



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

於開曼群島註冊成立的有限公司
股份代號: 3308

ANNUAL REPORT 2020年報





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	7
五年財務概要	9
董事長報告	10
管理層討論及分析	15
董事及管理層簡介	23
企業管治報告	28
環境、社會及管治報告	39
董事會報告	52
獨立核數師報告	92
綜合損益表	97
綜合損益及其他全面收益表	98
綜合財務狀況表	99
綜合權益變動表	101
綜合現金流量表	102
綜合財務報表附註	105

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25年的潛心經營，於二零二零年十二月三十一日，已成功在中國開設31家門店，總建築面積約2,511,058平方米，總營業面積約1,709,571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。

憑藉本集團於江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，本集團將聚焦於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海等已開店的區域，深入連鎖化，拓展具有長遠競爭實力與業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位。同時，本集團將積極發掘一、二線城市的商機及發掘三線城市的巨大增長潛力，逐步建立以長江三角洲為核心的全國零售連鎖網絡。

持續優化提升存量業務，致力發展全生活中心

本集團聚焦中產家庭和年輕顧客高品質生活需求，穩步開展存量商業品牌提檔升級。同時，積極捕捉主力消費階層的消費升級需求變化的趨勢，向兼具專業水準和高品質綜合服務的運營商進化，優先發展客戶體驗佳、互動性強、業績增長潛力大、毛利水平高的業態和品類，增加兒童體驗、母嬰、健康、家居、文創等方面的生活業態及內容，打造適合家庭購物休閒聚會的全生活商業中心。於二零二零年十二月三十一日，本集團共開設16家全生活中心，總建築面積約1,991,662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34.6%。以集團新旗艦項目南京河西金鷹世界為代表的新一代全生活中心，本集團將通過提升服務品質，打造多元化體驗，創造多樣內容，持續夯實本集團的核心競爭力。

公司簡介

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

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

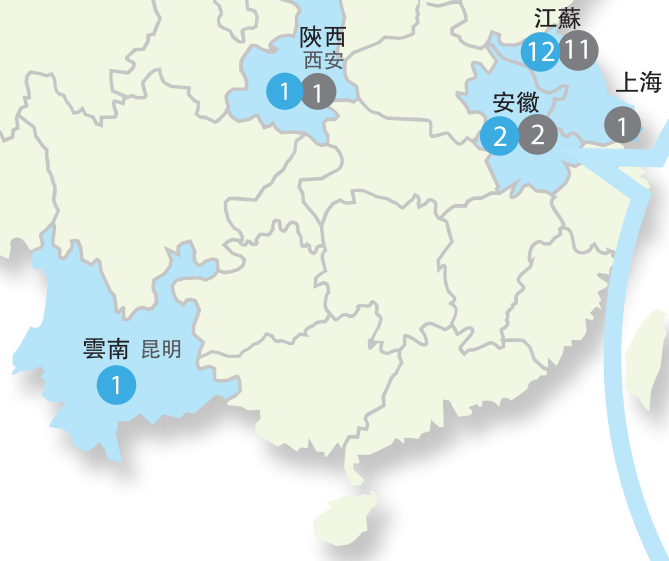
致力智慧零售升級，為VIP打造生活化、體驗性、創新型的全渠道服務內容

本集團通過線上營銷工具迭代更新，提升平台體驗感及線下營銷活動創新，提供更為綜合、精準的會員增值服務，金鷹生活（二零二一年四月新金鷹購移動用戶端升級為金鷹生活）移動用戶端、微信、微博、電子VIP卡等，將全生活購物中心、7-Eleven便利店、品牌旗艦店以及產業鏈上下游資源，與金鷹生活在線渠道深度整合，並嵌入多種優質便捷的全生活服務內容，實現線上線下雙向引流。於二零二零年十二月三十一日，該应用程序的下載量已突破845萬次，亦有約349萬名VIP顧客連接其VIP會員卡至該应用程序，平均每日活躍用戶約12萬名，微信、微博會員突破400萬人，同時，本集團已成功吸納超過380萬名忠誠顧客。回顧期內，VIP顧客消費佔本集團銷售所得款項總額的60.6%。

國際化管理視野和本土化經營戰略

本集團衷心感謝員工的付出及貢獻，通過定期安排管理層及員工進行專業培訓和海外考察，以提高員工的發展能力及國際化管理視野。與此同時，本集團實行一套適合當地市場的本地化管理系統，招聘熟識當地市場的人才組成管理團隊對連鎖店進行管理。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有約2,810名僱員。

