轉讓予客戶之貨品或服務之價值，相對合同下承諾提供的餘下貨品或服務之價值確認收入，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

作為可行權宜方法，倘本集團有權以與本集團至今已履約部分的價值直接對應的金額收取代價，則本集團以本集團有權開具發票的金額確認收益。

附有退貨／換貨權的銷售

就附有退貨／換貨權的產品銷售而言，本集團確認以下各項：

- 按預期本集團有權收取的代價金額確認已轉讓產品的收入 (因此，將不會就預期退貨／換貨的產品確認收入)；
- 退款負債／合約負債；及
- 就其自客戶收回產品的權利確認資產 (並對銷售成本作相應調整)，並列示為被退貨資產的權利。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

存在主要融資成分

釐定交易價格時，倘所協定之付款時間（不論明示或暗示）為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務之主要融資利益，則本集團將就資金時間值的影響而調整已承諾之代價金額。在此等情況下，合約存在主要融資成分。不論融資承諾乃於合約明示或由合約訂約方協定的支付條款暗示，主要融資成分均有可能存在。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團則應用簡易處理方法不就任何主要融資成分調整交易價格。

倘本集團轉移相關貨品或服務前已自客戶收取預付款項，本集團已就主要融資成分而調整已承諾之代價金額，並應用本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映折現率。於收取預付款至轉讓相關貨品及服務期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

委託人與代理人

當有另一方涉及向客戶提供貨品或服務時，本集團會釐定其承諾性質屬由其自身提供指定貨品或服務（即本集團為委託人）或安排將由其他方提供該等貨品或服務（即本集團為代理）之履約責任。

倘本集團於指定貨品或服務轉交客戶前控制該貨品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供指定貨品或服務，則本集團為代理。在此情況下，本集團於另一方所提供指定貨品或服務轉交客戶前並無控制該貨品或服務。倘本集團以代理身份行事，會就其預期於安排其他方提供指定貨品或服務時有權收取之任何費用或佣金金額確認收入。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

合約成本

獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團確認該等成本為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉移有關該資產之貨品或服務一致之系統基準攤銷至損益。

倘該等成本將在一年內悉數攤銷至損益，則本集團將應用可行權宜方法，支銷所有獲得合約之增量成本。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用香港財務報告準則第16號的日期或之後訂立或修改或產生自業務合併的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修改日期或收購日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的獨立價格總和將合約代價分配至各租賃部分，包括收購含有租賃土地及非租賃樓宇部分的物業的所有權權益的合約，惟有關分配無法可靠作出則除外。

非租賃部分與租賃部分分開，並採用其他適用標準入賬。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於自開始日期起計租期為十二個月或以內且不包括購買選擇權之設備租賃。短期租賃之租賃付款乃按租期以直線法或其他系統的方法確認為開支。

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 由本集團廢除及移除相關資產，恢復其所在場地或將相關資產恢復到租賃條款及條件所要求的條件所產生的成本估算。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整，因本集團應用可行權宜方法致使Covid-19相關租金寬免的租賃負債的調整則除外。

使用權資產按直線法於租期計提折舊。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產於綜合財務狀況表內呈列為單獨項目。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金按照香港財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整視為額外租賃款項，並計入使用權資產的成本。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃中隱含利率不易確定，則本集團使用於租賃開始日期增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質性的固定付款) 減去任何應收租賃獎勵；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

非取決於指數或比率的可變租賃付款不會計入租賃負債及使用權資產的計量中，而是在觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

在開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款進行調整。

於租期變動時，本集團重新計量租賃負債 (並對相關使用權資產作出相應調整)，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債列為一個單獨的項目。

租賃修訂

除本集團已應用可行權宜方法的Covid-19相關租金寬免外，倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為獨立租賃入賬：

- 修訂透過加入使用一項或以上相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及為反映特定合約的實際情況而對該單獨價格進行的任何適當調整。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃修訂 (續)

就未作為單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團按透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。

當經修訂合約包含租約成分以及一個或多個額外租約或非租約成分時，本集團根據租約成分的相對獨立價格及非租約成分的總獨立價格，將經修訂合約中的代價分配至每個租約成分。

Covid-19相關租金寬免

就Covid-19疫情直接導致的租金寬免而言，本集團已選擇在滿足下列所有條件時應用可行權宜方法而不評估有關變動是否為一項租賃修訂：

- 租賃付款變動導致的租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價基本相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

應用可行權宜方法的承租人以其應用香港財務報告準則第16號將租賃付款變動入賬（倘變動並非租賃修訂）的同一方式將租金寬免導致的租賃付款變動列賬。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債予以調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生期間在損益中確認相應調整。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團為出租人的租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

來自經營租賃的租金收入在有關租期內以直線法在損益賬內確認。磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入出租資產的賬面值，而有關成本在租賃期內按直線法確認為費用，但根據公平值模型計量的投資物業除外。取決於指數或比率的经营租賃的可變租賃付款經估算後計入在租賃期內按直線法予以確認的租賃付款總額中。非取決於指數或比率的可變租賃付款於產生時確認為收入。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收益。

將合約代價分配至各組成部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的較單獨價格而有別於租賃部分。

可退回租賃按金

已收可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

並非原先條款及條件一部分的租賃合約代價變動列作租賃修訂，包括以寬免或減少租金的方式提供的租賃優惠。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

租賃修訂 (續)

本集團將經營租賃修訂自修訂生效日期起作為新租賃入賬，並將有關原定租賃的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

就本集團依法免除承租人作出特定租賃付款責任的租金寬免而言，其中部分租賃付款已在合約上到期但尚未支付，而其中部分租賃付款尚未在合約上到期，本集團通過應用香港財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損及終止確認規定將已確認為經營租賃應收款項的部分（即合約上到期但未支付的租賃付款）入賬，並就本集團於修訂生效日期尚未確認的豁免租賃付款（即合約上尚未到期的租賃付款）應用租賃修訂規定。

政府補助

當有合理保證本集團將會符合津貼附帶的條件及將會獲得該津貼時，政府津貼方予確認。

政府補助於本集團確認有關補助擬補償的相關成本為開支期間按系統化基準於損益中確認。

作為已產生開支或虧損的補償而可收取與收入相關的政府補助，於其成為可收取的期間於損益中確認。有關補助呈列於「其他收入、收益及虧損」項下。

外幣

在編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣（外幣）計算的交易按交易日期的匯率確認。於報告期末，以外幣計算的貨幣項目按該日當公平值確定時的匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目結算及重新換算所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(需於一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)直接應佔的借貸成本，撥充該等資產的部分成本。倘絕大部分資產已可作其擬定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。就收入隨著時間的推移而確認的開發中物業而言，一旦物業可供出售，本集團將停止資本化借貸成本。

在相關資產達致其擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借貸均包含在一般借款項目中，用於計算一般借貸的資本化率。於撥作合資格資產支出前暫作投資的特定借貸所賺取的投資收入，從可資本化的借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益賬內確認。

僱員福利

退休福利成本

國家管理退休福利計劃及香港強制性公積金計劃的供款在僱員提供服務而可享有供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利按預期就僱員提供服務所支付的福利的未折現金額確認。所有短期僱員福利確認為支出，惟另一項香港財務報告準則規定或允許將該其計入資產成本的情況則除外。

僱員福利(如工資及薪金及年假)乃在扣除任何已付款額後確認為負債。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指現時應繳稅項與遞延稅項總和。

現時應付稅項乃基於年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益表所呈報的除稅前溢利，是由於其他年度應課稅收入或可扣稅開支，及毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債採用於報告期末已施行或實質上施行的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於應課稅溢利有可能抵銷可扣稅暫時差額時就所有該等可減暫時差額予以確認。倘因初步確認（並非業務合併）一項不影響應課稅溢利及會計溢利的交易中的資產及負債而產生暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘初始確認商譽產生暫時差額，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與於附屬公司及聯營公司的投資及合營企業的權益相關的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額撥回，且暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及聯營公司相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠的應課稅溢利可以使用暫時差額利益且預計於可見將來可以撥回時，方可確認。

本集團於報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並於再不可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債乃基於報告期間結束前已制定或實際制定的稅率（及稅法），按預期適用於償還負債或變現資產期間的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映了本集團於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債的賬面值的方式所產生的稅務結果。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

就計量投資物業的遞延稅項而言，利用公平值模式計量的投資物業的賬面值乃假設全數通過銷售收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式（其目標是隨時間流逝而非透過銷售消耗通常被推定為可通過出售全數收回的投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號規定分別應用於使用權資產及租賃負債。有關使用權資產及租賃負債初步確認的暫時差額，由於應用初步確認豁免，故此不予確認。因重新計量租賃負債和租賃修訂而導致的使用權資產和租賃負債賬面值的後續修訂而產生的不受初始確認豁免的暫時性差額，在重新計量或修訂之日確認。

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關向同一應稅實體徵收的所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項於損益賬內確認，惟涉及在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目除外，在這種情況下，即期及遞延稅項亦在其他全面收入中或直接在各自權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生的即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併的會計處理內。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用附註3所述本集團會計政策時，本集團管理層（「管理層」）須就不容易從其他來源中明顯辨別出的資產及負債的賬面值作出判斷及估計及假設。多項估計及相關假設仍基於歷史經驗、及其他相關因素而作出。實際結果可能與該等估算不同。

估計及相關假設乃按持續經營基準作檢討。倘會計政策的修訂僅影響估計作出修訂的期間，則修訂於該期間內確認，或倘修訂影響本期間或未來期間，則修訂於作出修訂期間及未來期間內確認。

應用會計政策的主要判斷

除所涉估計外（見下文），董事於應用本集團會計政策過程中作出如下對綜合財務報表中所確認金額有最重大影響的主要判斷。

投資物業的遞延稅項

就計量來自按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債時，董事已審閱本集團的投資物業，並得出結論，本集團的投資物業乃按業務模式持有，其目標為隨時間消耗投資物業所含絕大部分經濟利益。因此，於釐定本集團的投資物業遞延稅項時，董事已釐定，透過銷售收回按公平值模式計量的投資物業的假設被駁回。

因此，基於董事的最佳估計假設透過將有關物業用作租賃而非銷售的未來稅務結果，本集團確認有關投資物業公平值變動的遞延稅項。倘投資物業其後被本集團出售，而非透過租賃隨時間消耗投資物業所含絕大部分經濟利益，最終稅項結果可能與於綜合財務報表內確認的遞延稅項負債不同。倘投資物業被出售，考慮到企業所得稅及土地增值稅的影響，本集團可能須於出售時承擔較高稅項。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不確定因素的主要來源

以下是於報告期末有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源，有關假設及來源具有可能導致資產及負債的賬面值於未來財政年度內作出大幅調整的重大風險。

