



2019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 | 13 |
| 董事及管理層簡介 | 19 |
| 企業管治報告 | 24 |
| 環境、社會及管治報告 | 34 |
| 董事會報告 | 46 |
| 獨立核數師報告 | 88 |
| 綜合損益表 | 92 |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 93 |
| 綜合財務狀況表 | 94 |
| 綜合權益變動表 | 96 |
| 綜合現金流量表 | 97 |
| 綜合財務報表附註 | 100 |

公司簡介

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，經過逾24年的潛心經營，於二零一九年十二月三十一日，已成功在中華人民共和國（「中國」）開設31家門店，總建築面積約2,502,937平方米，總營業面積約1,712,198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17個城市。

憑借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。本集團亦將積極關注全國一、二線城市及極具發展潛力的三線城市，逐步實現覆蓋全國的連鎖發展目標。

持續優化提升存量業務，致力發展全生活中心

本集團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、母嬰護理產品、健康、寵物護理、生活旅遊、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。於二零一九年十二月三十一日，本集團共開設16家全生活中心，總建築面積約1,983,541平方米，而全生活業態的營業面積佔本集團總營業面積的比例約為32.5%。本集團亦希望通過可控商品資源的快速積累，持續打造本集團的核心競爭力。

着重發展增量，圍繞消費升級、兒童及教育、健康醫療等新興行業佈局，構建輕資產運營和智能消費服務平台

本集團將進一步獲取新內容、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：（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、內容持續創新並可復制的新業態；（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。進一步整合同業或戰略伙伴的會員資源，結合社交新場景和新技術手段，持續開發中產家庭和年輕個性化的新會員，更加高效、精準地營銷產品，提供綜合服務。本集團將持續加強內部資源的整合與發揮，並與外部共享平台快速協同，借力賦能，打造敏捷高效的智能商業服務平台。

公司簡介

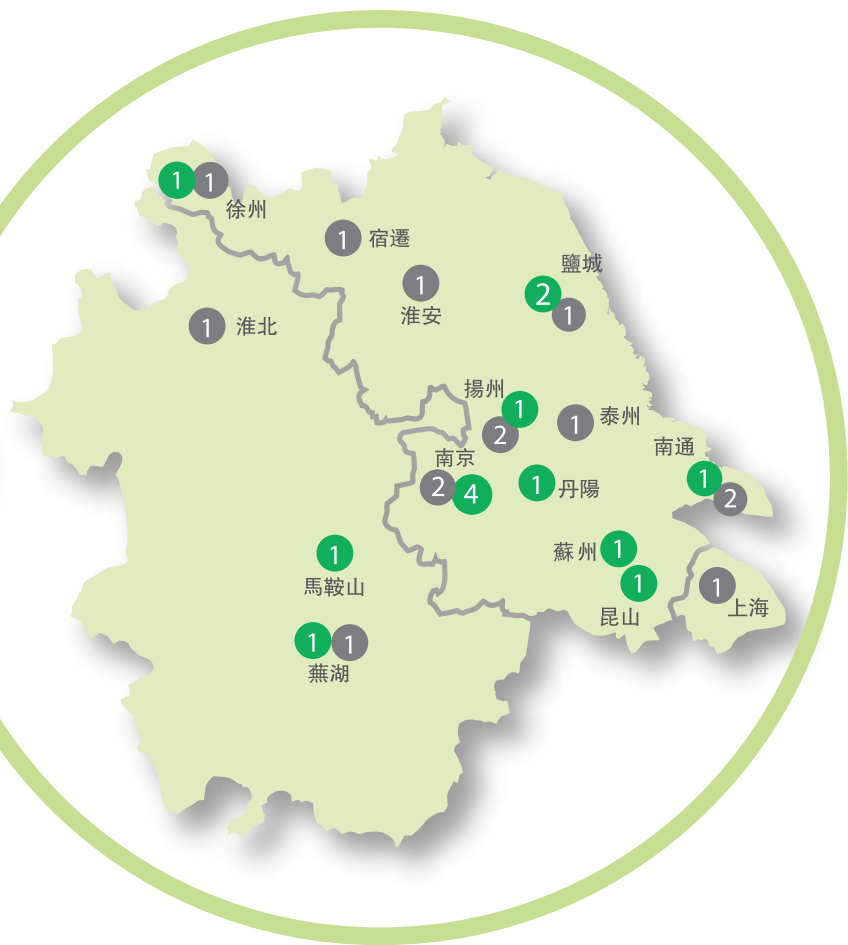
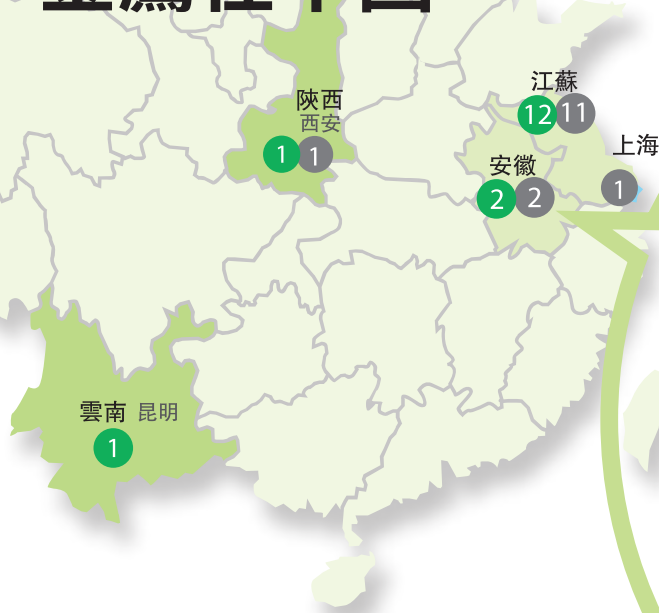
致力提供優質創新的VIP會員增值服務，構建全渠道發展合力

本集團通過有效運用一系列全渠道方式，如「掌上金鷹」移動用戶端「該应用程序」、微信、微博、電子VIP卡等，將全生活中心、7-Eleven便利店以及產業鏈上下游資源，與「金鷹購」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，促進在線線下雙向引流，帶動綜合客流量及經營業績的快速增長。截至二零一九年十二月三十一日，該应用程序的下載量已突破780萬次，亦有約300萬名VIP顧客連接其VIP會員卡至該应用程序，微信、微博會員突破290萬人，平均每日活躍用戶約5.5萬名。同時，本集團已成功吸納超過380萬名忠誠顧客。回顧年內，VIP顧客消費佔本集團銷售所得款項總額的58.9%。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有約3,300名僱員。

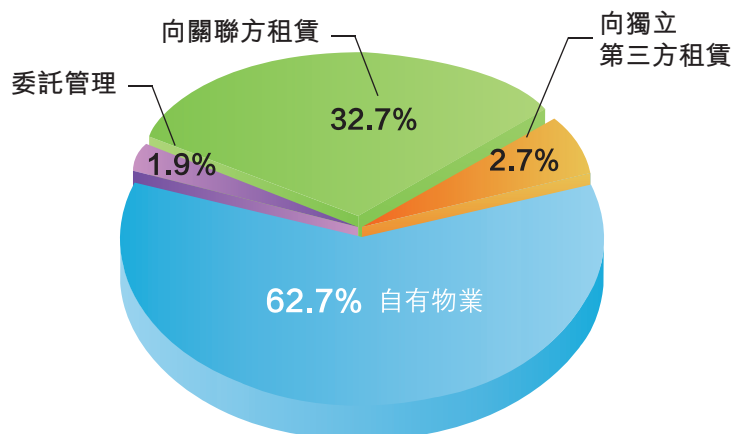
金鷹在中國



坐落於黃金購物地段的
自有物業佔總樓面面積的比例為**62.7%***

| 樓面面積 (平方米) | | | | |
|--------------|---------|---------------------|---------|--|
| 在營門店 | 自有 | 租賃 | 小計 | |
| 1 南京新街口店 # | 83,896 | 29,242 | 113,138 | |
| 2 南通店 | 9,297 | | 9,297 | |
| 3 揚州店 | 37,562 | 3,450 [^] | 41,012 | |
| 4 徐州店 # | 110,974 | | 110,974 | |
| 5 西安高新店 | 32,878 | | 32,878 | |
| 6 泰州店 | 58,374 | | 58,374 | |
| 7 昆明店 # | 116,817 | | 116,817 | |
| 8 南京珠江路店 | | 33,578 | 33,578 | |
| 9 淮安店 | 55,768 | | 55,768 | |
| 10 鹽城店 # | 88,165 | | 88,165 | |
| 11 揚州京華城店 | | 29,598 [^] | 29,598 | |
| 12 上海店 | | 29,651 | 29,651 | |
| 13 南京漢中店 | | 12,462 | 12,462 | |
| 14 南京湖濱天地店 # | 168,900 | 47,494 | 216,394 | |
| 15 安徽淮北市 | | 34,714 [^] | 34,714 | |
| 16 宿遷店 | 65,410 | | 65,410 | |
| 17 徐州人民廣場店 | 37,457 | | 37,457 | |
| 18 鹽城奧萊店 | | 18,377 | 18,377 | |
| 19 鹽城聚龍湖店 # | | 110,848 | 110,848 | |
| 20 南通全生活店 # | 94,700 | | 94,700 | |
| 21 丹陽店 # | | 52,976 | 52,976 | |
| 22 昆山店 # | 118,500 | | 118,500 | |

| 樓面面積 (平方米) | | | | |
|-------------------------|---------|---------|----------------------------|--|
| 在營門店 | 自有 | 租賃 | 小計 | |
| 23 南京江寧店 # | | 144,710 | 144,710 | |
| 24 安徽馬鞍山店 # | | 87,568 | 87,568 | |
| 25 南通人民路店 | 30,191 | | 30,191 | |
| 26 安徽蕪湖店 | 30,629 | | 30,629 | |
| 27 安徽蕪湖新城市店 # | 98,906 | | 98,906 | |
| 28 西安曲江店 # [@] | | | 48,502 | |
| 29 蘇州店 # | 176,764 | | 176,764 | |
| 30 金鷹世界 # | | 251,019 | 251,019 | |
| 31 揚州新城市中心 # | 153,560 | | 153,560 | |
| 總計 | | | 2,502,937 ^{&} | |



* 於二零一九年十二月三十一日總樓面面積 (平方米) 的比率

定位為全生活中心

@ 委託管理店

& 未計入溧陽店、嘉宏和連雲港超市以及常州及鹽城海洋館合約96,124平方米的樓面面積

[^] 向獨立第三方租賃

公司資料

執行董事

王恒先生
王宣懿女士
Hans Hendrik Marie Diederens 先生

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

戴莘女士FCPA, FCPA (Aust)

授權代表

王恒先生
戴莘女士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
寧波銀行
上海銀行
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

交通銀行
江蘇銀行
上海銀行
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
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
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室及1820室

開曼群島主要股份過戶登記處

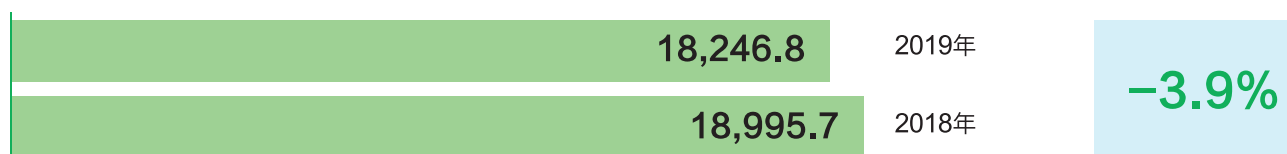
Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記處(登記分處)

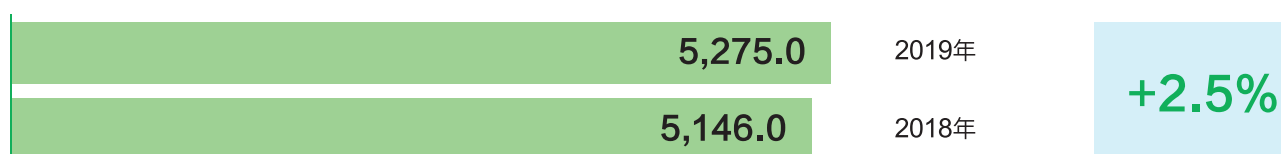
香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心17M樓

財務概要

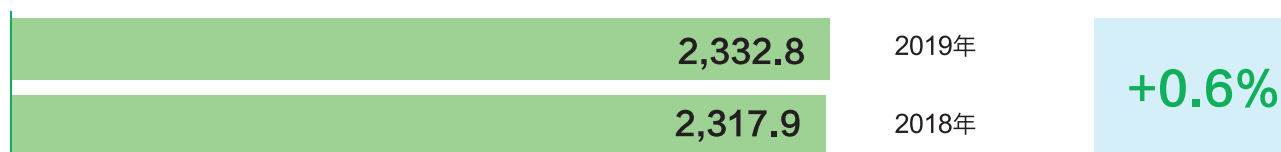
銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



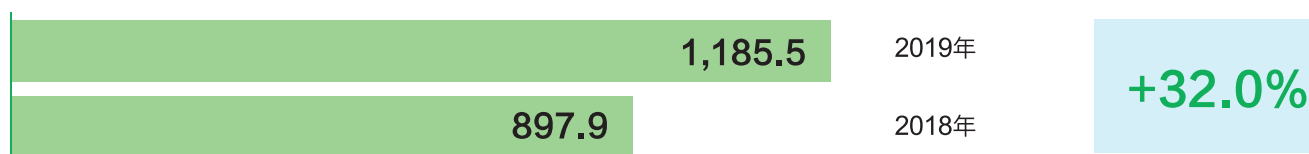
零售業務收益 (人民幣百萬元)



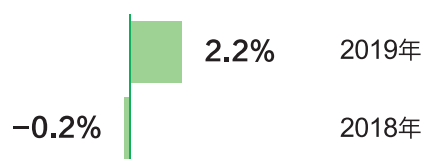
零售業務折舊及攤銷前經營所得溢利 (人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)



同店銷售增長⁽¹⁾



(1) 同店銷售增長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。南京新街口店於年內進行整體改造，故同店銷售增長未計及南京新街口店。



時尚 生活



五年財務概要

| | 二零一五年 人民幣千元 (附註1)及 (附註2) | 二零一六年 人民幣千元 (附註2) | 二零一七年 人民幣千元 (附註2) | 二零一八年 人民幣千元 (附註2) | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年與 二零一九年 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 | 16,293,848 | 16,400,924 | 17,233,460 | 18,995,678 | 18,246,784 | (3.9) |
| 收益 | 4,095,464 | 4,695,858 | 4,950,265 | 6,570,201 | 6,149,446 | (6.4) |
| 經營溢利 | 1,208,440 | 1,475,362 | 1,648,220 | 2,323,362 | 2,193,926 | (5.6) |
| 本公司擁有人應佔本年度溢利 | 825,855 | 408,302 | 1,277,387 | 897,854 | 1,185,480 | 32.0 |
| 每股基本盈利(人民幣) | 0.474 | 0.244 | 0.763 | 0.537 | 0.706 | 31.5 |
| 於十二月三十一日綜合財務狀況表 | | | | | | |
| 非流動資產 | 12,275,154 | 12,845,327 | 14,103,438 | 13,824,381 | 13,932,607 | 0.8 |
| 流動資產 | <u>7,764,502</u> | <u>9,281,029</u> | <u>11,265,872</u> | <u>10,412,019</u> | <u>9,009,664</u> | (13.5) |
| 資產總值 | <u>20,039,656</u> | <u>22,126,356</u> | <u>25,369,310</u> | <u>24,236,400</u> | <u>22,942,271</u> | (5.3) |
| 流動負債 | 11,416,347 | 7,263,796 | 14,455,832 | 10,458,403 | 8,575,684 | (18.0) |
| 非流動負債 | <u>3,475,941</u> | <u>9,776,877</u> | <u>4,694,857</u> | <u>7,458,568</u> | <u>7,412,620</u> | (0.6) |
| 負債總額 | <u>14,892,288</u> | <u>17,040,673</u> | <u>19,150,689</u> | <u>17,916,971</u> | <u>15,988,304</u> | (10.8) |
| 資產淨值 | <u><u>5,147,368</u></u> | <u><u>5,085,683</u></u> | <u><u>6,218,621</u></u> | <u><u>6,319,429</u></u> | <u><u>6,953,967</u></u> | 10.0 |
| 資本及儲備 | | | | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | 5,128,197 | 5,071,328 | 6,100,322 | 6,207,771 | 6,855,196 | 10.4 |
| 非控股權益 | <u>19,171</u> | <u>14,355</u> | <u>118,299</u> | <u>111,658</u> | <u>98,771</u> | (11.5) |
| | <u><u>5,147,368</u></u> | <u><u>5,085,683</u></u> | <u><u>6,218,621</u></u> | <u><u>6,319,429</u></u> | <u><u>6,953,967</u></u> | 10.0 |
| 本公司擁有人應佔每股資產淨值(人民幣) | 3.039 | 3.028 | 3.645 | 3.696 | 4.083 | 10.5 |
| 已發行股份數目(千) | 1,687,685 | 1,674,886 | 1,673,820 | 1,679,406 | 1,679,038 | - |

附註：

- (1) 截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料因本集團改由從成本模式至公平值模式列示其投資性物業而有所修訂。
- (2) 截至二零一八年十二月三十一日止四個年度各年的財務資料已重列以納入於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

二零一九年，全球經濟增速有所放緩，中美貿易戰告一段落，負面衝擊有所減緩。中國經濟保持總體穩定、長期向好的態勢，國內生產總值達到人民幣99.1萬億元，同比增長6.1%，按經濟總量計穩居世界第二位；人均GDP首次站上1萬美元的新台階。在本集團擁有市場領導地位之江蘇省區域，二零一九年地區生產總值、社會消費品零售總額、居民人均可支配收入等各主要經濟指標繼續領先國內，居民人均可支配收入邁進人民幣4萬元大關，顯示出江蘇地區強大的消費力和市場潛力。

從零售行業發展來看，在我國經濟結構轉型升級的深刻影響下，在新興技術和大數據運用的驅動下，中國零售行業的變革不斷加速，以技術創新和內容創意重構行業發展生態，明確了全渠道、全場景、全客層、全產業的發展格局。從消費端趨勢來看，「美好生活」訴求將取代必需型生活訴求，新中產階級催生「品質經濟」，提升服務品質，打造多元體驗，創造多樣內容，成為零售企業發展的新方向。

經營管理與企業發展

二零一九年，本集團繼續積極把握中國經濟轉型升級以及新零售的發展趨勢，繼續堅持生活化、體驗性、創新型的智慧消費服務平台戰略發展目標，以「品質經濟」為導向，以「美好生活」為訴求，加快門店商品規劃調整，重點突出提升存量與發展增量。本集團立足主業、精耕細作，不斷提升運營管理質量和專業技能，提升顧客服務並豐富商品資源，充分挖掘優質商品資源的業績增長潛力，進一步加大創新性的企劃促銷活動力度，持續提升全集團整體的經營業績。經過本集團全體員工的共同努力，二零一九年，本集團客流量達到189.4百萬人次，同比增長6.6%⁽¹⁾。實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）人民幣18,246.8百萬元，年內收益人民幣6,149.4百萬元，同比下降6.4%，其中零售相關收益達人民幣5,275.0百萬元，同比上升2.5%（包含南京新街口店A座七個月改造升級的影響）；而物業發展及酒店營運相關收益則因二零一八年有大量預售房交付而同比下降38.6%至人民幣874.4百萬元。息稅折舊攤銷前利潤（「息稅折舊攤銷前利潤」）同比下降4.0%至人民幣2,641.7百萬元，主要由於物業發展及酒店營運相關的息稅折舊攤銷前利潤同比下降29.0%至人民幣308.9百萬元。實現全年歸屬於本公司股東淨利潤人民幣1,185.5百萬元，同比增長32.0%。

⁽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

本集團以商品資源為核心競爭力，順應消費升級趨勢，持續升級拓展集團的商業品牌資源。持續強化美妝陣容，引入歐瓏、朵梵等首進金鷹的熱門品牌；同時豐富女裝內容，運動品牌不斷升級最新形象店，大力引進網紅茶飲、餐飲，以及教育培訓、早教等品牌，進一步夯實南京、徐州、鹽城、揚州等區域的領導地位。宿遷店年度調整面積佔比中心總建築面積（「建築面積」）61.3%，提升中心整體品牌等級，涉調區域開業首月客流同比上升33.9%，其中兩大運動品牌業績同比上升超過200%；四個品牌業績同比上升100%至200%不等；淮安店引進三十四個新品牌，涉及品牌調整區域銷售同比增長16.5%，帶動相應品類的銷售同比增長20%。為現有存量商業的持續優化帶來活力。

二零一九年六月初，南京新街口店A座因火情原因提前開始進行調整改造，並於二零一九年十二月二十日盛大開業。南京新街口店A座的升級改造一改百貨格局，大膽採用購物中心單動線模式。加強區域內首店資源引入，運動潮牌持續升級，多品牌為中國、江蘇或南京首進，並大膽引入寵物用品店，進一步擴大客層。地下B1層與地鐵的打通吸客效果顯著，開業當天客流7.8萬人次，同比增長122.3%。

集團的蘇北旗艦店徐州店新增B座，定位於打造「潮玩聖地」，引入八大江蘇首店、三十六蘇北首店及三十六品牌旗艦店，與A座以空中連廊相連、資源共享、相互導流、聯動促銷，進一步提升徐州店整體的市場競爭力和區域市場地位。B座於二零一九年九月二十八日新館開業，開業當天銷售所得款項總額高達人民幣10.7百萬元，同比上升127.6%，客流9.9萬人，同比上升411.7%。

本集團以創新重構業態內容，營造有趣好玩的消費體驗。二零一九年多門店嘗試以主題展覽持續吸客，以文化精神互動培養忠粉。金鷹世界店《故宮裡的海洋展》及昆山店《流浪地球》新媒體展，吸引大量親子、年輕客群。鹽城聚龍湖店、昆山店、丹陽店分別舉辦金鷹萌寵主題巡展，展出近四個月，共接待訪客超過3.5萬人次，門票及展出收入突破人民幣50萬元。

本集團亦持續開拓外部優質資源，同城多店邀請流量明星打造全城熱浪。胡歌《南方的車站》與劉昊然、張鈞甯《唐人街探案3》來寧路演，金鷹爭取到獨家承辦權，並在金鷹世界店、南京新街口店及南京湖濱天地店三店落地，吸引近50萬人次到店；通過微博、微信等自媒體傳播，閱讀率達到30萬次以上。

董事長報告

展望

二零二零年，新冠疫情對全球經濟造成嚴重衝擊，市場不確定因素加劇，中國經濟下行壓力持續加大，但由於防控得當，管理層認為中國經濟已進入經濟復蘇階段，後疫情時期中國政府出台各項經濟政策扶持企業刺激消費。中國擁有龐大的國內消費市場和消費潛力，中國經濟總體穩定，並保持長期向好的態勢。因此，管理層對中國零售市場未來的發展依然充滿信心。中國將更加關注國內市場的發展，尤其是新消費、新基建、新服務、新製造、新價值鏈這五大經濟增長點。

從零售行業發展來看，預料5G技術、人工智能、移動互聯網等新技術的應用將持續催化零售全行業變革與創新，進而不斷提升消費體驗，加速線上線下全渠道融合。本集團將繼續保持靈活高效、成熟穩健的業務拓展步伐，加強鞏固抗風險能力，聚焦消費升級領域，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。同時，依托大數據、人工智能技術，積極推動數字化升級，降低運營成本，提升運營精準度，給顧客帶來更好的體驗。以金鷹智能服務平台為依托，建立各利益相關方的生態共榮圈。

二零二零年初，新冠肺炎疫情對線下實體店產生極大影響，本集團金鷹購平台快速響應，為門店在線營銷賦能，利用專櫃掃貨、直播帶貨等功能快速開展線上營銷工作，助力線下業務。截止當前，直播單日業績高達人民幣80.0萬元，線上專櫃業績日均超人民幣1.0百萬元，線上訂單同比上升300%，目前實現用戶復購率達59%。二零二零年，金鷹購將持續整合線上及線下渠道，通過營銷及系統支持更加有效地利用全時、全域、全場景生態流量，提升平台私域滲透率。

本集團將持續優化其零售物業，通過店內空間的改造煥新以提升零售面積並引入更豐富的業態及功能配套，使得零售物業不斷趨向購物中心。二零二零年南京江寧店將完成動線改造、品牌提檔升級、增加標桿餐飲及時尚體驗內容；南京珠江路店將從傳統百貨轉型為「都市潮流」精品購物中心，引入網紅店、國際潮流彩妝、設計師服飾、家居潮品集合店等；泰州店將在升級後引入泰州首個運動標桿品牌、打造女鞋時尚主題區；二零二零年第三季度完成女裝提檔升級、最強潮牌引入；昆山店將繼續夯實區域領導地位快速落實引進高端化妝品及名品品牌，打造區域運動潮牌影響力，引入網紅餐飲品牌，蓄積長效客流。

董事長報告

本集團的新旗艦店金鷹世界店將持續優化，鞏固優勢，爭取首店落位，完成品牌升級，擴大資源導入，引進獨有業態，打造更具影響力的亞太地標級全客層、全業態的全生活中心。金鷹世界A座塔樓於二零一九年九月全面投入運營，位於A座塔樓的奢華酒店G·Hotel、WeWork共享辦公及國際金融總部辦公為金鷹世界商貿板塊帶來優質客流，逐步完成全生命周期的消費生態鏈。

未來幾年，本集團將持續依托江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，積極開拓新市場。南通、常州、長春及揚州江都多個金鷹世界商業綜合體將分階段落成，將為集團新增約736,000平方米總建築面積的全生活中心；規劃中的金鷹世界將與周邊的高端酒店、辦公室、住宅等，形成購物休閒、商務辦公、社區生活為一體的全生命周期生態圈，高端配套將為集團運營持續輸入高質客流，成為集團銷售新增量。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝全體員工的努力工作，並對股東、業務合作夥伴及廣大顧客的長久支持表示誠摯的謝意。二零二零年，本集團將繼續同心協力，迎接新的挑戰和商業發展機遇，努力創新，為股東帶來更好的回報。

董事長

王恒

二零二零年三月三十一日

管理層討論及分析

財務回顧

銷售所得款項總額及收益

於回顧年度，本集團的銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）減少至人民幣18,246.8百萬元，同比減少3.9%或人民幣748.9百萬元。減少主要歸因於以下的淨影響：(i)零售同店銷售增長（「同店銷售增長」）按年增加2.2%；(ii)南京新街口店A座店因進行整體改造而暫停營運七個月（詳情見下文），且故計算同店銷售增長時不計及南京新街口店。二零一九年南京新街口店的銷售所得款項總額減少至人民幣2,347.3百萬元，同比減少18.6%或人民幣537.0百萬元；及(iii)物業銷售額減少人民幣573.2百萬元或40.9%至人民幣829.3百萬元，主要因為揚州新城市中心項目大部分的預售一期單元房於二零一八年交付客戶，而二零一九年則沒有大量交付單元房。

自二零一四年九月開業的九間全生活中心，即鹽城聚龍湖店、南通全生活中心、丹陽店、昆山店、江寧店、馬鞍山店、蘇州高新全生活中心、金鷹世界店及揚州新城市中心，錄得銷售所得款項總額人民幣3,955.0百萬元（二零一八年：人民幣3,622.2百萬元），為本集團二零一九年的銷售所得款項總額貢獻21.7%（二零一八年：19.1%）。

另一方面，由於南京新街口店A座店暫停營運七個月，南京新街口店錄得同店銷售負增長18.6%及其銷售所得款項總額對本集團銷售所得款項總額的貢獻由二零一八年的15.2%下降至二零一九年的12.9%。於二零一九年五月二十四日夜間，南京金鷹中心A座9樓的酒店分部（並非本集團處所的一部分及因翻新而停業）發生火災。A座亦為南京新街口店A座所在地。基於本集團獲得之資料，火災乃由於施工承包違反若干規定所致。消防機構迅速反應並有效控制局勢，事故並無傷亡。門店及店內庫存在保險範圍內，而施工承包商亦將作出賠償。受發生火災影響，南京新街口店於二零一九年五月二十五日至二零一九年六月一日暫停營運。於二零一九年六月二日，南京新街口店B座恢復營運。本集團立即開始原計劃於二零一九年七月開始的A座主要門店的翻新。本集團已於二零一九年十二月二十日恢復A座的營運。為便利A座進行翻新，A座的標杆品牌（對A座二零一八年的年內銷售所得款項總額貢獻75%）搬遷至B座，且其中大部分品牌已於二零一九年六月底於B座恢復營運。

門店翻新對南京新街口店的二零一九年下半年經營業績帶來短暫影響。然而，管理層認為，從長遠來看，門店翻新對鞏固該擁有24年歷史的南京旗艦店的可持續發展而言屬必要。

於二零一九年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為75.4%（二零一八年：74.4%），或由二零一八年的人民幣14,125.2百萬元減少2.6%至人民幣13,757.3百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為14.5%（二零一八年：13.3%），或由二零一八年的人民幣2,534.8百萬元增加4.2%至人民幣2,641.9百萬元。租金收入貢獻本集團銷售所得款項總額5.0%（二零一八年：4.3%），由二零一八年的人民幣826.8百萬元（經重列）增加10.6%至二零一九年的人民幣914.3百萬元。物業銷售貢獻本集團銷售所得款項總額4.6%（二零一八年：7.4%），相當於自人民幣1,402.5百萬元減少40.9%至人民幣829.3百萬元。其他收入貢獻本集團銷售所得款項總額餘下0.5%（二零一八年：0.6%），相當於自人民幣106.4百萬元減少2.2%至人民幣104.0百萬元。

管理層討論及分析

特許專櫃銷售佣金率減少至16.9%（二零一八年：17.7%），而直接銷售的毛利率減少至12.6%（二零一八年：15.3%），以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率減少至16.3%（二零一八年：17.3%）。減少主要由於以下的淨影響：(i)本集團持續以合理利潤率提升銷售生產力；(ii)相對於成熟的門店（如南京新街口店），次新的門店雖然佣金率較低，但銷售金額增加；(iii)影響整體特許專櫃銷售毛利率的南京新街口店的銷售所得款項總額於年內減少約0.5%；及(iv)於二零一八年十一月至二零一九年五月期間一次性清銷本集團陳舊存貨，導致回顧期間直接銷售毛利率下降2.5%。