所得稅

於二零二二年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損的遞延稅項資產人民幣22,627,000元(二零二一年：人民幣42,802,000元)已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損人民幣94,567,000元(二零二一年：人民幣124,524,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅臨時差額。如所產生的實際未來可課稅溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產的重大撥回，並於產生該項撥回的期間於損益內確認。

投資物業的公平值

投資物業按基於獨立物業估值師所進行估值的公平值列賬。公平值的釐定涉及附註17所載有關市場狀況的若干假設。

依據估值報告，管理層已作出判斷及信納估值方法為目前市場狀況的反映。管理層已就宏觀經濟環境發生變化的風險進行內部評估，即對本集團的投資物業進行敏感度分析。

於二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值為人民幣2,472,670,000元(二零二一年：人民幣2,506,671,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益

(i) 分拆收益

於本年度，本集團的收益分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金收入	1,735,673	2,024,173
直接銷售	2,287,618	2,474,534
物業銷售	230,377	122,029
管理費	39,647	46,785
酒店營運	18,219	20,603
汽車服務費	-	1,510
客戶合約收益	4,311,534	4,689,634
租金收入	1,020,048	1,027,864
收益總額	5,331,582	5,717,498
香港財務報告準則第15號項下的收益確認時間		
於特定時間	4,253,668	4,622,246
隨時間	57,866	67,388
總計	4,311,534	4,689,634

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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售所得款項總額		
特許專櫃銷售	10,995,274	13,104,791
直接銷售	2,584,135	2,795,875
物業銷售	228,761	124,749
管理費	42,172	49,769
酒店營運	19,355	21,913
汽車服務費	-	1,706
客戶合約銷售所得款項總額	13,869,697	16,098,803
租金收入	1,081,449	1,089,194
銷售所得款項總額	14,951,146	17,187,997

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益 (續)

(ii) 客戶合約的履約責任

就直接銷售而言，收入於貨品控制權轉移時（即客戶於零售店購買貨品的時間點）確認。交易價於客戶購買貨品時立即到期應付。

就特許專櫃銷售而言，收入於本集團就換取其他方安排提供的特定貨品或服務而有權收取的任何費用或佣金的金額確認。就特許專櫃銷售佣金收入而言，特許專櫃將按照合約條款以最低保證佣金及特定銷售百分比（以較高者為準）向本集團支付佣金收入。本集團代表特許專櫃向客戶全數收取銷售所得款項，並於扣除其佣金收入份額後將銷售所得款項退還予特許專櫃。

就管理費而言，收入按合約中規定的管理服務完成的階段隨時間確認。

就出售物業與買家訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於買家要求，並無其他替代用途。根據外部法律顧問的意見，經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予買家前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收益於已竣工物業轉讓予買家的時間點確認，即買家獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點。

(iii) 就客戶合約分配至餘下履約責任的交易價格

分配至餘下履約責任（未履行或部分未履行）的交易價格及預期確認收益的時間如下：

	物業銷售		客戶忠誠計劃	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	85,803	302,431	16,022	5,243
兩年以上	134,732	-	-	-
總計	220,535	302,431	16,022	5,243

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益 (續)

(iv) 租賃

就經營租賃而言：

固定租賃付款

取決於租賃資產履約情況的租賃付款

租賃所得總收入

二零二二年
人民幣千元

二零二一年
人民幣千元

187,379

190,540

832,669

837,324

1,020,048

1,027,864

6. 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辨認經營分部，而有關內部報告指執行董事及首席執行官（「首席執行官」）（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者。

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

本集團為三個經營及可報告的零售分部呈列小計。此等零售分部的財務表現由主要營運決策者按地理區域單獨地進行審核，因為該三個分部均以相似的業務模式在相同的監管環境下營運，且目標客戶群相近，就是中國生活中心及時尚百貨連鎖店的發展及營運情況。

主要經營決策者並無審閱按地理區域劃分有關本集團物業發展及酒店營運的分部資料，因為該等業務均在蕪湖市、南通市、揚州市、連雲港及長春市進行。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收益及業績

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	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			
截至二零二二年 十二月三十一日止年度							
銷售所得款項總額	<u>5,559,265</u>	<u>7,671,760</u>	<u>1,413,403</u>	<u>14,644,428</u>	<u>284,169</u>	<u>22,549</u>	<u>14,951,146</u>
分部收益	<u>2,452,269</u>	<u>2,137,364</u>	<u>436,950</u>	<u>5,026,583</u>	<u>282,876</u>	<u>22,123</u>	<u>5,331,582</u>
分部業績	<u>932,488</u>	<u>1,058,421</u>	<u>150,205</u>	<u>2,141,114</u>	<u>53,004</u>	<u>(41,133)</u>	<u>2,152,985</u>
中央行政成本及董事薪金							(74,452)
其他收益及虧損							(504,535)
應佔聯營公司業績							12,948
應佔合營企業業績							435
財務收入							150,001
財務成本							(370,709)
除稅前溢利							1,366,673
所得稅開支							(603,817)
年內溢利							<u>762,856</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

	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							(262,849)
除稅前溢利							2,249,971
所得稅開支							(637,697)
年內溢利							<u>1,612,274</u>

經營分部的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。分部業績指各分部賺取的溢利及已產生的虧損，當中並無分配集中管理成本、董事薪金、其他收益及虧損、應佔聯營公司及合營企業業績、財務收入、財務成本及所得稅開支。此乃就資源分配及表現評估而言向主要經營決策者匯報的方法。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債

呈報予主要經營決策者以供其分配資源及評估表現的分部資料並不包括任何資產及負債的資料。因此並無呈列分部資產及負債。

其他分部資料

計量分部損益時計入的款項：

	零售業務				物業發展及 酒店營運	其他業務	總計
	江蘇省南部	江蘇省北部	中國西部及 其他地區	小計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二二年十二月 三十一日止年度							
物業、廠房及設備以及 無形資產的折舊及攤銷	174,530	138,547	48,275	361,352	14,106	8,686	384,144
使用權資產折舊	35,330	28,668	13,710	77,708	-	1,700	79,408
截至二零二一年十二月 三十一日止年度							
物業、廠房及設備以及 無形資產的折舊及攤銷	174,229	137,576	46,810	358,615	17,753	10,218	386,586
使用權資產折舊	36,732	26,395	13,714	76,841	-	1,563	78,404
減：已資本化的金額	-	(2,134)	-	(2,134)	-	-	(2,134)
	36,732	24,261	13,714	74,707	-	1,563	76,270

有關主要客戶的資料

兩年內，概無任何客戶的收入佔本集團總收入的比例超過10%。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

7. 其他收入、收益及虧損

其他收入

來自供應商、租戶及客戶的收入

政府補助

其他

二零二二年
人民幣千元

二零二一年
人民幣千元

732,745

730,583

16,173

13,807

14,259

6,617

763,177

751,007

其他收益及虧損

外匯(虧損)收益淨額

來自股權投資的股息收入

結構性銀行存款的投資收入

投資物業的公平值變動

可售物業轉投資性物業公允損益

按公平值列入損益的股權投資的公平值變動

非掛牌基金投資的公平值變動

視作出售一間聯營公司的收益

出售一間合營企業的收益

終止租賃合約的收益

與門店停業有關的終止租賃合約補償及其他(附註)

(567,134)

144,701

11,028

2,141

57,863

116,708

(20,266)

2,240

-

10,098

14,822

7,422

5,960

(27,447)

-

507

805

-

386

7,291

(7,999)

(88,612)

(504,535)

175,049

258,642

926,056

附註：金額包括本集團在尋求獨立法律意見後根據各種風險事件的最佳估計就未了結的訴訟計提的應計費用。

來自供應商、租戶及客戶的收入主要來自於一年或以下期間提供的服務所收取的管理費收入，並按合約中規定的每項服務的費率隨時間進行確認。根據香港財務報告準則第15號的允許，分配予該等未履行合約的交易價格並未披露。

年內，有關政府部門提供一次性無條件補貼，為人民幣16,173,000元(二零二一年：人民幣13,807,000元)，用於支持本集團在各地區的發展，當中並不包括在收到補貼的年度的損益中確認的未來相關費用。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

8. 財務收入

銀行存款利息收入
貸款予第三方的利息收入
已付可退還租賃按金利息收入

二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
120,078	68,958
26,750	7,626
3,173	3,032
150,001	79,616

9. 財務成本

以下各項利息支出：

銀行貸款
優先票據
預售物業所得款項
已收可退還租賃按金
租賃負債

減：於合資格資產成本資本化的金額
待售發展中物業

二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
232,270	139,690
123,974	116,799
8,260	17,638
7,411	8,104
8,004	6,756
379,919	288,987
(9,210)	(26,138)
370,709	262,849

資本化財務成本按年度加權平均資本化比率約5.2%(二零二一年：4.1%)計算。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本年度	506,294	509,816
土地增值稅(「土地增值稅」)	12,106	6,763
過往年度撥備不足(超額撥備)	764	(3,655)
	519,164	512,924
遞延稅項扣除：		
本年度	84,653	124,773
	603,817	637,697

由於本集團於兩個年度在香港並無產生應課稅溢利，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，本公司位於中國的附屬公司須按25%(二零二一年：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及西安金鷹國際購物中心有限公司按15%的優惠稅率繳納所得稅，乃由於其位於中國西部地區。

根據中國相關稅法及實施條例，預扣所得稅適用於在中國境內沒有營業所或營業地點的「非中國稅務居民企業」的投資者股利，或在中國境內有營業所或營業地點但有關收入與中國境內營業所或營業地點無關。

計提土地增值稅撥備是按有關中國稅法及規則要求而估算。土地增值稅已按增值金額於累進稅率範圍及計入若干允許的扣減項目後作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支 (續)

年內，本集團根據相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所不同。企業所得稅及土地增值稅負債計入綜合財務報表之「稅項負債」項目。

按綜合損益表，年內的稅項開支與除稅前溢利之對賬如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前溢利	1,366,673	2,249,971
按25%適用稅率計算的稅項(二零二一年：25%)	341,668	562,493
應佔聯營公司業績的稅項影響	(3,237)	(3,531)
視作出售一間聯營公司的收益的稅項影響	-	(127)
應佔合營企業業績的稅項影響	(109)	239
不可扣稅開支的稅項影響	256,413	67,997
毋須課稅收入的稅項影響	(6,380)	(38,378)
未確認稅項虧損的稅項影響	499	12,523
土地增值稅	12,106	6,763
土地增值稅的稅項影響	(3,027)	(1,691)
動用先前未確認的稅項虧損	(6,876)	(8,652)
過往年度撥備不足(超額撥備)	764	(3,655)
預扣稅對中國附屬公司本年度未分派溢利估計股息的影響	32,000	71,000
以優惠稅率繳納的所得稅	(20,004)	(27,284)
年度稅項開支	603,817	637,697