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總額的貢獻為45.0%（二零一八年：47.3%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為16.7%（二零一八年：16.5%）；化妝品銷售的貢獻為13.3%（二零一八年：11.8%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為9.7%（二零一八年：8.6%）；而電子產品、煙酒、家居及工藝品、超市、童裝及玩具等其他產品貢獻餘下銷售所得款項總額的15.3%（二零一八年：15.8%）。

於二零一九年十二月三十一日，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958.3百萬元（二零一八年：人民幣1,051.8百萬元）及人民幣1,074.8百萬元（二零一八年：人民幣1,303.4百萬元）。待售已竣工物業指本集團的濱江世紀廣場項目，於二零一九年十二月三十一日的可售寫字樓及住宅總建築面積約為70,480.8平方米（二零一八年：84,935.4平方米），而待售發展中物業主要包括本集團的揚州新城市中心項目，於二零一九年十二月三十一日的預計可售商業及住宅總建築面積約為106,718.7平方米（二零一八年：166,830.0平方米）及可售停車位的總建築面積約為24,484.8平方米（二零一八年：34,056.1平方米）。本集團自二零一六年起開始預售揚州新城市中心項目的一期單元房及該等單元房已於二零一八年下半年竣工及於二零一九年上半年交付予客戶。本集團自二零一七年九月起開始預售二期單元房，而二期為揚州新城市中心項目的最後一期，細分為兩個項目，首期項目將於二零二零年及二零二一年交付予客戶，而二期項目則尚未發展。

二零一九年銷售物業金額為人民幣829.3百萬元（二零一八年：人民幣1,402.5百萬元），而出售總建築面積84,137.2平方米（二零一八年：135,425.9平方米）。銷售金額主要包括本集團的揚州新城市中心項目的物業銷售金額人民幣647.9百萬元（二零一八年：人民幣979.9百萬元）及安徽省蕪湖市的濱江世紀廣場項目（本集團於二零一五年收購的一個項目）的物業銷售金額人民幣180.9百萬元（二零一八年：人民幣422.6百萬元）。於二零一八年下半年，本集團揚州新城市中心項目大部分的預售一期單元房已交付客戶，導致二零一八年內物業銷售激增。餘下的預售一期單元房於二零一九年交付客戶。年內銷售物業的毛利率為38.9%（二零一八年：32.4%）。增加主要由於以下的淨影響：(i)二零一九年上半年毛利率較住宅物業銷售額低的停車位銷售額增加；及(ii)於二零一九年下半年交付的大部分已預售揚州新城市中心項目二期的首期單元房的毛利率高於一期項目。

本集團的收益總額為人民幣6,149.4百萬元，較去年減少6.4%。收益減少大致上與銷售所得款項總額減少相符。

管理層討論及分析

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損主要包括(i)自供應商及客戶所得的各種雜項收入；(ii)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；(iii)本集團證券投資所產生的收益及虧損及股息收入；及(iv)本集團投資物業的公平值變動。

其他收入、收益及虧損淨額由二零一八年人民幣308.4百萬元(經重列)增加人民幣400.6百萬元至二零一九年人民幣709.0百萬元。增加主要由於以下的淨影響：(i)自供應商及客戶所得的收入增加11.0%或人民幣52.0百萬元至人民幣525.3百萬元；(ii)外匯虧損淨額由二零一八年的人民幣334.5百萬元減少人民幣224.5百萬元至二零一九年的人民幣110.0百萬元；(iii)出售／部分出售本集團於北京泡泡瑪特文化創意股份有限公司及Toebox Korea Ltd. (「Toebox」)的權益所得收益人民幣116.4百萬元(二零一八年：虧損人民幣0.7百萬元)；(iv)視作出售本集團於Whittle School & Studios Holdings, Ltd. (「Whittle」)及Toebox權益的收益合計人民幣40.4百萬元(二零一八年：人民幣2.5百萬元)；(v)就本集團於聯營公司的權益(主要指於聯營公司iP2 Entertainment Holding S.A. (「iP2 Entertainment」)擁有的20%權益)確認減值虧損人民幣53.2百萬元(二零一八年：就本集團於聯營公司中美聯合實業股份有限公司(「中美實」)擁有的42.6%權益確認的減值虧損人民幣25.1百萬元)以及因iP2 Entertainment經營環境充滿挑戰而向其提供的墊款人民幣18.6百萬元；及(vi)就暫停門店而確認的減值虧損減少人民幣14.9百萬元。

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。於二零一九年，商品存貨變動及已售物業成本同比減少人民幣246.2百萬元或8.8%至人民幣2,539.2百萬元。商品存貨變動及已售物業成本減少大致上與物業銷售減少相符。

僱員福利開支

於二零一九年，僱員福利開支同比減少人民幣20.4百萬元或5.1%至人民幣381.3百萬元。減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i)本集團持續精簡所有層面的角色與職能；及(ii)繼續投資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百分比從去年的2.4%減少0.1個百分點至2.3%。

折舊及攤銷

於二零一九年，物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產以及解除土地使用權的預付租賃款項的折舊及攤銷同比增加人民幣18.4百萬元或4.3%至人民幣447.8百萬元。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額百分比從去年的2.6%增加0.2個百分點至2.8%。

管理層討論及分析

租金開支

於二零一九年，租金開支同比增加人民幣9.5百萬元或3.1%至人民幣319.7百萬元。本集團的租金安排主要與以租賃物業經營的各商店的銷售掛鉤。回顧期間的租金開支增加是由於該等商店的銷售增加。

租金開支佔銷售所得款項總額百分比從去年的1.9%增加0.1個百分點至2.0%。

其他開支

於二零一九年，其他開支同比增加人民幣7.9百萬元或1.0%至人民幣814.1百萬元。其他開支主要包括水費及電費、廣告及促銷活動支出、維修及保養成本以及物業管理費。於回顧年度，水費及電費同比减少人民幣30.9百萬元或13.8%至人民幣193.9百萬元，物業管理費同比增加人民幣1.6百萬元或1.1%至人民幣146.9百萬元，而維修及保養成本同比增加人民幣14.7百萬元或35.4%至人民幣56.3百萬元。

其他開支佔銷售所得款項總額百分比從去年的4.9%增加0.1個百分點至5.0%。

應佔聯營公司及合營公司虧損

應佔聯營公司及合營公司虧損主要指本集團應佔其8.9%（二零一八年：10.0%）股權的聯營公司Whittle及42.6%（二零一八年：42.6%）股權的聯營公司中美實的財務業績。

Whittle主要為年齡介乎三至十八歲的學生開辦及營運全球民辦學校。Whittle已於二零一九年九月開設首兩所學校。本集團應佔年內淨虧損為人民幣106.4百萬元（二零一八年：人民幣40.9百萬元）。

中美實為一家在台灣註冊成立的公司，其股份在台灣證券櫃檯買賣中心（台灣證券交易所的同行交易所）上市，並主要從事買賣分散染料及投資控股。本集團應佔年內淨利潤為人民幣5.1百萬元，而由於經營環境充滿挑戰及其投資項目減值，二零一八年淨虧損為人民幣47.1百萬元。

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。於二零一九年，財務收入同比增加人民幣27.3百萬元或1.4倍至人民幣47.3百萬元，主要由於回顧期間來自第三方及聯營公司貸款的利息收入增加人民幣15.9百萬元。

管理層討論及分析

財務成本

財務成本包括本集團的銀行貸款、優先票據及中國中期票據的利息開支。於二零一九年，財務成本維持穩定，約為人民幣414.2百萬元（二零一八年：人民幣416.7百萬元）。減少主要由於以下各項的淨影響：(i)於回顧期間利率增加及人民幣兌港元（「港元」）及美元（「美元」）貶值；及(ii)平均借款與去年同期相比減少。

所得稅開支

於二零一九年，本集團的所得稅開支同比減少人民幣49.2百萬元或6.5%至人民幣713.8百萬元。回顧年度的實際稅率為37.8%（二零一八年：46.1%）。實際稅率同比減少8.3個百分點，主要由於離岸不可扣除開支（即外匯虧損淨額）減少。

年度溢利

年度溢利同比增加人民幣281.4百萬元或31.6%至人民幣1,172.6百萬元。於二零一九年，淨利率（按淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比計算）為7.3%（二零一八年：5.4%）。

經營所得溢利（除利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利）同比減少人民幣129.5百萬元或5.6%至人民幣2,193.9百萬元（二零一八年：人民幣2,323.4百萬元（經重列）），而折舊及攤銷前的經營所得溢利同比減少人民幣111.1百萬元或4.0%至人民幣2,641.7百萬元（二零一八年：人民幣2,752.8百萬元（經重列））。

另一方面，零售業務除折舊及攤銷前所得溢利（除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利及不包括物業銷售及酒店營運溢利）同比增加人民幣14.9百萬元或0.6%至人民幣2,332.8百萬元（二零一八年：人民幣2,317.9百萬元（經重列））及倘於計算時不計及南京新街口店，零售業務除折舊及攤銷前所得溢利同比增加人民幣189.8百萬元或10.6%。

於二零一九年，三間（二零一八年：五間）處於虧損的經營中門店產生的營業虧損淨額合共為人民幣37.0百萬元（二零一八年：人民幣42.9百萬元）。該等門店當中，其中一間門店於二零一七年開始營運。

資本開支

本集團於二零一九年的資本開支為人民幣466.1百萬元（二零一八年：人民幣300.4百萬元（經重列））。該金額主要包括因收購物業、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本地市場的競爭力有關的合約付款。年內所用的資本開支主要與南京新街口店進行的門店翻新工程及徐州店的增建營業區域有關。於二零一九年九月，徐州店的增建區域開業，使徐州店的零售建築面積由約59,934平方米增至約110,974平方米，並將徐州店轉變為一個生活服務中心，不僅具有領先的標杆零售品牌，而且亦提供全方位的生活服務功能及設施。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及類現金（包括銀行結餘及現金、受限制現金、結構性銀行存款及銀行發行的理財產品）為人民幣5,804.4百萬元（二零一八年：人民幣6,463.9百萬元（經重列）），而本集團的總借貸（包括銀行借貸、優先票據及中國中期票據）為人民幣6,728.0百萬元（二零一八年：人民幣8,346.2百萬元）。截至二零一九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2,117.2百萬元（二零一八年：人民幣1,752.9百萬元（經重列）），投資活動所得現金淨額為人民幣213.0百萬元（二零一八年：投資活動所用現金淨額人民幣323.9百萬元（經重列）），而融資活動所用現金淨額為人民幣2,585.7百萬元（二零一八年：人民幣1,892.6百萬元）。於二零一七年的最後一季，本集團進一步升級其SAP系統，而因該等升級，人民幣1,340.2百萬元的貿易應付款項已於二零一八年一月初支付。若該等款項已於二零一七年十二月三十一日前支付，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經營活動所得現金淨額將為人民幣3,093.1百萬元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行借貸為人民幣4,102.6百萬元（二零一八年：人民幣4,269.8百萬元），其中包括一項將於二零二一年四月到期的三年期雙貨幣銀團貸款人民幣4,022.6百萬元（二零一八年：人民幣4,269.8百萬元）及短期銀行貸款人民幣80.0百萬元（二零一八年：零），以及優先票據人民幣2,625.4百萬元（二零一八年：人民幣2,579.2百萬元）。本集團於二零一九年九月到期本金額人民幣1,500.0百萬元的中國中期票據已於二零一九年全數償還。

本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值為人民幣22,942.3百萬元（二零一八年：人民幣24,236.4百萬元（經重列）），而本集團負債總額為人民幣15,988.3百萬元（二零一八年：人民幣17,917.0百萬元（經重列）），因此資產淨值為人民幣6,954.0百萬元（二零一八年：人民幣6,319.4百萬元（經重列））。於二零一九年十二月三十一日的資產負債比率（按本集團借貸總額除以其總資產計算）減少至29.3%（二零一八年：34.4%（經重列））。

外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金、股本投資、銀行貸款及優先票據以港元或美元計價，故本集團須承受因港元兌人民幣及美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以對沖其外匯風險。若有必要，將考慮對沖措施。截至二零一九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110.0百萬元（二零一八年：人民幣334.5百萬元）。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用合共3,300名僱員（二零一八年：3,700名），薪酬合共為人民幣381.3百萬元（二零一八年：人民幣401.7百萬元（經重列））。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

董事

執行董事

王恒先生，71歲，本公司董事長兼首席執行官，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。王先生目前為百人理事會主席，於一九九四年獲授南京市榮譽市民稱號，兼任南京市海外聯誼會名譽會長，中國工商理事會常務理事，南京大學商學院教授，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，並榮膺2011中國安永企業家獎。彼在房地產開發及管理以及百貨零售業方面擁有逾42年經驗，並在本集團工作了超過27年。於緊接本年報日期前過往三年內，王先生並無於任何其他上市公司出任任何董事職位。

王宣懿女士，36歲，於二零零六年加入本集團，並於商品銷售及零售業務中擔任多項職務。王女士自二零一七年三月三十日成為本公司之執行董事。王女士於二零零五年畢業於加州大學洛杉磯分校，獲取歷史／美術史學士學位。王女士為本公司董事長兼首席執行官王恒先生的女兒。王女士在零售管理方面擁有逾13年經驗，並且為本集團服務超過13年。王女士現時為總裁室成員及負責管理本集團的商品中心，專注於品牌建立及關係管理。彼亦參與發掘本公司的投資項目。此外，王女士亦積極參與本集團的持續多元化發展策略。在加入本集團前，彼於美國華美銀行任職貸款分析員，專門負責貿易融資。於緊接本年報日期前過往三年內，王女士並無於任何其他上市公司出任任何董事職位。

Hans Hendrik Marie Diederer先生，53歲，於二零一八年十一月加入本集團，擔任本集團董事總經理及為總裁室成員。Diederer先生自二零一九年三月十九日成為本公司之執行董事。Diederer先生畢業於荷蘭鹿特丹伊拉斯謨斯大學，獲得工商管理碩士學位。Diederer先生積極參與本集團的持續多元化發展策略。Diederer先生擁有25年的金融服務行業高管職位經驗。自一九九三年至二零一一年，Diederer先生任職於荷蘭銀行，曾擔任歐洲及亞洲的高級財富管理人員以及亞洲區私人銀行的行政總裁。自二零一一年至二零一三年，Diederer先生擔任美林國際銀行的董事總經理及東南亞諮詢主管。自二零一三年至二零一五年，Diederer先生擔任法國農業信貸銀行亞洲區私人銀行的行政總裁。於緊接本年報日期前過往三年內，Diederer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，65歲，自二零零六年二月開始為本公司服務。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香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，為卡斯達克國際資本市場（香港）有限公司提供資產管理及就證券提供意見。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾43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，該等公司為匯漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、世紀城市國際控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、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。黃先生於二零一零年六月十七日至二零一七年六月九日期間於安寧控股有限公司擔任獨立非執行董事之職務，並於二零一六年二月二日至二零一八年五月二十三日期間於中國山水水泥集團有限公司擔任獨立非執行董事之職務。另外，黃先生曾於冠捷科技有限公司擔任獨立非執行董事之職務，該公司已於二零一九年十一月十四日起被私有化。黃先生曾於鎳資源國際控股有限公司（前稱中國鎳資源控股有限公司）擔任獨立非執行董事之職務，該公司的上市地位已從二零二零年二月十四日起被聯交所上市委員會取消。黃先生曾於二零一六年十月十七日至二零一七年九月十九日期間於恒芯中國控股有限公司擔任獨立非執行董事之職務，該公司的上市地位已從二零一九年七月二日起被聯交所上市委員會取消。

董事及管理層簡介

雷王鯤先生，68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，並獲美國密蘇里州朱里大學企業管理碩士。雷先生為一名通過哥倫比亞大學執行教練認證計劃所認可的執行教練。雷先生現為香港獨立非執行董事協會會員及美國密蘇里州朱里大學信託理事會成員。雷先生擁有逾35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。雷先生於二零一六年十月二十七日至二零一八年十月十一日這段期間亦為火幣科技控股有限公司(前稱桐成控股有限公司)(聯交所上市公司)之獨立非執行董事。

盧正昕先生，76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41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顧問，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，在被中華開發金融控股股份有限公司收購之後，盧先生離開了萬泰商業銀行並成為Taurus Investment Corporation首席執行官。於緊接本年報日期前過往三年內，盧先生並無於任何其他上市公司出任任何董事職位。

董事及管理層簡介

高級管理人員（總裁室成員）

李培先生，56歲，本集團總裁。李先生於一九八六年取得揚州大學牧醫學士學位。彼於二零零一年十月至二零一七年四月，先後擔任揚州、徐州店商營部總監、西安店總經理助理、副總經理，淮安店總經理、鹽城店總經理及本集團總裁助理，並於二零一四年一月擔任集團副總裁，負責本集團江蘇省中部、北部區域的統籌管理，以及鹽城店日常運營管理工作。彼於二零一八年十一月回歸本集團，擔任總裁，全面負責本集團日常經營工作。李先生於零售管理方面擁有逾26年經驗，並在本集團工作了超過18年。

張瑞雄先生，52歲，本集團聯席總裁。張先生於一九八九年畢業於馬來西亞工藝大學土木工程專業，並獲得美國南加州大學工業和系統工程學士學位及美國新澤西羅格斯大學工商管理碩士學位。彼於二零一九年三月任上海金鷹商業管理有限公司（集團上海商品中心）首席執行官，並於二零一九年十一月擔任本集團聯席總裁，負責本集團招商工作。張先生於企業管理、招商營運方面擁有逾25年經驗。

馮卓明先生，50歲，本集團聯席總裁。馮先生於一九九一年畢業於西安建築科技大學工業與民用建築專業並於二零一四年獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。彼於二零零六年七月加盟金鷹國際集團任執行副總裁，並於二零一九年十一月擔任本集團聯席總裁，負責本集團規劃籌建工作。馮先生於工程管理、規劃籌建方面擁有逾28年經驗。

黃玉敏女士，54歲，本集團常務副總裁。黃女士於二零零三年獲得南京大學工商管理碩士學位。彼於二零零七年四月加盟金鷹國際集團，曾擔任金鷹國際集團人力資源部總監、總裁助理兼南京新百控股集團董事長。黃女士於人力資源管理、招商營運、企業管理方面有逾33年經驗，並於二零一七年七月調入本集團，擔任常務副總裁，目前負責蕪湖地區資產管理及本集團汽車板塊的工作。

王軒女士，46歲，本集團副總裁。王女士於一九九五年畢業於南京理工大學國際經濟與貿易專業。彼於二零零四年加入本集團，曾先後擔任本集團行政部經理、總監、總裁助理，並於二零一七年二月晉升至副總裁，負責本集團行政、企劃等條線綜合管理和業務支持，同時兼管本集團新街口店和金鷹世界店。王女士於企業管理方面擁有逾25年經驗，並在本集團工作了超過15年。

董事及管理層簡介

張文煜女士，49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，負責本集團財務管理及資產管理工作。張女士於財務管理方面擁有逾28年經驗，並在本集團工作了超過8年。

談廣林先生，40歲，本集團副總裁。談先生於二零零二年加入本集團，曾擔任揚州店信息部總監、揚州店總經理助理、副總經理、集團信息中心總監、副總經理、總經理、總裁助理，並於二零一九年一月晉升至副總裁，負責本集團信息管理及電商平台運營工作。談先生於信息管理方面擁有逾17年經驗，並在本集團工作了超過17年。

戴萃女士，47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24年經驗，並在本集團工作了超過11年。

孫軍先生，41歲，本集團一名總裁助理。彼於二零零七年九月加盟金鷹國際集團，並於二零一五年四月調入本集團，先後擔任本集團海洋世界總經理助理、副總經理，彼於二零一九年二月晉升為總裁助理，負責海洋世界等新業務工作。孫先生於企業管理方面擁有逾20年經驗，並在本集團工作了超過5年。

田勇先生，41歲，本集團總裁助理，田先生於二零零三年畢業於南京師範大學新聞學專業，彼於二零零三年九月加入本集團，先後擔任徐州彭城廣場店經理、總監，宿遷店總經理助理、副總經理，徐州彭城廣場店及徐州人民廣場店副總經理、總經理，彼於二零一九年四月晉升為總裁助理，負責本集團徐州彭城廣場店、徐州人民廣場店及昆山店的日常運營管理工作。田先生於零售管理方面擁有逾16年經驗，並在本集團工作了超過16年。

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A.2.1條外，其詳情載於下文「董事長及首席執行官」一段。本公司於截至二零一九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」）擔當中央支援及監督角色，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。董事會須作出符合本公司及其股東整體最佳利益的決策並履行其受信責任。

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程序。

董事會組成

於二零一九年一月一日至二零一九年三月十八日期間，董事會由五名成員組成，包括兩名執行董事王恒先生（董事長）及王宣懿女士及三名獨立非執行董事黃之強先生、雷壬鯤先生、王松筠先生。自二零一九年三月十九日起，Hans Hendrik Marie Diederer先生獲委任為執行董事，董事會由六名成員組成。自二零一九年五月二十三日起王松筠先生退任獨立非執行董事，而盧正昕先生獲選舉為本公司獨立非執行董事，自同日起生效。王宣懿女士為王恒先生的女兒。除上述者及作為董事會成員外，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。

於截至二零一九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，並且遵守董事會成員多元化政策（定義如下）。

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A.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。於回顧年度，王恒先生同時擔任本公司董事長兼首席執行官，領導日常管理及負責董事會的有效運作。本集團的高級管理層團隊負責實施業務策略及管理本集團日常業務營運。自二零一八年十一月起，李培先生為本公司總裁，彼負責協助主席進行本集團整體策略發展，而本集團的高級管理層團隊負責實施業務策略及管理本集團日常業務營運。經考慮現時業務營運及上述組織架構後，董事認為，本公司毋須委任其他人為首席執行官。

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。

各非執行董事的任期為一年。

企業管治報告

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適當之其他因素。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。

舉行會議次數及董事出席率

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度共舉行了三次董事會會議，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事務。各董事出席三次董事會會議的情況如下：

王恒先生(3/3)

王宣懿女士(3/3)

Hans Hendrik Marie Diederer先生(於二零一九年三月十九日獲委任)(2/3)

黃之強先生(3/3)

雷壬鯤先生(3/3)

盧正昕先生(於二零一九年五月二十三日獲選舉)(2/3)

王松筠先生(於二零一九年五月二十三日退任)(1/3)

企業管治報告

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度舉行了兩次股東大會。各董事於兩次股東大會的出席率如下：

王恒先生(1/2)

王宣懿女士(0/2)

Hans Hendrik Marie Diederens先生(於二零一九年三月十九日獲委任)(1/2)

黃之強先生(2/2)

雷壬鯤先生(0/2)

盧正昕先生(於二零一九年五月二十三日獲選舉)(0/2)

王松筠先生(於二零一九年五月二十三日退任)(0/2)

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)。倘任何董事(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決議案參與表決，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二零一九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。

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二零一九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88頁至第91頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

於準備截至二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績及本集團截至二零一九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88頁至第91頁。本公司核數師就截至二零一九年十二月三十一日止年度提供的審核服務收取約人民幣2.49百萬元。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部門管理層提出建議以作出相應的行動。

於截至二零一九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。

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。於截至二零一九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。

企業管治報告

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，分派應實現連續性、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。在提出任何股息支付時，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，以及市場氣氛及環境。

股息政策將不時進行審查，並不保證在任何特定期間內會提出或宣派股息。

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A.6.5條有關持續專業發展的規定。各董事於截至二零一九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 | √ | √ |
| 王宣懿女士 | √ | √ |
| Hans Hendrik Marie Diederer先生（於二零一九年三月十九日獲委任） | √ | √ |
| 黃之強先生 | √ | √ |
| 雷壬鯤先生 | √ | √ |
| 盧正昕先生（於二零一九年五月二十三日獲選舉） | √ | √ |
| 王松筠先生（於二零一九年五月二十三日退任） | √ | √ |

董事會委員會

截至二零一九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

於本報告日期，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。

審核委員會於截至二零一九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) 審閱截至二零一九年六月三十日止六個月及截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報告；
- (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) 審議內部監控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二零一九年十二月三十一日止年度的審核範圍與核數師酬金。

於截至二零一九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)，王松筠先生(於二零一九年五月二十三日退任)(1/2)及盧正昕先生(於二零一九年五月二十三日獲選舉)(1/2)。

薪酬委員會

截至二零一九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。

企業管治報告

薪酬委員會於截至二零一九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

截至二零一九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。王恒先生為提名委員會主席。王先生亦為董事會主席。

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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度提名委員會舉行了一次會議。各成員的出席率如下：

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。公司秘書於截至二零一九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、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的生效規定，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事宜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及記者招待會
- 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，以確保股東將可隨時迅速、平等及適時獲取有關本公司平衡而可理解的資料。本公司將定期檢討該政策的成效。

本公司的公告、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www.geretail.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

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無修訂其組織章程細則。

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

本報告為本集團之首份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》所制定的環境、社會及管治報告。截至二零一九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」）從事發展及經營全生活中心及時尚百貨連鎖店。除此之外，本集團亦從事相對較小規模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鄰近的員工宿舍。該等領域乃本集團認為相關及重要，代表著本集團的環境、社會及經濟範疇上較顯著的影響。

本集團的初衷

本集團實施環境與社會有關政策的初衷如下：

1. 為有效優化資源使用和資源回收；
2. 為鼓勵客戶、業務夥伴、建築承辦商及員工對環境負責；
3. 為本集團的利益相關者爭取可持續的回報；及
4. 為社會和社區作出貢獻。

A. 環境保護

本集團致力於經營所在地的環境及建築承辦商及社區的長期可持續發展，並致力於打造環境友好型企業。本集團不但鼓勵員工對環境負責，並且包括客戶、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。本集團主要產生的排放物和廢物乃主要來自電力、水、紙和塑料袋的使用。電力消耗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，耗水量相對較小，主要用於衛生設施。本集團於營運中並無產生任何有害廢棄物。此外，由於本集團把大部分於建築及翻新零售面積的建築及翻新工程外包予承包商，本集團不產生任何太多建築廢料，承包商負責處理所有建築廢料。然而，本集團力求減少翻修及翻新的需求，及逐步統一內部櫃檯設計，以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。

環境、社會及管治報告

廢物減少及管理對我們的整體環境政策有著不可或缺的作用。因此，本集團已建立有效的廢物管理方法，以確保收集及處理廢物符合相關法律法規，並對週圍環境的影響減到最小。本集團將嚴格遵守監管的有關規定，聘請政府認可的專業公司進行廢物分類、回收、清除及處理。

本集團力求透過回收利用辦公用品等材料及減少用電及供水的消耗，以盡量減少對環境的影響。為保護環境，本集團已實施綠色辦公室實踐，例如廣泛使用無紙化OA系統，鼓勵使用環保紙列印及影印、雙面列印及影印及通過關閉閒置照明、冷氣及電氣設備降低能源消耗。自二零一四年起，本集團已逐漸安裝高效率、長壽命及低耗電量的LED燈，取代連鎖店的傳統燈具，以節省更多的能源。此外，連鎖店的大部分自動扶手電梯已安裝了感應器，可控制運行時間以節省用電。在節約用水方面，本集團的連鎖店及辦公室的水龍頭已安裝感應器，以節約用水。

在營業過程中，業務夥伴交貨予本集團時以塑料作為其製作包裝袋的主要材料。本集團鼓勵業務夥伴減少包裝材料的使用和回收包裝材料的使用。為提倡環保責任，本集團於零售場地為客戶提供紙袋或無紡布袋。通過在超級市場向客戶收取塑料袋費用，塑料袋的消耗也得以減少。

| 項目 | | 二零一九年 | 二零一九年 (每平方米強度) (註1) | 二零一八年 | 二零一八年 (每平方米強度) (註1) |
|------------|---------|-----------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| 總排放 | 二氧化碳當量噸 | 324,162噸 | 0.13噸/平方米 | 327,137噸 | 0.13噸/平方米 |
| 總耗電量 | 千瓦時 | 402,885,754千瓦時 | 164千瓦時/平方米 | 406,583,280千瓦時 | 167千瓦時/平方米 |
| 總耗水量 | 立方米 | 3,546,195立方米 | 1.44立方米/平方米 | 3,538,523立方米 | 1.45立方米/平方米 |
| 所產生的無害廢物總量 | 噸 | 14,092噸 | 0.01噸/平方米 | 14,628噸 | 0.01噸/平方米 |

註：

1. 總建築面積不包括西安曲江自營店2,454,435平方米(二零一八年：2,441,305平方米)用於計算強度的平方米。
2. 上述統計數字與二零一八年相比，在二零一九年較為穩定，主要歸因於以下方面的淨影響：(i)本集團持續減少排放、消耗和浪費；及(ii)於回顧年度，本集團南京湖濱天地店、徐州店及金鷹世界店營業面積的增加導致了排放、消耗和廢物的增加。

環境、社會及管治報告

本集團將不時檢討環境保護實踐，並考慮於業務營運中進一步實施生態友善措施、持續性目標及實踐以倡導節約、循環利用之原則，進一步降低本集團對環境本已輕微之影響。

本集團並無發現任何對環境和自然資源會造成重大影響的違法行為，包括廢氣及溫室氣體排放，向水及土地排污，或產生有害及無害廢棄物等（包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》）。

持份者的參與

持份者的支持（包括員工、客戶及業務夥伴）對本集團成功與否尤為重要。

員工

本集團視員工為最重要及最有價值資產。本集團人力資源管理的目標乃藉提供優厚的薪酬福利，以獎勵及表揚表現優秀的員工。本集團管理層亦推行全面表現評核制度及適當的激勵措施，並協助彼等在集團內發展事業及晉升。

客戶

本集團與其客戶保持良好的關係。本集團的願景為提供卓越優質的客戶服務，同時維持長期盈利能力、業務及資產增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團之間的溝通，以提供及改進卓越優質的客戶服務。本集團亦設立客戶投訴處理機制，接收、分析、評估及處理投訴，並提出補救措施，以提高服務質量。

業務夥伴

本集團與主要業務夥伴維持良好關係對於供應鏈、面對業務挑戰和監管要求時至為重要，其可達致成本效益及促進長遠商業利益。本集團與多家業務夥伴建立了長期的合作關係，並非常謹慎地確保供應商與本集團對質量及道德準則的承諾一致。

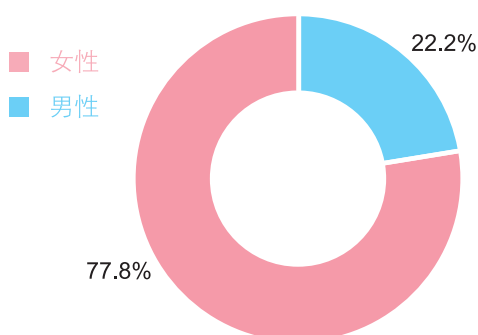
環境、社會及管治報告

B. 社會

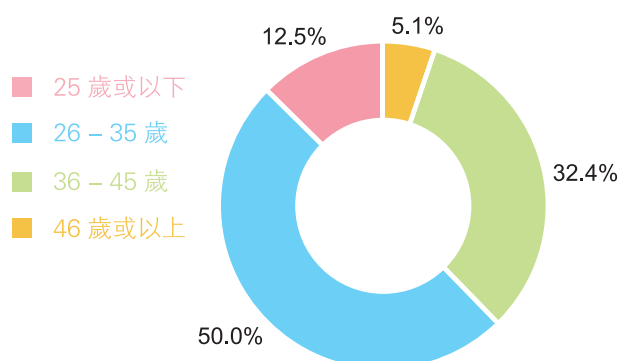
僱傭

截至二零一九年十二月三十一日，我們僱用約2,530名(二零一八年：2,940名)於中國負責經營全生活中心及時尚百貨連鎖店的員工。本集團與全體員工訂立之僱傭合約主要條款均涵蓋工資、工時、休息時間、福利及終止理據等事宜。本集團之薪酬政策及待遇乃經管理層定期檢討，並會參考當地勞動市場及同業的薪酬福利水平，且考慮員工的各人表現及經驗，以確保能提供具競爭力的薪酬待遇予員工以促進不斷改進及為本集團作出貢獻。本集團亦按經營業績及個別表現，向合資格員工適當地授出不定額花紅及股票期權。通過評估員工的工作表現，本集團晉升該等擁有共同價值觀及職業道德的員工，並會認可該等自我激勵、負責任及誠實的員工，以確保本集團的業務可不斷改進。員工亦享有各種保險，包括法律法規所規定的社會保險及住房公積金、因應員工的相關工作責任之安全保險及醫療保險。如若解僱員工，我們遵循適用的勞動法律法規要求。

性別分佈



年齡組別



此外，本集團也致力於各項有利於構建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，共同關愛及提升僱員之身心健康，增強僱員對本集團的歸屬感及忠誠度。年內，本集團舉辦了新年聚餐、羽毛球比賽、秋季遠足等多項文娛康體活動，以及為年度優秀員工安排旅遊及考察。

環境、社會及管治報告

本集團並不知悉於報告期內在員工補償及解僱、招募及晉升、工時、休息時間、平等機會、多元性、反歧視及其他利益及福利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。

員工健康與安全

本集團致力為員工提供健康與安全的工作環境。作為集團員工健康與安全政策的一部分，本集團以中國職業安全健康相關法規作參考，制定並採用書面內部指引。於報告期內，本集團並無錄得工傷造成的重大傷亡事故。本集團致力為員工、客戶和業務夥伴保持舒適和安全的工作和社會環境，例如在本集團的全生活中心、時尚百貨連鎖店及辦公室保持適當的照明和通風系統以及潔淨的環境、在上述地方的指定區域禁煙，以及在惡劣天氣警報如颱風和暴雨的情況下遵照政府的指導方針。報告期內，本集團沒有接獲任何工傷死亡人數，由於非重大工傷而產生的工作日損失為499天。

本集團並不知悉於報告期內，在提供安全工作環境及保護員工免受職業危害方面發生任何重大不符合上述有關法律及法規的情況，以致對本集團造成重大影響。



環境、社會及管治報告

發展和培訓

本集團注重人才梯隊體系建設，構建企業發展的核心競爭力。二零一九年度，「鷹才計畫」、「見習總監」持續深化培養，選拔新一批富有激情與活力的基層管理骨幹，參與到跨店／跨業務多元化的輪崗鍛煉，兩年來已為公司輸送了近70名優秀中基層管理者。作為培養企業發展核心骨幹力量的「高管梯隊」，「見習總監」培養專案，則精心挑選了20餘名優秀的中層管理人員，通過參與跨店代職、新店援建、專案調改過程進行培訓並晉升為連鎖店總經理、儲備店總等高管人員。



本集團所有新入職員工必須參加入職培訓，以確保員工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本集團中的角色。另外，本集團亦向員工提供有關公司業務運作之內部研討會或聘請導師，向個別有潛質的員工提供相應的專業訓練。本集團亦提供網上內部和外部學習訓練課程，以提升員工的專業知識及專長，以應付特定業務需要。於二零一九年十二月三十一日止年度，每名員工平均接受不少於80小時的培訓。

環境、社會及管治報告

勞工標準

本集團所有員工均經由人力資源部聘任，以確保彼等符合相關職位的就任條件。本集團定期檢討其僱傭慣例及其有關招聘員工的指引，以確保完全遵守中國的有關勞動法律及其他與(其中包括)防止童工及強迫勞動有關的規例。

本集團並無發現於報告期內有任何違反有關防止童工或強制勞工的相關法律及規例之事宜。

供應鏈管理

本集團通過特許經營、直接購買及各種合作或租賃方式銷售商品，並主要通過租賃方式提供多樣性的生活業態。本集團的業務夥伴需要具有責任心並遵守本集團的管理標準。與業務夥伴建立互信的關係將有助於本集團優化資源配置，並為顧客提供高品質的產品和服務。

本集團制定了內部採購政策和規則，將社會責任列入採購決策考慮因素，並推動將其在供應鏈中付諸實踐。該項政策和規則加強了本集團與業務夥伴之間就合乎商業倫理、僱傭慣例、健康和 safety、環境標準及當地規範的溝通。

另外，本集團還對業務夥伴就其是否遵從當地所有適用法律及法規(包括工人權益、職業健康安全及環境保護等方面)進行了評估。此外，供應商還須要根據其原產地所有適用的環境法律及法規獲得必要的環境許可證。

本集團還將對主要業務夥伴的前述表現進行年度審查，並將通知相關業務夥伴進行整改及改善。

客戶及業務夥伴的資料保護

我們的客戶及業務夥伴的所有個人資料及其他機密信息均受到嚴格保管。任何對個人資料或機密信息的檢索均嚴格限於獲授權人員，以確保不會發生洩漏問題。

環境、社會及管治報告

商品責任

商品安全是我們對顧客的首要承諾。根據本集團與供應商的一般供貨合約條款及條件，供應商必須保證商品符合中國適用法律及法規，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》及關於商品標識標註的《產品標識標註規定》。本集團有權根據商品性質在一定時間內向供應商退回任何有缺陷的產品。顧客通常可在商品出售起計十天內退換商品。

本集團並無獲悉任何在商品和服務提供的健康與安全、廣告、標籤和隱私事宜以及補救方法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。

反貪污

本集團絕不姑息貪污、賄賂、勒索、詐騙和洗黑錢等不法行徑。全體僱員需符合誠信及道德標準。本集團已委派內部審計部門監測任何涉嫌貪污事宜。除了與每個業務夥伴簽署反貪污協議外，本集團還將通過現場審核、現場考察、抽樣檢查以及對照檢查相關金融交易，識別任何導致僱員犯有任何貪污風險相關的內部缺陷。所有財務事宜須通過不同級別的人員進行檢查，以確保遵守與貪污、賄賂、勒索、詐騙和洗錢有關的所有相關法律法規。本集團鼓勵所有員工以嚴格保密的方式向有關高層管理人員提出關注事宜。本集團還設有一條熱線，允許任何人向本集團報告可疑的貪腐事宜。本集團將徹底調查須認真看待的事宜並採取相應行動。

於報告期內，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。

社區參與

本集團支持並鼓勵員工積極參與廣泛免費的慈善活動，以提高對社區的認識及關注，激勵更多市民服務社區。本集團組織了200項慈善活動其中包括增加社區對自閉症兒童、留守兒童及長者提供支持。

於二零一九年十二月三十一日止年度，本集團舉辦的部分活動如下：

1. 二零一九年三月二十一日為世界唐氏綜合症日，本集團與南京市慈善總會聯合贊助及舉辦「唐氏綜合症兒童公益畫展」，在金鷹世界店展出了由50名唐氏綜合症兒童創作的100幅作品。活動的門票收益已全部捐出以幫助唐氏綜合症兒童的發展和成長。

環境、社會及管治報告

2. 「金鷹騰飛」是一個由本集團、江蘇省婦女兒童福利基金會及南京晨報為留守貧困兒童聯合舉辦的公益活動。於二零一九年七月，淮安市韓橋中學的30名留守兒童來到安徽宣城參與了為期五天的「金鷹騰飛」公益夏令營，活動由本集團全額資助，幫助推動留守兒童健康成長計畫。
3. 二零一九年八月，新華報業水滴公益發起一項公益項目-「新芽計畫」，目的為經濟薄弱地區的孩童與家庭提供扶貧、扶智幫助及致力搭建一個可以深度介入和零距離參與的公益平台。作為「新芽計畫」第一季的愛心企業，本集團向江蘇北部地方的貧困學童捐贈了1,000個紅書包(總值人民幣10萬元)，並舉辦了名為「手拉手」的暑期活動，接待來自徐州豐縣首羨鎮張集小學和鹽城市濱海縣界牌鎮小學的30名學童來到金鷹世界店一日遊，觀看一場精彩的3D電影、在G·TAKAYA書店閱讀許多繪本書籍以及在金鷹動物世界與小動物們近距離接觸玩耍。



環境、社會及管治報告

環境績效

| A. 環境 | 描述 / 分段參考 |
|--------------------------------------|---|
| A1. 排放 | |
| A.1.1 排放類型及各自的排放數據 | 環境 |
| A.1.2 溫室氣體排放總量及強度 | 環境 |
| A.1.3 所產生的有害廢物總量及(如適用)強度 | 本集團並無產生任何有害廢物。 |
| A.1.4 所產生的無害廢物總量及(如適用)強度 | 環境 |
| A.1.5 減排措施及取得成效的說明 | 環境 |
| A.1.6 如何處理有害及無害廢物、實現減排舉措及取得成效的說明 | 本集團並無產生任何有害廢物。 對於無害廢物、減排措施及取得成效，請參閱「環境」一節 |
| A2. 資源的利用 | |
| A2.1 按類型及強度的直接及 / 或間接的能源消耗 | 環境 |
| A2.2 總耗水量及(如適用)強度 | 環境 |
| A2.3 能源使用效率舉措及取得成效的說明 | 環境 |
| A2.4 有否任何適合用途的水源問題、提高用水效率的舉措及取得成效的說明 | 耗水量相對較小，主要用於衛生設施。在節約用水方面，零售連鎖店以及本集團的辦公室的大部分水龍頭已安裝傳感器以減少耗水量。 |
| A2.5 用於成品的總包裝材料 | 環境 |

環境、社會及管治報告

| | | |
|------------|----------------------------------|---|
| A3. | 環境及自然資源 | |
| A3.1 | 活動對環境及自然資源的重大影響及為管理該等活動所採取的行動的說明 | 由於本集團的運營性質，其活動對環境及自然資源的影響最小。儘管如此，本集團致力通過物品循環再用（如辦公室用品）及減少電力及水供應的消耗，以對環境的影響減至最小。 |

社會績效

| | | |
|------------|----------------------------|---|
| B. | 社會 | 描述／分段參考 |
| B1. | 僱傭 | |
| B1.1 | 按性別、就業類型、年齡組及地理區域劃分的總勞動力。 | 員工人數：2,530人 男性員工人數：560人 女性員工人數：1,970人 |
| B2. | 健康與安全 | |
| B2.1 | 與工作有關的死亡人數 | 零 |
| B2.2 | 因工傷所產生的工作日損失 | 499天 |
| B2.3 | 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 | 僱員健康與安全 |

環境、社會及管治報告

| | | |
|------------|---------------------------------|--|
| B3. | 發展及培訓 | |
| B3.2 | 平均每名員工已完成的培訓時間 | 80小時 |
| B4. | 勞工標準 | |
| B4.1 | 審查僱傭措施以避免童工及強迫勞工措施的說明 | 勞工標準 |
| B5. | 供應鏈管理 | |
| B5.2 | 與參與供應商、其數量、如何實施及監測有關的措施的說明 | 供應鏈管理 |
| B6. | 商品責任 | |
| B6.3 | 與觀察及保護知識產權有關的措施的說明 | 客戶及業務夥伴的資料保護 |
| B6.4 | 質量保證程序及退回程序的說明 | 商品責任 |
| B6.5 | 消費者資料保護及隱私政策、如何實施及監測的說明 | 客戶及業務夥伴的資料保護 |
| B7. | 反貪污 | |
| B7.1 | 於本報告所述期間就發起人或其僱員的貪腐行為已結案的法律案件數量 | 零 |
| B7.2 | 預防措施及舉報程序、如何實施及監測的說明 | 反貪污 |
| B8. | 社區投資 | |
| B8.1 | 關注地區的貢獻 | 社區參與 |
| B8.2 | 總時間貢獻 | 本集團舉辦了200項慈善活動及我們的員工總共完成了約48,670小時的義工時數。 |

董事會報告

董事欣然呈報二零一九年年報與本公司及其附屬公司（「本集團」）於截至二零一九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

本集團的業務回顧及使用財務關鍵績效指標進行的分析載於本報告「管理層討論及分析」。總括而言，二零一九年，（一）全球經濟增速有所放緩；（二）中美貿易戰告一段落，負面衝擊有所減緩；及（三）中國經濟保持總體穩定，長期向好的態勢。

從零售行業發展來看，在我國經濟結構轉型升級的深刻影響下，在新興技術和大數據運用的驅動下，中國零售行業的變革不斷加速，以技術創新和內容創意重構行業發展生態，明確了全渠道、全場景、全客層、全產業的發展格局。從消費端趨勢來看，「美好生活」訴求將取代必需型生活訴求，新中產階級催生「品質經濟」，提升服務品質，打造多元體驗，創造多樣內容，成為零售企業發展的新方向。

二零一九年，本集團繼續積極把握中國經濟轉型升級以及新零售的發展趨勢，繼續堅持生活化、體驗性、創新型的智慧消費服務平台戰略發展目標，以「品質經濟」為導向，以「美好生活」為訴求，加快門店商品規劃調整，重點突出提升存量與發展增量。本集團立足主業、精耕細作，不斷提升運營管理質量和專業技能，提升顧客服務並豐富商品資源，充分挖掘優質商品資源的業績增長潛力，進一步加大創新性的企劃促銷活動力度，持續提升全集團整體的經營業績。

本集團以商品資源為核心競爭力，順應消費升級趨勢，持續升級拓展集團的商業品牌資源。持續強化美妝陣容，引入歐瓏、朵梵等首進金鷹的熱門品牌；同時豐富女裝內容，運動品牌不斷升級最新形象店，大力引進網紅茶飲、餐飲，以及教育培訓、早教等品牌，進一步夯實南京、徐州、鹽城、揚州等區域的領導地位。

於回顧年度，（一）本集團於二零一九年客流量達到189.4百萬人次，同比增長6.6%⁽¹⁾；（二）實現銷售所得款項總額人民幣18,246.8百萬元；（三）年內收益人民幣6,149.4百萬元，同比下降6.4%，其中零售相關收益達人民幣5,275.0百萬元，同比上升2.5%（包含南京新街口店A座七個月改造升級的影響）；而物業發展及酒店營運相關收益則因二零一八年有大量預售房交付而同比下降38.6%至人民幣874.4百萬元。息稅折舊攤銷前利潤同比下降4.0%至人民幣2,641.7百萬元，主要由於物業發展及酒店營運相關的息稅折舊攤銷前利潤同比下降29.0%至人民幣308.9百萬元。實現全年歸屬於本公司股東淨利潤人民幣1,185.5百萬元，同比增長32.0%。

⁽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

董事會報告

本集團正面臨以下多項風險及不確定因素：包括（一）貿易保護政策對世界經濟增長產生不利影響；（二）在經過三十多年的持續高速增长後，中國的經濟社會發展進入到一個適度增長的新階段，服務經濟佔主導地位的時代悄然到來；（三）電商、新型商業綜合體劇增、境外遊消費對本集團現有顧客有分流的狀況；及（四）自二零二零年初以來全球爆發的新型冠狀病毒疫情將對世界經濟產生深遠影響。

二零二零年，新冠疫情對全球經濟造成嚴重衝擊，市場不確定因素加劇，中國經濟下行壓力持續加大，但由於防控得當，管理層認為中國經濟已進入經濟復蘇階段，後疫情時期中國政府出台各項經濟政策扶持企業刺激消費。中國擁有龐大的國內消費市場和消費潛力，中國經濟總體穩定，並保持長期向好的態勢，管理層對中國零售市場未來的發展依然充滿信心。中國將更加關注國內市場的發展，尤其是新消費、新基建、新服務、新製造、新價值鏈這五大經濟增長點。

從零售行業發展來看，預計5G技術、人工智能、移動互聯網等新技術的應用將持續催化零售全行業變革與創新，進而不斷提升消費體驗，加速線上線下全渠道融合。本集團將繼續保持靈活高效、成熟穩健的業務拓展步伐，加強鞏固抗風險能力，聚焦消費升級領域，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。同時，依托大數據、AI技術，積極推動數字化升級，降低運營成本，提升運營精準度，給顧客帶來更好的體驗。以金鷹智能服務平台為依托，建立各利益相關方的生態共榮圈。

與本集團主要服務賣方及供應商的良好關係十分重要，可以提高成本效益並促進長期商業利益。本集團整體滿意與賣方及供應商的關係。

本集團已推廣全渠道營銷，通過移動客戶端向顧客實時有效地傳遞促銷信息。我們持續努力提升顧客服務，優化顧客購物體驗。本集團整體滿意與顧客的關係。

本集團認識到與僱員保持良好工作關係的重要性。本集團並無與員工發生任何重大問題及重大勞資糾紛或工業行動。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。本集團相信，本集團與員工整體保持良好的工作關係。

董事會報告

本集團致力為環境的可持續性作出貢獻，並維持高水準的企業社會管治，其對營造激勵員工的環境極為重要，而我們於經營業務同時回饋社會，為本集團創造持續回報。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團共捐出約人民幣126,000元捐款予慈善機構。

本集團致力於經營所在地的環境及建築承辦商及社區的長期可持續發展，並致力於打造環境友好型企業。本集團力求透過回收辦公用品等廢舊材料和減少用電及供水等自然資源的消耗，以盡量減少對環境的影響。為保護環境，本集團已實施綠色辦公室措施，例如廣泛使用無紙化OA系統，鼓勵使用環保紙列印及影印、雙面列印及影印及通過關閉閒置照明、冷氣及電氣設備以降低能源消耗。

本集團已在所有重大方面遵守對本集團有重大影響的所有相關法律及法規。

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49、22及23。

業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績載於本年報第92頁的綜合損益表。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會現建議派付末期現金股息每股人民幣0.231元（二零一八年：每股人民幣0.160元）予於二零二零年六月三日（星期三）名列本公司股東名冊的股東。該末期股息（如獲批准）預期將於二零二零年六月十五日（星期一）或之前派付。

五年財務概要

本集團截至二零一九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年報第8頁。

物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權及投資物業

本集團的物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權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16至19。

董事會報告

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據授予本公司董事的一般授權，本公司以總代價3.3百萬港元（相當於人民幣3.0百萬元）透過香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回其本身合共368,000已發行普通股。

董事回購股份是為提高股東價值。所有購回股份其後已註銷。

年內的股份購回及本公司股本其他變動詳情載於綜合財務報表附註36。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約達人民幣427.6百萬元（二零一八年：人民幣422.0百萬元）。

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）

王宣懿女士

Hans Hendrik Marie Diederens先生（於二零一九年三月十九日獲委任）

獨立非執行董事

黃之強先生

雷壬鯤先生

盧正昕先生（於二零一九年五月二十三日獲選舉）

王松筠先生（於二零一九年五月二十三日退任）

董事的履歷載於本報告標題為「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，王恒先生及王宣懿女士會於應屆股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）上輪席告退。兩人皆合資格且願意膺選連任。

董事會報告

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A.4.3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，合資格並願意於二零二零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2020年股東週年大會的通函中。

董事的服務合約

擬於2020年股東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

於二零一九年十二月三十一日，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／首席執行官姓名 | 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 | 1,249,827,000 | 1,254,077,000 ^(附註1) | 74.69% |
| 王宣懿女士(「王女士」) | 1,590,000 | 1,249,827,000 | 1,251,417,000 ^(附註2) | 74.53% |

附註：

- 該等1,254,077,000股股份包括(i)2004 RVJD家族信託(「家族信託」)在GEICO Holdings Limited中實益持有的1,249,827,000股股份，GEICO Holdings Limited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。
- 該等1,251,417,000股股份包括(i)家族信託實益持有的1,249,827,000股股份，王女士為受益人；(ii)王女士作為實益擁有人持有的1,590,000股股份。根據證券及期貨條例，王女士被視為於家族信託持有的所有股份中擁有權益。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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。

主要股東及其他人士於本公司股本權益

於二零一九年十二月三十一日，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持倉（上文所披露與本公司若干董事及主要行政人員有關的權益除外）：

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 Limited ^(附註) | 於受控制法團權益 | 1,249,827,000 | 74.44% |
| 金鷹國際零售集團有限公司 ^(附註) | 實益擁有人 | 1,249,827,000 | 74.44% |
| ICFI HK (U.S.A.) Investments, LLC | 實益擁有人 | 119,232,588 | 7.10% |

附註：該等股份由家族信託全資擁有的GEICO Holdings Limited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，而王女士為信託受益人之一。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何人士於本公司已發行股本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。

購股權計劃

根據於二零零六年二月二十六日經本公司唯一股東以書面決議案批准的本公司購股權計劃（「計劃」），本公司董事會（「董事會」）可向董事會認為曾對本集團作出貢獻的本公司或其任何附屬公司任何全職或兼職僱員、董事、行政人員及高級人員（包括本公司及其任何附屬公司的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本公司或其附屬公司業務顧問、代理及法律和財務顧問授出購股權，以每批購股權1.00港元的代價認購本公司股份，主要目的為給予董事及合資格僱員、顧問及諮詢者獎勵。計劃由二零零六年二月二十六日起計十年內有效，並已於二零一六年二月二十五日失效。此後，根據該計劃並無授出新購股權，惟計劃的條款將對尚未行使但未失效、被沒收或獲行使的該等購股權仍然生效。

董事會報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，200,000份購股權已被沒收，並且沒有購股權被行使或失效。計劃的詳情載於綜合財務報表附註38。

於二零一九年十二月三十一日，根據計劃項下已授出的購股權可發行合共1,300,000股股份，佔於本報告日期本公司全部已發行股本約0.08%。

年內本公司的購股權變動及於二零一九年十二月三十一日的尚未行使的購股權如下：

| | 購股權數目 | | | | 授出日期 | 行使期(附註) | 行使價格 港元 | 緊接授出 | 緊接行使 |
|------------------|------------------------|-----------|------------------|---------------------------|------------|---------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| | 於二零一九年 一月一日 尚未行使 | 於年內重新分類 | 於年內沒收 | 於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使 | | | | 日期前 本公司 股份價格 港元 | 日期前 本公司股份 價格 港元 |
| 主要管理人員 | 600,000 | 300,000 | (200,000) | 700,000 | 二零二零年十月二十日 | 二零一一年十月二十日至 二零二零年十月十九日 | 19.95 | 20.00 | 不適用 |
| 其他僱員 | 900,000 | (300,000) | - | 600,000 | 二零二零年十月二十日 | 二零一一年十月二十日至 二零二零年十月十九日 | 19.95 | 20.00 | 不適用 |
| | <u>1,500,000</u> | <u>-</u> | <u>(200,000)</u> | <u>1,300,000</u> | | | | | |
| 於二零一九年十二月三十一日可行使 | | | | <u>1,300,000</u> | | | | | |

附註：購股權的歸屬期為購股權授出當日起至行使期開始時。

購買股份或債券的安排

除上文所披露的計劃外，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」一節所披露者外，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。

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。

本公司已就截至二零一九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。

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租期為二十年。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（定義見上市規則）。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平方米，為百貨店營運提供更多空間（「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（統稱「北座額外單位」）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

該租賃的年度代價相當於經營南京珠江路店的銷售所得款項總額的5%減相關增值稅（惟倘來自相關地區的銷售所得款項總額低於最低保證銷售所得總額（如有），計算代價時須使用南座額外單位承租人的最低保證銷售所得總額）。

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（「建築面積」）約2,755平方米（「進一步額外南京珠江物業」）；
- (b) 南京珠江路店就租賃南京珠江物業、額外南京珠江物業及進一步額外南京珠江物業應付南京珠江壹號的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（扣除相關增值稅）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：

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

(ii) 分租單位方面：

來自分租南京珠江物業、額外南京珠江物業及進一步額外南京珠江物業單位的租金所得款項（扣除營業稅及其他相關稅項）的50%；

(iii) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除相關增值稅）的4%。

董事會報告

訂立珠江租賃協議、第一份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議（統稱「經修訂珠江租賃協議」）將令本集團能租用位於南京市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。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據經修訂珠江租賃協議所支付的租金開支為人民幣20,319,000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）（「上海金鷹」）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（「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（定義見上市規則）。

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金鷹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9,983平方米予上海金鷹，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，（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，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。

董事會報告

受限於上文所述，上海租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）（統稱為「上海租賃協議（經修訂及補充）」）所有其他主要條款維持不變及繼續具有效力。

根據上海租賃協議（經修訂及補充），上海店向上海金鷹天地租賃上海物業的年度應付應等以下總額：

- (a) 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%；
- (b) 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，根據以下公式計算之款項：

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

- (c) 來自分租總上海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%。

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市黃金地段的上海物業開展百貨店業務。上海店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。截至二零一九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27,266,000元。

董事會報告

南京金鷹特惠向金鷹國際集團租賃運營百貨店物業及配套設施

於二零零九年六月三日，金鷹國際商貿集團(中國)有限公司(「金鷹(中國)」)或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店南京新街口店(「南京新街口店」)。就租賃五層高的購物廣場及一間地下輔助用房(「漢中新城」)與南京金紀業投資管理有限公司(「南京金紀業」)訂立租賃協議(「漢中新城租賃協議」)，由二零零九年六月十八日起計為期十年，以助本集團拓展其經營業務及增加在南京市市場佔有率。

上述各方還於二零零九年六月三日就漢中新城1至5樓配套設施(「配套設施」)的租賃訂立了設施租賃協議(「設施租賃協議」)。租賃期自漢中新城開始營運的日期起計為期十年。

其後，(i)根據南京金紀業、金鷹(中國)及南京金鷹商貿特惠中心有限公司(「南京金鷹特惠」)於二零零九年七月十三日訂立的補充協議，金鷹(中國)其後將其於漢中新城租賃協議及設施租賃協議(根據二零一五年六月四日的通函釋義)項下的所有權利及義務轉讓予南京金鷹特惠及(ii)南京金紀業經一系列集團重組後被併入南京金鷹國際集團有限公司(「金鷹國際集團」)。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(定義見上市規則)。而金鷹國際集團已承擔南京金紀業於漢中新城租賃協議及設施租賃協議項下的所有權利及義務。

於二零一三年十二月十九日，南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立漢中新城租賃協議及設施租賃協議的第二份補充協議，予以調整租金的計算方法。

於二零一五年三月十八日，南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立漢中新城租賃協議的第三份補充協議，據此，訂約方同意，南京金鷹特惠根據漢中新城租賃協議(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)自二零一五年一月一日起應付金鷹國際集團的年度租金應等同以下總額，並具追溯效力：

- (a) 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(扣除增值稅)的4%；

董事會報告

(b) 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:

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

(c) 來自分租漢中新城單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%。

上述租金亦視作設施租賃協議項下租賃配套設施的租金,因此,南京金鷹特惠實質上毋須就租賃配套設施支付任何租金。

漢中新城租賃協議(經修訂和增補)和設施租賃協議(經修訂和增補)於二零一九年六月十七日到期。於二零一九年七月三日,南京金鷹商貿與金鷹國際集團就漢中新城的租賃以相同的租賃條款訂立了另一份租賃協議(「二零一九年漢中新城租賃協議」),自二零一九年十月十八日開始生效,為期十年。根據二零一九年漢中新城租賃協議,金鷹國際集團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4.0元。

租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度根據漢中新城租賃協議(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)支付的人民幣4,382,000元租金已包括了租賃配套設施的租金。本集團根據二零一九年漢中新城租賃協議於同年支付的租金支出為人民幣2,244,000,包括停車場費用。

南京仙林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(「南京金鷹購物」)或(如文義所規定)現由該公司經營的全生活中心(「南京仙林店」)就租賃仙林湖濱天地A區A座地下至四樓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(定義見上市規則)。

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(「仙林額外零售面積」)訂立另一項租賃協議(「仙林額外租賃協議」)。據此,仙林科技向南京仙林店出租仙林額外零售面積,由仙林額外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。

董事會報告

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)仙林額外租賃協議的補充協議(「仙林額外補充協議」)(i)以修訂仙林額外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(「仙林進一步額外零售面積」)。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，而有關仙林進一步額外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。

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年度保底租金；(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，在二零一九年十月十八日至二零二九年十二月十七日期間有效。

在遵守上述規定的前提下，仙林租賃協議和仙林附加租賃協議(經第一，第二，第三和第四補充協議修訂)的所有其他主要條款(統稱為「仙林租賃總協議(經修訂和補充)」)保持不變，並具有完全的效力。

根據仙林租賃總協議(經修訂和補充)，南京仙林店應付仙林科技的年租金應等於：

(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(扣除增值稅)的4%；
- (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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租南京仙林店A區單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%；

董事會報告

(c) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額(扣增值稅)的4%。

簽訂仙林總租賃協議(經修訂和補充)使本集團能夠增加在南京市業務和市場份額。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。截至二零一九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28,013,000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(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18,376.65平方米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(定義見上市規則)。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，年度保底租金於二零一三年一月一日起取消。

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等同以下總額，並自二零一五年五月十九日起生效：

(a) 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%；

(b) 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：

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

董事會報告

(c) 來自分租鹽城奧萊城店單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。

調整租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零一九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(經修訂和補充)支付的租金開支為人民幣6,530,000元。

金鷹(中國)向金鷹國際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(中國)與金鷹國際集團訂立租賃協議(「新街口店B座租賃協議」)租賃南京市漢中路101號(金鷹中心B座)B1F、7至9F以及配套設施(「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，鞏固本集團於南京市已享有的領先地位，並進一步加強本集團在南京的領導力、市場份額及競爭力。