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

11. 年內溢利

年內溢利已扣除(計入)下列各項：

董事酬金

其他員工：

薪金及其他福利

退休福利計劃供款

核數師酬金

物業、廠房及設備及無形資產的折舊及攤銷

使用權資產折舊

減：已資本化款項

COVID-19相關租金寬免(附註16)

出售／沖銷物業、廠房及設備的虧損

投資物業的總租金收入

減：投資物業產生的直接經營開支

二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
919	480
292,659	346,851
32,610	33,652
326,188	380,983
2,610	2,600
384,144	386,586
79,408	78,404
-	(2,134)
79,408	76,270
(3,639)	(57)
5,928	2,530
(104,295)	(109,328)
9,644	13,393
(94,651)	(95,935)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

12. 董事、首席執行官及僱員酬金

已付或應付本公司董事及首席執行官的酬金如下：

	二零二二年				二零二一年			
	其他酬金				其他酬金			
	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
執行董事								
王恒先生	-	-	-	-	-	-	-	
談建林先生(附註1)	-	443	42	485	-	-	-	
王宣懿女士(附註2)	-	-	-	-	-	60	3	63
Hans Hendrik Marie Diederens先生(附註3)	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	-	443	42	485	-	60	3	63
獨立非執行董事								
黃之強先生	186	-	-	186	179	-	-	179
雷壬鯤先生	124	-	-	124	119	-	-	119
盧正昕先生	124	-	-	124	119	-	-	119
小計	434	-	-	434	417	-	-	417
首席執行官								
陳毅杭先生(附註4)	-	-	-	-	-	1,772	97	1,869
總計	434	443	42	919	417	1,832	100	2,349

附註：

1. 談建林先生獲委任為執行董事及首席執行官，而王先生辭任首席執行官一職，兩者均於二零二二年八月十八日生效。
2. 王宣懿女士辭任執行董事，自二零二一年六月二十五日起生效。
3. Hans Hendrik Marie Diederens先生退任執行董事，自二零二一年五月二十七日起生效。
4. 陳毅杭先生辭任首席執行官並不再履行首席執行官職務，王先生獲委任為首席執行官，均自二零二一年十一月十七日起生效。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

12. 董事、首席執行官及僱員酬金 (續)

上文所列執行董事的酬金乃就彼等管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

上文所列獨立非執行董事的酬金指彼等作為董事所提供服務的酬金。

本集團年內的五名最高薪酬僱員包括首席執行官(二零二一年：包括首席執行官)，彼等薪酬的詳情載於下文。五名最高薪酬人士(二零二一年：五名)的年內酬金詳情如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金及其他福利	4,922	5,920
退休福利計劃供款	451	364
	<u>5,373</u>	<u>6,284</u>

五名最高薪酬僱員的薪酬屬於以下範圍：

	二零二二年 僱員數目	二零二一年 僱員數目
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

年內，本集團並無向五名最高薪酬人士及董事支付報酬作為加入或在加入本集團時的獎勵或作為離職補償。年內董事及首席執行官並無放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

13. 股息

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

(二零二一年末期股息：零)

每股人民幣0.118元的二零二一年中期股息

(二零二二年中期股息：零)

二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
-	577,243
-	195,482
<u>-</u>	<u>772,725</u>

於報告期末後，董事決議建議不派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

盈利

用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)

二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<u>748,456</u>	<u>1,613,957</u>

股份數目

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數

二零二二年 千股	二零二一年 千股
<u>1,660,205</u>	<u>1,660,205</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本								
於二零二一年一月一日	9,858,023	1,591,798	122,245	245,503	4,082	2,792	53,526	11,877,969
添置／其他調整	(24,090)	157,055	168	12,862	37	295	79,005	225,332
轉讓	15,707	13,795	-	-	-	-	(29,502)	-
出售	(668)	(183,206)	(2,140)	(7,198)	(2,413)	(1,073)	-	(196,698)
於二零二一年十二月三十一日	9,848,972	1,579,442	120,273	251,167	1,706	2,014	103,029	11,906,603
添置	10,220	63,356	143	22,992	-	-	35,169	131,880
轉讓	15,037	13,587	-	-	-	-	(28,624)	-
轉讓至待售發展中物業	-	-	-	-	-	-	(34,320)	(34,320)
出售	(5,955)	(4,072)	(1,532)	(15,762)	-	(506)	-	(27,827)
於二零二二年十二月三十一日	9,868,274	1,652,313	118,884	258,397	1,706	1,508	75,254	11,976,336
折舊								
於二零二一年一月一日	1,916,194	1,191,897	104,647	187,671	2,197	1,279	-	3,403,885
年內撥備	241,227	127,106	1,351	15,401	176	660	-	385,921
於出售時抵銷	(425)	(181,786)	(2,044)	(6,201)	(886)	(575)	-	(191,917)
於二零二一年十二月三十一日	2,156,996	1,137,217	103,954	196,871	1,487	1,364	-	3,597,889
年內撥備	242,869	124,820	861	14,557	13	359	-	383,479
於出售時抵銷	(4,546)	(2,321)	(1,320)	(12,682)	-	(447)	-	(21,316)
於二零二二年十二月三十一日	2,395,319	1,259,716	103,495	198,746	1,500	1,276	-	3,960,052
賬面值								
於二零二二年十二月三十一日	<u>7,472,955</u>	<u>392,597</u>	<u>15,389</u>	<u>59,651</u>	<u>206</u>	<u>232</u>	<u>75,254</u>	<u>8,016,284</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>7,691,976</u>	<u>442,225</u>	<u>16,319</u>	<u>54,296</u>	<u>219</u>	<u>650</u>	<u>103,029</u>	<u>8,308,714</u>

就中國土地使用權及樓宇而言，倘土地使用權成本不能可靠區分，則土地使用權成本及樓宇於土地使用權40至63年的年期內以直線法折舊及攤銷。

除上文所述土地及樓宇外，其他樓宇的成本乃以直線法按各自的土地使用權年期或40年（以較短者為準）折舊。

租賃物業裝修成本乃以直線法於相關租賃期間或10年內（以較短者為準）攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備 (續)

其他廠房及設備按其估計可使用年期，並經考慮估計剩餘價值後，以直線法按下列年率折舊：

廠房及機器	10%
傢具、裝置及設備	10%–20%
汽車	20%
其他	33%

於報告期末，本集團正在取得賬面值約人民幣2,111,339,000元（二零二一年：人民幣2,178,922,000元）的樓宇業權契據。董事認為，可在不產生重大成本的情況下獲得相關所有權證。

本集團作為出租人

本集團出租經營租賃項下的多處物業。租期一般初步為期1個月至15年（二零二一年：1個月到15年）。該等租賃土地及樓宇的賬面價值對賬列示如下：

	金額
	人民幣千元
成本	
於二零二一年一月一日	2,456,009
添置／其他調整	74,311
於二零二一年十二月三十一日	2,530,320
添置	1,398
轉移至自用	(39,179)
於二零二二年十二月三十一日	2,492,539
折舊	
於二零二一年一月一日	432,582
年內撥備	73,703
於二零二一年十二月三十一日	506,285
年內撥備	56,583
於二零二二年十二月三十一日	562,868
賬面值	
於二零二二年十二月三十一日	1,929,671
於二零二一年十二月三十一日	2,024,035

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

16. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日			
賬面值	1,849,295	562,409	2,411,704
於二零二一年十二月三十一日			
賬面值	1,952,972	588,902	2,541,874
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
折舊費用	<u>55,308</u>	<u>24,100</u>	<u>79,408</u>
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
折舊費用	57,442	20,962	78,404
減：在建工程資本化金額	<u>(2,134)</u>	<u>-</u>	<u>(2,134)</u>
	<u>55,308</u>	<u>20,962</u>	<u>76,270</u>
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
與短期租賃有關的開支		6,457	7,555
不包括在租賃負債計量中的已付／應付可變租賃付款		377,464	388,728
租賃現金流出總額		397,722	411,024
使用權資產增加		<u>899</u>	<u>11,465</u>



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

16. 使用權資產 (續)

本集團租賃若干辦公室、倉庫、便利店物業及零售店物業以供其營運。租賃合約訂為1至20年(二零二一年：1至20年)的固定期限。租賃條款是在個別基礎上磋商的，包含各種不同的條款和條件。在確定租賃期限及評估不可撤銷期限的長度時，本集團採用合約的定義，並確定合約可執行的期限。

在所有租賃合約中，13份(二零二一年：13份)零售店物業租賃包含可變租賃付款，該付款是根據扣除相關銷售稅及折扣後商店總銷售收入的3%至5%(二零二一年：3%至5%)確定的。用可變租賃付款條款的總體財務影響是零售店將在初始階段產生較低的租賃付款，並在商店銷售額較高時產生較高的租賃付款，因為可變租賃付款是按商店的未來銷售額的固定百分比確定的。

本集團已取得所有租賃土地的土地使用權證書，惟本集團正在取得的賬面值為人民幣301,249,000元(二零二一年：人民幣312,181,000元)的租賃土地除外。

租金寬免

因Covid-19疫情直接引致的該等租金寬免符合香港財務報告準則第16.46B號的所有條件，故本集團應用可行權宜方法不評估有關變動是否構成租賃修改。由於出租人就相關租賃寬減或豁免人民幣3,639,000元(二零二一年：人民幣57,000元)，故租賃付款變動的影響確認為負可變租賃付款。

17. 投資物業

本集團以經營租賃方式出租各類零售建築面積，每月收取租金。初始租賃期限一般為1個月至15年(二零二一年：1個月至15年)，出租人有單方權利將租賃期限延長至初始期限之後。大多數租賃合約包含市場審查條款，以防承租人行使延期選擇權。零售建築面積的租賃包含可變租賃付款，可變租賃付款是根據承租人在扣除相關銷售稅及折扣後的總銷售額或總利潤的一定百分比確定的，最低年租賃付款額在租賃期限內是固定的。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

本集團不會因租賃安排而面臨外幣風險，因為所有租賃均以各集團實體的功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租人在租賃期限結束時購買物業的選擇權。

	金額
	人民幣千元
公平值	
於二零二一年一月一日	2,238,231
從已竣工待售物業轉移(附註)	266,200
公平值變動淨額計入當期損益	<u>2,240</u>
於二零二一年十二月三十一日	2,506,671
公平值變動淨額計入當期損益	(20,266)
出售	<u>(13,735)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u><u>2,472,670</u></u>

附註：已竣工待售物業轉為投資物業是由於用途的變化，如同開始向第三方的經營租賃所證明。

所有本集團按經營租賃、以賺取租金或資本增值為目的持有的財產權益均為已竣工物業，均採用公平值模型計量，並歸類及入賬為投資物業。

本集團投資物業公平值乃基於與本集團無關聯的獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(二零二一年：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司)在各自不同的報告日期作出的估值得出。

於估計該等物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為目前用途。為避免重複計算，若干投資物業的公平值已進行調整，以排除預付或應計的經營租賃收入。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

已竣工投資物業	估價技術	重大的不可觀察的輸入	敏感度
位於蕪湖的蕪湖國際廣場商業部分	收入資本化	資本比率考慮到租金收入潛力的資本化、物業性質和現行市場情況，為6.50% (二零二一年：6.50%)。	使用的資本化率增加會導致公平值下降，反之亦然。
		每月市場租金，使用直接市場比較，並考慮到時間，地點和個別因素，如物業的臨街面積和規模，基準為每月人民幣158元 (二零二一年：人民幣181元) / 平方米。	使用的市場租金上升會導致公平值上升，反之亦然。
位於南通的八仙城	收入資本化	資本比率考慮到租金收入潛力的資本化、物業性質和現行市場情況，為5.50%至6.50% (二零二一年：5.50%至6.50%)。	使用的資本化率增加會導致公平值下降，反之亦然。
		每月市場租金，使用直接市場比較，並考慮到時間，地點和個別因素，如物業的臨街面積和規模，基準為每月人民幣235元 (二零二一年：人民幣235元) / 平方米。	使用的市場租金上升會導致公平值上升，反之亦然。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

已竣工投資物業	估價技術	重大的不可觀察的輸入	敏感度
位於南通的南通人民路店	收入資本化	資本比率考慮到租金收入潛力的資本化、物業性質和現行市場情況，為5.50%至6.50% (二零二一年：5.50%至6.50%)。	使用的資本化率增加會導致公平值下降，反之亦然。
		每月市場租金，使用直接市場比較，並考慮到時間，地點和個別因素，如物業的臨街面積和規模，基準為每月人民幣283元 (二零二一年：人民幣276元) / 平方米。	使用的市場租金上升會導致公平值上升，反之亦然。
位於蕪湖的蕪湖國際廣場 部分未出售辦公室單位	收入資本化	資本比率考慮到租金收入潛力的資本化、物業性質和現行市場情況，為5.25% (二零二一年：5.25%)。	使用的資本化率增加會導致公平值下降，反之亦然。
		每月市場租金，使用直接市場比較，並考慮到時間，地點和個別因素，如物業的臨街面積和規模，基準為每月人民幣49元 (二零二一年：人民幣51元) / 平方米。	使用的市場租金上升會導致公平值上升，反之亦然。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

已竣工投資物業	估價技術	重大的不可觀察的輸入	敏感度
位於揚州的江都金鷹商業廣場	收入資本化	<p>資本比率考慮到租金收入潛力的資本化、物業性質和現行市場情況，為4.50%至6.25% (二零二一年：4.50%至6.25%)。</p> <p>每月市場租金，使用直接市場比較，並考慮到時間、地點和個別因素，如物業的臨街面積和規模，基準為每月人民幣285元 (二零二一年：人民幣285元) / 平方米。</p>	<p>使用的資本化率增加會導致公平值下降，反之亦然。</p> <p>使用的市場租金上升會導致公平值上升，反之亦然。</p>
位於南京的仙林湖濱天地B區	收入資本化	<p>資本比率考慮到租金收入潛力的資本化、物業性質和現行市場情況，為5.25%至6.25% (二零二一年：5.25%至6.25%)。</p> <p>每月市場租金，使用直接市場比較，並考慮到時間、地點和個別因素，如物業的臨街面積和規模，基準為每月人民幣280元 (二零二一年：人民幣279元) / 平方米。</p>	<p>使用的資本化率增加會導致公平值下降，反之亦然。</p> <p>使用的市場租金上升會導致公平值上升，反之亦然。</p>



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

已竣工投資物業	估價技術	重大的不可觀察的輸入	敏感度
位於蘇州的蘇州高新金鷹商業廣場	收入資本化	<p>資本比率考慮到租金收入潛力的資本化、物業性質和現行市場情況，為5.25%至6.00% (二零二一年：5.25%至6.00%)。</p> <p>每月市場租金，使用直接市場比較，並考慮到時間、地點和個別因素，如物業的臨街面積和規模，基準為每月人民幣318元 (二零二一年：人民幣308元) / 平方米。</p>	<p>使用的資本化率增加會導致公平值下降，反之亦然。</p> <p>使用的市場租金上升會導致公平值上升，反之亦然。</p>
其他物業	收入資本化	<p>資本比率考慮到租金收入潛力的資本化、物業性質和現行市場情況，為6.00%至6.50% (二零二一年：6.00%至6.50%)。</p> <p>每月市場租金，使用直接市場比較，並考慮到時間、地點和個別因素，如物業的臨街面積和規模，基準為每月人民幣102元至人民幣346元 (二零二一年：人民幣98元至人民幣338元) / 平方米。</p>	<p>使用的資本化率增加會導致公平值下降，反之亦然。</p> <p>使用的市場租金上升會導致公平值上升，反之亦然。</p>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

本集團於報告期末的投資物業詳情及有關公平值層級的資料如下：

	於以下日期的公平值層級第三級	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
位於蕪湖的蕪湖國際廣場商業部分	484,000	487,000
位於南通的八仙城	288,700	291,300
位於南通的南通人民路店	271,000	273,300
位於蕪湖的蕪湖國際廣場部分未出售辦公室單位	250,800	266,200
位於揚州的江都金鷹商業廣場	237,000	238,000
位於南京的仙林湖濱天地B區	230,700	228,900
位於蘇州的蘇州高新金鷹商業廣場	198,500	198,500
其他物業	511,970	523,471
	2,472,670	2,506,671

兩年內均無轉入或轉出公平值層級第三級。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

18. 無形資產

	特許經營權 人民幣千元
成本	
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日	13,302
攤銷	
於二零二一年一月一日	2,050
年內撥備	665
於二零二一年十二月三十一日	2,715
年內撥備	665
於二零二二年十二月三十一日	3,380
賬面值	
於二零二二年十二月三十一日	9,922
於二零二一年十二月三十一日	10,587

於二零一七年十一月三十日，本集團與柒一拾壹(中國)投資有限公司訂立收購7-Eleven便利店特許經營權的購買協議，按特許經營期限20年以直線法攤銷。

19. 商譽

	金額 人民幣千元
成本	
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日	263,179
累計減值虧損	
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日	245,515
賬面值	
於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日	17,664

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

19. 商譽 (續)

商譽減值測試

就減值測試而言，商譽已分配予以下個別現金產生單位，主要在各自城市從事零售經營。於報告期末，分配予該等單位的商譽賬面值如下：

	分部分類	二零二二年 十二月三十一日 及二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
南通金鷹圓融購物中心有限公司	零售業務－江蘇省北部	9,735
揚州金鷹國際實業有限公司	零售業務－江蘇省北部	481
徐州金鷹國際實業有限公司	零售業務－江蘇省北部	731
西安金鷹國際購物中心有限公司	零售業務－中國西部及其他地區	6,717
		<u>17,664</u>

現金產生單位的可收回款額乃根據類近的主要假設，依據其在使用價值計算而釐定。計算使用價值時，現金流量預測乃依據獲管理層通過的五年期財政預算計算。於該期間外預期並無增長。現金流量預測所採用的貼現率為每年10% (二零二一年：10%)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

19. 商譽 (續)

計算所有現金產生單位在用價值所使用的主要假設

以下描述現金流量預測的主要假設：

收益：釐定未來盈利潛力所使用的基準為過往銷售、本集團經營百貨店的平均及預期內部增長率及中國零售市場的平均及預期增長率。

毛利：毛利乃按上一年度平均毛利釐定。

銷售成本及經營開支：釐定指定金額所使用的基準為購入作轉售的商品成本、員工成本、租金開支、廣告及宣傳開支及其他經營開支。主要假設的指定價值反映過往經驗及管理層維持其銷售成本及經營開支於可接受水平的承諾。

貼現率：貼現率反映管理層就該等實體特定風險的估計。於釐定貼現率時，已考慮本集團的實質借款利率。

管理層相信，任何該等假設出現任何可能之合理變動將不會導致現金產生單位的賬面總值高於可收回總額。

20. 於聯營公司的權益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
對聯營公司的投資成本		
已上市	292,616	292,616
非上市	59,754	59,754
應佔收購後虧損及其他全面開支	(152,503)	(164,657)
聯營公司減值虧損	(32,722)	(32,722)
	<u>167,145</u>	<u>154,991</u>
上市投資公平值(附註)	<u>112,186</u>	<u>146,273</u>

附註：上市投資的公平值根據市場報價乘以本集團持有的股份數量確定。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益 (續)

於報告期末，本集團於以下聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本		
			面值的實益部分		
			二零二二年	二零二一年	
中美聯合實業股份有限公司 (「中美聯合」)	台灣	股本 - 新台幣 723,332,000元	42.6%	42.6%	分散染料及 汽車的貿易以 及投資控股
米斯特比薩金鷹餐飲管理 (上海)有限公司	中國	註冊資本 - 人民幣51,000,000元	41.2%	41.2%	經營連鎖式 比薩餐廳
南京金鷹泡泡瑪特商貿有限公司	中國	註冊資本 - 人民幣20,000,000元	48.0%	48.0%	品牌時尚 玩具零售商
Toebox Korea Ltd. (附註)	韓國	股本 - 南韓圓 4,807,478,900元	12.0%	12.0%	品牌鞋類 零售商
南京彼愛一生珠寶有限公司	中國	註冊資本 - 人民幣60,000,000元	45.0%	45.0%	品牌珠寶 零售商
上海存立眾創空間管理有限公司	中國	註冊資本 - 人民幣20,000,000元	25.0%	25.0%	經營共享辦公室
Golden Eagle & Shinwon Trading Co., Limited	香港	股本 - 7,500,000美元 (「美元」)	33.3%	33.3%	品牌時尚零售商
南京金德食品科技有限公司	中國	股本 - 人民幣10,000,000元	45.0%	45.0%	食品製造及貿易

附註：本集團能夠對聯營公司產生重大影響，乃由於其有權根據聯營公司的組織章程細則任命代表董事進入聯營公司董事會。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益 (續)

主要聯營公司財務資料概要

有關本集團主要聯營公司中美聯合的財務資料概要載列如下。下述財務資料概要乃根據香港財務報告準則所編製的中美聯合財務報表內所示金額。中美聯合於綜合財務報表採用權益法內入賬。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產	<u>127,133</u>	<u>121,893</u>
非流動資產	<u>204,494</u>	<u>201,802</u>
流動負債	<u>65,331</u>	<u>78,922</u>
非流動負債	<u>2,494</u>	<u>4,183</u>
收益	<u>233,114</u>	<u>249,672</u>
年內溢利	<u>26,858</u>	<u>19,304</u>
年內其他全面開支	<u>(3,646)</u>	<u>(3,390)</u>
年內全面收入總額	<u>23,212</u>	<u>15,914</u>