於二零一五年三月十八日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立新街口店B座租賃協議補充協議，據此，訂約方同意，金鷹(中國)根據新街口店B座租賃協議(經修訂及補充)自二零一五年一月一日起應付金鷹國際集團的年度租金應等同以下總額，並具追溯效力：

(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%；
- (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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租新街口店B座租賃區域單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

董事會報告

(c) 超市經營方面：

- (i) 由二零一四年四月二十六日起首三年內，來自經營超市的銷售所得款項總額的3%計算；
- (ii) 由二零一七年四月二十六日起，來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除相關增值稅）的4%計算。

調整租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據新街口店B座租賃協議向金鷹國際集團支付的租金開支為人民幣27,185,000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110,484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。

鹽城聚龍湖店根據鹽城聚龍湖租賃協議應付鹽城科技的租金如下：

- (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：
 - (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%；

董事會報告

(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：

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

(ii) 分租單位方面：

來自分租鹽城聚龍湖店單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(iii) 超市經營方面：

(aa) 二零一五年五月一日至二零一七年九月三十日，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的3%；

(bb) 於二零一七年十月一日起，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%。

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。截至二零一九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及物業管理費開支為人民幣34,992,000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52,976.24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16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」)，丹陽金鷹天地因由王先生最終及全資擁有而為本公司一名關連人士(定義見上市規則)，於二零一五年一月一日起計租期為二十年。訂立丹陽租賃協議乃為進一步鞏固本集團在江蘇縣已有的領先地位、市場份額及競爭力。

董事會報告

丹陽店根據丹陽租賃協議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：

(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%；

(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：

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

(ii) 分租單位方面：

來自分租丹陽店單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(iii) 超市經營方面：

(aa) 二零一五年五月一日至二零一七年十二月三十一日，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額(扣相關增值稅)的3%；

(bb) 於二零一八年一月一日起，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%。

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。截至二零一九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7,506,000元。

董事會報告

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」)，南京江寧科技因由王先生最終及全資擁有而為本公司一名關連人士(定義見上市規則)，於二零一五年七月三日起計租期為二十年。訂立江寧租賃協議乃為進一步鞏固本集團在南京市已有的領先地位、市場份額及競爭力。

南京江寧店根據江寧租賃協議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：

- (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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租南京江寧店單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

- (i) 自二零一五年七月三日起首三個年度，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額(扣相關增值稅)的3%；
- (ii) 於二零一八年七月三日起，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額(扣相關增值稅)的4%。

董事會報告

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。截至二零一九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53,084,000元。

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」)，馬鞍山金鷹天地因由王先生最終及全資擁有而為本公司一名關連人士(定義見上市規則)，於二零一五年八月二十九日起計租期為二十年。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。

馬鞍山店根據馬鞍山租賃協議應付馬鞍山金鷹天地的租金相等於以下總額：

(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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租馬鞍山店單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

董事會報告

(c) 超市經營方面：

- (i) 自二零一五年八月二十九日起首三個年度，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額(扣相關增值稅)的3%；
- (ii) 於二零一八年八月二十九日起，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額(扣相關增值稅)的4%。

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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據馬鞍山租賃協議向馬鞍山金鷹天地支付的租金開支為人民幣23,263,000元。

南京建邺購物向南京建邺置業租賃物業經營全生活中心

於二零一七年十二月二十九日，南京建邺金鷹購物中心有限公司(「南京建邺購物」)與南京建邺金鷹置業有限公司(「南京建邺置業」，本公司一名關連人士(定義見上市規則)，乃由於其為一間由王先生最終及全資擁有的公司)就租賃總建築面積約為227,396平方米之金鷹世界地庫B1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。預期金鷹世界店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，上述訂約方就總建築面積約23,623平方米的金鷹世界地庫二樓租賃(「金鷹世界額外租賃面積」)訂立補充協議。從補充協議的生效日期或金鷹世界附加租賃區的實際交付日期(以較晚者為準)至二零三七年十一月十七日止。補充協議於二零一九年十月十八日生效。

在遵守上述規定的前提下，金鷹世界租賃協議(經補充協議修訂)(「金鷹世界租賃協議(經修訂和補充)」)的所有其他主要條款均保持不變，並具有全部效力。

董事會報告

南京建邺購物根據金鷹世界租賃協議應支付予南京建邺置業的租金將相等於以下合計：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內，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2%；
- (ii) 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：
 - (aa) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內，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) 自二零二零年十一月十八日起，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4.5%；
- (iii) 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，自二零一九年十一月十八日起，根據以下公式計算之款項：

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

(b) 分租單位方面：

- (i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內，來自分租金鷹世界租賃區域單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的25%；
- (ii) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內，來自分租金鷹世界租賃區域單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的30%；及
- (iii) 自二零二零年十一月十八日起，來自分租金鷹世界租賃區域單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%；

董事會報告

(c) 超市經營方面：

- (i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內，來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除增值稅）的2%；
- (ii) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內，來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除增值稅）的3%；及
- (iii) 自二零二零年十一月十八日起，來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4%。

代價乃經公平磋商並計及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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據金鷹世界租賃協議（經修訂和補充）向南京建邺置業支付的租金開支、物業管理費及停車場費用為人民幣75,885,000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指以及該公司經營的超市（「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一名關聯人士（定義見上市規則），自二零一九年一月一日起，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的黃金地段的租賃。

代價乃經公平磋商後，並參考現行市價釐定。於截至二零一九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130,000元及人民幣11,000元。

董事會報告

鹽城水族館向鹽城科技租賃物業經營水族館

於二零一八年十二月三十一日，鹽城金鷹聚龍湖購物中心海洋世界分公司（前稱「金鷹國際海洋世界鹽城有限公司」）（鹽城金鷹聚龍湖購物中心（「海洋世界分店」）（「鹽城海洋世界」）或如文義所指以及該公司經營的水族館（「鹽城水族館」）與鹽城科技簽訂了鹽城金鷹天地廣場地庫1層（總建築面積約5,000平方米）的租賃協議（「鹽城水族館租賃協議」），租期自二零一九年一月一日起，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收入定額的3%。簽訂「鹽城水族館租賃協議」的目的是令本集團在鹽城聚龍湖店（一家本集團在鹽城市表現良好的全生活中心）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。經過一系列的集團重組，鹽城海洋世界合併為鹽城聚龍湖購物，並於二零一九年三月正式成為鹽城聚龍湖購物的分支機構。

代價乃經考慮本集團的長遠發展後，經公平磋商釐定。於截至二零一九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向鹽城科技支付的租賃費用為人民幣130,000元。

物業租賃合作協議（辦公室）

於二零一七年十二月二十九日，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）」）。由二零一八年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日（以較後者為準）起至二零二零年十二月三十一日止。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擁有的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。

董事會報告

代價乃經公平磋商及參考管理停車場的成本後達致。截至二零一九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3,579,000元。

昆明停車場租賃協議

於二零一七年十二月二十九日，雲南尚美投資管理有限公司（「雲南尚美」）就租賃總建築面積約為13,669.86平方米的位於昆明金鷹天地購物廣場地庫1及2層的停車場（「昆明金鷹停車場」）與昆明金鷹物業服務有限公司（「昆明物業服務」）訂立停車場租賃協議（「昆明停車場租賃協議」），租期自二零一八年一月一日起為期三年，昆明物業服務因由王先生最終及全資擁有而成為本公司一名關連人士（定義見上市規則）。雲南尚美就租賃昆明金鷹停車場年度應付租金應相等於昆明物業服務收入（扣除相關稅項）的92%。訂立昆明停車場租賃協議可使本集團在管理昆明金鷹停車場這項本集團非核心業務上節省時間及資源，有助於本集團繼續專注其核心業務，包括在中國發展及運營時尚百貨店及全生活中心。

代價乃經公平磋商後，並參考管理停車場的成本而釐定。截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據昆明停車場租賃協議來自本集團的租金收入為人民幣703,000元。

蘇州停車場租賃協議

於二零一七年十二月二十九日，蘇州高新金鷹商業廣場有限公司（「蘇州高新」）和蘇州金鷹國際物業管理有限公司（「蘇州物業管理」），就租賃位於蘇州高新金鷹商業廣場地下2及3層地庫總建築面積約39,270平方米的停車場租賃訂立租賃協議（「蘇州停車場租賃協議」），租期自二零一八年一月一日起為期三年。蘇州物業管理因由王先生最終全資擁有而為本公司一名關連人士（定義見上市規則）。向蘇州高新繳付的蘇州金鷹停車場的年租金為相當於扣除相關經營成本和稅款後的92%收入。簽訂「蘇州停車場租賃協議」使本集團節省了管理屬非核心業務的蘇州金鷹停車場的時間和人力物力，也幫助本集團繼續專注其核心業務，在中國發展及運營時尚百貨店及全生活中心。

代價乃經公平磋商後，並參考管理停車場的成本而釐定。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據蘇州停車場租賃協議收取的租金收入為人民幣743,000元。

董事會報告

仙林停車場租賃協議

於二零一七年十二月二十九日，仙林金鷹購物及南京金鷹物業資產管理有限公司（「南京金鷹物業」）（為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則））就仙林湖濱天地B區地庫1層及2層總建築面積約78,653平方米的停車場（「仙林金鷹停車場」）訂立停車場租賃協議（「仙林停車場租賃協議」），租期自二零一八年一月一日起為期三年。應付仙林金鷹購物中心租用仙林金鷹停車場的年度租金為相當於扣除南京金鷹物業收到的相關經營成本和稅金後的92%收入。訂立仙林停車場租賃協議可讓本集團節省時間及資源管理並非本集團核心業務的仙林金鷹停車場，並協助本集團繼續專注於其核心業務，包括發展及營運於中國的時尚百貨店及全生活中心。

代價乃經公平磋商後，並參考管理停車場的成本而釐定。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據仙林停車場租賃協議收取的租金收入為人民幣2,317,000元。

蕪湖停車場租賃協議

於二零一七年十二月二十九日，蕪湖金鷹國際實業有限公司（「蕪湖金鷹實業」）及南京金鷹國際物業發展有限公司蕪湖分公司（「南京國際物業（蕪湖分公司）」）（為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則））就由蕪湖金鷹實業（「蕪湖金鷹停車場」）合法實益擁有之蕪湖金鷹國際廣場地庫1層及2層總建築面積約13,498平方米的停車場租賃訂立停車場租賃協議（「蕪湖停車場租賃協議」），租期自二零一八年一月一日起為期三年。應付蕪湖金鷹企業租用蕪湖金鷹停車場的年度租金的費用為每年人民幣450,000元。訂立蕪湖停車場租賃協議可讓本集團節省時間及資源管理並非本集團核心業務的蕪湖金鷹停車場，並有助本集團繼續專注其核心業務，包括發展及營運於中國的時尚百貨店及全生活中心。

代價乃經公平磋商後，並考慮到(i)預期由蕪湖停車場產生的停車收入；及(ii)管理停車場的成本而釐定。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據蕪湖停車場租賃協議收取的租金收入為人民幣429,000元。

董事會報告

揚州停車場租賃協議

於二零一八年十二月三十一日，揚州金鷹新城市中心開發有限公司（「揚州新城市中心」）和揚州金鷹國際物業管理有限公司（「揚州物業管理」）訂立停車場租賃協議（「揚州停車場租賃協議」）。揚州物業管理乃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（定義見上市規則）。涉及位於揚州金鷹新城市中心廣場一樓（租借至二零一九年十二月三十一日）及地庫一層的停車場租賃，總建築面積約31,982平方米（「揚州金鷹停車場」），租期自二零一九年一月一日起為期三年。截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，應付揚州新城市中心租用揚州金鷹停車場的年度租金分別為人民幣400,000元，人民幣750,000元及人民幣900,000元。訂立揚州停車場租賃協議可讓本集團節省時間及資源管理並非本集團核心業務的揚州金鷹停車場，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連鎖時尚百貨店及全生活中心。

代價乃經公平磋商後達成，並考慮(i)預期由揚州金鷹停車場產生的停車收入；(ii)管理停車場的成本。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據揚州停車場租賃協議收取的租金收入為人民幣367,000元。

停車場總租賃協議

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）或其附屬公司所擁有的各停車場的租賃訂立了總停車場租賃協議（「總停車場租賃協議」）。於二零二零年一月一日或相關方根據《總停車場租賃協議》訂立正式租賃協議之日起（以較晚者為準）至二零二二年十二月三十一日止。訂立總停車場租賃協議的目的使本集團節省管理本集團擁有的停車場的時間和資源，並幫助本集團繼續專注於其核心業務，包括在中國發展及營運連鎖時尚百貨店及全生活中心。

上文各段所披露的昆明停車場租賃協議，蘇州停車場租賃協議，仙林停車場租賃協議，蕪湖停車場租賃協議，揚州停車場租賃協議將根據總停車場租賃協議於期滿後續簽。

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。總體停車場租賃協議的條款是在經過公平磋商後得出的，其中考慮了停車場的管理成本。

董事會報告

物業管理服務協議

於二零一六年十二月二十三日，(i)金鷹(中國)與南京金鷹物業、(ii)南京金鷹與南京珠江壹號、(iii)泰州金鷹商貿有限公司(「泰州金鷹購物」)(或如文義另有所指，由該公司經營百貨商店「泰州店」)與泰州金鷹天地投資管理有限公司(「泰州金鷹天地」)、(iv)仙林金鷹購物與仙林科技、(v)蕪湖金鷹實業、蕪湖金鷹濱江世紀發展有限公司(「蕪湖金鷹濱江」)及南京金鷹國際發展有限公司(「南京金鷹國際物業」)、(vi)上海金鷹及上海金鷹天地簽訂一份物業管理服務協議，據此：

- 金鷹(中國)同意委託南京金鷹物業向南京新街口店及其所控制的門店，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、揚州京華城店、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、南通全生活中心店、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、常州海洋館及鹽城海洋館提供物業管理服務；
- 南京金鷹同意委託南京珠江壹號向南京珠江路店提供物業管理服務；
- 泰州金鷹購物同意委託泰州金鷹天地向泰州店提供物業管理服務；
- 仙林金鷹購物同意委託仙林科技向南京仙林店提供物業管理服務；
- 蕪湖金鷹實業及蕪湖金鷹濱江同意委託南京金鷹國際物業向安徽蕪湖店、安徽蕪湖新城市店及安徽蕪湖酒店提供物業管理服務；及
- 上海金鷹同意委託上海金鷹天地向上海店提供物業管理服務。

每份協議的年期自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年。

董事會報告

於二零一九年十二月三十日，由於上述合同將於二零一九年十二月三十一日到期，(i)金鷹(中國)和南京金鷹物業，(ii)金鷹(中國)和南京金鷹國際物業，(iii)南京金鷹和南京珠江壹號，(iv)泰州金鷹購物和泰州金鷹天地，(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(「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國際物業為南京新街口店及其控制下的商店提供物業管理服務；
- 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；
- 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仙林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。

泰州金鷹天地及南京金鷹國際物業均為本公司的關聯方(定義見上市規則)，由王先生最終全資擁有。

訂立上述物業管理服務協議和總物業管理服務協議讓本集團能繼續專注其核心業務，包括在中國發展及運營連鎖時尚百貨店及全生活中心。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%計算的費用。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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據上述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89,298,000元。

停車場管理服務協議

於二零一六年十二月二十三日，以下各方(i)南京金鷹與南京珠江壹號；及(ii)徐州金鷹國際實業有限公司(「徐州金鷹」)或(如文義所規定由該公司經營的百貨店(「徐州店」))與徐州金鷹文化發展有限公司(前稱徐州金鷹國際置業有限公司(「徐州文化」))訂立停車場管理服務協議(統稱「停車場管理服務協議」)，由二零一七年一月一日起計，為期三年。

董事會報告

根據停車場管理服務協議，南京珠江壹號及徐州文化須分別向南京珠江店及徐州店的顧客提供免費停車場。南京珠江店須支付每小時人民幣8.0元停車費及徐州店須按每小時人民幣3.0元支付停車費。各店產生的停車費，被視為向顧客提供增值服務一部分。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。

在本集團於二零一九年五月收購徐州文化的100%股權之前，徐州文化為本公司的關連人士（定義見上市規則），因為該公司是王先生最終全資擁有的公司。收購徐州文化涉及同一控制下的企業合併，並採用合併會計的原則進行會計處理，因此，本集團在截至二零一九年十二月三十一日止年度支付的停車場管理服務費已合併，猶如徐州文化自成立以來在集團內。徐州文化的交易及業務合併基礎的詳情載於「關連交易－徐州文化股權轉讓協議」一節及綜合財務報表附註3。

於二零一九年十二月三十日，由於上述合約將於二零一九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，由二零二零年一月一日起，將服務期延長三年，停車費仍為每小時人民幣8.0元。

該等費用乃經訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零一九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969,000元。

項目管理服務協議

於二零一六年十二月二十三日，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」），由二零一七年一月一日起計，為期三年。據此，金鷹國際集團就包括設計、採購建材及興建本集團新門店向金鷹（中國）提供項目管理服務。

訂立項目管理服務協議使本集團能夠繼續專注於其核心業務，包括在中國發展及運營連鎖百貨店及全生活中心。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。由於上述合同將於二零一九年十二月三十一日到期，因此上述各方於二零一九年十二月三十日以同等條款簽訂了另一項項目管理服務協議，由二零二零年一月一日起，將服務期延長三年。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據項目管理服務協議向金鷹國際集團所支付服務費人民幣7,136,000元。

董事會報告

裝飾服務協議

於二零一六年十二月二十三日，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及二零一三年十二月十九日的補充協議補充)的第四份補充協議，以延長服務期，由二零一七年一月一日起計，為期三年。由於裝修服務協議於二零一九年十二月三十一日到期，因此上述各方於二零一九年十二月三十日簽訂了第五份補充協議，將服務期限從二零二零年一月一日起延長三年(統稱為「裝飾服務協議」)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(定義見上市規則)。訂立裝飾服務協議讓本集團能夠繼續專注於其核心業務，包括在中國發展及運營連鎖百貨店及全生活中心。

根據裝飾服務協議，金鷹工程建設將向本集團的現有及新百貨店提供裝飾服務，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。

截至二零一九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59,085,000元。

汽車集團管理協議

於二零一七年十二月二十九日，金鷹(中國)與南京金鷹國際投資管理有限公司(「金鷹投資管理」)訂立管理協議(「汽車集團管理協議」)，據此，金鷹(中國)獲委託管理南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司(「南京金鷹汽車」)及其於附屬公司的日常經營。管理協議的年期自二零一八年一月一日起計為期三年。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據汽車集團管理協議取得的管理費收入為人民幣468,000元。

由於金鷹投資管理及南京金鷹汽車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(定義見上市規則)。

沿街店鋪商業管理協議

於二零一七年十二月二十九日，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(「沿街店鋪管理協議」)，據此金鷹(中國)及其附屬公司受託於自二零一八年一月一日起計為期三年內管理街區型商業物業的日常運營。

董事會報告

於本報告日期，該等物業主要包括位於南京市、泰州市、鹽城市、宿遷市、丹陽市、昆山市及馬鞍山市的持作租賃的獨立商業沿街店鋪，可出租總面積約為219,684平方米，全部位於毗鄰本集團於上述相同城市經營的連鎖店（即南京仙林店、泰州店、鹽城奧萊店、鹽城聚龍湖店、宿遷店、丹陽店、昆山店及馬鞍山店）的黃金購物區。

透過訂立沿街店鋪管理協議，零售店及街區型商業物業（統稱「經擴大零售綜合體」）預期將產生協同效益。經擴大零售綜合體及多種零售業態特色（零售店對比沿街店鋪）將使本集團能夠精心全方位進行規劃佈局，引進商品及商戶。通過更加多樣性的商品組合和生活化的業態組合，其將帶給目標客戶更加豐富的購物體驗，進而會為本集團的零售店及街區型商業物業引入更多客流，預期將進一步提升本集團零售店及街區型商業物業的經營業績。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，經營利潤將提升。透過街區型商業物業，本集團可在無需額外投資的情況下擴大經營面積，並獲得新增管理費的收入，進而改善本集團的盈利水平。

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) 於沿街店鋪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%（「基礎管理費」）；及
- (b) 每財政年度產生的淨租金收入（如有）的超額部分的50%，超出上一年度產生的淨租金收入。

就新街區型商業物業，管理第一年產生的淨租金收入的50%將被視為根據沿街店鋪管理協議應付之管理費，並且被視為次年計算管理費的基礎管理費。

管理費乃經公平磋商及參考金鷹（中國）及其附屬公司所提供的服務範圍後達致。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度根據沿街店鋪管理協議取得的管理費收入為人民幣22,596,000元。

董事會報告

金橋市場管理協議

於二零一七年十二月二十九日，南京金鷹貿易有限公司第一分公司（「南京金鷹（第一分公司）」）就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」）現時擁有或將擁有的該等批發及零售市場（「金橋市場」）與南京金橋市場及南京金橋燈飾市場訂立管理協議（「金橋市場管理協議」），據此，南京金鷹第一分公司於二零一七年八月一日至二零一九年十二月三十一日期間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（定義見上市規則）。

於本報告日期，該等物業包括位於南京市的可出租總面積約為107,786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。

透過訂立金橋市場管理協議，本集團於南京市的現有店舖與金橋市場（合稱「經擴展零售業態」）預期將產生協同效應，反映在下列方面：(i) 金橋市場與本集團（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減少，經營利潤將提升；(iii) 透過金橋市場，本集團可在毋須額外投資的情況下擴大經營面積及擴展零售業態，及(iv) 獲得新增管理費的收入來源，進而改善本集團的盈利水平。

於金橋市場管理協議年期內，南京金橋市場及南京金橋燈飾市場應付南京金鷹第一分公司的管理費應按如下方式計算：

- (a) 於二零一七年八月一日至二零一七年十二月三十一日期間，管理費應為人民幣2,500,000元，乃按年度基本管理費人民幣6,000,000元（「年度基本管理費」）按比例計算；
- (b) 於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年，管理費應相當於以下兩項的總額：
 - (i) 年度基本管理費；及
 - (ii) 與上一年度相比，就計算純利扣除年度基本管理費後純利增加的50%。

董事會報告

由於上述合同於二零一九年十二月三十一日到期，因此金鷹(中國)(代替金橋市場管理協議中的原始服務供應商南京金鷹(第一分公司))與南京金橋市場及南京金橋燈飾市場簽訂了另一項管理協議(「二零二零年金橋市場管理協議」)，根據該協議，金鷹(中國)及其附屬公司受託管理金橋市場的日常運營，自二零二零年一月一日起，為期三年。

於二零二零年金橋市場管理協議年期內，南京金橋市場及南京金橋燈飾市場應付金鷹(中國)的管理費為以下兩項的總額：

- (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(a)年度基本管理費後純利增加的50%。

南京金橋市場和南京金橋燈飾市場應承擔金橋市場運營期間發生的日常經營支出，包括員工和福利費、水電費、物業管理費、維護費等。

管理費乃經公平磋商及基於公平合理的原則並參考南京金鷹第一分公司和金鷹(中國)提供的服務範圍後達致。截至二零一九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5,717,000元。

綜合服務協議

於二零一八年十二月三十一日，連雲港超市與連雲港物業簽訂綜合服務協議(「綜合服務協議」)，自二零一九年一月一日起為期三年。根據綜合服務協議，連雲港超市向連雲港物業提供綜合服務，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。

根據綜合服務協議，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的服務費收入為人民幣1,887,000元。

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，本公司核數師向董事會提供函件，確認截至二零一九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。

董事會報告

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45）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

已完成關連交易

以下為本集團年內已完成的非豁免關連交易的狀況：

徐州文化股權轉讓協議

於二零一九年五月十日，徐州金鷹與金鷹國際集團訂立股權轉讓協議（「徐州文化股權轉讓協議」），據此，金鷹國際集團同意出售，徐州金鷹同意購買徐州文化的100%股權。該公司於二零零五年六月二十九日在中國成立，為GEICO的全資附屬公司。

徐州文化持有位於徐州市鼓樓區中山北路以東富庶街以南河清路以北的目前建設中地塊，估計建築面積約51,040.60平方米（「徐州二期」）。徐州二期為一幢10層樓宇帶有3層地庫，所在地毗鄰徐州店。徐州文化亦為徐州一期8層樓宇及2層地庫的合法及實益擁有人，其建築面積約為7,309.45平方米。徐州一期為一幢8層樓宇帶2層地庫，徐州店擁有及經營1至7層供百貨店營運之用，建築面積約53,934.59平方米。徐州二期工程於年內完工，徐州一期與徐州二期將由空中廊道連接。通過與徐州二期的連接，徐州店的零售面積由現在的59,934.59平方米增至約98,645.28平方米。擴建後，徐州店轉型為全生活中心，其特色不僅以領先的標杆零售品牌為主而且包含兒童體驗、生活旅遊、家居、文創等方面的全生活動態，進一步鞏固其在徐州市的領先地位。

收購股權的協定代價為人民幣80.0百萬元，其將根據徐州文化股權購買協議於向相關政府部門完成一切所需工商登記變更後七個營業日內一次性付清。工商登記變更手續已於二零一九年五月完成，並已收取全額代價。

該交易的詳情已於本公司於二零一九年五月十日的公告內披露。

董事會報告

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，金鷹國際集團與本集團訂立框架協議，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（「南京新街口店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。

收購南京新街口店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南京新街口店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南京新街口店B座物業的業權後五個營業日內向本集團支付此等差額。

收購南京新街口店B座物業（估計總建築面積約50,000平方米）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。南京新街口店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51,856平方米，餘下代價將上調至約人民幣32.5百萬元，得出調整後總代價為人民幣907.5百萬元。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。

董事會報告

昆山合作框架協議

於二零一一年三月二十八日，本集團與昆山金鷹置業有限公司（「**昆山金鷹置業**」）訂立合作框架協議，以收購位於江蘇省昆山市的一項物業。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（定義見上市規則）。

該物業屬**昆山金鷹天地**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**昆山金鷹置業**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。預期於二零二零年，**昆山金鷹置業**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。

根據上市規則第13.18條及第13.21條作出的披露

於二零一八年四月十二日，本集團與一組財務機構訂立一項雙貨幣三年期貸款融資協議，本金額最高達430.0百萬美元及1,781.0百萬港元（合共相等於約人民幣4,130.8百萬元），於二零二一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：倘若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。該融資於二零一九年十二月三十一日已全數動用及仍未償還。

董事會報告

不競爭契據

根據一份由王恒先生、GEICO Holdings Limited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)。

各董事(包括獨立非執行董事)認為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(定義見售股章程)。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。

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

本集團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。

董事會報告

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二零一九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二零一九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及紀錄日期

(A) 符合資格出席二零二零年股東週年大會並於會上投票

本公司的股份過戶登記分處將由二零二零年五月二十二日(星期五)起至二零二零年五月二十八日(星期四)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間任何股份過戶將不予登記及行使本公司授出的購股權後將不會發行任何股份。為符合資格出席於二零二零年五月二十八日舉行的股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年五月二十一日(星期四)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。

(B) 符合資格收取建議末期股息

若建議在二零二零年股東週年大會上獲股東批准，截至二零一九年十二月三十一日止年度每股人民幣0.231元的末期現金股息將宣派予該等於二零二零年六月三日(星期三)登記在股東名冊上的股東，而預計末期股息將於二零二零年六月十五日(星期一)或之前支付。為符合領取末期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年六月三日(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。

董事會報告

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。

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，於截至二零一九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。

報告期後事項

自二零二零年初以來，新型冠狀病毒疫情（「COVID-19疫情爆發」）已席捲中國及其他國家。中國已經及／或繼續採取一系列預防及控制措施，包括在全國範圍內延長中國新年假期，在部分地區推遲中國新年假期後的復工時間，實施限制及控制人員出行及交通安排，隔離某些居民並提高衛生及防疫要求。疫情爆發影響了中國的零售業務及本集團的經濟活動。

作為中國零售店的經營者，由於受到COVID-19疫情爆發的影響，預計本集團的收益、現金流量及經營溢利將較二零一九年同期有所下降。本集團的若干店舖在二零二零年二月及三月初縮短了營業時間。

在編製綜合財務報表時，本集團採用公平值模型計量其投資物業、按公平值列入其他全面收益的金融資產及按公平值列入損益的金融資產。二零二零年，由於COVID-19疫情爆發，本集團按公平值計量的投資物業及金融資產的公平值可能會出現波動。

截至本年報日期，本集團仍在評估COVID-19疫情爆發對本集團財務業績及狀況的影響，目前尚無法確切估計對本集團的量化影響。本集團管理層將密切關注COVID-19疫情爆發的發展，並對其財務影響進行進一步評估。

董事會報告

核數師

於二零二零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

二零二零年三月三十一日

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92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二零一九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 貴集團於二零一九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

投資物業

我們識別出投資物業估值為關鍵審核事項，原因為其於二零一九年十二月三十一日的結餘屬重大，以及於釐定公平值時須進行判斷及估計。

誠如綜合財務報表附註5及19所披露，貴集團於二零一九年十二月三十一日的投資物業為人民幣2,240,624,000元，以及於年內溢利及其他全面收益入賬的投資物業公平值調整分別為人民幣12,449,000元及人民幣4,238,000元。

貴集團的投資物業已通過收入資本化法進行個別估值。

投資物業估值須於釐定將予使用的適當估值方法、主觀假設及各類不可觀察輸入數據的使用時運用重大判斷及估計。估值對估值師所應用的相關假設（如每月市場租金）敏感，以及資本化率或會對估值產生重大影響。

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。

吾等於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就投資物業估值採取的程序包括：

- 取得及瞭解貴集團對投資物業估值的控制；
- 評估獨立估值師的能力、才能及客觀性，並閱讀估值師的聘用條款，以釐定是否存在任何可能影響其客觀性或妨礙其工作範圍的事項；
- 評估管理層的判斷及估計，尤其是管理層運用的模型及重大假設，包括資本化率、每月單位租金及級別調整；
- 聘請內部估值專家協助我們以抽樣基準評估估值技術及評估相關假設。

獨立核數師報告

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。

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責或承擔任何責任。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。