上述財務資料概要與已於綜合財務報表確認的權益的賬面值對賬：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產淨值	<u>263,802</u>	<u>240,590</u>
本集團擁有權益的比例	<u>42.6%</u>	<u>42.6%</u>
減值	<u>(25,094)</u>	<u>(25,094)</u>
其他	<u>1,570</u>	<u>1,570</u>
本集團於權益的賬面值	<u>88,882</u>	<u>78,991</u>

個別非主要聯營公司的匯總資料

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本集團應佔稅後溢利及全面收入總額	<u>2,263</u>	<u>3,844</u>
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	<u>78,263</u>	<u>76,000</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業的權益

於合營企業的非上市投資成本
應佔收購後虧損及其他全面開支
合營企業減值虧損

二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
15,263	19,463
(340)	(3,980)
(1,272)	(1,272)
13,651	14,211

於報告期末，本集團於以下合營企業擁有投資：

合營企業名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本		
			面值的實益部分		
			二零二二年	二零二一年	
江蘇新華金鷹傳媒股份有限公司	中國	註冊資本 － 人民幣 20,000,000元	49.0%	49.0%	廣告設計、製作 及傳播
南京金鷹柯娜寵物有限公司	中國	註冊資本 － 人民幣 10,000,000元	40.0%	40.0%	品牌連鎖式 寵物服務
南京千可果業有限公司	中國	註冊資本 － 人民幣 5,000,000元	51.0%	51.0%	品牌連鎖式飲料
Goldmark Global Company Limited	香港	註冊資本 － 20港元	50.0%	50.0%	暫無營業
南京金鷹泰皇璽健康 管理有限公司	中國	註冊資本 － 人民幣 8,400,000元	-	50.0%	提供健康管理 服務

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項		
向供應商墊款	77,266	89,036
租賃按金	88,949	103,488
其他按金	61,913	59,265
購貨已付訂金	18,933	15,416
可收回其他稅項	85,889	113,642
向第三方貸款(附註)	847,388	121,575
其他應收款項及預付款項	230,407	180,253
	<u>1,410,745</u>	<u>682,675</u>
呈列為：		
非流動資產	61,290	58,265
流動資產	<u>1,349,455</u>	<u>624,410</u>
	<u>1,410,745</u>	<u>682,675</u>

附註：於二零二二年十二月三十一日，相關金額為向獨立第三方授出的短期貸款，屬有抵押及有擔保，有抵押或無抵押，按介乎5%至20%的固定年利率計息，並於60日至一年內償還(二零二一年：向獨立第三方授出的短期貸款，屬有抵押，按20%的固定年利率計息，並於一年內償還)。

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。

於二零二一年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣72,947,000元。

零售業務的貿易應收款項人民幣70,520,000元(二零二一年：人民幣84,846,000元)的賬齡為於報告期末根據發票日期起計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。

於二零二二年十二月三十一日，支付予本集團同系附屬公司的租賃按金為人民幣106,000,000元(二零二一年：人民幣106,000,000元)。

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註44。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

23. 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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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(附註)	<u>63,566</u>	<u>55,557</u>
按公平值列入損益的金融資產		
非流動		
非掛牌基金投資	210,473	204,513
流動		
上市股權投資	<u>189,017</u>	<u>90,927</u>
	<u>399,490</u>	<u>295,440</u>

附註：於本年度，由於該等投資不再符合本集團的投資目標，本集團按總代價人民幣16,720,000元(二零二一年：人民幣33,182,000元)(亦為出售日期的總公平值)出售中國的上市股本投資。出售的累計虧損人民幣14,718,000元(二零二一年：人民幣1,899,000元)已轉撥至保留溢利。

24. 遞延稅項

就於綜合財務狀況表呈列目的而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務申報目的進行的遞延稅項結餘分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
遞延稅項資產	35,809	43,143
遞延稅項負債	<u>(958,381)</u>	<u>(900,744)</u>
	<u>(922,572)</u>	<u>(857,601)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項 (續)

以下為於本年度及過往年度本集團已確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	收購附屬公司 產生的物業、 廠房及設備、 投資物業及 加速折舊及 攤銷設備		中國附屬公司 的未分派溢利	土地增值稅	稅項虧損	按公平值	按公平值	合約負債	投資物業 公平值調整	其他	總計
	待售在建物業 的公平值調整	列入其他全面 收益的股本工具 的重估價值				列入損益的 金融資產 的重估價值					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日	403,266	186,679	52,750	8,544	(57,464)	(5,708)	10,858	(1,430)	156,202	26,430	780,127
本年度扣除(計入)(附註10)	49,936	(213)	71,000	(1,527)	14,662	-	(9,284)	125	3,085	(3,011)	124,773
其他全面收入扣除	-	-	-	-	-	1,672	-	-	-	-	1,672
於出售按公平值列入其他全面收益的 股本工具時取消確認	-	-	-	-	-	29	-	-	-	-	29
預扣稅預付款撥回	-	-	(49,000)	-	-	-	-	-	-	-	(49,000)
於二零二一年十二月三十一日	<u>453,202</u>	<u>186,466</u>	<u>74,750</u>	<u>7,017</u>	<u>(42,802)</u>	<u>(4,007)</u>	<u>1,574</u>	<u>(1,305)</u>	<u>159,287</u>	<u>23,419</u>	<u>857,601</u>
本年度扣除(計入)(附註10)	<u>52,458</u>	<u>(3,856)</u>	<u>32,000</u>	<u>(3,333)</u>	<u>20,175</u>	<u>-</u>	<u>(262)</u>	<u>(2,639)</u>	<u>(5,389)</u>	<u>(4,501)</u>	<u>84,653</u>
其他全面收入扣除	-	-	-	-	-	(801)	-	-	-	-	(801)
於出售按公平值列入其他全面收益的 股本工具時取消確認	-	-	-	-	-	1,119	-	-	-	-	1,119
預扣稅預付款撥回	-	-	(20,000)	-	-	-	-	-	-	-	(20,000)
二零二二年十二月三十一日	<u>505,660</u>	<u>182,610</u>	<u>86,750</u>	<u>3,684</u>	<u>(22,627)</u>	<u>(3,689)</u>	<u>1,312</u>	<u>(3,944)</u>	<u>153,898</u>	<u>18,918</u>	<u>922,572</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項 (續)

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣185,075,000元（二零二一年：人民幣295,732,000元）。已就該等來自中國及自虧損產生年度可結轉入未來五年以抵銷未來可課稅溢利的稅項虧損人民幣90,508,000元（二零二一年：人民幣171,208,000元）確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流，故並無就餘下人民幣94,567,000元（二零二一年：人民幣124,524,000元）確認遞延稅項資產。該等虧損主要產生自香港及可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，本集團的中國附屬公司須就二零零八年一月一日起賺取的溢利所宣派之股息繳納預扣稅。預計將由中國附屬公司分派的溢利部分已作出遞延稅項撥備，而於二零二二年十二月三十一日餘下部分溢利約人民幣4,094百萬元（二零二一年：人民幣3,076百萬元）則未有作出遞延稅項撥備，因本集團能夠控制作出分派的時間，且有關金額可能不會於可見未來予以分派。

25. 待售在建物業／待售已竣工物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
待售在建物業	1,582,768	1,551,987
待售已竣工物業	622,588	635,288
租賃土地賬面值	878,800	892,366

租賃土地的賬面值按成本減任何減值虧損計量，並釐定為租賃土地組成部分的估計出售價值。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

26. 應收同系附屬公司款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
南京金鷹國際實業有限公司	11,489	11,489
昆山金鷹信息科技發展有限公司	16,113	10,981
南京建邺金鷹科技發展有限公司	9,513	-
南京金鷹國際集團有限公司	7,285	7,142
南京金鷹國際物業發展有限公司	3,094	4,130
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司	2,312	3,675
宿遷金鷹置業有限公司	1,827	3,676
其他	7,128	8,829
	58,761	49,922

南京金鷹國際集團有限公司應付的款項主要涉及物業、廠房及設備的購置及建造費用。餘下款項指為本集團營運作出的預付款項。所有該等金額均屬無抵押、無息且按需償還。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

27. 受限制／已抵押銀行結餘及現金及現金等價物

受限制／已抵押銀行結餘(附註1)
現金及現金等價物(附註2)

二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
75,177	26,121
7,814,741	7,651,382
7,889,918	7,677,503

附註：

- 受限制／已抵押銀行結餘指就銀團貸款的利息支付(附註32)及指定物業開發項目支付目的的結餘。已抵押銀行結餘將於相關銀團貸款結算後解除。
- 現金及現金等價物包括用於履行本集團短期現金承擔的短期存款，按年利率0.3%至3.0%(二零二一年：0.3%至3.0%)計息。

於報告期末，以上結餘大部分以人民幣計值，而人民幣不可自由兌換為其他貨幣。從中國匯出資金須受中國政府實施的匯率管制規限。

28. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項
購置物業、廠房及設備應付款項
租賃按金
供應商訂金
應計開支
應付工資及福利開支
預付租賃款項
應付利息
其他應付稅項
其他應付款項

二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1,565,825	2,280,048
401,283	481,787
272,336	290,121
181,707	188,029
155,973	169,821
37,623	58,524
14,980	18,886
14,729	13,484
46,229	118,274
685,564	636,270
3,376,249	4,255,244
105,062	138,494
3,271,187	4,116,750
3,376,249	4,255,244

呈列為：

非流動負債
流動負債

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應付款項 (續)

購買貨品的信貸期主要介乎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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至30日	1,070,634	1,732,255
31至60日	127,286	185,671
61至90日	38,050	64,461
超過90日	329,855	297,661
	<u>1,565,825</u>	<u>2,280,048</u>

29. 應付同系附屬公司款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
南京金鷹國際集團有限公司	56,559	63,718
昆山金鷹信息科技發展有限公司	56,287	56,287
南京金鷹工程建設有限公司	14,101	20,965
南京金鷹國際物業集團有限公司	137	10,184
南京建邺金鷹置業有限公司	202	4,846
其他	7,920	11,726
	<u>135,206</u>	<u>167,726</u>

應付南京金鷹國際集團有限公司、昆山金鷹信息科技發展有限公司及南京金鷹工程建設有限公司的金額主要涉及物業、廠房及設備的收購及建設。餘額為90天以內同系附屬公司的貿易應付款項。所有金額均為無抵押，無息且按需償還。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

30. 租賃負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	27,477	30,646
一年以上但不超過兩年	37,216	40,096
兩年以上但不超過五年	101,773	104,281
五年以上	371,134	375,119
	537,600	550,142
減：流動負債項下所示一年內到期結算款項	27,477	30,646
一年後到期結算款項	510,123	519,496

租賃負債適用的加權平均增量借款利率介乎3.5%至5.8%（二零二一年：3.5%至5.8%）。

31. 客戶預付款項／合約負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶預付款項(i)	3,608,112	3,383,151
合約負債：		
來自預售物業的訂金及預付款項(ii)	220,535	302,431
來自本集團客戶忠誠計劃的遞延收益(iii)	16,022	5,243
	236,557	307,674

於二零二一年一月一日，合約負債為人民幣360,059,000元。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

31. 客戶預付款項／合約負債(續)

影響客戶預付款項／合約負債已確認金額的一般付款條款如下：

(i) 客戶預付款項

本集團收取禮品卡的全部面值，禮品卡可退款而無到期日。

(ii) 銷售物業

當客戶簽訂買賣協議時，本集團自物業買家收取合約價值的30%至100%作為按金。該等預先付款導致於整個物業建設期確認已收金額的合約負債。

本集團認為，預先付款包括重大融資成分，因此，已收代價金額經計及本集團的信貸特徵根據貨幣時間價值影響進行調整。由於該應計費用增加物業建設期確認的合約負債款項，因此當已竣工物業的控制權轉移至買家時增加已確認的收益。

自預售物業收取的按金及預付款項人民幣227,008,000元(二零二一年：人民幣91,497,000元)確認為截至二零二二年十二月三十一日止年度的收益，計入本年度初的合約負債。

(iii) 客戶忠誠計劃

截至二零二二年十二月三十一日，客戶忠誠計劃所派發的優惠券於各年末日起59天(二零二一年：37天)內到期。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

32. 銀行貸款

有抵押銀團貸款(附註1)

可償還賬面值(附註2)：

一年內

一年以上但不超過兩年

減：列作流動負債的一年內到期款項

一年後到期款項

二零二二年
人民幣千元

二零二一年
人民幣千元

4,227,016

3,777,706

281,203

103,918

3,945,813

3,673,788

4,227,016

3,777,706

281,203

103,918

3,945,813

3,673,788

附註：

- 銀團貸款每年按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)/香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.5%(二零二一年：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。年內銀團貸款的實際年利率介乎3.5%至7.2%(二零二一年：3.5%至4.1%)。截至二零二二年十二月三十一日，以原貨幣計的未償還銀團貸款分別為420,000,000美元及1,408,000,000港元(二零二一年：420,000,000美元及1,408,000,000港元)。為銀團貸款融資作抵押的資產詳情載於附註38。
- 該還款日期乃根據貸款協議所載的計劃還款日期釐定。

以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的銀行貸款如下：

美元

港元

二零二二年
人民幣千元

二零二一年
人民幣千元

2,957,166

2,642,020

1,269,850

1,135,686

4,227,016

3,777,706

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

33. 優先票據

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
優先票據	2,634,667	2,406,167
一年內應付利息重新分類為其他應付款項下的流動負債	14,729	13,484
	2,649,396	2,419,651
可償還賬面值：		
一年內	2,649,396	13,484
一年以上但不超過五年	-	2,406,167
	2,649,396	2,419,651
減：列作流動負債的一年內到期款項	2,649,396	13,484
一年後到期款項	-	2,406,167

於二零一三年五月二十一日，本公司以398.4百萬美元（相當於人民幣2,466.1百萬元）的價格發行本金總額為400.0百萬美元（相當於人民幣2,476.2百萬元）的優先票據（「二零一三年票據」）。二零一三年票據按每年4.625%的固定票面利率計息，每半年期末支付，並將於二零二三年五月二十一日到期（提前贖回除外）。於二零二二年十二月三十一日，以原貨幣計的未償還二零一三年票據為378.5百萬美元（二零二一年：378.5百萬美元）。

本公司可隨時選擇(1)因若干稅務權區稅務法律發生若干變動，按本金額加直至贖回日期的應計及未付利息（如有）贖回全部而非部分二零一三年票據，或(2)按相當於贖回二零一三年票據本金額100%的贖回價以及直至贖回日期的應計及未付利息（如有）贖回全部或部分二零一三年票據。

二零一三年票據亦包含一項條文，規定票據持有人可在控制權變動觸發事件發生後選擇按各票據本金額的101%加直至贖回日期的應計及未付利息（如有）贖回票據。

二零一三年票據包含有負債部分及提前贖回選擇權：

- (i) 負債部分指由合約釐定的未來現金流量按相同條款以當時適用於具有可資比較信貸狀況並提供大致相同現金流量的工具的市場利率貼現的現值，但不計及嵌入衍生工具。年內收取的利息乃自折讓發行二零一三年票據之日起按負債部分採用每年約4.8%（二零二一年：4.8%）的實際利率計算。
- (ii) 提前贖回選擇權被視為一項與主合約密切相關的嵌入衍生工具，並不單獨列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

34. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的普通股		
法定：		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年十二月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年十二月三十一日	<u>1,660,205,000</u>	<u>166,021</u>
綜合財務狀況表中所示：		
於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日		<u>175,146</u>

人民幣千元

35. 儲備

特別儲備

本集團的特別儲備乃本公司股份於二零零六年在聯交所上市前於集團重組時產生的款項。

法定盈餘儲備

根據適用於註冊為外商投資企業的附屬公司（「外資附屬公司」）的中國相關法律及法例以及外資附屬公司的章程細則，外資附屬公司須設立法定盈餘儲備基金、企業擴展基金及員工福利與花紅基金。該等基金自外資附屬公司的根據適用中國會計標準編製的法定財務報表中呈報的除稅後純利（「中國會計溢利」）轉付。

外資附屬公司須將其10%中國會計溢利轉撥至法定盈餘儲備，直至結餘達外資附屬公司註冊資本的50%。法定盈餘儲備基金可用於彌補過往年度產生的虧損（如有），並經相關政府機構批准後用於增加資本。

外資附屬公司董事會酌情自中國會計溢利撥付企業擴展基金。經相關政府機構批准後企業擴展基金亦可用於增加資本。外資附屬公司自其成立以來概無撥付任何基金至企業擴展基金。

根據適用於註冊為內資企業的附屬公司（「內資附屬公司」）的中國相關法律及法例，內資附屬公司須設立法定盈餘儲備。內資附屬公司須將其10%中國會計溢利轉撥至法定盈餘儲備，直至結餘達內資附屬公司註冊資本的50%。法定盈餘儲備可用於彌補過往年度產生的虧損（如有）及增加資本。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於報告期末，本集團與承租人就百貨店建築面積訂立合約（這些協議的年期介乎一個月至十五年）。

該等租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	708,032	776,287
第二年	378,864	442,416
第三年	240,774	278,506
第四年	160,641	181,918
第五年	110,420	123,743
五年後	151,483	202,405
	<u>1,750,214</u>	<u>2,005,275</u>

上述最低租賃安排只包括基本租金，不包括若干租賃合同中的租戶應收或有租金，其中規定每月租賃付款應按租戶月銷售總額或毛利潤按一定比例計算。

37. 資本承擔

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支：		
收購物業、廠房及設備	<u>43,584</u>	<u>24,205</u>
關於建設發展中物業的其他承擔（附註）	<u>1,411,761</u>	<u>1,477,722</u>

附註：於二零二二年十二月三十一日，餘額包括本集團同系附屬公司已訂約的資本開支人民幣27,433,000元（二零二一年：人民幣29,435,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

38. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押若干附屬公司的股本權益及對該等附屬公司的資產作出固定及浮動抵押以擔保本集團獲授予的銀團貸款融資下的還款責任。擁有以下賬面值的資產已抵押以擔保銀團貸款：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按公平值列入其他全面收益的股本工具	56,497	40,791
按公平值列入損益的金融資產	100,270	-
已抵押銀行結餘	67,800	26,121
現金及現金等價物	307,168	195,212
	531,735	262,124

39. 財務擔保

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
就若干買家的按揭貸款融資所提供財務擔保	106,988	134,048

本集團與若干金融機構合作，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。有關擔保將於買家獲發不動產權證書或物業買家悉數償還按揭貸款（以較早者為準）後由銀行解除。董事認為，財務擔保合約之公平值並不重大。

40. 退休福利計劃

中國附屬公司的僱員均為中國政府運營的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任為根據計劃作出所需供款。

本集團亦為所有香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由信託人控制的基金管理。本集團及僱員在該計劃下都須按相關薪金成本若干百分比供款。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

40. 退休福利計劃(續)

確認入損益的總開支人民幣32,652,000元(二零二一年：人民幣33,655,000元)指本集團須按相關計劃的規定所指定比率向該等計劃應支付的供款。於報告期末，概無尚未向該等計劃支付的供款。

41. 關連人士交易

年內，除於綜合財務報表其他部分披露的該等資料外，本集團與關連公司進行下列重大交易：

a) 交易：

與關連公司的關係	交易性質	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
同系附屬公司	已付物業租金	346,772	354,867
	已付物業管理費用	123,001	126,787
	已付翻新服務費用	20,054	85,099
	已付泊車管理服務費用	6,354	6,433
	已付物業管理費用	5,166	-
	已收管理費用	28,695	32,600
	已收泊車租金收入	15,715	12,447
	銷售零售商品	16,943	-

b) 主要管理層人員報酬：

年內董事及其他主要管理層成員的酬金由薪酬委員會根據個人表現及市場趨勢釐定如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金及其他福利	4,529	8,859
退休福利計劃供款	428	780
	<u>4,957</u>	<u>9,639</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

42. 融資活動產生的負債對賬

下表詳述融資活動所產生的本集團負債變動，包括現金及非現金的變動。融資活動所產生的負債乃為現金流量或未來現金流量，將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所產生的現金流量。

	銀行貸款 人民幣千元	優先票據 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	3,786,586	2,472,547	-	578,613	6,837,746
融資現金流量	(51,090)	(112,290)	(772,725)	(14,341)	(950,446)
非現金變動：					
外匯兌換	(97,480)	(57,405)	-	-	(154,885)
財務成本確認	139,690	116,799	-	6,756	263,245
已宣派股息	-	-	772,725	-	772,725
新訂租約	-	-	-	10,969	10,969
提早終止租約	-	-	-	(31,798)	(31,798)
Covid-19－相關租金寬免	-	-	-	(57)	(57)
於二零二一年十二月三十一日	3,777,706	2,419,651	-	550,142	6,747,499
融資現金流量	(136,815)	(121,295)		(13,801)	(271,911)
非現金變動：					
外匯兌換	353,855	227,066	-	-	580,921
財務成本確認	232,270	123,974	-	8,004	364,248
新訂租約	-	-	-	549	549
提早終止租約	-	-	-	(3,655)	(3,655)
Covid-19－相關租金寬免	-	-	-	(3,639)	(3,639)
於二零二二年十二月三十一日	<u>4,227,016</u>	<u>2,649,396</u>	-	<u>537,600</u>	<u>7,414,012</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 資本風險管理