獨立核數師報告

- 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。
- 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相關防範措施（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王惇瑀。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零二零年三月三十一日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------------|----|--------------------|-------------------------|
| 收益 | 6 | 6,149,446 | 6,570,201 |
| 其他收入、收益及虧損 | 8 | 709,021 | 308,361 |
| 商品存貨變動 | | (2,039,353) | (1,861,531) |
| 已售物業成本 | | (499,860) | (923,832) |
| 僱員福利開支 | | (381,315) | (401,703) |
| 物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷 | | (376,992) | (374,459) |
| 使用權資產折舊 | | (70,833) | - |
| 土地使用權的預付租賃款項的攤銷 | | - | (54,962) |
| 租金開支 | | (319,747) | (310,243) |
| 其他開支 | | (814,145) | (806,196) |
| 應佔聯營公司虧損 | | (102,854) | (87,092) |
| 應佔合營企業虧損 | | (127) | (7,663) |
| 財務收入 | 9 | 47,323 | 20,035 |
| 財務成本 | 10 | (414,216) | (416,707) |
| 除稅前溢利 | | 1,886,348 | 1,654,209 |
| 所得稅開支 | 11 | (713,755) | (762,996) |
| 年內溢利 | 12 | 1,172,593 | 891,213 |
| 以下各方應佔年內溢利(虧損)： | | | |
| 本公司擁有人 | | 1,185,480 | 897,854 |
| 非控股權益 | | (12,887) | (6,641) |
| | | 1,172,593 | 891,213 |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本(每股人民幣元) | 15 | 0.706 | 0.537 |
| — 攤薄(每股人民幣元) | 15 | 0.706 | 0.535 |

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|
| 年內溢利 | 1,172,593 | 891,213 |
| 其他全面(開支)收入 | | |
| 隨後可重新分類至損益的項目： | | |
| 應佔聯營公司的匯兌差額 | (1,950) | 8,272 |
| 其後不會重分類進損益的項目： | | |
| 按公平值列入其他全面收益的股本工具投資的公平值收益(虧損) | 35,203 | (118,149) |
| 物業、廠房及設備以及土地使用權轉換為投資物業時的重估收益 | 4,238 | 55,982 |
| 不能重分類進損益項目相關所得稅開支 | (11,344) | (2,990) |
| | 28,097 | (65,157) |
| 年內其他全面收入(開支)，除稅後淨額 | 26,147 | (56,885) |
| 年內全面收益總額 | 1,198,740 | 834,328 |
| 以下各方應佔全面收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | 1,211,627 | 840,969 |
| 非控股權益 | (12,887) | (6,641) |
| | 1,198,740 | 834,328 |

綜合財務狀況表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列) |
|-----------------------------------|----|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 16 | 8,778,133 | 8,730,635 | 9,067,776 |
| 使用權資產 | 17 | 2,167,133 | - | - |
| 土地使用權 - 非即期部分 | 18 | - | 2,058,146 | 2,150,477 |
| 投資物業 | 19 | 2,240,624 | 2,127,520 | 1,880,520 |
| 無形資產 | 20 | 11,917 | 12,582 | 13,247 |
| 商譽 | 21 | 17,664 | 17,664 | 17,664 |
| 於聯營公司的權益 | 22 | 202,775 | 357,223 | 410,270 |
| 於合營企業的權益 | 23 | 12,149 | 13,577 | 27,476 |
| 其他應收款項 | 24 | 53,242 | 111,638 | 112,529 |
| 可供出售投資 | | - | - | 309,920 |
| 按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)的股本工具 | 25 | 117,463 | 172,078 | - |
| 按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)的金融資產 | 25 | 237,118 | 119,421 | - |
| 遞延稅項資產 | 26 | 94,389 | 103,897 | 113,559 |
| | | 13,932,607 | 13,824,381 | 14,103,438 |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | | 353,535 | 428,119 | 433,409 |
| 待售發展中物業 | | 1,074,776 | 1,303,433 | 1,444,051 |
| 待售已竣工物業 | | 958,297 | 1,051,786 | 1,309,835 |
| 土地使用權 - 即期部分 | 18 | - | 57,158 | 57,746 |
| 貿易及其他應收款項 | 24 | 773,658 | 1,021,856 | 991,143 |
| 應收關連公司款項 | 27 | 30,140 | 78,850 | 40,173 |
| 稅項資產 | | 14,839 | 6,883 | 44,563 |
| 按公平值列入損益的金融資產 | 25 | 611,070 | 1,020,004 | - |
| 結構性銀行存款 | | - | - | 717,933 |
| 計息工具投資 | | - | - | 310,315 |
| 受限制現金 | 28 | 112,087 | 107,157 | 116,286 |
| 銀行結餘及現金 | 28 | 5,081,262 | 5,336,773 | 5,800,418 |
| | | 9,009,664 | 10,412,019 | 11,265,872 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付票據、貿易及其他應付款項 | 29 | 4,362,971 | 4,251,725 | 6,328,833 |
| 應付關連公司款項 | 30 | 303,955 | 622,929 | 604,837 |
| 租賃負債 | 31 | 11,648 | - | - |
| 稅項負債 | | 592,239 | 529,961 | 395,166 |
| 客戶預付款項 | 32 | 2,856,346 | 2,510,436 | 2,301,648 |
| 合約負債 | 32 | 175,878 | 827,506 | - |
| 遞延收入 | | - | - | 25,496 |
| 銀行貸款 | 33 | 272,647 | 218,666 | 4,799,852 |
| 中國中期票據 | 34 | - | 1,497,180 | - |
| | | 8,575,684 | 10,458,403 | 14,455,832 |
| 流動資產(負債)淨額 | | 433,980 | (46,384) | (3,189,960) |
| 總資產減流動負債 | | 14,366,587 | 13,777,997 | 10,913,478 |

綜合財務狀況表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列) |
|--------------|----|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 非流動負債 | | | | |
| 銀行貸款 | 33 | 3,829,979 | 4,051,105 | - |
| 優先票據 | 35 | 2,625,392 | 2,579,227 | 2,451,306 |
| 中國中期票據 | 34 | - | - | 1,493,850 |
| 其他應付款項 | 29 | 129,084 | 126,933 | 117,315 |
| 租賃負債 | 31 | 47,101 | - | - |
| 遞延稅項負債 | 26 | 781,064 | 701,303 | 632,386 |
| | | 7,412,620 | 7,458,568 | 4,694,857 |
| 資產淨值 | | 6,953,967 | 6,319,429 | 6,218,621 |
| 資本及儲備 | | | | |
| 股本 | 36 | 176,832 | 176,865 | 176,368 |
| 儲備 | 37 | 6,678,364 | 6,030,906 | 5,923,954 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 6,855,196 | 6,207,771 | 6,100,322 |
| 非控股權益 | | 98,771 | 111,658 | 118,299 |
| 權益總額 | | 6,953,967 | 6,319,429 | 6,218,621 |

第92至216頁的綜合財務報表已於二零二零年三月三十一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

王宣懿
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | | | 非控股權益 | 合計 |
|------------------------|----------|-------|----------|------------|-----------------|------------|------------|---------|-----------|-----------------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | 股本 | 庫存股 | 股份溢價 | 資本 贖回儲備 | 特別儲備 | 物業 重估儲備 | 投資 重估儲備 | 匯兌儲備 | 購股權 儲備 | 法定 盈餘儲備 | 保留溢利 | 合計 | | |
| | 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 (附註37) | 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 (附註37) | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一八年一月一日 | 176,368 | (31) | - | 27,106 | 217,228 | 224,511 | (25,806) | 4,141 | 31,628 | 1,021,871 | 4,385,528 | 6,062,544 | 118,299 | 6,180,843 |
| 收購受共同控制的一間附屬公司之影響(附註3) | - | - | 40,000 | - | - | - | - | - | - | - | (2,222) | 37,778 | - | 37,778 |
| 於二零一八年一月一日(經重列) | 176,368 | (31) | 40,000 | 27,106 | 217,228 | 224,511 | (25,806) | 4,141 | 31,628 | 1,021,871 | 4,383,306 | 6,100,322 | 118,299 | 6,218,621 |
| 年內溢利(虧損)(經重列) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 897,854 | 897,854 | (6,641) | 891,213 |
| 年內其他全面收入(開支) | - | - | - | - | - | 41,986 | (107,143) | 8,272 | - | - | - | (56,885) | - | (56,885) |
| 年內全面收入(開支)總額(經重列) | - | - | - | - | - | 41,986 | (107,143) | 8,272 | - | - | 897,854 | 840,969 | (6,641) | 834,328 |
| 贖回及注銷的股份 | (522) | - | - | 522 | - | - | - | - | - | - | (46,948) | (46,948) | - | (46,948) |
| 已注銷庫存股 | (31) | 31 | - | 31 | - | - | - | - | - | - | (31) | - | - | - |
| 行使購股權 | 1,050 | - | 64,153 | - | - | - | - | - | (21,100) | - | - | 44,103 | - | 44,103 |
| 於出售後按公平值轉撥至保留儲備的股本工具 | - | - | - | - | - | - | 17,719 | - | - | - | (17,719) | - | - | - |
| 購股權沒收後購股權儲備之轉移 | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,398) | - | 1,398 | - | - | - |
| 撥回以股本結算的股份付款 | - | - | - | - | - | - | - | - | (2,033) | - | - | (2,033) | - | (2,033) |
| 轉讓 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 70,898 | (70,898) | - | - | - |
| 確認為分派的股息(附註14) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (728,642) | (728,642) | - | (728,642) |
| 於二零一八年十二月三十一日(經重列) | 176,865 | - | 104,153 | 27,659 | 217,228 | 266,497 | (115,230) | 12,413 | 7,097 | 1,092,769 | 4,418,320 | 6,207,771 | 111,658 | 6,319,429 |
| 採納香港財務報告準則第16號(附註2) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (14,158) | (14,158) | - | (14,158) |
| 於二零一九年一月一日(經重列) | 176,865 | - | 104,153 | 27,659 | 217,228 | 266,497 | (115,230) | 12,413 | 7,097 | 1,092,769 | 4,404,162 | 6,193,613 | 111,658 | 6,305,271 |
| 年內溢利(虧損) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,185,480 | 1,185,480 | (12,887) | 1,172,593 |
| 年內其他全面收入(開支) | - | - | - | - | - | 3,179 | 24,918 | (1,950) | - | - | - | 26,147 | - | 26,147 |
| 年內全面收入(開支)總額 | - | - | - | - | - | 3,179 | 24,918 | (1,950) | - | - | 1,185,480 | 1,211,627 | (12,887) | 1,198,740 |
| 贖回及注銷的股份 | (33) | - | (2,932) | 33 | - | - | - | - | - | - | (33) | (2,965) | - | (2,965) |
| 來自共同控制下的收購(附註3) | - | - | (80,000) | - | - | - | - | - | - | - | - | (80,000) | - | (80,000) |
| 於出售後按公平值轉撥至保留儲備的股本工具 | - | - | - | - | - | - | (6,379) | - | - | - | 6,379 | - | - | - |
| 購股權沒收後購股權儲備之轉移 | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,969) | - | 1,969 | - | - | - |
| 轉讓 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 71,895 | (71,895) | - | - | - |
| 確認為分派的股息(附註14) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (467,079) | (467,079) | - | (467,079) |
| 於二零一九年十二月三十一日 | 176,832 | - | 21,221 | 27,692 | 217,228 | 269,676 | (96,691) | 10,463 | 5,128 | 1,164,664 | 5,058,983 | 6,855,196 | 98,771 | 6,953,967 |

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|
| 經營活動 | | |
| 除稅前溢利 | 1,886,348 | 1,654,209 |
| 調整： | | |
| 物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷 | 376,992 | 374,459 |
| 使用權資產折舊 | 70,833 | - |
| 土地使用權的預付租賃款項的攤銷 | - | 54,962 |
| 利息開支 | 414,216 | 416,707 |
| 外匯虧損淨額 | 110,014 | 334,478 |
| 於聯營公司權益確認的減值虧損 | 53,224 | 25,094 |
| 於合營企業權益確認的減值虧損 | 1,272 | - |
| 向本集團一間聯營公司及一間聯營公司的附屬公司貸款的減值虧損 | 18,585 | - |
| 與百貨店歇業有關的減值虧損 | - | 14,877 |
| 出售／沖銷物業、廠房及設備的虧損 | 31,898 | 966 |
| 出售一間附屬公司的收益 | - | (2) |
| 視作出售聯營公司的收益 | (40,437) | (2,516) |
| 出售／部分出售聯營公司權益的(收益)虧損 | (116,395) | 654 |
| 視作出售一間合營企業的收益 | - | (2,849) |
| 以權益結算以股份支付款項 | - | (2,033) |
| 投資物業公平值變動 | (12,449) | (23,000) |
| 按公平值列入損益的金融資產公平值變動 | (7,352) | 2,344 |
| 出售按公平值列入損益的金融資產的虧損 | 3,014 | 612 |
| 銀行發行之理財產品收入 | - | (8,715) |
| 結構性銀行存款收入 | (169,922) | (161,427) |
| 銀行存款利息收入 | (27,508) | (18,769) |
| 短期貸款利息收入 | (17,123) | (1,266) |
| 租賃按金利益收入 | (2,692) | - |
| 權益投資所得股息 | (1,854) | (1,826) |
| 應佔聯營公司虧損 | 102,854 | 87,092 |
| 應佔合營企業虧損 | 127 | 7,663 |
| 營運資金變動前經營現金流量 | 2,673,645 | 2,751,714 |
| 存貨減少 | 377,292 | 455,728 |
| 貿易及其他應收款項減少 | 259,071 | 14,823 |
| 應收關連公司款項減少 | 10,952 | 800 |
| 應付票據、貿易及其他應付款項(減少) | (75,508) | (731,559) |
| 應付關連公司款項(減少)增加 | (313,625) | 16,024 |
| 客戶預付款項增加 | 345,910 | 208,788 |
| 合約負債減少 | (624,755) | (499,349) |
| 經營所得現金淨額 | 2,652,982 | 2,216,969 |
| 已繳中國所得稅及土地增值稅 | (535,807) | (464,021) |
| 經營活動所得現金淨額 | 2,117,175 | 1,752,948 |

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|---------------------|----|---------------------|-------------------------|
| 投資活動 | | | |
| 投資結構性銀行存款 | | (73,598,920) | (60,608,960) |
| 贖回結構性銀行存款 | | 73,702,620 | 60,612,790 |
| 投資銀行發行之理財產品 | | - | (2,020,000) |
| 贖回銀行發行之理財產品 | | 300,000 | 2,020,000 |
| 存放受限制現金 | | (112,087) | (107,157) |
| 提取受限制現金 | | 107,157 | 116,286 |
| 購置： | | | |
| — 按公平值列入損益的金融資產 | | (245,333) | (177,200) |
| — 按公平值列入其他全面收益的股本工具 | | (51,679) | (135,796) |
| 出售以下各項的所得款項： | | | |
| — 按公平值列入損益的金融資產 | | 131,974 | 116,447 |
| — 按公平值列入其他全面收益的股本工具 | | 141,497 | 93,865 |
| 購置物業、廠房及設備 | | (466,082) | (300,391) |
| 收購一間附屬公司 | | (80,000) | - |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 1,538 | 2,103 |
| 向聯營公司注資 | | (240) | (55,257) |
| 出售一間附屬公司所得款項 | 39 | - | 63,855 |
| 出售／部分出售聯營公司權益的所得款項 | 22 | 146,610 | 15,337 |
| 出售一間合營企業所得款項 | | 29 | - |
| 銀行存款所得利息 | | 23,637 | 18,769 |
| 貸款予一名第三方及一間聯營公司所得利息 | | 1,043 | - |
| 結構性銀行存款所得收入 | | 174,923 | 155,759 |
| 銀行發行之理財產品所得收入 | | 233 | 18,797 |
| 股權投資所得股息 | | 1,854 | 1,826 |
| 支付租賃按金 | | (309) | - |
| 提取租賃按金 | | 549 | - |
| 墊款予關連公司 | | (9,713) | (39,436) |
| 關連公司還款 | | 30,268 | - |
| 貸款予第三方 | | - | (115,589) |
| 一名第三方還款 | | 13,462 | - |
| 投資活動所得(所用)現金淨額 | | 213,031 | (323,952) |

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------|--------------------|-------------------------|
| 融資活動 | | |
| 已籌集新銀行貸款 | 1,010,000 | 4,025,402 |
| 償還銀行貸款 | (1,276,722) | (4,819,465) |
| 償還中國中期票據 | (1,500,000) | - |
| 已付利息 | (398,346) | (367,091) |
| 向本公司擁有人派付股息 | (467,079) | (728,642) |
| 購回股份 | (2,965) | (46,948) |
| 行使購股權所得款項 | - | 44,103 |
| 作為出租人收取的租賃按金收據 | 115,623 | - |
| 作為出租人償還租賃按金 | (54,473) | - |
| 償還租賃負債 | (11,755) | - |
| 融資活動所用現金淨額 | (2,585,717) | (1,892,641) |
| 現金及現金等價物減少淨額 | (255,511) | (463,645) |
| 年初現金及現金等價物 | 5,336,773 | 5,800,418 |
| 年終現金及現金等價物 | 5,081,262 | 5,336,773 |

綜合財務報表附註

截至二零一九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 Limited(「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 KYI-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49、22及23。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)發行的以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|------------------------|---------------------------|
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號 | 所得稅處理之不確定性 |
| 香港財務報告準則第9號(修訂本) | 具有負補償的提前還款特性 |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 計劃修訂、縮減或清償 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 於聯營公司或合營公司之長期權益 |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則年度改進 |

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及以前年度的財務表現和狀況及／或綜合財務報表披露的財務表現和狀況沒有重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

2.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用日期二零一九年一月一日確認。

於二零一九年一月一日，本集團按賬面值確認額外租賃負債及計量使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟根據香港財務報告準則第16.C8(b)(i)的過渡，於首次應用日期使用相關集團實體的增量借貸利率貼現。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，及並無重列比較資料。

於過渡期間根據香港財務報告準則第16號應用經修定追溯法時，本集團按個別租賃基準將以下實際權益方法應用於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃（以相關租賃合約為限）：

- i. 應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值審閱的替代方法，以評估租賃是否屬繁重性質；
- ii. 就租期為自首次應用之日期起12個月內結束的租賃，選擇不確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 對於類似經濟環境中類似類別相關資產的類似剩餘條款的租賃組合應用單一貼現率。尤其是，於中國的若干物業租賃的貼現率乃以組合基準釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

於就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率為5.3%。

| | 於二零一九年 一月一日 |
|---|-----------------|
| | 人民幣千元 |
| 於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔 | 86,632 |
| 減：確認豁免－低價值資產 | (81) |
| 租賃與非租賃部分之間的分配基準變動 | (4,582) |
| 修訂現有租賃所產生的租賃負債 | (1,117) |
| 按於二零一九年一月一日的增量借款利率貼現所產生的影響 | (13,509) |
| 於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃相關的租賃負債 | 67,343 |
| 分析為： | |
| 即期 | 16,495 |
| 非即期 | 50,848 |
| | 67,343 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

2.1 香港財務報告準則第16號租賃（續）

作為承租人（續）

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值包括以下各項：

| | 附註 | 使用權資產 |
|--------------------------------|-----|------------------|
| | | 人民幣千元 |
| 應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃相關的使用權資產 | (a) | 60,067 |
| 自土地使用權重新分類 | (b) | 2,115,304 |
| 於二零一九年一月一日的租賃按金調整 | (c) | 63,911 |
| | | 2,239,282 |
| 按類別： | | |
| 土地使用權 | | 2,115,304 |
| 樓宇 | | 123,978 |
| | | 2,239,282 |

(a) 於應用香港財務報告準則第16號後，確認與經營租賃有關的使用權資產人民幣60,067,000元。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，於中國的租賃土地的前期付款分類為土地使用權。於應用香港財務報告準則第16號後，土地使用權的即期及非即期部分人民幣57,158,000元及人民幣2,058,146,000元分別重新分類至使用權資產。

(c) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退還租賃按金視為香港會計準則第17號所適用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，並經調整以反映於過渡時的貼現影響。因此，人民幣63,911,000元調整至已付租賃按金及使用權資產。

自二零一九年一月一日起，香港財務報告準則第16號項下分類為待售發展中物業及待售已竣工物業的租賃土地按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

2.1 香港財務報告準則第16號租賃（續）

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團作為出租人的租賃作出任何過渡調整，惟自首次應用日期按照香港財務報告準則第16號將該等租賃列賬，並無重列比較資料。

- (d) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金被視為香港會計準則第17號所適用租賃項下的權利及責任（屬應付票據、貿易及其他應付款項項下）。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非涉及使用權資產的款項且已調整以反映於過渡時的貼現影響。因此，人民幣20,965,000元調整至已收租賃按金及預付租賃款項。
- (e) 首次應用香港財務報告準則第16號所產生的淨影響，引致於聯營公司權益的賬面值減少人民幣6,882,000元，並對保留溢利作相應調整。

下表概述於二零一九年一月一日過渡至香港財務報告準則第16號對保留溢利的影響。

| | 附註 | 於二零一九年 一月一日採納 香港財務報告 準則第16號 的影響 人民幣千元 |
|--------------|-----|--|
| 保留溢利 | | |
| 確認使用權資產及租賃負債 | (e) | <u>(14,158)</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

以下為於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表中確認的金額作出的調整。不受有關變動影響的項目不包括在內。

| | 附註 | 於二零一八年 十二月三十一日 先前報告的 賬面值 | 調整 | 於二零一九年 一月一日根據 香港財務報告 準則第16號 得出的賬面值 |
|--------------|-------------|-----------------------------------|-------------|--|
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 土地使用權 | (b) | 2,058,146 | (2,058,146) | - |
| 使用權資產 | (a) (b) (c) | - | 2,239,282 | 2,239,282 |
| 於聯營公司的權益 | (e) | 357,223 | (6,882) | 350,341 |
| 其他應收款項 | | | | |
| — 租賃按金 | (c) | 111,638 | (63,911) | 47,727 |
| 流動資產 | | | | |
| 土地使用權 | (b) | 57,158 | (57,158) | - |
| 流動負債 | | | | |
| 租賃負債 | | - | 16,495 | 16,495 |
| 非流動負債 | | | | |
| 其他應付款項 | | | | |
| — 租賃按金 | (d) | 126,933 | (20,965) | 105,968 |
| — 預付租賃付款 | (d) | - | 20,965 | 20,965 |
| 租賃負債 | | - | 50,848 | 50,848 |
| 資本及儲備 | | | | |
| 儲備 | (e) | 6,030,906 | (14,158) | 6,016,748 |

附註：就按間接方法報告截至二零一九年十二月三十一日止年度的經營活動所得現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露於二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

下表概括作為出租人應用香港財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表，以及截至二零一九年十二月三十一日止本年度綜合損益及其他全面收益表及現金流量表各項受影響項目的影響。並無計入未受有關變動影響的項目。

對綜合財務狀況表的影響

| | 呈報 | 調整 | 作為出租人 不應用香港財務 報告準則第16號 的金額 |
|--------------|------------------|--------------|-------------------------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | | | |
| — 租賃按金 | 106,505 | (21,668) | 128,173 |
| — 預付租賃付款 | 22,579 | 22,579 | - |
| 資本及儲備 | | | |
| 儲備 | <u>6,678,364</u> | <u>(911)</u> | <u>6,679,275</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

對綜合損益及其他全面收益表的影響

| | 附註 | 呈報 人民幣千元 | 調整 人民幣千元 | 作為出租人 不應用香港 財務報告準則 第16號的金額 人民幣千元 |
|----------|-----|-------------|-------------|--|
| 收益 | (f) | 6,149,446 | 5,870 | 6,143,576 |
| 財務成本 | (f) | (414,216) | (6,781) | (407,435) |
| 除稅前溢利 | | 1,886,348 | (911) | 1,887,259 |
| 年內溢利 | | 1,172,593 | (911) | 1,173,504 |
| 年內全面收益總額 | | 1,198,740 | (911) | 1,199,651 |

(f) 倘可退回租金按金的貼現影響不作調整，有關租金收入和融資成本減少的調整分別為人民幣5,870,000元及人民幣6,781,000元。

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 | 保險合同 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本) | 業務的定義 ² |
| 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公司之間之資產出售或投入 ³ |
| 香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本) | 重大的定義 ⁴ |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本) | 利率基準改革 ⁴ |

¹ 從二零二一年一月一日或之後開始的年度生效

² 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的第一個年度期間年初或之後的業務合併及資產收購生效

³ 於確定日期或之後的年度生效

⁴ 從二零二零年一月一日或之後開始的年度生效

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（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）

除上文新訂及經修訂香港財務報告準則外，二零一八年頒佈了經修訂財務報告概念框架。其重大修訂、提述香港財務報告準則*概念框架的修訂*，將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述經修訂財務報告概念框架外，本公司董事預期於可見未來應用所有其他香港財務報告準則的新訂準則及修訂本對本集團綜合財務報表並無重大影響。

二零一八年財務報告概念框架（「新框架」）及提述香港財務報告準則概念框架的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣的新負債定義，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值產生變動的收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

已作出相應修訂，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或條件。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表

受共同控制的業務合併：

於二零一九年五月十日，本集團與GEICO的間接全資附屬公司南京金鷹國際集團有限公司訂立股權購買協議，以收購徐州金鷹文化發展有限公司（「徐州文化發展」）的100%股權，現金代價為人民幣80,000,000元。徐州文化發展主要從事物業投資、管理及發展業務。收購徐州文化發展於二零一九年五月二十三日完成。收購徐州文化發展的已付代價入賬列作對本集團控股股東的分派，已於期內悉數結付。

由於收購前後GEICO為徐州文化發展的最終控股公司，收購事項涉及受共同控制的業務合併，並已使用合併會計原則入賬。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表以及於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日的綜合財務狀況表的比較數字經已重列，以納入合併實體由徐州文化發展開始受共同控制日期起計的業績。

於本年度及以前年度採納合併會計法將收購徐州文化發展列賬對本集團的綜合損益及其他全面收益表造成的影響如下：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 收益增加 | 614 | 830 |
| 其他收入、收益及虧損增加 | 446 | 70 |
| 僱員福利開支增加 | (4,200) | (7,320) |
| 物業、廠房及設備的折舊增加 | (4,083) | (512) |
| 租金開支增加 | - | (12) |
| 其他開支減少 | 3,399 | 4,743 |
| 財務收入增加 | 2 | 7 |
| 所得稅開支減少 | 953 | 547 |
| 年內溢利及全面收益總額淨減少 | <u>(2,869)</u> | <u>(1,647)</u> |
| 應佔年內溢利及全面收益總額淨減少： | | |
| 本公司擁有人 | <u>(2,869)</u> | <u>(1,647)</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表 (續)

受共同控制的業務合併：(續)

採納合併會計法將收購徐州文化發展列賬對於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日的綜合財務狀況表的影響如下：

| | 二零一八年十二月三十一日 | | | 二零一八年一月一日 | | |
|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | 原先呈列 人民幣千元 | 調整 人民幣千元 | 重列 人民幣千元 | 原先呈列 人民幣千元 | 調整 人民幣千元 | 重列 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 8,336,401 | 394,234 | 8,730,635 | 8,733,659 | 334,117 | 9,067,776 |
| 土地使用權 – 非即期部分 | 2,058,146 | - | 2,058,146 | 2,150,477 | - | 2,150,477 |
| 投資物業 | 2,127,520 | - | 2,127,520 | 1,880,520 | - | 1,880,520 |
| 無形資產 | 12,582 | - | 12,582 | 13,247 | - | 13,247 |
| 商譽 | 17,664 | - | 17,664 | 17,664 | - | 17,664 |
| 於聯營公司的權益 | 357,223 | - | 357,223 | 410,270 | - | 410,270 |
| 於合營企業的權益 | 13,577 | - | 13,577 | 27,476 | - | 27,476 |
| 可供出售投資 | - | - | - | 309,920 | - | 309,920 |
| 按公平值列入其他全面收益的股本工具 | 172,078 | - | 172,078 | - | - | - |
| 按公平值列入損益的金融資產 | 119,421 | - | 119,421 | - | - | - |
| 遞延稅項資產 | 103,064 | 833 | 103,897 | 113,273 | 286 | 113,559 |
| | <u>13,317,676</u> | <u>395,067</u> | <u>13,712,743</u> | <u>13,656,506</u> | <u>334,403</u> | <u>13,990,909</u> |
| 流動資產 | | | | | | |
| 存貨 | 428,119 | - | 428,119 | 433,409 | - | 433,409 |
| 待售發展中物業 | 1,303,433 | - | 1,303,433 | 1,444,051 | - | 1,444,051 |
| 待售已竣工物業 | 1,051,786 | - | 1,051,786 | 1,309,835 | - | 1,309,835 |
| 土地使用權 – 即期部分 | 57,158 | - | 57,158 | 57,746 | - | 57,746 |
| 貿易及其他應收款項 | 1,126,856 | 6,638 | 1,133,494 | 1,100,261 | 3,411 | 1,103,672 |
| 應收關連公司款項 | 80,819 | (1,969) | 78,850 | 40,647 | (474) | 40,173 |
| 稅項資產 | 6,883 | - | 6,883 | 44,563 | - | 44,563 |
| 按公平值列入損益的金融資產 | 1,020,004 | - | 1,020,004 | - | - | - |
| 結構性銀行存款 | - | - | - | 717,933 | - | 717,933 |
| 計息工具投資 | - | - | - | 310,315 | - | 310,315 |
| 受限制現金 | 107,157 | - | 107,157 | 116,286 | - | 116,286 |
| 銀行結餘及現金 | 5,336,323 | 450 | 5,336,773 | 5,800,326 | 92 | 5,800,418 |
| | <u>10,518,538</u> | <u>5,119</u> | <u>10,523,657</u> | <u>11,375,372</u> | <u>3,029</u> | <u>11,378,401</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表 (續)

受共同控制的業務合併：(續)

| | 二零一八年十二月三十一日 | | | 二零一八年一月一日 | | |
|----------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | 原先呈列 人民幣千元 | 調整 人民幣千元 | 重列 人民幣千元 | 原先呈列 人民幣千元 | 調整 人民幣千元 | 重列 人民幣千元 |
| 流動負債 | | | | | | |
| 應付票據、貿易及其他應付款項 | 4,377,695 | 963 | 4,378,658 | 6,445,641 | 507 | 6,446,148 |
| 應付關連公司款項 | 259,837 | 363,092 | 622,929 | 305,690 | 299,147 | 604,837 |
| 稅項負債 | 529,961 | - | 529,961 | 395,166 | - | 395,166 |
| 客戶預付款項 | 2,510,436 | - | 2,510,436 | 2,301,648 | - | 2,301,648 |
| 合約負債 | 827,506 | - | 827,506 | - | - | - |
| 遞延收入 | - | - | - | 25,496 | - | 25,496 |
| 銀行貸款 | 218,666 | - | 218,666 | 4,799,852 | - | 4,799,852 |
| 中國中期票據 | 1,497,180 | - | 1,497,180 | - | - | - |
| | <u>10,221,281</u> | <u>364,055</u> | <u>10,585,336</u> | <u>14,273,493</u> | <u>299,654</u> | <u>14,573,147</u> |
| 流動資產(負債)淨額 | <u>297,257</u> | <u>(358,936)</u> | <u>(61,679)</u> | <u>(2,898,121)</u> | <u>(296,625)</u> | <u>(3,194,746)</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>13,614,933</u> | <u>36,131</u> | <u>13,651,064</u> | <u>10,758,385</u> | <u>37,778</u> | <u>10,796,163</u> |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 銀行貸款 | 4,051,105 | - | 4,051,105 | - | - | - |
| 優先票據 | 2,579,227 | - | 2,579,227 | 2,451,306 | - | 2,451,306 |
| 中國中期票據 | - | - | - | 1,493,850 | - | 1,493,850 |
| 遞延稅項負債 | 701,303 | - | 701,303 | 632,386 | - | 632,386 |
| | <u>7,331,635</u> | <u>-</u> | <u>7,331,635</u> | <u>4,577,542</u> | <u>-</u> | <u>4,577,542</u> |
| 資產淨值 | <u>6,283,298</u> | <u>36,131</u> | <u>6,319,429</u> | <u>6,180,843</u> | <u>37,778</u> | <u>6,218,621</u> |
| 資本及儲備 | | | | | | |
| 股本 | 176,865 | - | 176,865 | 176,368 | - | 176,368 |
| 儲備 | 5,994,775 | 36,131 | 6,030,906 | 5,886,176 | 37,778 | 5,923,954 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 6,171,640 | 36,131 | 6,207,771 | 6,062,544 | 37,778 | 6,100,322 |
| 非控股權益 | 111,658 | - | 111,658 | 118,299 | - | 118,299 |
| 權益總額 | <u>6,283,298</u> | <u>36,131</u> | <u>6,319,429</u> | <u>6,180,843</u> | <u>37,778</u> | <u>6,218,621</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表(續)

綜合財務狀況表內呈列方式的變更：

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，綜合財務狀況表中的若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

| | 二零一八年十二月三十一日 | | | 二零一八年一月一日 | | |
|----------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| | 原先呈列 人民幣千元 | 重新分類 人民幣千元 | 重列 人民幣千元 | 原先呈列 人民幣千元 | 重新分類 人民幣千元 | 重列 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | | | |
| 其他應收款項 | - | 111,638 | 111,638 | - | 112,529 | 112,529 |
| 流動資產 | | | | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 1,133,494 | (111,638) | 1,021,856 | 1,103,672 | (112,529) | 991,143 |
| 流動負債 | | | | | | |
| 應付票據、貿易及其他應付款項 | 4,378,658 | (126,933) | 4,251,725 | 6,446,148 | (117,315) | 6,328,833 |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 其他應付款項 | - | 126,933 | 126,933 | - | 117,315 | 117,315 |

4. 主要會計政策

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

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算外，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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (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號以股份為基礎的付款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（自二零一九年一月一日起）或香港會計準則第17號（於採納香港財務報告準則第16號前）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。

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

合併基準

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，計入綜合損益及其他全面收益表內。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

本集團於現有附屬公司所有權權益之變動

本集團於附屬公司權益之變動如並無導致本集團喪失對附屬公司之控制權，則將作為股本交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值已予調整，以反映其各自於附屬公司之相關權益變動，包括按照本集團與非控股權益之權益比例，將本集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。

非控股權益之經調整金額與已付或已收代價公平值間之任何差額，直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，則取消確認該附屬公司的資產及負債以及非控股權益(如有)。而收益或虧損於損益確認並按(i)已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債(即重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則規定／准許之另一類股權)入賬。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，會根據香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號於其後入賬時被列作首次確認之公平值，或列作(如適用)於首次確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

涉及受共同控制業務的業務合併的合併會計法

綜合財務報表包括共同控制合併發生時業務合併的財務報表項目，猶如自該等合併業務首次受控制方控制日期起已經合併。

合併業務的資產淨值乃採用從控制方角度的現有賬面值進行合併。概無就商譽或議價購入收益於共同控制合併時確認任何金額。

綜合損益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自該等合併業務首次受共同控制日期起(以較短期間者為準)的業績。

呈列綜合財務報表的比較金額，猶如業務已於過往報告期初或於首次受共同控制(以較早者為準)時合併。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收購不構成業務的附屬公司

倘本集團收購一組不構成一項業務的資產及負債，則本集團會識別所收購及承擔的個別可識別資產及負債，先按相關公平值將購買價分配至金融資產及金融負債，然後按於購買日期的相對公平值將購買價餘額分配至其他可識別資產及負債。此項交易不會產生商譽或議價購入收益。

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，或於有迹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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

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重大影響力之實體。重大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。

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，採用與本集團對相類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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

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。

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。

當本集團不再對聯營公司擁有重大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）。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為有形資產，包括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）而持有之租賃土地及樓宇。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，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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

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。

倘有證據顯示一項物業因終止自用及其用途改變而成為投資物業，則該項目(包括香港財務報告準則第16號項下的有關租賃土地及香港會計準則第17號項下的預付租賃付款)於轉變當日之賬面值與公平值之差額，將於其他全面收益確認及於物業重估儲備中累計。物業隨後出售或停用時，有關重估儲備將會直接轉入保留溢利。

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。

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。

在建投資物業產生的建築成本資本化為在建投資物業的部分賬面值。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

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。除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號時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。

待售發展中物業於竣工後轉至待售物業。

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限的無形資產的賬面值，以確定該等資產是否出現減值虧損迹象。倘存在該等迹象，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。

此外，本集團評估是否有跡象表明企業資產可能出現減值。倘存在有關跡象，於可識別合理及一貫分配基準的情況下，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，否則分配至可識別合理及一貫分配基準的現金產生單位的最小組別。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 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。

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號計量。收購或發行金融資產或金融負債(按公平值計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)。收購按公平值計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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

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。

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計入其他全面收入計量：

- 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計入損益計量，惟在初始應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產之日，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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 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) 指定為按公平值計入其他全面收入之權益工具

按公平值計入其他全面收入之權益工具其後按公平值計量，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。股息乃計入損益之「其他收入、收益及虧損」一項。

(iii) 按公平值計入損益之金融資產

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計入其他全面收入準則計量之金融資產，均按公平值計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 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) 按公平值計入損益之金融資產 (續)

按公平值計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號作出減值的金融資產（包括貿易及其他應收款項以及應收關連公司款項）按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確認使用年期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃按具重大結餘的債務人個別進行評估。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 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重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，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重大惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(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。

(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）（以較早發生者為準）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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 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

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作出，並根據前瞻性資料調整。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。

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(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(於二零一九年一月一日前)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給予擔保之合約條款償付款項。因此，預期信貸虧損為本集團為債務人償還之款項的現值扣除預期從債務人或其他訂約方收取之款項。

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。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備，與首次確認的金額減(如適用)於擔保期間確認的累計收入款項的較高者確認。

本集團通過調整虧損撥備賬於損益確認所有金融工具的減值收入或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 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。

終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及累計收入或虧損(已於其他全面收入確認並於權益累計)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計入其他全面收入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

債務及權益性工具按所訂立之合約協議性質，以及金融負債及權益性工具之定義而分類為金融負債及權益。

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。本集團發行的股本工具按已收取款項減直接發行成本入賬。

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、發行或注銷本公司本身的股本工具概不會於損益確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債包括應付票據、貿易及其他應付款項、應付關連公司款項、銀行貸款、優先票據及中國中期票據，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

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。

有關各履約責任的可區分商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商品或服務的價格。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商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物品或服務之價值，相對合同下承諾提供的餘下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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

退款負債

倘本集團預期退還自客戶收取的部分或全部代價，則其確認退款負債。

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，將不會就預期退回的產品確認收入)；
- 退款負債／合約負債；及
- 就其於結算退款負債時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)。

存在重大融資成分

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重大融資利益，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，合約存在重大融資成分。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，重大融資成分均有可能存在。就付款及交付相關貨品或服務的時間短於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成分採用不調整交易價值之可行權宜方法。

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重大融資成分調整交易價格。

倘本集團轉移貨品或服務前已自客戶收取預付款項，本集團已就重大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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

委託人與代理人

倘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。

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 (根據附註2所述的過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2所述的過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總和將合約代價分配至各租賃組成部分。

非租賃部分根據其相對獨立價格與租賃部分分開。

作為可行權宜方法，當本集團合理預期對綜合財務報表造成的影響不會與組合內個別租賃大不相同，具有類似特徵之租賃會按組合基準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

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。其亦將確認豁免應用於低價值資產租賃。短期租賃及低價值資產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；
- 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。

除該等被分類為投資物業及根據公平價值模式計量之外，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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2所述的過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後) (續)

使用權資產 (續)

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權之使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計可使用年期與租期兩者的較短期間內計提折舊。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產於簡明綜合財務狀況表內呈列為單獨項目。符合存貨定義的使用權資產呈列於「待售發展中物業」及「待售已竣工物業」中。

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。

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。

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。

於租期變動或行使購買選擇權的評估發生變化時，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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (根據附註2所述的過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後) (續)

租賃修訂

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。

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，以對租約負債進行重新計量。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。

本集團作為承租人 (於二零一九年一月一日前)

倘租賃條款將擁有權的絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租賃列為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為承租人

經營租約租金 (包括按經營租約收購土地的費用)，在有關租期以直線法確認為開支。經營租約所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (於二零一九年一月一日前) (續)

租賃土地及樓宇

當本集團支付包括租賃土地及樓宇的物業權益時，本集團需要考慮其風險與報酬是否全部轉移至集團並把每項資產劃分，除非清楚知道兩個因素均為經營租賃，這種情況下全部物業均作為經營租賃入賬。尤其是，所有代價（包括任何一次性預付款）將於初始確認時，從租賃土地及樓宇所獲取利益的公平值的比例分派。

相關付款能夠可靠的分配時，經營租賃的土地利益應在綜合財務報表中列為「土地使用權」，按直線基準在租賃期間攤銷。當付款不能於租賃土地及樓宇部分可靠分配，全部物業一般歸類為融資租賃項下的租賃土地。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

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。

本集團作為出租人 (根據附註2所述的過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人 (根據附註2所述的過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後) (續)

租賃修訂

本集團將經營租賃修改自修改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。

政府補助

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

政府補助乃就集團確認之有關開支 (預期補助可予抵銷成本開支) 期間按系統化之基準於損益中確認。政府補貼是作為支出或已發生的虧損補償在可收取的期間確認入損益中。

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。

貨幣項目結算和貨幣性資產重組產生的匯兌差額於其產生期間在損益賬中確認。

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。

自二零一九年一月一日起生效，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。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益賬內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

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、年假及病假)乃在扣除任何已付款額後確認為負債。

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扣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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

就計量投資物業之遞延稅項而言，利用公平值模式計量之投資物業之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投資物業所包含之絕大部分經濟利益）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*所得稅*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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

於評估所得稅處理的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其所得稅申報中使用或擬使用的不確定性稅務處理。如有可能，當期及遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。如果相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最有可能的金額或預期價值反映每個不確定因素的影響。

以權益結算以股份支付交易

向僱員授出的購股權

向僱員以權益結算以股份支付款項及提供其他類似服務按權益工具於授出日期的公平值計量。

於授出日期釐定而不考慮所有非市場歸屬條件以股權結算以股份支付款項的公平值，於歸屬期間以直線法支銷，並根據本集團估計將最終歸屬的權益工具的歸屬期支銷，在股本（以股份支付款項儲備）中作出相應增加。於報告期末，本集團修訂其對歸屬的購股權數目的估計，基於對所有相關非市場歸屬條件的評估。修訂原先估計的影響（如有）在損益賬中確認，以致累計開支反映修訂估計，並在以股份支付款項中作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於以股份支付款項中確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認的金額將轉撥至保留溢利。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用附註4所述本集團會計政策時，本公司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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

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之遞延稅項負債時，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之假設被駁回。

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。

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

於二零一九年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損的遞延稅項資產人民幣32,882,000元(二零一八年：人民幣56,011,000元(經重列))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136,197,000元(二零一八年：人民幣195,417,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 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(續)

投資物業的公平值

於報告期末，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。於釐定公平值時，估值師已基於涉及若干估計的估值法。於依賴估值報告時，管理層已行使其判斷，並信納估值所用假設已反映目前市場狀況。於二零一九年十二月三十一日，投資物業的賬面值為人民幣2,240,624,000元(二零一八年：人民幣2,127,520,000元)。

6. 收益

(i) 分拆收益

於本年度，本集團的收益分析如下：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------------------|------------------|-------------------------|
| 特許專櫃銷售佣金收入 | 2,046,792 | 2,145,615 |
| 直接銷售 | 2,325,696 | 2,187,336 |
| 物業銷售 | 817,555 | 1,365,844 |
| 管理費用 | 38,926 | 38,925 |
| 酒店業務 | 32,474 | 36,629 |
| 汽車服務費用 | 25,000 | 22,539 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 客戶合約收益 | 5,286,443 | 5,796,888 |
| 租金收入 | 863,003 | 773,313 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 收益總額 | 6,149,446 | 6,570,201 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 根據香港財務報告準則第15號的收益確認時間 | | |
| 於特定時間 | 5,247,517 | 5,757,963 |
| 隨時間 | 38,926 | 38,925 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總計 | 5,286,443 | 5,796,888 |
| | <hr/> | <hr/> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收益 (續)

(i) 分拆收益 (續)

銷售所得款項總額指包括向客戶扣除／收取的有關增值稅及銷售稅的銷售總額。

| 銷售所得款項總額 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|--------------|-------------------|-------------------------|
| 特許專櫃銷售 | 13,757,252 | 14,125,203 |
| 直接銷售 | 2,641,857 | 2,534,792 |
| 物業銷售 | 829,346 | 1,402,539 |
| 管理費用 | 41,453 | 41,437 |
| 酒店業務 | 34,524 | 39,046 |
| 汽車服務費用 | 28,095 | 25,880 |
| 客戶合約銷售所得款項總額 | 17,332,527 | 18,168,897 |
| 租金收入 | 914,257 | 826,781 |
| 銷售所得款項總額 | 18,246,784 | 18,995,678 |

(ii) 客戶合約的履約責任

就零售而言，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。

就特許銷售而言，收入於本集團就換取另一方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。

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，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，在轉讓相關物業予客戶前，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客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

分配予客戶合約剩餘履約責任的交易價

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 收益 (續)

(ii) 客戶合約的履約責任 (續)

分配予剩餘履約責任的交易價格 (未獲達成或部分未獲達成) 及預期確認收入時間如下：

| | 銷售物業 | | 客戶忠誠計劃 | |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 一年內 | 161,327 | 490,239 | 14,551 | 25,201 |
| 超過一年但不超過兩年 | - | 312,066 | - | - |
| 總計 | 161,327 | 802,305 | 14,551 | 25,201 |

7. 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／總裁、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、丹陽及昆山的百貨店
 - 江蘇省北部，包括位於南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城及宿遷的百貨店
 - 中國西部及其他地區，包括位於西安、昆明、上海、淮北、馬鞍山及蕪湖的百貨店
- 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，因為該三個零售經營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 (「零售業務」) 的發展及營運情況。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

主要經營決策者並無根據地理區域劃分的分部資料審視本集團的物業發展和酒店業務，因為這些業務均在蕪湖市、南通市、揚州市進行。

分部收益及業績

按可呈報營運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 | | 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 | 酒店經營 人民幣千元 | 其他業務 人民幣千元 | |
| 截至二零一九年十二月三十一日止年度 | | | | | | | |
| 銷售所得款項總額 | <u>6,399,906</u> | <u>8,575,170</u> | <u>2,208,639</u> | <u>17,183,715</u> | <u>889,731</u> | <u>173,338</u> | <u>18,246,784</u> |
| 分部收益 | <u>2,352,530</u> | <u>2,239,641</u> | <u>587,647</u> | <u>5,179,818</u> | <u>874,625</u> | <u>95,003</u> | <u>6,149,446</u> |
| 分部業績 | <u>728,596</u> | <u>1,049,162</u> | <u>246,606</u> | <u>2,024,364</u> | <u>289,701</u> | <u>(56,442)</u> | <u>2,257,623</u> |
| 中央行政成本及董事薪金 | | | | | | | (63,701) |
| 財務收入 | | | | | | | 47,323 |
| 財務成本 | | | | | | | (414,216) |
| 其他收益及虧損 | | | | | | | 162,300 |
| 應佔聯營公司虧損 | | | | | | | (102,854) |
| 應佔合營企業虧損 | | | | | | | (127) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | <u>1,886,348</u> |
| 所得稅開支 | | | | | | | <u>(713,755)</u> |
| 年內溢利 | | | | | | | <u>1,172,593</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

| | 零售業務 | | | | 物業發展及 | | 總計 人民幣千元 (經重列) |
|--------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|------------------|-----------------|----------------------|
| | 江蘇省南部 人民幣千元 | 江蘇省北部 人民幣千元 (經重列) | 中國西部 及其他地區 人民幣千元 | 小計 人民幣千元 (經重列) | 酒店經營 人民幣千元 | 其他業務 人民幣千元 | |
| 截至二零一八年十二月三十一日止年度 | | | | | | | |
| 銷售所得款項總額 | <u>6,703,535</u> | <u>8,324,081</u> | <u>2,355,981</u> | <u>17,383,597</u> | <u>1,464,620</u> | <u>147,461</u> | <u>18,995,678</u> |
| 分部收益 | <u>2,388,308</u> | <u>2,104,356</u> | <u>565,152</u> | <u>5,057,816</u> | <u>1,424,161</u> | <u>88,224</u> | <u>6,570,201</u> |
| 分部業績 | <u>820,098</u> | <u>962,015</u> | <u>247,639</u> | <u>2,029,752</u> | <u>415,181</u> | <u>(51,877)</u> | <u>2,393,056</u> |
| 中央行政成本及董事薪金 | | | | | | | (69,696) |
| 財務收入 | | | | | | | 20,035 |
| 財務成本 | | | | | | | (416,707) |
| 其他收益及虧損 | | | | | | | (177,724) |
| 應佔聯營公司虧損 | | | | | | | (87,092) |
| 應佔合營企業虧損 | | | | | | | <u>(7,663)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 1,654,209 |
| 所得稅開支 | | | | | | | <u>(762,996)</u> |
| 年內溢利 | | | | | | | <u>891,213</u> |

經營分部的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。分部業績指各分部賺取的盈利，當中並無分配中央行政成本、董事薪金、財務收入、財務成本、其他收益及虧損、應佔聯營公司及合營企業虧損及所得稅開支。此乃就資源分配及表現評估而言向主要經營決策者匯報之方法。

分部資產

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。因此並無呈列分部資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

其他分部資料

計量分部損益時計入的款項：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

| | 零售業務 | | | | 物業發展及 酒店經營 | 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 | | | |
| 物業、廠房及設備及無形資產的折舊及攤銷 | 168,754 | 127,994 | 43,433 | 340,181 | 19,306 | 17,505 | 376,992 |
| 使用權資產折舊 | 33,384 | 17,751 | 13,835 | 64,970 | - | 7,997 | 72,967 |
| 減：已資本化款項 | - | (2,134) | - | (2,134) | - | - | (2,134) |
| | <u>33,384</u> | <u>15,617</u> | <u>13,835</u> | <u>62,836</u> | <u>-</u> | <u>7,997</u> | <u>70,833</u> |

截至二零一八年十二月三十一日止年度

物業、廠房及設備及無形資產的折舊及攤銷
土地使用權的預付租賃款項的攤銷
減：已資本化款項

| | 零售業務 | | | | 物業發展及 酒店經營 | 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 (經重列) | 中國西部 及其他地區 人民幣千元 | 小計 人民幣千元 (經重列) | | | |
| 物業、廠房及設備及無形資產的折舊及攤銷 | 163,627 | 124,811 | 43,727 | 332,165 | 19,686 | 22,608 | 374,459 |
| 土地使用權的預付租賃款項的攤銷 | 28,100 | 16,064 | 12,932 | 57,096 | - | - | 57,096 |
| 減：已資本化款項 | - | (2,134) | - | (2,134) | - | - | (2,134) |
| | <u>28,100</u> | <u>13,930</u> | <u>12,932</u> | <u>54,962</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>54,962</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 其他收入、收益及虧損

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------------------|----------------|-------------------------|
| 其他收入 | | |
| 來自供應商及客戶的收入 | 525,333 | 473,327 |
| 政府補助 | 18,197 | 9,278 |
| 其他 | 3,191 | 3,480 |
| | <u>546,721</u> | <u>486,085</u> |
| 其他收益及虧損 | | |
| 外匯虧損淨額 | (110,014) | (334,478) |
| 來自股權投資的股息收入 | 1,854 | 1,826 |
| 結構性銀行存款的投資收入 | 169,922 | 161,427 |
| 銀行理財產品的投資收入 | - | 8,715 |
| 投資物業的公平值變動 | 12,449 | 23,000 |
| 按公平值列入損益的金融資產的公平值變動 | 7,352 | (2,344) |
| 出售按公平值列入損益的金融資產的虧損 | (3,014) | (612) |
| 出售一間附屬公司的收益(附註39) | - | 2 |
| 視作出售聯營公司的收益 | 40,437 | 2,516 |
| 出售／部分出售聯營公司權益的收益(虧損)(附註22) | 116,395 | (654) |
| 視作出售一間合營企業的收益 | - | 2,849 |
| 預期信貸虧損模式下的減值虧損 | (18,585) | - |
| 於聯營公司權益確認的減值虧損(附註22) | (53,224) | (25,094) |
| 於一間合營企業權益確認的減值虧損(附註23) | (1,272) | - |
| 與百貨店歇業有關的減值虧損 | - | (14,877) |
| | <u>162,300</u> | <u>(177,724)</u> |
| | <u>709,021</u> | <u>308,361</u> |

年內，有關政府部門向本集團提供一次性無條件補貼，為人民幣18,197,000元(二零一八年：人民幣9,278,000元)，用於支持本集團在地區的發展，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。

來自供應商及客戶的收入為於一年或以內期間提供的服務的收入。根據香港財務報告準則第15號所准許，並未披露分配至該等未履行合約的交易價。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 財務收入

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------|----------------|-------------------------|
| 銀行存款利息收入 | 27,508 | 18,769 |
| 第三方及聯營公司貸款利息收入 | 17,123 | 1,266 |
| 已付可退回租賃按金的利息收入 | 2,692 | - |
| | 47,323 | 20,035 |

10. 財務成本

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 以下各項利息支出： | | |
| 銀行貸款 | 243,229 | 254,621 |
| 優先票據 | 124,109 | 119,556 |
| 中國中期票據 | 43,933 | 63,930 |
| 預售物業所得款項 | 28,060 | 64,674 |
| 已收可退回租賃按金 | 6,781 | - |
| 租賃負債 | 3,164 | - |
| | 449,276 | 502,781 |
| 減：計入合資格資產資本化之金額 待售發展中物業 | (35,060) | (86,074) |
| | 414,216 | 416,707 |

資本化財務費用是由每年5.0%(二零一八年：5.3%)的加權平均資本化比率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------|----------------|-------------------------|
| 中國企業所得稅： | | |
| 本年度 | 509,774 | 559,574 |
| 土地增值稅(「土地增值稅」) | 71,103 | 76,367 |
| 過往年度(超額撥備)撥備不足 | (2,874) | 555 |
| | 578,003 | 636,496 |
| 遞延稅項扣除： | | |
| 本年度 | 135,752 | 126,500 |
| | 713,755 | 762,996 |

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。

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%(二零一八年：25%)的中國企業所得稅(「企業所得稅」)率納稅，除了西安金鷹國際購物中心有限公司於二零一四年四月二十四日獲得優惠所得稅率15%，從二零一三年一月一日起生效，為期八年。

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。

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」。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支 (續)

按綜合損益表，年內的稅項支出與除稅前溢利之對賬如下：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|---------------------------|------------------|-------------------------|
| 除稅前溢利 | 1,886,348 | 1,654,209 |
| 按25%適用稅率計算的稅項(二零一八年：25%) | 471,587 | 413,552 |
| 應佔聯營公司虧損的稅項影響 | 25,713 | 21,773 |
| 視作出售聯營公司的收益的稅項影響 | (10,109) | (629) |
| 應佔合營企業虧損的稅項影響 | 32 | 1,916 |
| 視作出售一間合營企業的收益的稅項影響 | - | (712) |
| 不可扣稅開支的稅項影響 | 149,359 | 218,451 |
| 毋須課稅收入的稅項影響 | (19,119) | (11,328) |
| 未確認稅項虧損的稅項影響 | 1,044 | 8,403 |
| 土地增值稅 | 71,103 | 76,367 |
| 土地增值稅的稅項影響 | (17,776) | (19,092) |
| 動用先前未確認的稅項虧損 | (15,849) | (639) |
| 過往年度(超額撥備)撥備不足 | (2,874) | 555 |
| 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 | 70,700 | 64,837 |
| 以優惠稅率繳納的所得稅 | (10,056) | (10,458) |
| 年度稅項支出 | 713,755 | 762,996 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 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

以權益結算以股份支付款項

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

土地使用權的預付租賃款項的攤銷

減：已資本化款項

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

| 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|------------------|-------------------------|
| | 555 |
| 1,760 | |
| | 359,978 |
| 340,884 | |
| 38,671 | 43,203 |
| - | (2,033) |
| 381,315 | 401,703 |
| | 2,380 |
| 2,490 | |
| 376,992 | 374,459 |
| 72,967 | - |
| - | 57,096 |
| (2,134) | (2,134) |
| 70,833 | 54,962 |
| | 966 |
| 31,898 | |
| (104,042) | (103,837) |
| 11,555 | 11,907 |
| (92,487) | (91,930) |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 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：

| | 二零一九年 | | | | | 二零一八年 | | | | |
|---|-------|-------------|--------------|----------------------|-------|-------|-------------|--------------|----------------------|-----|
| | 其他酬金 | | | | 總計 | 其他酬金 | | | | 總計 |
| | 袍金 | 薪金及 其他福利 | 退休福利 計劃供款 | 以股權 結算以股份 支付款項 | | 袍金 | 薪金及 其他福利 | 退休福利 計劃供款 | 以股權 結算以股份 支付款項 | |
| 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 | |
| 執行董事 | | | | | | | | | | |
| 王恒先生 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 王宣懿女士 | - | 127 | 6 | - | 133 | - | 122 | 6 | - | 128 |
| Hans Hendrik Marie Diederer 先生(附註1) | - | 1,108 | 70 | - | 1,178 | - | - | - | - | - |
| 小計 | - | 1,235 | 76 | - | 1,311 | - | 122 | 6 | - | 128 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | | | | | |
| 黃之強先生 | 190 | - | - | - | 190 | 183 | - | - | - | 183 |
| 雷壬鯤先生 | 127 | - | - | - | 127 | 122 | - | - | - | 122 |
| 盧正昕先生(附註2) | 79 | - | - | - | 79 | - | - | - | - | - |
| 王松筠先生(附註3) | 53 | - | - | - | 53 | 122 | - | - | - | 122 |
| 小計 | 449 | - | - | - | 449 | 427 | - | - | - | 427 |
| 首席執行官 | | | | | | | | | | |
| 蘇凱先生(附註4) | - | - | - | - | - | - | 294 | 22 | - | 316 |
| 總計 | 449 | 1,235 | 76 | - | 1,760 | 427 | 416 | 28 | - | 871 |

附註：

1. Hans Hendrik Marie Diederer先生獲委任為本公司執行董事，自二零一九年三月十九日生效。
2. 盧正昕先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年五月二十三日生效。
3. 王宣懿女士已經辭任本公司獨立非執行董事，自二零一九年五月二十三日生效。
4. 蘇凱先生已經辭任本公司首席執行官，自二零一八年五月三日起生效。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 董事、首席執行官及僱員酬金 (續)

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。

上述薪酬包括本集團五名最高薪酬人士的薪酬，其中一名為於本年度獲委任的本公司董事(二零一八年：概無一人為本公司董事或首席執行官)。五名最高薪酬人士(二零一八年：五名)的年內酬金如下：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 薪金及其他福利 | 5,271 | 3,063 |
| 退休福利計劃供款 | 344 | 284 |
| 以股權結算以股份支付款項 | - | 100 |
| | <u>5,615</u> | <u>3,447</u> |

彼等的薪酬屬於以下範圍：

| | 二零一九年 僱員數目 | 二零一八年 僱員數目 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 零至1,000,000港元 | 2 | 4 |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 1 | - |
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | 2 | 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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 股息

年內確認為分派的股息：

每股人民幣0.160元的二零一八年末期股息
(二零一七年末期股息：每股人民幣0.3000元)
每股人民幣0.118元的二零一九年中期股息
(二零一八年中期股息：人民幣0.1338元)

| 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|
| 268,979 | 504,170 |
| 198,100 | 224,472 |
| 467,079 | 728,642 |

於報告期末後，董事已建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.231元(二零一八年：末期股息每股人民幣0.160元)，估計股息合共金額人民幣387,858,000元(二零一八年：人民幣268,979,000元)，已由董事提議，惟須待股東在本公司應屆股東周年大會上批准。

15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利

用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)

| 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|------------------|-------------------------|
| 1,185,480 | 897,854 |

股份數目

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數
因購股權導致潛在攤薄普通股的影響

用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

| 二零一九年 千股 | 二零一八年 千股 |
|------------------|-------------|
| 1,679,364 | 1,672,584 |
| - | 5,698 |
| 1,679,364 | 1,678,282 |