本集團管理資本以確保本集團內各實體將可持續經營，同時透過優化負債與資本平衡為權益人帶來最大回報。本集團的整體策略自前一年度起一直保持不變。

本集團的資本結構由現金淨額（二零二一年：現金淨額）（包括附註30、32及33分別所披露的租賃負債、銀行貸款及優先票據（扣除現金及現金等價物））及本公司擁有人應佔股權組成，其中包括已發行股本、儲備及保留盈利。

管理層持續審閱資本架構。進行審閱時，管理層考慮資本成本及與各類別資本有關的風險。根據管理層的推薦建議，本集團會透過支付股息、發行新股及購回股份以及發行新債或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

44. 財務工具

財務工具分類

金融資產

按攤銷成本列賬的金融資產
按公平值列入損益的金融資產
按公平值列入其他全面收益的股本工具

金融負債

攤銷成本

二零二二年
人民幣千元

9,177,301

399,490

63,566

9,640,357

(13,708,276)

二零二一年
人民幣千元

8,185,828

295,440

55,557

8,536,825

(13,600,898)

財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括股權投資、基金投資、貿易及其他應收款項、受限制／已抵押銀行結餘、現金及現金等價物、應收同系附屬公司款項、應付同系附屬公司款項、貿易及其他應付款項、租賃負債、客戶預付款項、銀行貸款及優先票據。該等財務工具詳情於各附註披露。與該等財務工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險、流動資金風險及利率基準改革引起的風險。如何減低風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時有效地採取適當措施。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險

貨幣風險

本集團若干現金及現金等價物、受限制／已抵押銀行結餘、按公平值列入其他全面收益的股本工具、銀行貸款、優先票據及應付利息乃以美元或港元計值，而本集團因美元／港元與人民幣（相關集團實體的功能貨幣）之間的匯率波動，承受外幣風險。

本集團目前並無訂立任何合約對沖其外幣風險。管理層監察外幣風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債於報告日期的賬面值如下：

	負債		資產	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
美元	5,606,562	5,061,671	422,999	190,977
港元	1,269,850	1,135,686	226,134	110,158

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣升跌5%（二零二一年：5%）之敏感度。5%（二零二一年：5%）為內部向主要管理人員匯報外幣風險時所用之敏感率，並為管理層對外匯匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括尚未結算以外幣列值貨幣項目，報告期末調整其外幣折算率為5%（二零二一年：5%）。下文數據明確顯示在人民幣兌相關貨幣升值5%（二零二一年：5%）的情況下除稅後溢利及其他權益的增長情況。如人民幣兌相關貨幣貶值5%（二零二一年：5%），溢利及其他權益將會受到同樣大的反面影響，下表所示的結餘將為負數。

	美元影響		港元影響	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅後溢利	259,178	243,535	55,011	53,316
其他全面收益	-	-	(2,825)	(2,040)



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

貨幣風險 (續)

由於年內貨幣項目值及匯率波動，故上述敏感度分析僅為本集團年終的固有外匯風險分析，而並不能反映全年風險。

利率風險

(i) 現金流量利率風險

本集團因其計息金融負債及若干金融資產，包括按當時市場利率計息的銀行貸款、受限制／已抵押銀行結餘及浮動利率銀行結餘，面對現金流量利率風險。

於兩個年度，本集團並無訂立利率掉期安排。

(ii) 公平值利率風險

本集團亦因若干金融資產及金融負債，包括固定利率銀行存款、租賃負債及優先票據，面對公平值利率風險。

本集團目前並無任何利率對沖政策。管理層審視面對的利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

以下敏感度分析乃根據於報告期末本集團之浮息銀行結餘及尚未償還銀行借貸面對的風險而釐定。該分析乃假設於報告期末浮息銀行結餘及尚未償還之銀行借貸於整個年度仍不會償還。向主要管理人員作內部利率風險報告時就浮動利率銀行結餘使用的敏感率為利率增加或減少25個基點（二零二一年：25個基點），而就銀行借貸使用的敏感率為利率增加或減少50個基點（二零二一年：50個基點）反映管理層對利率之可能合理變動之評估。

倘利率分別就浮動利率銀行結餘及銀行借貸增加／減少25及50個基點（二零二一年：25及50個基點），而所有其他可變數維持不變，則本集團於截至二零二二年十二月三十一日之除稅後溢利會減少／增加人民幣8,810,000元（二零二一年：減少／增加人民幣4,994,000元）。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

其他價格風險

股本價格風險

由於本集團投資按公平值列入損益及按公平值列入其他全面收益的股本證券，故面對股本價格風險。管理層透過維持具有各類風險的投資組合來管理該風險。

下文敏感度分析乃根據報告日期所面對的股本價格風險釐定。就第一級類別內按公平值計量的股本證券敏感度分析而言，由於金融市場波動，本年度敏感度比率分別為15%及30% (二零二一年：15%及30%)。

- 倘相關股本工具的價格上升／下跌15% (二零二一年：15%)，則由於按公平值列入損益的投資公平值變動，截至二零二二年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加／減少人民幣25,025,000元 (二零二一年：人民幣10,229,000元)，及由於按公平值列入其他全面收益的投資公平值變動，投資重估儲備將增加／減少人民幣9,270,000元 (二零二一年：人民幣7,780,000元)。
- 倘相關股本工具的價格上升／下跌30% (二零二一年：30%)，則由於按公平值列入損益的投資公平值變動，截至二零二二年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加／減少人民幣50,050,000元 (二零二一年：人民幣20,458,000元)，及由於按公平值列入其他全面收益的投資公平值變動，投資重估儲備將增加／減少人民幣18,540,000元 (二零二一年：人民幣15,560,000元)。

由於年內股本證券數目及公平值波動，故上述敏感度分析僅為本集團年終的股價風險分析，而並不代表全年風險。

信貸風險及減值評估

信貸風險及減值評估於二零二二年十二月三十一日，本集團由於交易對手未能就各類已確認金融資產履行責任而產生財務虧損，故本集團面對的最大信貸風險是來自綜合財務狀況表所列的各項已確認金融資產賬面值。

除短期貸款及財務擔保外，本集團並無持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施抵銷與其金融資產有關的信貸風險。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

就貿易應收款項而言，本集團基於有重大結餘的債務人的過往違約記錄、債務人經營所在行業的整體經濟狀況及於報告期末毋須付出不必要成本或努力而可獲取的當前及前瞻性資料對貿易應收款項的預期信貸虧損個別評估。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的信貸風險集中，乃由於91.3% (二零二一年：95.3%) 的貿易應收款項總額分別為應收第三方支付金融機構 (如銀聯、支付寶及微信支付) 款項。本集團的餘下貿易應收款項主要為應收貢獻貿易應收款項總額10%以下的客戶及個人款項。管理層認為，本集團的應收第三方支付金融機構款項並無重大信貸風險。

就向第三方貸款而言，管理層根據債務人的過往信貸虧損經驗以及交易對手質押的抵押品的公平值估計對第三方貸款的估計虧損率。截至二零二二年十二月三十一日，本集團向第三方貸款的賬面值為人民幣132,805,000元且已逾期超過90天。根據管理層的評估，鑒於最終出售抵押品的估計變現金額，違約損失率較低，且管理層認為應收貸款的預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

就其他應收款項而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗對該等金融資產的可收回性進行整體及個別評估，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及報告期末當前及無需過度成本或努力即可獲得的前瞻性信息的評估進行調整。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團估計其他應收款項的預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

為減低企業客戶的信貸風險，管理層已委派團隊負責制訂信用額度和信用審批。承接任何新客戶前，本集團會使用內部信用評分系統評估潛在客戶之信用品質並確定各客戶之信用額度。本集團制定了其他監控程式以確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，本集團應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式對貿易應收款項進行減值評估。管理層認為，本集團的貿易應收款項的信貸風險已顯著降低及預期信貸虧損並不重大。

由於有關關連方擁有充足資金結清債務，應收同系附屬公司款項的信貸風險微乎其微，因此，並無確認減值虧損撥備。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

由於交易方為獲國際信貸評級機構給予高度信貸評級之銀行，故有關受限制／已抵押銀行結餘及銀行結餘的信貸風險有限，因此，違約風險低。

本集團一般就買方按揭貸款融資向金融機構提供擔保，最高以物業購買價的70%為限。倘買家於擔保期內拖欠償還按揭貸款，金融機構可能要求本集團根據擔保契據代物業買方償還貸款結欠餘額連同任何應計利息。於該等情況下，本集團將沒收客戶存放於本集團的按金並轉售物業，以收回任何尚欠貸款結餘及其項下任何應計利息。就此而言，管理層認為本集團的信貸風險已大大減少。年內並無超出信貸限額，且管理層預期，該等對手違約不會產生任何重大虧損。

除賬面值為人民幣132,805,000元且分類為信貸減值的向第三方授出的貸款外，本集團按攤銷成本計量的餘下金融資產按十二個月預期信貸虧損作出減值撥備。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控並保持現金及現金等價物的水平（管理層視為足夠供本集團經營及緩減現金流量波動的影響）。管理層監控銀行借貸的動用，並確保遵守相關貸款契諾（如有）。本集團主要依賴經營活動所得現金流量作為流動資金的主要來源以及銀行貸款及優先票據作為流動資金的補充來源。於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有可取得未使用銀行融資人民幣16,000百萬元（二零二一年：人民幣16,000百萬元）。

下表為本集團基於須還款的最早日期的未貼現現金流量的非衍生金融負債及財務擔保合約到期日的詳情。該表格包括利息及本金現金流量。倘按浮動利率計息，未貼現金額則按報告期末的適用利率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日						
非衍生金融負債：						
貿易及其他應付款項	-	3,103,275	-	-	3,103,275	3,103,275
應付同系附屬公司款項	-	135,206	-	-	135,206	135,206
租賃負債	3.5-5.8	28,612	158,820	530,710	718,142	537,600
客戶預付款項	-	3,608,112	-	-	3,608,112	3,608,112
銀行貸款	7.0	281,203	4,322,767	-	4,603,970	4,227,016
優先票據	4.6	2,697,928	-	-	2,697,928	2,634,667
就若干買家之按揭貸款融資提供的財務擔保	-	106,988	-	-	106,988	106,988
		<u>9,961,324</u>	<u>4,481,587</u>	<u>530,710</u>	<u>14,973,621</u>	<u>14,352,864</u>
於二零二一年十二月三十一日						
非衍生金融負債：						
貿易及其他應付款項	-	3,866,148	-	-	3,866,148	3,866,148
應付同系附屬公司款項	-	167,726	-	-	167,726	167,726
租賃負債	3.5-5.8	31,930	165,020	541,859	738,809	550,142
客戶預付款項	-	3,383,151	-	-	3,383,151	3,383,151
銀行貸款	3.6	103,918	3,985,623	-	4,089,541	3,777,706
優先票據	4.6	98,127	2,469,008	-	2,567,135	2,406,167
就若干買家之按揭貸款融資提供的財務擔保	-	134,048	-	-	134,048	134,048
		<u>7,785,048</u>	<u>6,619,651</u>	<u>541,859</u>	<u>14,946,558</u>	<u>14,285,088</u>

倘浮動利率的變動與在報告期末確定的利率估值不同，則上文按浮息工具計算的金額亦將隨之變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 財務工具 (續)

利率基準改革

附註32所載銀團貸款為本集團唯一按倫敦銀行同業拆息及香港銀行同業拆息計息的金融工具，並將受倫敦銀行同業拆息利率基準改革規限。於報告期末後，本集團已達成共識並獲得其銀團貸款人的同意，根據銀團貸款協議，於二零二三年六月三十日倫敦銀行同業拆息利率停止後，以CME定期有抵押隔夜融資利率參考利率取代倫敦銀行同業拆息。相關銀團貸款協議的修訂正在進行中，預計將於二零二三年六月三十日前完成。本集團銀團貸款應用香港銀行同業拆息利率將不受利率基準改革影響。

以下為本集團因過渡而產生的主要風險：

實施替代基準利率的進展情況

作為本集團過渡風險管理的一部分，在可行的情況下，本集團訂立的新合約與不受改革影響的利率掛鈎。否則，本集團確保相關合約納入詳細的後備條款，明確參考替代基準利率及觸發該條款的特定觸發事件。

下表列示未完成合約的總金額及完成向替代基準利率過渡的進展情況。金融負債的金額按其賬面值列示。

過渡前的金融工具	於十二月三十一日的賬面值		屆滿時間	對沖會計	金融工具過渡
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元			進展情況
非衍生金融負債					
與三個月美元倫敦銀行 同業拆息掛鈎的銀團貸款	2,957,166	2,642,020	二零二四年	不適用	預計最遲於二零二三年 上半年之前過渡

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 財務工具 (續)

財務工具公平值計量

該附註提供有關本集團如何釐定若干金融工具公平值的資料。

(i) 本集團按經常性基準並以公平值計量的金融資產的公平值

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等金融資產公平值(特別是,所使用的估值技術及輸入數據)以及根據公平值計量所用輸入數據之可觀察程度以分類公平值計量之公平值層級(第一至第三級)之資料。

金融資產	於十二月三十一日的公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元		
按公平值列入其他全面收益的上市股本證券	63,566	55,557	第一級	活躍市場的報價
按公平值列入損益的上市股本證券	189,017	90,927	第一級	活躍市場的報價
按公平值列入損益的無報價基金投資	210,473	204,513	第三級	基於相關基金的資產淨值

於兩個年度內公平值層級的第一級並無轉入或轉出。

本集團的無報價基金投資於各報告日期因並無近期報價作參考之用而以包含重大不可觀察輸入數據的估值技術按公平值計量,因此分類為公平值層級的第三級。



綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 財務工具 (續)

財務工具公平值計量 (續)

(ii) 第三級公平值計量的對賬

本集團按公平值列入損益的無報價基金投資的第三級計量的對賬如下表：

	人民幣千元
於二零二一年一月一日	231,960
公平值變動淨額	<u>(27,447)</u>
於二零二一年十二月三十一日	204,513
公平值變動淨額	<u>5,960</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u><u>210,473</u></u>

(iii) 按經常性基準並非以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值 (但須披露公平值)

於報告期末，董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有 已發行股份/註冊資本 面值的實益部分		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
金聯集團有限公司(附註1)	英屬處女群島	股本 -1美元	100%	100%	投資控股
鷹威企業有限公司	英屬處女群島	股本 -300美元	100%	100%	投資控股
金鷹國際貿易有限公司	香港	股本 -10,000港元	100%	100%	投資控股
金寧(香港)有限公司	香港	股本 -100港元	100%	100%	投資控股
香港金恒升珠寶有限公司	香港	股本 -94港元	100%	100%	投資控股
愛積分(香港)有限公司	香港	股本 -1港元	100%	100%	線上貿易
金鷹商貿管理有限公司	香港	股本 -1港元	100%	100%	投資控股
金鷹國際商貿集團(中國)有限公司 (「南京金鷹」)(附註2)	中國	註冊資本 -人民幣1,137,000,000元	100%	100%	投資控股及經營 全生活中心
揚州金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 -人民幣40,000,000元	100%	100%	投資控股及 經營百貨店
徐州金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 -人民幣60,000,000元	100%	100%	經營全生活中心

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有 已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
西安金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣180,100,000元	100%	100%	投資控股及經營百貨店
泰州金鷹商貿有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
昆明金鷹購物廣場有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣930,000,000元	100%	100%	經營全生活中心
南京金鷹珠江路購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
淮安金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
鹽城金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣240,000,000元	100%	100%	經營全生活中心
上海金鷹國際購物廣場有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京金鷹商貿特惠中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣10,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京仙林金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣300,000,000元	100%	100%	經營全生活中心

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		
			二零二二年	二零二一年	
連雲港金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣100,000,000元	100%	100%	經營超級市場
昆山金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣100,000,000元	100%	100%	經營全生活中心
南京金鷹國際貿易有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣10,000,000元	100%	100%	投資控股及貿易
宿遷金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣100,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南京建邺金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣100,000,000元	100%	100%	經營全生活中心
淮北金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣30,000,000元	100%	100%	經營百貨店
溧陽金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣272,000,000元	100%	100%	經營百貨店
徐州金鷹人民廣場購物中心有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣40,000,000元	100%	100%	經營百貨店
雲南尚美投資管理有限公司	中國	註冊資本 — 人民幣156,000,000元	100%	100%	物業控股

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有 已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
南京江寧金鷹購物中心有限公司	中國	註冊資本 －人民幣280,000,000元	100%	100%	經營全生活中心
蘇州高新金鷹商業廣場有限公司	中國	註冊資本 －人民幣641,430,000元	100%	100%	經營全生活中心
南京金鷹購電子商務有限公司	中國	註冊資本 －人民幣23,000,000元	100%	100%	線上貿易
丹陽金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 －20,000,000美元	100%	100%	經營全生活中心
鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司	中國	註冊資本 －人民幣100,000,000元	100%	100%	經營全生活中心
南通金鷹圓融購物中心有限公司	中國	註冊資本 －人民幣220,000,000元	100%	100%	經營全生活中心
常州創達資產經營有限公司	中國	註冊資本 －人民幣80,000,000元	100%	100%	物業控股
金鷹國際海洋世界(常州)有限公司 (「常州海洋世界」)(附註2)	中國	註冊資本 －6,500,000美元	100%	100%	經營海洋館
金鷹國際海洋世界(南京)管理有限公司 (「南京海洋世界」)(附註2)	中國	註冊資本 －人民幣62,000,000元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		
			二零二二年	二零二一年	
馬鞍山金鷹國際購物中心有限公司	中國	註冊資本 －人民幣100,000,000元	100%	100%	經營全生活中心
南通金鷹國際房地產開發有限公司	中國	註冊資本 －人民幣20,000,000元	100%	100%	經營百貨店
南通金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 －人民幣20,000,000元	100%	100%	物業投資
蕪湖金鷹國際實業有限公司	中國	註冊資本 －人民幣253,599,156元	100%	100%	投資控股、物業發展 及投資、酒店經營 及經營百貨店
蕪湖金鷹濱江世紀發展有限公司	中國	註冊資本 －人民幣550,000,000元	100%	100%	物業發展及投資及 經營百貨店
南京金鷹教育產業投資有限公司	中國	註冊資本 －人民幣90,000,000元	100%	100%	教育投資
揚州金鷹新城市中心開發有限公司	中國	註冊資本 －人民幣400,000,000元	100%	100%	物業發展及經營 全生活中心
南京金鷹便利超市管理有限公司	中國	註冊資本 －人民幣30,000,000元	100%	100%	經營超級市場

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有 已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
吉林金鷹正業置業股份有限公司	中國	註冊資本 －人民幣200,000,000元	51%	51%	物業發展及投資
南京美悅雅集化妝品有限公司	中國	註冊資本 －人民幣10,000,000元	60%	60%	化妝品貿易
南京金鷹商貿投資控股集團有限公司 (「南京金鷹商貿」)(附註2)	中國	註冊資本 －人民幣100,000,000元	100%	100%	投資控股
南京金鷹商業運營集團有限公司	中國	註冊資本 －人民幣80,000,000元	100%	100%	投資控股
南京金信通信息服務有限公司	中國	註冊資本 －人民幣50,000,000元	100%	100%	通訊及信息服務
徐州金鷹文化發展有限公司	中國	註冊資本 －人民幣40,000,000元	100%	100%	物業發展及投資
揚州金鷹新城市商業運營有限公司	中國	註冊資本 －人民幣50,000,000元	100%	-	經營全生活中心

附註：

1. 金聯集團有限公司由本公司直接擁有。
2. 除南京金鷹、常州海洋世界、南京海洋世界及南京金鷹商貿根據中國法律註冊為外商獨資有限公司外，所有中國附屬公司均根據中國法律註冊為有限責任公司。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 附屬公司詳情 (續)

附註：(續)

- 董事認為，列有所有附屬公司詳情的完整名單將過於冗長，因此上述名單僅載有於二零二二年及二零二一年十二月三十一日對本集團業績或資產及負債有重大影響的附屬公司詳情。
- 年內，本公司附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。年終，概無附屬公司發行任何債務證券。

46. 本公司財務狀況表及儲備

本公司財務狀況表於報告日期結束時包括：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產		
設備	6	10
按公平值列入其他全面收益的股本工具	831	764
於未上市附屬公司權益及應收款項	3,169,197	3,370,362
其他應收款項	5	4
應收同系附屬公司款項	994	849
現金及現金等價物	1,939	2,903
	<u>3,172,972</u>	<u>3,374,892</u>
負債		
其他應付款項	17,566	16,102
優先票據	2,634,667	2,406,167
	<u>2,652,233</u>	<u>2,422,269</u>
資產淨值	<u>520,739</u>	<u>952,623</u>
資本及儲備		
股本 (見附註34)	175,146	175,146
儲備	345,593	777,477
權益總額	<u>520,739</u>	<u>952,623</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

46. 本公司財務狀況表及儲備 (續)

儲備變動

	資本贖回 儲備 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	29,378	(6,433)	723,569	746,514
年內溢利	-	-	804,070	804,070
按公平值列入其他全面收益的股本投資的 投資公平值虧損	-	(382)	-	(382)
年內全面總(開支)收入	-	(382)	804,070	803,688
確認分派的股息(附註13)	-	-	(772,725)	(772,725)
於二零二一年十二月三十一日	29,378	(6,815)	754,914	777,477
年內虧損	-	-	(431,951)	(431,951)
按公平值列入其他全面收益的股本投資的 投資公平值收益	-	67	-	67
年內全面總收入(開支)	-	67	(431,951)	(431,884)
於二零二二年十二月三十一日	29,378	(6,748)	322,963	345,593