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司部分已發行的購股權的行權價均高於本公司股票的平均市場價格，因而對攤薄每股盈利無影響，故未包含在每股攤薄盈利的計算內。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

| | 租賃 | | 傢俱、裝置 | | 汽車 | 其他 | 在建工程 | 合計 |
|-------------------------|-----------|-----------|----------|---------|---------|---------|-----------|------------|
| | 土地及樓宇 | 物業裝修 | 廠房及機器 | 及設備 | | | | |
| | 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 |
| 成本 | | | | | | | | |
| 於二零一八年一月一日(原先呈列) | 9,349,069 | 1,275,586 | 139,090 | 239,071 | 9,418 | 2,951 | 56,360 | 11,071,545 |
| 收購一間共同控制下的 附屬公司(附註3) | 17,017 | - | - | 508 | - | - | 321,405 | 338,930 |
| 於二零一八年一月一日(經重列) | 9,366,086 | 1,275,586 | 139,090 | 239,579 | 9,418 | 2,951 | 377,765 | 11,410,475 |
| 添置/其他調整(經重列) | (29,056) | 94,521 | 104 | 15,492 | 2,504 | 50 | 82,204 | 165,819 |
| 轉讓 | 2,330 | 711 | - | - | - | - | (3,041) | - |
| 出售 | - | - | (776) | (6,557) | (6,009) | (358) | - | (13,700) |
| 終止確認出售一間 附屬公司(附註39) | - | - | - | - | - | - | (300) | (300) |
| 轉撥至投資物業 | (125,797) | - | - | - | - | - | - | (125,797) |
| 於二零一八年十二月 三十一日(經重列) | 9,213,563 | 1,370,818 | 138,418 | 248,514 | 5,913 | 2,643 | 456,628 | 11,436,497 |
| 添置 | 56,560 | 96,123 | 101 | 7,632 | 1,615 | 1,579 | 390,502 | 554,112 |
| 轉讓 | 755,641 | 2,497 | - | 1,258 | - | - | (759,396) | - |
| 出售 | (43,057) | (200) | (16,397) | (7,216) | (1,941) | (1,681) | - | (70,492) |
| 轉撥至投資物業 | (96,852) | - | - | - | - | - | - | (96,852) |
| 於二零一九年十二月三十一日 | 9,885,855 | 1,469,238 | 122,122 | 250,188 | 5,587 | 2,541 | 87,734 | 11,823,265 |
| 折舊及攤銷 | | | | | | | | |
| 於二零一八年一月一日(原先呈列) | 1,226,545 | 848,984 | 101,648 | 152,180 | 5,987 | 2,542 | - | 2,337,886 |
| 收購一間共同控制下的 附屬公司(附註3) | 4,495 | - | - | 318 | - | - | - | 4,813 |
| 於二零一八年一月一日(經重列) | 1,231,040 | 848,984 | 101,648 | 152,498 | 5,987 | 2,542 | - | 2,342,699 |
| 年內撥備(經重列) | 225,651 | 112,925 | 8,556 | 25,364 | 988 | 310 | - | 373,794 |
| 於出售時抵銷 | - | - | (390) | (5,404) | (4,496) | (341) | - | (10,631) |
| 於二零一八年十二月 三十一日(經重列) | 1,456,691 | 961,909 | 109,814 | 172,458 | 2,479 | 2,511 | - | 2,705,862 |
| 年內撥備 | 231,423 | 116,105 | 6,273 | 21,513 | 888 | 125 | - | 376,327 |
| 於出售時抵銷 | (13,814) | (150) | (14,753) | (5,888) | (1,005) | (1,447) | - | (37,057) |
| 於二零一九年十二月三十一日 | 1,674,300 | 1,077,864 | 101,334 | 188,083 | 2,362 | 1,189 | - | 3,045,132 |
| 賬面值 | | | | | | | | |
| 於二零一九年十二月三十一日 | 8,211,555 | 391,374 | 20,788 | 62,105 | 3,225 | 1,352 | 87,734 | 8,778,133 |
| 於二零一八年十二月 三十一日(經重列) | 7,756,872 | 408,909 | 28,604 | 76,056 | 3,434 | 132 | 456,628 | 8,730,635 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

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，則整份租賃歸類為融資租賃，並於土地使用權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。

其他物業、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4,194,093,000元(二零一八年：人民幣4,433,920,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

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。按租賃及樓宇分類的經營租賃項下的該等物業的披露以及報告期初及期末賬面值的調整列示如下：

| | 人民幣千元 |
|---------------|-------------------------|
| 成本 | |
| 於二零一九年一月一日 | 2,289,059 |
| 添置 | 107,570 |
| 轉撥至自用 | (28,049) |
| 出售 | <u>(1,160)</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>2,367,420</u> |
| 折舊 | |
| 於二零一九年一月一日 | 281,785 |
| 年內撥備 | 59,763 |
| 轉撥至自用 | (3,899) |
| 於出售時抵銷 | <u>(306)</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>337,343</u> |
| 賬面值 | |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u><u>2,030,077</u></u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 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 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| 於二零一九年一月一日 | | | |
| 賬面值 | 2,115,304 | 123,978 | 2,239,282 |
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | |
| 賬面值 | 2,058,137 | 108,996 | 2,167,133 |
| 截至二零一九年十二月三十一日止年度 | | | |
| 折舊費用 | 57,167 | 15,800 | 72,967 |
| 減：待售發展中物業資本化 | (2,134) | - | (2,134) |
| | <u>55,033</u> | <u>15,800</u> | <u>70,833</u> |
| 與短期租賃及其他租期在香港財務報告準則第16號首次適用 之日起12個月內終止的租賃有關的開支 | | | 5,198 |
| 不包括在租賃負債計量中的可變租賃付款 | | | 314,549 |
| 租賃現金流量總額 | | | 333,261 |
| 使用權資產增加 | | | <u>12,633</u> |

本集團租賃若干辦公室、倉庫、零售店物業及設備以供其營運。租賃合約訂為2至20年的固定期限，但可能有如下所述的延期和終止選擇權。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。零售商店物業的租賃包含可變租賃付款，該付款是根據扣除相關銷售及折扣後商店總銷售收入的一定百分比確定的。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。

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334,044,000元（二零一八年：人民幣344,976,000元）的租賃土地除外。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 土地使用權

二零一八年
人民幣千元

就報告目的作出分析：

| | |
|-------|------------------|
| 非流動資產 | 2,058,146 |
| 流動資產 | 57,158 |
| | <u>2,115,304</u> |

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號後，土地使用權已重新分類為使用權資產。

19. 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，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。

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

| | |
|-------------------|------------------|
| 於二零一八年一月一日 | 1,880,520 |
| 從物業、廠房及設備轉移(附註16) | 134,754 |
| 從土地使用權轉移 | 89,246 |
| 公平值變動淨額計入當期損益 | <u>23,000</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日 | 2,127,520 |
| 從物業、廠房及設備轉移(附註16) | 101,090 |
| 公平值變動淨額計入當期損益 | 12,449 |
| 出售 | <u>(435)</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>2,240,624</u> |

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投資物業，均採用公平值模型計量，並歸類及入賬為投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 投資物業 (續)

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(二零一八年：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司)在各自不同的日期作出的估值得出。

於估計已竣工物業的公平值時，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。

| 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 新城市廣場 | 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6.5%(二零一八年：6.5%)。 | 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183元(二零一八年：人民幣183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5.5%至6.5%(二零一八年：5%至6.5%)。 | 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(二零一八年：人民幣234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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 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5.5%至6.5%(二零一八年：5.5%至6.5%)。 | 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278元(二零一八年：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。 |
| 位於揚州的江都金鷹商業廣場 | 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%至6.5%(二零一八年：5%至6.5%)。 | 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285元(二零一八年：人民幣120元至人民幣285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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 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 |
|-----------------|-------|--|-------------------------|
| 位於南京的仙林金鷹天地 | 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6.25% (二零一八年：6.25%)。 | 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309元 (二零一八年：人民幣309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。 |
| 位於蘇州的蘇州高新金鷹商業廣場 | 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%至6% (二零一八年：5%至6%)。 | 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308元 (二零一八年：人民幣299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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 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 |
|---------|-------|--|-------------------------|
| 其他物業 | 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4.5%至6.5% (二零一八年：4.5%至6.5%)。 | 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98元至人民幣266元 (二零一八年：人民幣95元至人民幣261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。 |

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 | |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| | 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
| 位於蕪湖的蕪湖新城市廣場 | 492,000 | 491,000 |
| 位於南通的八仙城 | 286,000 | 284,000 |
| 位於南通的南通人民路店 | 276,000 | 275,060 |
| 位於揚州的江都金鷹商業廣場 | 235,000 | 235,000 |
| 位於南京的仙林金鷹天地 | 227,100 | 223,900 |
| 位於蘇州的蘇州高新金鷹商業廣場 | 202,100 | 201,800 |
| 其他物業 | 522,424 | 416,760 |
| | 2,240,624 | 2,127,520 |

年內並無轉入或轉出公平值層級第三級。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 無形資產

| | 特許經營權 人民幣千元 |
|--------------------------------------|----------------------|
| 成本 | |
| 於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日 | <u>13,302</u> |
| 攤銷 | |
| 於二零一八年一月一日 | 55 |
| 年內撥備 | <u>665</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日 | 720 |
| 年內撥備 | <u>665</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>1,385</u> |
| 賬面值 | |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u><u>11,917</u></u> |
| 於二零一八年十二月三十一日 | <u><u>12,582</u></u> |

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。

21. 商譽

| | 金額 人民幣千元 |
|--------------------------------------|----------------------|
| 成本 | |
| 於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日 | <u>263,179</u> |
| 累計減值虧損 | |
| 於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日 | <u>245,515</u> |
| 賬面值 | |
| 於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日 | <u><u>17,664</u></u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 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 | 二零一九年 十二月三十一日 及二零一八年 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> |

本集團於二零一九年及二零一八年並無確認商譽減值損失。

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% (二零一八年：10%)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 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：釐定指定價值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、推廣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。

本集團管理層相信，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。

22. 於聯營公司的權益

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 對聯營公司的投資成本 | | |
| 已上市 | 292,616 | 310,067 |
| 非上市 | 291,456 | 291,216 |
| 應佔收購後虧損及其他全面開支 | (302,979) | (218,966) |
| 聯營公司減值虧損 | (78,318) | (25,094) |
| | <u>202,775</u> | <u>357,223</u> |
| 上市投資公平值 | <u>145,865</u> | <u>181,298</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 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 | | |
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 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% | 41% | 經營連鎖式 比薩餐廳 |
| 北京泡泡瑪特文化創意 股份有限公司(附註1) | 中國 | 註冊資本 － 人民幣 115,456,279元 | 不適用 | 9.5% | 品牌時尚 玩具零售商 |
| 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% | 48% | 品牌時尚 玩具零售商 |
| Toebox Korea Ltd. (附註1及2) | 韓國 | 股本 － 南韓圓 4,092,442,700元 | 14.1% | 18.1% | 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% | 45% | 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% | 25% | 經營共享辦公室 |
| Whittle School & Studios Holdings, Ltd (「Whittle」)(附註2) | 開曼群島 | 股本 － 美元 176,830,776元 | 8.9% | 10% | 發展及經營 全球私立學校 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司的權益 (續)

| 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 已發行股份／註冊資本 面值的實益部分 | | 主要業務 |
|--|-------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------|------------------------|
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| iP2 Entertainment Holding S.A. (「iP2 Entertainment」) | 盧森堡大公國 | 股本－142,416美元 | 20% | 20% | 發展及經營 沉浸式家庭 娛樂中心 |
| 江蘇博浪傳媒有限公司 | 中國 | 註冊資本 －人民幣 5,000,000元 | 40% | 40% | 經營媒體服務 |
| Golden Eagle & Shinwon Trading Co., Limited | 香港 | 股本 －7,500,000美元 | 33.3% | 33.3% | 品牌時尚零售商 |
| 南京華文金麟文化產業投資 有限公司 | 中國 | 註冊資本 －10,000,000美元 | 24% | 不適用 | 投資控股 |

附註：

- 於二零一九年，本集團向獨立第三方出售／部分出售其於北京泡泡瑪特文化創意股份有限公司及Toebox Korea Ltd.的股權，總代價為人民幣146,610,000元，導致出售／部分出售於聯營公司的權益收益達人民幣116,395,000元(二零一八年：出售一間聯營公司虧損達人民幣654,000元)。
- 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。

主要聯營公司財務資料概要

有關本集團各主要聯營公司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財務報表內所示金額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司的權益 (續)

主要聯營公司財務資料概要 (續)

所有該等聯營公司均於該等綜合財務報表採用權益法入賬。

| | 中美聯合 | | Whittle | |
|--------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 流動資產 | 111,540 | 79,016 | 619,377 | 69,200 |
| 非流動資產 | 208,628 | 222,227 | 2,523,749 | 598,309 |
| 流動負債 | 90,097 | 80,539 | 669,870 | 331,456 |
| 非流動負債 | 8,778 | 12,182 | 3,017,084 | 240,203 |
| 收益 | 249,412 | 97,457 | 17,070 | - |
| 年內溢利(虧損) | 11,908 | (102,252) | (1,066,278) | (407,607) |
| 年內其他全面收入(開支) | 863 | 4,300 | (14,200) | 15,504 |
| 年內全面收入(開支)總額 | 12,771 | (97,952) | (1,080,478) | (392,103) |

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：

| | 中美聯合 | | Whittle | |
|------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 資產(負債)淨值 | 221,293 | 208,522 | (543,828) | 95,850 |
| 本集團擁有權益的比例 | 42.6% | 42.6% | 8.92% | 10% |
| 商譽 | - | - | 102,556 | 126,056 |
| 減值 | (25,094) | (25,094) | - | - |
| 其他 | 1,570 | 1,570 | - | - |
| 本集團於權益的賬面值 | 70,769 | 65,327 | 54,047 | 135,622 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司的權益 (續)

個別非主要聯營公司的匯總資料

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 本集團應佔稅後溢利(虧損)及全面收入(開支)總額 | <u>4,863</u> | <u>(377)</u> |
| 本集團於該等聯營公司權益的總賬面值 | <u>77,959</u> | <u>156,274</u> |

23. 於合營企業的權益

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 於合營企業的投資成本 | 14,320 | 14,720 |
| 應佔收購後虧損及其他全面開支 | (899) | (1,143) |
| 合營企業減值虧損 | <u>(1,272)</u> | <u>-</u> |
| | <u>12,149</u> | <u>13,577</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 於合營企業的權益 (續)

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 | 成立及經營所在國家 | 繳足註冊資本 | 本公司持有註冊資本面值的實益部分 | | 主要業務 |
|---------------------------------|-----------|--------------------------|------------------|-------|------------|
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 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% | 49% | 廣告設計、製作及傳播 |
| 蘇州明謙金鷹咖啡有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣2,000,000元 | 不適用 | 40% | 品牌連鎖式咖啡室 |
| 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% | 40% | 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1,020,400元 | 51% | 51% | 品牌連鎖式飲料 |
| Goldmark Global Company Limited | 香港 | 股本 — 20港元 | 50% | 不適用 | 投資控股 |

非個別重大之合資企業的資料匯總

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 本集團應佔稅後虧損及全面開支總額 | (127) | (7,663) |
| 本集團於該等合資企業權益的總賬面值 | 12,149 | 13,577 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 貿易及其他應收款項

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|-------------|----------------|-------------------------|
| 貿易應收款項 | 80,012 | 198,091 |
| 向供應商墊款 | 39,147 | 51,752 |
| 租賃按金 | 53,340 | 113,516 |
| 其他按金 | 16,952 | 16,664 |
| 購貨已付訂金 | 5,411 | 7,591 |
| 向第三方貸款(附註) | 122,207 | 117,698 |
| 可收回其他稅項 | 139,657 | 176,732 |
| 其他應收款項及預付款項 | 370,174 | 451,450 |
| | 826,900 | 1,133,494 |
| 呈列為： | | |
| 非流動資產 | 53,242 | 111,638 |
| 流動資產 | 773,658 | 1,021,856 |
| | 826,900 | 1,133,494 |

附註：截至二零一九年十二月三十一日，該款項指向獨立第三方授出的短期貸款，屬有擔保，按固定年利率12%計息，並於270日內償還。截至二零一八年十二月三十一日，該款項亦包括向另一獨立第三方授出的貸款2,000,000美元(相等於人民幣13,426,000元)，且於本年度已悉數償還。

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。

百貨店業務的貿易應收款項人民幣74,121,000元(二零一八年：人民幣183,793,000元)的賬齡為報告日期起計15日內，餘下貿易應收款項的賬齡為各自報告日期起計90日內。

截至二零一九年十二月三十一日，根據香港財務報告準則第16號，支付予本集團關聯公司的租金按金總額人民幣106,000,000元分類為其他應收款項及使用權資產，金額分別為人民幣49,718,000元及人民幣56,282,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 貿易及其他應收款項 (續)

為降低貿易應收款項及其他應收款項的信貨風險，本集團管理層對歷史違約經驗進行個別評估，並酌情考慮各種實際及預測經濟資料的外部來源。預計損失率是基於債務人預計壽命期內的歷史違約率，並依據無需付出過大代價或努力即可獲得的前瞻信息進行調整而定。本集團管理層認為，減值虧損並不重大，原因為信貸質素並無重大變動且款項被視為可於各報告期末收回。

25. 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

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 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1) | 117,463 | 172,078 |
| 按公平值列入損益的金融資產 | | |
| 非流動： | | |
| 非掛牌基金投資 | 200,000 | 100,000 |
| 上市股權投資 | 37,118 | 19,421 |
| | 237,118 | 119,421 |
| 流動： | | |
| 結構性銀行存款(附註2) | 611,070 | 719,771 |
| 銀行理財產品(附註3) | - | 300,233 |
| | 611,070 | 1,020,004 |

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141,497,000元(二零一八年：人民幣93,865,000元)(亦為出售日期的公平值)出售中國的上市股本投資。出售的累計收益人民幣6,379,000元(二零一八年：出售虧損人民幣17,719,000元)已轉撥至保留溢利。
- 於二零一九年十二月三十一日，結構性銀行存款指本集團發放予若干銀行為期一個月至一年與外幣或利率掛鈎的結構性銀行存款(「結構性銀行存款」)。根據有關相關協議，結構性銀行存款於投資期間參考外幣或利率的表現按1.7厘至5.2厘(二零一八年十二月三十一日：3.2厘至5.2厘)的年浮動利率計息，以人民幣計值。
- 於二零一八年十二月三十一日，銀行發行之理財產品指本集團於中國一家銀行經辦的受限制低風險債務工具的投資，以本金保障及預期年回報率為3.2厘。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 遞延稅項

以下為就財務申報目的進行的遞延稅項結餘分析：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|--------|------------------|-------------------------|
| 遞延稅項資產 | 94,389 | 103,897 |
| 遞延稅項負債 | (781,064) | (701,303) |
| | (686,675) | (597,406) |

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 待售在建物業 的公平值調整 | 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 列入其他全面 收益的股本工具 的重估價值 | 按公平值 列入損益的 金融資產 的重估價值 | 合約負債 | 投資物業 公平值調整 | 其他 | 總計 | |
|----------------------|---|------------------|----------|----------|------------------------------------|--------------------------------|---------|---------------|---------|--------|----------|
| | 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 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 於二零一八年一月一日 | 250,329 | 154,425 | 15,750 | 42,561 | (79,399) | (10,453) | (1,191) | (6,233) | 132,880 | 20,444 | 519,113 |
| 收購共同控制附屬公司的影響(附註3) | - | - | - | - | (286) | - | - | - | - | - | (286) |
| 於二零一八年一月一日(經重列) | 250,329 | 154,425 | 15,750 | 42,561 | (79,685) | (10,453) | (1,191) | (6,233) | 132,880 | 20,444 | 518,827 |
| 本年度扣除(計入)(經重列)(附註11) | 50,931 | (3,097) | 64,837 | (16,191) | 23,674 | - | (584) | 31 | 5,753 | 1,146 | 126,500 |
| 其他全面收入(計入)扣除 | - | - | - | - | - | (11,006) | - | - | 13,996 | - | 2,990 |
| 出售一間附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 19 | 19 |
| 於出售按公平值列入其他全面收益時 | | | | | | | | | | | |
| 取消確認 | - | - | - | - | - | 5,907 | - | - | - | - | 5,907 |
| 預扣稅預付款撥回 | - | - | (56,837) | - | - | - | - | - | - | - | (56,837) |
| 於二零一九年一月一日(經重列) | 301,260 | 151,328 | 23,750 | 26,370 | (56,011) | (15,552) | (1,775) | (6,202) | 152,629 | 21,609 | 597,406 |
| 本年度扣除(計入)(附註11) | 50,778 | (1,735) | 70,700 | (14,624) | 23,129 | - | 1,838 | 2,647 | 3,112 | (93) | 135,752 |
| 其他全面收入扣除 | - | - | - | - | - | 10,285 | - | - | 1,059 | - | 11,344 |
| 於出售按公平值列入其他全面收益時 | | | | | | | | | | | |
| 取消確認 | - | - | - | - | - | (2,127) | - | - | - | - | (2,127) |
| 預扣稅預付款撥回 | - | - | (55,700) | - | - | - | - | - | - | - | (55,700) |
| 於二零一九年十二月三十一日 | 352,038 | 149,593 | 38,750 | 11,746 | (32,882) | (7,394) | 63 | (3,555) | 156,800 | 21,516 | 686,675 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 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267,725,000元(二零一八年：人民幣419,461,000元(經重列))。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131,528,000元(二零一八年：人民幣224,044,000元(經重列))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136,197,000元(二零一八年：人民幣195,417,000元)確認遞延稅項資產。該等虧損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，而於二零一九年十二月三十一日餘下部分溢利約人民幣2,401百萬元(二零一八年：人民幣2,110百萬元)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。

27. 應收關連公司款項

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|--|----------------|-------------------------|
| 南京金鷹國際實業有限公司(附註1) | 11,547 | 11,285 |
| 南京金鷹國際集團有限公司(附註1) | 7,379 | 9,533 |
| 昆山金鷹置業有限公司(附註1) | 1,446 | 1,169 |
| 南京金橋市場管理有限公司(附註1) | 1,250 | 3,370 |
| 南京仙林金鷹天地科技實業有限公司(附註1) | 1,099 | 5,016 |
| Whittle School & Studios Holdings, Ltd.(附註2) | - | 25,695 |
| Allied Industrial Corp., Ltd.(附註2) | - | 5,409 |
| iP2 Entertainment Holdings IV, Inc.(附註2) | - | 6,863 |
| iP2 Entertainment Holding S.A.(附註2) | - | 1,718 |
| 其他(附註1) | 7,419 | 8,792 |
| | 30,140 | 78,850 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 應收關連公司款項 (續)

於二零一九年十二月三十一日，南京金鷹國際集團有限公司應付的款項涉及物業、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，屬無抵押、無息且按需償還。

附註：

1. 本集團同系附屬公司。
2. 本集團聯營公司及聯營公司的附屬公司。

28. 受限制現金以及銀行結餘及現金

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|---------------|------------------|-------------------------|
| 受限制現金 (附註1) | 112,087 | 107,157 |
| 銀行結餘及現金 (附註2) | 5,081,262 | 5,336,773 |
| | 5,193,349 | 5,443,930 |

附註：

1. 受限制現金指就銀團貸款的利息支付目的 (附註33) 的結餘及僅限於應付票據及貴金屬特許銷售結算的銀行存款。
2. 銀行結餘及現金由本集團持有的現金及原定於三個月或以內屆滿的短期銀行存款所組成。銀行現金按每日銀行存款利率以浮息計息。短期銀行存款期限介乎1至3個月不等，視乎本集團的即時現金需求及按各短期存款利率所賺取利息而定。截至二零一九年十二月三十一日止年度，短期銀行存款的實際年利率約為0.3% (二零一八年：0.3%)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 應付票據、貿易及其他應付款項

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------|------------------|-------------------------|
| 貿易應付款項 | 2,271,511 | 2,190,582 |
| 應付票據 | 134,720 | 78,600 |
| 貿易應付款項總額 | 2,406,231 | 2,269,182 |
| 購置物業、廠房及設備應付款項 | 763,246 | 829,962 |
| 租賃按金 | 236,046 | 196,563 |
| 供應商訂金 | 133,102 | 139,912 |
| 應計開支 | 154,404 | 152,862 |
| 應付工資及福利開支 | 50,401 | 54,476 |
| 預付租賃款項 | 22,579 | - |
| 其他應付稅項 | 121,948 | 121,070 |
| 應付利息 | 14,528 | 30,762 |
| 其他應付款項 | 589,570 | 583,869 |
| | 4,492,055 | 4,378,658 |
| 呈列為： | | |
| 非流動負債 | 129,084 | 126,933 |
| 流動負債 | 4,362,971 | 4,251,725 |
| | 4,492,055 | 4,378,658 |

預付租賃款項／已收租賃按金於首次應用香港財務報告準則第16號後予以調整。調整詳情載於附註2。

下列為按發票日期呈列的貿易、票據應付款項於報告期末的賬齡分析：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|--------|------------------|-------------------------|
| 0至30日 | 1,654,630 | 1,701,840 |
| 31至60日 | 319,991 | 222,584 |
| 61至90日 | 134,293 | 107,599 |
| 超過90日 | 297,317 | 237,159 |
| | 2,406,231 | 2,269,182 |

購買貨品的信貸期為30至60日。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 應付關連公司款項

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------------------|----------------|-------------------------|
| 南京金鷹工程建設有限公司(附註1) | 115,606 | 126,269 |
| 南京金鷹國際集團有限公司(附註1) | 68,528 | 426,306 |
| 昆山金鷹置業有限公司(附註1) | 56,287 | 56,287 |
| 南京建鄴金鷹置業有限公司(附註1) | 12,619 | 5,632 |
| 南京江寧金鷹科技實業有限公司(附註1) | 13,773 | - |
| 鹽城金鷹科技實業有限公司(附註1) | 11,151 | 790 |
| 南京仙林金鷹天地科技實業有限公司(附註1) | 8,049 | 2,614 |
| 吉林正業集團有限責任公司(附註2) | - | 1,947 |
| 其他(附註1) | 17,942 | 3,084 |
| | 303,955 | 622,929 |

應付南京金鷹工程建設有限公司、南京金鷹國際集團有限公司及昆山金鷹置業有限公司的金額涉及物業、廠房及設備的收購及建設。餘額為90天以內關聯公司的貿易應付款項。所有金額均為無擔保，無息且按需償還。

附註：

1. 本集團同系附屬公司。
2. 本集團非控股股東。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 租賃負債

應付租賃負債：

一年內
一年以上但不超過兩年
兩年以上但不超過五年
五年以上

減：流動負債項下所示一年內到期結算款項

一年後到期結算款項

以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值的租賃承擔載列如下：

港元

二零一九年
人民幣千元

11,648

9,978

18,754

18,369

58,749

11,648

47,101

二零一九年
人民幣千元

1,964

32. 客戶預付款項／合約負債

客戶預付款項(i)

合約負債：

自預售物業收取的按金及預付款項(ii)
本集團客戶忠誠計劃產生的遞延收益(iii)

二零一九年
人民幣千元

2,856,346

161,327

14,551

175,878

二零一八年
人民幣千元

2,510,436

802,305

25,201

827,506

截至二零一八年一月一日，合約負債為人民幣1,336,684,000元。

影響客戶預付款項／已確認合約負債金額的一般付款條款如下：

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 客戶預付款項／合約負債(續)

(i) 客戶預付款項

本集團收取禮品卡的全部面值，禮品卡尚未到期。

(ii) 銷售物業

當客戶簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的30%至100%作為按金。該等預先付款導致於物業建設期確認有關合約價格全款的合約負債。

本集團認為，預先付款包括重大融資成分，因此，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建設期的合約負債款項，當已竣工物業的控制權轉移至客戶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738,732,000元(二零一八年：人民幣998,110,000元)確認為截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日，客戶忠誠度點數將於15天(二零一八年：三個月)內到期。

33. 銀行貸款

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|------------------|------------------|------------------|
| 無抵押短期銀行貸款 | 80,000 | - |
| 有抵押銀團貸款(附註1) | 4,022,626 | 4,269,771 |
| | 4,102,626 | 4,269,771 |
| 可償還賬面值(附註2)： | | |
| 一年內 | 272,647 | 218,666 |
| 兩年以上但不超過三年 | 3,829,979 | 4,051,105 |
| | 4,102,626 | 4,269,771 |
| 減：列作流動負債的一年內到期款項 | 272,647 | 218,666 |
| 一年後到期款項 | 3,829,979 | 4,051,105 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 銀行貸款 (續)

附註：

1. 於二零一八年四月，本集團安排一筆本金額為430,000,000美元及1,781,000,000港元（相當於人民幣4,130,771,000元）的銀團貸款以為即將於二零一七年十二月三十一日到期的人民幣4,799,852,000元的銀團貸款進行再融資。銀團貸款每年按倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息加2.5%（二零一八年：2.5%）計息，將於二零二一年四月全數償還。年內未償還銀團貸款的實際年利率介乎5.7%至5.8%（二零一八年：5.6%至6.1%）。為銀團貸款融資作抵押的資產詳情載於附註42。
2. 該應付數值乃根據貸款協議所載的計劃還款日期得出。
3. 於二零一九年八月，本集團安排一筆可變利率借款，按最優惠貸款利率加每年0.2%計息，將於二零二零年八月全數償還。該筆借款於年內的實際利率為4.4%。

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：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|----|------------------|----------------|
| 美元 | 2,625,704 | 2,791,462 |
| 港元 | 1,396,922 | 1,478,309 |
| | 4,022,626 | 4,269,771 |

34. 中國中期票據

於二零一六年九月二十一日，本公司於中國銀行間市場發行本金總額人民幣15億元中期票據（「二零一六年票據」）。二零一六年票據的固定票息率年息3.9%，每年年末支付，並已於二零一九年九月二十一日悉數償還。本年度利息支出按自二零一六年票據發行起每年約4.17%的實際利率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 優先票據

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|--------------------------|-------------------------|------------------|
| 優先票據 | 2,625,392 | 2,579,227 |
| 一年內應付利息重新分類為其他應付款項下的流動負債 | 14,419 | 14,186 |
| | <u>2,639,811</u> | <u>2,593,413</u> |
| 可償還賬面值： | | |
| 一年內 | 14,419 | 14,186 |
| 兩年以上但不超過五年 | 2,625,392 | 2,579,227 |
| | <u>2,639,811</u> | <u>2,593,413</u> |
| 減：列作流動負債的一年內到期款項 | 14,419 | 14,186 |
| 一年後到期款項 | <u>2,625,392</u> | <u>2,579,227</u> |

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）。二零一三年票據收益用於為償還本集團短期銀行貸款再融資及用作其他一般公司用途（包括資本開支）。

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%的贖回價加截至贖回日期的適用溢價以及應計及未付利息（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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 優先票據 (續)

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4.80% (二零一八年：4.80%) 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。

36. 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： | | |
| 於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年十二月三十一日 | <u>5,000,000,000</u> | <u>500,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一八年一月一日 | 1,673,820,000 | 167,382 |
| 購回及注銷股份 | (6,393,000) | (639) |
| 行使購股權 | <u>11,979,000</u> | <u>1,198</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日 | 1,679,406,000 | 167,941 |
| 購回及注銷股份 | <u>(368,000)</u> | <u>(37)</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>1,679,038,000</u> | <u>167,904</u> |
| | | 人民幣千元 |
| 綜合財務狀況表中所示： | | |
| 於二零一九年十二月三十一日 | | <u>176,832</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日 | | <u>176,865</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 股本 (續)

於本年度，根據向董事授出的一般授權，本公司透過聯交所購回其自身股份如下：

| 購回月份 | 本公司 每股面值 0.10港元的 普通股數目 | 每股股價 | | 已付總代價 | |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| | | 最高 港元 | 最低 港元 | 千港元 | 人民幣等值 千元 |
| 截至二零一九年十二月三十一日止年度 — 二零一九年十月 | 368,000 | 9.15 | 8.55 | 3,289 | 2,965 |
| 截至二零一八年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| — 二零一八年一月 | 468,000 | 9.94 | 9.35 | 4,477 | 3,697 |
| — 二零一八年七月 | 839,000 | 9.60 | 9.51 | 8,049 | 6,853 |
| — 二零一八年八月 | 3,973,000 | 8.98 | 8.66 | 35,565 | 30,931 |
| — 二零一八年九月 | 166,000 | 8.49 | 8.23 | 1,394 | 1,224 |
| — 二零一八年十月 | 581,000 | 8.50 | 7.90 | 4,803 | 4,243 |
| | 6,027,000 | | | 54,288 | 46,948 |

此外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司於行使購股權時，按每股4.20港元發行每股面值0.10港元的普通股合計11,979,000股。該等已發行股份在各方面均與現有股份享有同等權益。於二零一九年並無購股權獲行使。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，合共368,000股股份已購回及註銷(二零一八年：合共6,027,000股股份已購回及合共6,393,000股股份已註銷)。

37. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 儲備 (續)

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。

38. 以股份支付款項

根據本公司當時唯一股東於二零零六年二月二十六日以書面決議批准的購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司可向本公司及其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員及高級職員(包括本公司及其任何附屬公司的執行、非執行董事及獨立非執行董事)及本公司董事會認為對本集團有所貢獻的本公司或其附屬公司業務顧問、代理及法律和財務顧問授出購股權，以每批購股權代價1.00港元認購本公司股份，主要目的在於為董事、合資格僱員、諮詢人及顧問提供獎勵。購股權由二零零六年二月二十六日開始，有效期十年，於二零一六年二月二十五日期滿。購股權計劃條款將對尚未行使但尚未失效、沒收或已行使的期權仍然有效。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 以股份支付款項 (續)

根據購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數在未經本公司股東事先批准前，不得超過於任何時刻本公司已發行普通股的10%。就任何一年已授予及可授予任何人士的購股權所涉及的已發行及將發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准前，不得超過任何時刻本公司已發行普通股的1%。授予主要股東或獨立非執行董事的購股權倘超過本公司股本0.1%或價值超過5百萬港元，須經本公司股東事先批准。

已授出購股權須由授出日期起計30日內以支付每批購股權1.00港元的方式接納。行使價由董事釐定，並將不會低於下列較高者(i)於授出日期於聯交所每日報價表所示的本公司普通股收市價；(ii)普通股於緊接授出日前五個營業日於聯交所每日報價表所示的本公司普通股平均收市價；及(iii)本公司普通股面值。

購股權特定類別詳情如下：

| 購股權系列 | 已授出購股權 | 授出日期 | 歸屬比例 | 行使期 | 行使價 港元 |
|-------|------------|------------|------|-------------------------|-----------|
| 二零零八年 | 18,000,000 | 05/12/2008 | 10% | 05/12/2010 ~ 04/12/2018 | 4.20 |
| | | | 10% | 05/12/2011 ~ 04/12/2018 | 4.20 |
| | | | 10% | 05/12/2012 ~ 04/12/2018 | 4.20 |
| | | | 10% | 05/12/2013 ~ 04/12/2018 | 4.20 |
| | | | 10% | 05/12/2014 ~ 04/12/2018 | 4.20 |
| | | | 10% | 05/12/2015 ~ 04/12/2018 | 4.20 |
| | | | 10% | 05/12/2016 ~ 04/12/2018 | 4.20 |
| | | | 30% | 05/12/2017 ~ 04/12/2018 | 4.20 |
| 二零一零年 | 20,000,000 | 20/10/2010 | 10% | 20/10/2011 ~ 19/10/2020 | 19.95 |
| | | | 10% | 20/10/2012 ~ 19/10/2020 | 19.95 |
| | | | 10% | 20/10/2013 ~ 19/10/2020 | 19.95 |
| | | | 10% | 20/10/2014 ~ 19/10/2020 | 19.95 |
| | | | 10% | 20/10/2015 ~ 19/10/2020 | 19.95 |
| | | | 10% | 20/10/2016 ~ 19/10/2020 | 19.95 |
| | | | 10% | 20/10/2017 ~ 19/10/2020 | 19.95 |
| | | | 30% | 20/10/2018 ~ 19/10/2020 | 19.95 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 以股份支付款項 (續)

下表披露兩個年度本公司董事及僱員所持購股權變動：

| | 年初尚未行使 | 重新分類 | 年內已行使 | 年內已失效 | 年終尚未行使 |
|-------------------|-------------------|-----------|---------------------|------------------|------------------|
| 截至二零一九年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 主要管理層 | 600,000 | 300,000 | - | (200,000) | 700,000 |
| 其他僱員 | 900,000 | (300,000) | - | - | 600,000 |
| | <u>1,500,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(200,000)</u> | <u>1,300,000</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日可行使 | | | | | <u>1,300,000</u> |
| 加權平均行使價 (港元) | <u>19.95</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>19.95</u> | <u>19.95</u> |
| 截至二零一八年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 執行董事 | 100,000 | - | (100,000) | - | - |
| 主要管理層 | 980,000 | 550,000 | (930,000) | - | 600,000 |
| 其他僱員 | 12,999,000 | (550,000) | (10,949,000) | (600,000) | 900,000 |
| | <u>14,079,000</u> | <u>-</u> | <u>(11,979,000)</u> | <u>(600,000)</u> | <u>1,500,000</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日可行使 | | | | | <u>1,500,000</u> |
| 加權平均行使價 (港元) | <u>6.33</u> | <u>-</u> | <u>4.20</u> | <u>14.70</u> | <u>19.95</u> |

就截至二零一八年十二月三十一日止年度已行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為8.80港元。於二零一九年並無購股權獲行使。

39. 出售一間附屬公司

於二零一八年七月十八日，本集團與GEICO的間接全資附屬公司南京金鷹國際集團有限公司訂立股權轉讓協議，以現金代價約人民幣64,009,000元出售常州金鷹國際購物中心有限公司(「常州金鷹」)100%的股權。完成出售後，常州金鷹國際購物中心有限公司不再為本集團的附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 出售一間附屬公司(續)

已失去控制權的常州金鷹的資產及負債分析：

| | 二零一八年 人民幣千元 |
|-----------------|-----------------|
| 在建工程 | 300 |
| 遞延稅項資產 | 19 |
| 應收集團公司款項 | 13,535 |
| 其他應收款項 | 50,000 |
| 銀行結餘及現金 | 154 |
| 其他應付款項 | (1) |
| 資產淨值 | <u>64,007</u> |
| 出售一間附屬公司的收益 | |
| 已收取代價 | 64,009 |
| 出售之資產淨值 | <u>(64,007)</u> |
| 出售收益 | <u>2</u> |
| 出售一間附屬公司的現金流入淨額 | |
| 以現金收取的代價 | 64,009 |
| 減：出售之現金及現金等價物結餘 | <u>(154)</u> |
| | <u>63,855</u> |

40. 經營租賃

本集團作為承租人

| | 二零一八年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|
| 年內經營租賃期間支付的最低租賃付款額 | <u>22,311</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 經營租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

於報告期末，本集團就用於經營的若干辦公室、倉庫及百貨店物業（這些協議的年期從一至二十年，固定及／或有租金）有未來最低租賃付款承擔。不可撤銷經營租賃下未來最低租賃付款承擔的到期情況如下：

| | 二零一八年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|
| 一年內 | 18,700 |
| 第二至第五年（包括首尾兩年） | 38,939 |
| 五年以上 | 28,993 |
| | <u>86,632</u> |

上述結餘為根據不可撤銷經營租約應付本集團若干同系附屬公司的未來最低租金付款，有關付款於以下年期到期：

| | 二零一八年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|
| 一年內 | 6,691 |
| 第二至第五年（包括首尾兩年） | 6,468 |
| | <u>13,159</u> |

上述最低租賃承諾僅代表基本租金，不包括根據某些租賃合同向業主支付的或有租金，包括本集團的同系附屬公司，其規定經扣除相關銷售稅和折扣後按商店總銷售收入的百分比計徵每月租賃付款。要預先估計此類或有租金的數額，並不可能。截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據這些租賃合同支付的租賃費用為人民幣287,920,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 經營租賃 (續)

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）。

該等租賃的應收最低租賃付款如下：

| | 二零一九年 人民幣千元 |
|-----|------------------|
| 一年內 | 638,805 |
| 第二年 | 421,220 |
| 第三年 | 322,307 |
| 第四年 | 195,033 |
| 第五年 | 121,389 |
| 五年後 | 296,310 |
| | <hr/> |
| | 1,995,064 |

本集團與承租人就下列關於百貨店建築面積的未來最低租金付款訂立合約：

| | 二零一八年 人民幣千元 |
|----------------|------------------|
| 一年內 | 610,201 |
| 第二至第五年（包括首尾兩年） | 1,064,788 |
| 五年以上 | 354,000 |
| | <hr/> |
| | 2,028,989 |

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 資本承擔

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
- 於聯營公司的投資

其他承擔：

- 開發中物業的建設(附註)

| 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------|-------------------------|
| 17,437 | 153,409 |
| 25,000 | 25,000 |
| 42,437 | 178,409 |
| 302,155 | 90,811 |

附註：於二零一九年十二月三十一日，餘額包括本集團同系附屬公司已訂約的資本開支人民幣17,417,000元(二零一八年：人民幣656,000元(經重列))。

42. 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。擁有以下賬面值的資產已抵押以擔保銀團貸款：

按公平值列入其他全面收益的股本工具
受限制現金
銀行結餘及現金

| 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|
| 60,084 | 53,952 |
| 46,646 | 55,819 |
| 35,283 | 269,392 |
| 142,013 | 379,163 |

此外，為數人民幣65,441,000元(二零一八年：人民幣49,489,000元)的受限制現金已獲質押以取得授予本集團的一般銀行信貸。

43. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 退休福利計劃(續)

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。

確認入損益的總開支人民幣38,747,000元(二零一八年：人民幣43,209,000元(經重列))指本集團須按該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。

44. 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 | 中國中期票據 人民幣千元 | 應付股息 人民幣千元 | 租賃負債 人民幣千元 | 租賃按金 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|------------------|
| 於二零一八年一月一日 | 4,799,852 | 2,464,811 | 1,510,426 | - | - | - | 8,775,089 |
| 融資現金流量 | (984,035) | (116,519) | (60,600) | (728,642) | - | - | (1,889,796) |
| 非現金變動： | | | | | | | |
| 外匯兌換 | 199,333 | 125,565 | - | - | - | - | 324,898 |
| 財務成本確認 | 254,621 | 119,556 | 63,930 | - | - | - | 438,107 |
| 已宣派股息 | - | - | - | 728,642 | - | - | 728,642 |
| 於二零一八年十二月三十一日 | 4,269,771 | 2,593,413 | 1,513,756 | - | - | - | 8,376,940 |
| 應用香港財務報告準則 第16號產生的調整 | - | - | - | - | 67,343 | 175,598 | 242,941 |
| 於二零一九年一月一日(經重列) | 4,269,771 | 2,593,413 | 1,513,756 | - | 67,343 | 175,598 | 8,619,881 |
| 融資現金流量 | (483,975) | (121,645) | (1,557,689) | (467,079) | (13,514) | 61,150 | (2,582,752) |
| 非現金變動： | | | | | | | |
| 外匯兌換 | 73,601 | 43,934 | - | - | - | - | 117,535 |
| 新訂租約 | - | - | - | - | 12,098 | - | 12,098 |
| 提早終止租約 | - | - | - | - | (10,342) | - | (10,342) |
| 財務成本確認 | 243,229 | 124,109 | 43,933 | - | 3,164 | 6,781 | 421,216 |
| 轉撥至預付租賃款項 | - | - | - | - | - | (7,483) | (7,483) |
| 已宣派股息 | - | - | - | 467,079 | - | - | 467,079 |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>4,102,626</u> | <u>2,639,811</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>58,749</u> | <u>236,046</u> | <u>7,037,232</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

45. 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 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|----------|-------------|----------------|-------------------------|
| 同系附屬公司 | 已付物業及配套設施租金 | 273,122 | 253,258 |
| | 已付物業管理費用 | 127,025 | 128,243 |
| | 已付翻新服務費用 | 59,085 | 17,206 |
| | 已付項目管理費用 | 7,136 | 9,515 |
| | 已付泊車管理費用 | 4,639 | 530 |
| | 已收管理費用 | 30,668 | 30,668 |
| | 已收泊車租金收入 | 4,559 | 3,162 |
| 聯營公司 | 購買商品 | - | 18,430 |
| | 利息收入 | 238 | - |

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薪酬如下：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 薪金及其他福利 | 7,492 | 4,181 |
| 退休福利計劃供款 | 669 | 333 |
| 以股權結算以股份支付款項 | - | 100 |
| | 8,161 | 4,614 |

董事及其他主要管理人員的薪酬由薪酬委員會就個別人士的表現及市場趨勢而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

46. 財務擔保

就若干買家的按揭融資所提供擔保

二零一九年
人民幣千元

二零一八年
人民幣千元

20,388

182,102

本集團與若干金融機構有合作關係，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房地產擁有權證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。

47. 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債務淨額（包括附註33、34及35分別所披露的銀行貸款、優先票據及中國中期票據（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。

本集團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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 財務工具

財務工具分類

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 (經重列) |
|-------------------|----------------------------|-------------------------|
| 金融資產 | | |
| 按攤銷成本列賬的金融資產 | 5,837,675 | 6,278,736 |
| 按公平值列入損益的金融資產 | 848,188 | 1,139,425 |
| 按公平值列入其他全面收益的股本工具 | 117,463 | 172,078 |
| | <u>6,803,326</u> | <u>7,590,239</u> |
| 金融負債 | | |
| 攤銷成本 | <u>(14,041,064)</u> | <u>(15,274,703)</u> |

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、貿易及其他應收款項、銀行發行的理財產品、結構性銀行存款、受限制現金、銀行結餘及現金、應收關連公司款項、應付關連公司款項、應付票據、貿易及其他應付款項、銀行貸款、優先票據及中國中期票據。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）、信貸風險及流動資金風險。如何減低風險的政策載於下文。本公司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。

市場風險

貨幣風險

本集團若干銀行結餘及現金、受限制現金、按公平值列入其他全面收益的股本工具、銀行貸款及優先票據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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 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)

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 | |
|----|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 美元 | 5,251,096 | 5,370,689 | 176,121 | 213,611 |
| 港元 | 1,396,922 | 1,478,309 | 150,411 | 201,167 |

本集團主要面對美元／港元兌人民幣的匯率變動風險。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣升跌5% (二零一八年：5%) 之敏感度。5% (二零一八年：5%) 為所用之敏感率，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% (二零一八年：5%)。下文數據明確顯示在人民幣兌相關貨幣升值5% (二零一八年：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% (二零一八年：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 | |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 除稅後溢利 | 253,806 | 258,026 | 65,539 | 66,763 |
| 其他全面收益 | - | - | (3,213) | (2,906) |

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

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、銀行發行的理財產品、結構性銀行存款及銀行結餘，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、優先票據及中國中期票據。

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之浮息銀行借貸面對的風險而釐定。結構性銀行存款、銀行發行的理財產品及銀行結餘不計，由於報告期末的影響不重大。該分析乃假設於報告期末之未償還借貸金額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乃使用利息增加或減少50個基點（二零一八年：50個基點），反映管理層對利率之可能合理變動之評估。

倘利率增加／減少50個基點（二零一八年：50個基點），而所有其他可變數維持不變，則本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後溢利會減少／增加人民幣20,413,000元（二零一八年：減少／增加人民幣21,349,000元）。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 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 (續)

股本價格風險 (續)

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% (二零一八年：15%及30%)。

- 倘相關股本工具的價格上升／下跌15% (二零一八年：15%)，則由於按公平值列入損益的投資公平值變動，截至二零一九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加／減少人民幣4,176,000元 (二零一八年：人民幣2,185,000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15,625,000元 (二零一八年：人民幣21,538,000元)。
- 倘相關股本工具的價格上升／下跌30% (二零一八年：30%)，則由於按公平值列入損益的投資公平值變動，截至二零一九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加／減少人民幣8,352,000元 (二零一八年：人民幣4,370,000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31,249,000元 (二零一八年：人民幣43,076,000元)。

由於年內股本證券公平值波動，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風險

於二零一九年十二月三十一日，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。

就貿易應收款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量整個存續期預期信貸虧損的虧損撥備。本集團基於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年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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 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風險 (續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團的信貸風險集中，乃由於92.6% (二零一八年：92.8%) 的貿易應收款項總額分別為應收第三方付款金融機構 (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企業客戶款項，單獨貢獻貿易應收款項總額10%以下。本集團管理層認為，本集團的應收第三方付款金融機構款項並無重大信貸風險。

就其他應收款項而言，本集團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預期狀況的評估進行調整。

為減低企業客戶的信貸風險，本集團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及其他應收款項進行減值評估。本集團管理層認為，本集團的貿易及其他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。

除信貸減值達人民幣18,585,000元的應收賬款 (已於截至二零一九年十二月三十一日止年度獲悉數減值) 外，有關關連方擁有充足資金結清債務，應收關連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。

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，故有關受限制現金及銀行結餘的信貸風險有限，因此，違約風險低。

本集團一般為借取按揭貸款以撥資購買物業的客戶向銀行提供擔保，最高以物業總購買價的70%為限。倘買家於擔保期內拖欠償還按揭貸款，承保銀行可能要求本集團償還貸款結欠金額連同任何應計利息。於該等情況下，本集團有權沒收客戶按金並轉售物業，以收回本集團向銀行支付的任何金額。就此而言，本集團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及管理層預期，該等對手違約不會產生任何重大虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 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風險 (續)

除應用簡化方法及分類為毋須信貸減值的貿易應收款項外，本集團按攤銷成本計量的餘下金融資產分類為第一級，以供計量預期信貸虧損。

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、優先票據及中國中期票據作為流動資金的補充來源。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有可取得未使用銀行融資人民幣16,000百萬元（二零一八年：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租賃負債合約到期日的詳情。該表格包括利息及主要現金流量。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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 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 |
|-----------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | | | | |
| 非衍生金融負債及租賃負債： | | | | | | |
| 應付票據、貿易及其他應付款項 | - | 4,152,745 | - | - | 4,152,745 | 4,152,745 |
| 應付關連公司款項 | - | 303,955 | - | - | 303,955 | 303,955 |
| 租賃負債 | - | 12,284 | 34,005 | 24,377 | 70,666 | 58,749 |
| 客戶預付款項 | - | 2,856,346 | - | - | 2,856,346 | 2,856,346 |
| 銀行貸款 | 5.77 | 272,730 | 4,129,474 | - | 4,402,204 | 4,102,626 |
| 優先票據 | 4.63 | 107,556 | 2,944,856 | - | 3,052,412 | 2,625,392 |
| 就若干買家之按揭融資提供的擔保 | - | 20,388 | - | - | 20,388 | 20,388 |
| | | <u>7,726,004</u> | <u>7,108,335</u> | <u>24,377</u> | <u>14,858,716</u> | <u>14,120,201</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日 | | | | | | |
| 非衍生金融負債： | | | | | | |
| 應付票據、貿易及其他應付款項 | - | 3,795,160 | - | - | 3,795,160 | 3,795,160 |
| 應付關連公司款項 | - | 622,929 | - | - | 622,929 | 622,929 |
| 客戶預付款項 | - | 2,510,436 | - | - | 2,510,436 | 2,510,436 |
| 銀行貸款 | 5.95 | 218,666 | 4,633,599 | - | 4,852,265 | 4,269,771 |
| 優先票據 | 4.80 | 106,770 | 3,018,227 | - | 3,124,997 | 2,579,227 |
| 中國中期票據 | 4.17 | 1,541,113 | - | - | 1,541,113 | 1,497,180 |
| 就若干買家之按揭融資提供的擔保 | - | 141,352 | 40,750 | - | 182,102 | 182,102 |
| | | <u>8,936,426</u> | <u>7,692,576</u> | <u>-</u> | <u>16,629,002</u> | <u>15,456,805</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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 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資產公平值的資料。

(i) 本集團按經常性基準並以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

本集團若干金融資產及金融負債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及金融負債公平值(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 | 於以下日期的公平值 | | 公平值層級 | 估值技術及主要輸入數據 |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|-------|--|
| | 於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 | 於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 | | |
| 按公平值列入其他全面收益的上市股本證券 | 117,463 | 172,078 | 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 | 37,118 | 19,421 | 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 | 200,000 | 100,000 | 第二級 | 相關投資的公平值按近期交易價釐定。 |
| 結構性銀行存款 | 611,070 | 719,771 | 第二級 | 貼現現金流量 – 未來現金流量根據相關投資組合的預期適用收益率及相關費用的調整估計並按能夠反映各交易對手信貸風險的利率貼現。 |
| 銀行發行之理財產品 | - | 300,233 | 第二級 | 貼現現金流量 – 未來現金流量根據相關投資組合的預期適用收益率及相關費用的調整估計並按能夠反映各交易對手信貸風險的利率貼現。 |

於兩個年度內第一級與第二級並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 財務工具 (續)

財務工具公平值計量 (續)

(ii) 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。

49. 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 |
|--|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------|------|
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| | | | | | |
| Goldjoint Group Limited (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 |
| 金鷹(韓國)有限公司 | 香港 | 股本 -7,800,000港元 | 51% | 51% | 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 |
| Golden Eagle & Wonderplace Fashion (HK) Company Limited | 香港 | 股本 -72,428,000港元 | 51% | 51% | 投資控股 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 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 | | |
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 金鷹商貿管理有限公司 | 香港 | 股本 — 1港元 | 100% | 100% | 投資控股 |
| Golden Eagle & Toebox Co., Limited | 香港 | 股本 — 12,000,000港元 | 66% | 66% | 投資控股 |
| Make The Brand Limited | 香港 | 股本 — 10港元 | 不適用 | 60% | 不活躍 |
| 金鷹國際商貿股份有限公司 | 台灣 | 股份 — 新台幣10,000,000元 | 100% | 100% | 不活躍 |
| Golden Eagle Co., Ltd. | 韓國 | 註冊資本 — 1,000,000,000南韓圓 | 51% | 51% | 不活躍 |
| 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 |
| 西安金鷹國際購物中心有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣100,100,000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 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 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 | | |
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 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 |
| 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 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 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 | | |
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 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 |
| 合肥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% | 不活躍 |
| 安徽金鷹商貿有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣15,000,000元 | 100% | 100% | 不活躍 |
| 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 |
| 常州金鷹嘉宏購物廣場有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 10,000,000美元 | 100% | 100% | 不活躍 |
| 昆明金鷹南亞購物中心有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣60,000,000元 | 100% | 100% | 不活躍 |
| 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 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 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 | | |
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 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 |
| 常州武進金鷹購物中心有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣70,000,000元 | 100% | 100% | 不活躍 |
| 西安金鷹北城購物中心有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣80,000,000元 | 100% | 100% | 不活躍 |
| 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 |
| 南京金鷹優享餐飲管理有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣500,000元 | 100% | 100% | 不活躍 |
| 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 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 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 | | |
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 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 |
| 常州創建資產經營有限公司 | 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 |
| 南京金鷹奇跡商貿有限公司 (「南京金鷹奇跡」)(附註2) | 中國 | 註冊資本 — 人民幣60,000,000元 | 51% | 51% | 品牌時尚零售商 |
| 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 |
| 上海金恒升珠寶有限公司 (「上海金恒升」)(附註2) | 中國 | 註冊資本 — 300,000美元 | 100% | 100% | 不活躍 |
| 南京金恒升珠寶有限公司 (「南京金恒升」)(附註2) | 中國 | 註冊資本 — 人民幣22,000,000元 | 100% | 100% | 不活躍 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 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 | | |
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 南京金鷹蘇星汽車銷售服務有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣11,000,000元 | 100% | 100% | 汽車銷售 |
| 南京金鷹蘇星機動車檢測有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 100% | 提供汽車檢測服務 |
| 南京蘇星汽車銷售服務有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣2,000,000元 | 100% | 100% | 汽車分銷及展覽 |
| 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 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 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 | | |
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 南京金鷹教育產業投資有限公司 (前稱南京金鷹超市有限公司) | 中國 | 註冊資本 — 人民幣90,000,000元 | 100% | 100% | 教育投資 |
| 南京嘟寶兒童用品有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣10,000,000元 | 67% | 67% | 品牌鞋類零售商 |
| 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 |
| 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 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 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 | | |
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 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% (經重列) | 物業發展及投資 |
| 南京金鷹商業發展有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 揚州金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 南京金鷹萌寵文化產業有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣20,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 上海金鷹商業管理有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣10,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 徐州金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 西安金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 泰州金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 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 | | |
| | | | 二零一九年 | 二零一八年 | |
| 昆明金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 淮安金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 鹽城金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 宿遷金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 昆山金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 蘇州金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |
| 南通金鷹商業運營有限公司 | 中國 | 註冊資本 — 人民幣5,000,000元 | 100% | 不適用 | 不活躍 |

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、南京金鷹奇跡、上海金恒升、南京金恒升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。
3. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50. 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：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|------------------------|------------------|------------------|
| 資產 | | |
| 設備 | 13 | - |
| 按公平值列入其他全面收益的股本工具 | 1,964 | 1,888 |
| 於未上市附屬公司權益及應收款項 | 3,325,270 | 3,276,210 |
| 其他應收款項 | 4 | 4 |
| 應收同屬附屬公司款項 | 709 | 526 |
| 銀行結餘及現金 | 11,101 | 10,471 |
| | <u>3,339,061</u> | <u>3,289,099</u> |
| 負債 | | |
| 其他應付款項 | 20,799 | 17,771 |
| 優先票據 | 2,625,392 | 2,579,227 |
| | <u>2,646,191</u> | <u>2,596,998</u> |
| 資產淨值 | <u>692,870</u> | <u>692,101</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本(見附註36) | 176,832 | 176,865 |
| 儲備 | 516,038 | 515,236 |
| 權益總額 | <u>692,870</u> | <u>692,101</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50. 本公司財務狀況表及儲備 (續)

儲備變動

| | 庫存股 | 股本溢價 | 資本贖回 儲備 | 投資 重估儲備 | 購股權儲備 | 保留盈利 | 總計 |
|---------------------------|-------|---------|------------|------------|----------|-----------|-----------|
| | 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 |
| 於二零一八年一月一日 | (31) | - | 27,106 | (4,863) | 31,628 | 1,037,181 | 1,091,021 |
| 年內溢利 | - | - | - | - | - | 159,062 | 159,062 |
| 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 | - | - | - | (830) | - | - | (830) |
| 年內全面總收入(開支) | - | - | - | (830) | - | 159,062 | 158,232 |
| 股份購回及註銷 | - | - | 522 | - | - | (46,948) | (46,426) |
| 已註銷庫存股 | 31 | - | 31 | - | - | (31) | 31 |
| 行使購股權 | - | 64,153 | - | - | (21,100) | - | 43,053 |
| 於購股權失效時轉移購股權儲備 | - | - | - | - | (1,398) | 1,398 | - |
| 發回以股權結算以股份支付款項 | - | - | - | - | (2,033) | - | (2,033) |
| 確認分派的股息(附註14) | - | - | - | - | - | (728,642) | (728,642) |
| 於二零一八年十二月三十一日 | - | 64,153 | 27,659 | (5,693) | 7,097 | 422,020 | 515,236 |
| 年內溢利 | - | - | - | - | - | 470,734 | 470,734 |
| 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 | - | - | - | 79 | - | - | 79 |
| 年內全面總收入 | - | - | - | 79 | - | 470,734 | 470,813 |
| 股份購回及註銷 | - | (2,932) | 33 | - | - | (33) | (2,932) |
| 於購股權失效時轉移購股權儲備 | - | - | - | - | (1,969) | 1,969 | - |
| 確認分派的股息(附註14) | - | - | - | - | - | (467,079) | (467,079) |
| 於二零一九年十二月三十一日 | - | 61,221 | 27,692 | (5,614) | 5,128 | 427,611 | 516,038 |

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

51. 報告期後事項

自二零二零年初以來，新型冠狀病毒疫情（「COVID-19疫情爆發」）已席捲中國及其他國家。中國已經及／或繼續採取一系列預防及控制措施，包括在全國範圍內延長中國新年假期，在部分地區推遲中國新年假期後的復工時間，實施限制及控制人員出行及交通安排，隔離某些居民並提高衛生及防疫要求。疫情爆發在一定程度上影響了中國的零售業務及本集團的經濟活動。

作為中國零售店的經營者，由於受到COVID-19疫情爆發的影響，預計本集團的收益、現金流量及經營溢利將較二零一九年同期有所下降。本集團的若干店舖在二零二零年二月及三月初縮短了營業時間。

在編製綜合財務報表時，本集團採用公平值模型計量其投資物業、按公平值列入其他全面收益的股本工具及按公平值列入損益的金融資產。二零二零年，由於COVID-19疫情爆發，本集團按公平值計量的投資物業及金融資產的公平值可能會出現波動。

截至本綜合財務報表發佈之日，本集團仍在評估COVID-19疫情爆發對本集團財務業績及狀況的影響，目前尚無法確切估計對本集團的量化影響。本集團管理層將密切關注COVID-19疫情爆發的發展，並對其財務影響進行進一步評估。

COVID-19疫情爆發是在截至二零一九年十二月三十一日止財政年度結束後發生的非調整事件，故不會導致對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表作出任何調整。