金鷹在中國



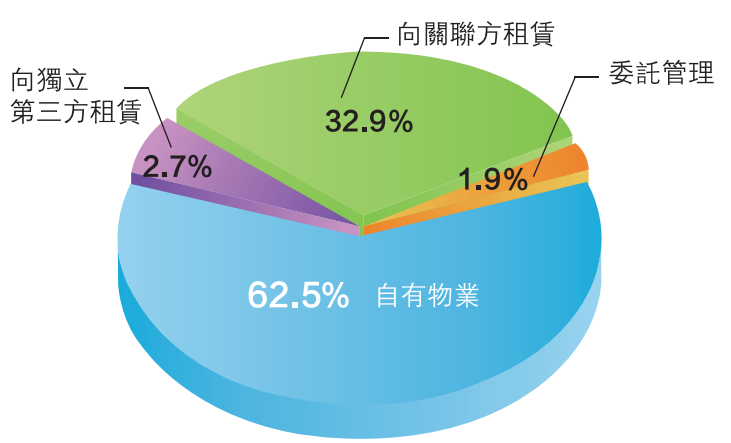
分店數量

● 全生活中心	16
● 百貨店	15
合計	31

坐落於黃金購物地段的自有物業佔總樓面面積的比例為**62.5%***

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	37,363	121,259
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 安徽淮北店		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 金鷹世界店 #		251,019	251,019
31 揚州新城市中心 #	153,560		153,560
總計			2,511,058 &



* 於二零二零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，常州和鹽城海洋館以及7-11便利店合計約99,084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 Diederer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

戴萃女士FCPA, FCPA (Aust)

授權代表

王恒先生
戴萃女士FCPA, FCPA (Aust)

審核委員會

黃之強先生(主席)
雷壬鯤先生
盧正昕先生

薪酬委員會

雷壬鯤先生(主席)
王恒先生
黃之強先生

提名委員會

王恒先生(主席)
黃之強先生
雷壬鯤先生

股份代號

3308

公司資料

中國主要往來銀行

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

香港主要往來銀行

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

核數師

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

香港法律顧問

蕭鎮邦律師行
香港中環都爹利街11號
律敦治大廈1302-3室及1820室

開曼群島主要股份過戶登記處

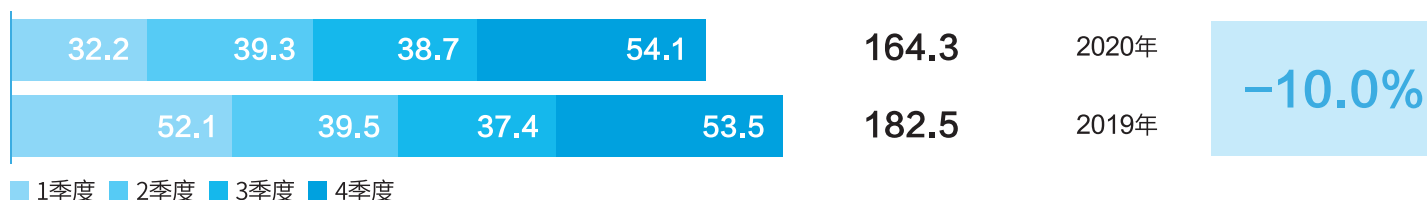
Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3,
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記處(登記分處)

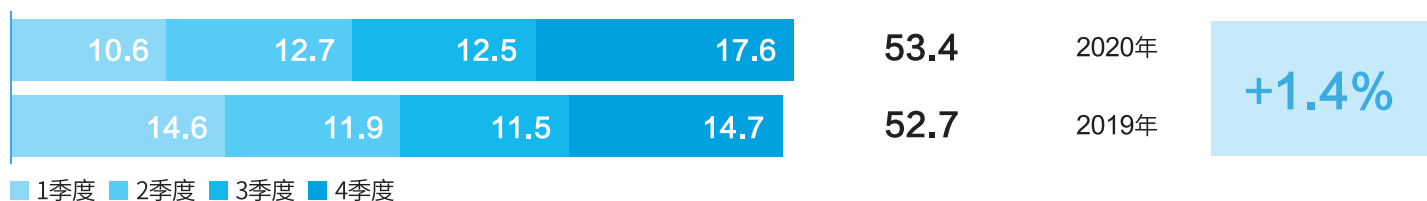
香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心17M樓

財務概要

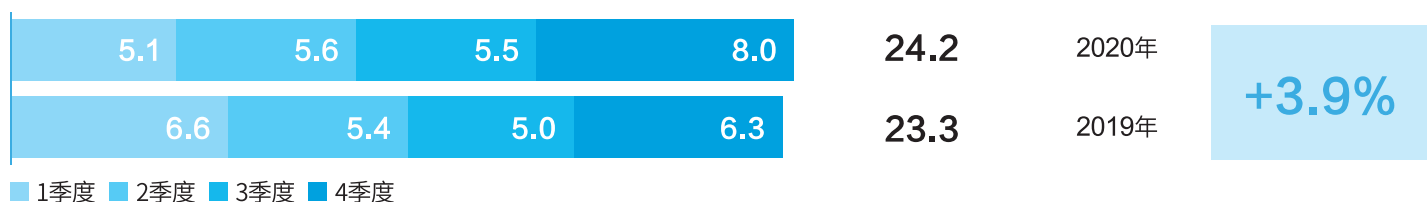
銷售所得款項總額 (人民幣億元)



零售業務收益 (人民幣億元)



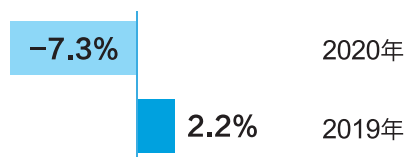
零售業務息稅折舊攤銷前利潤 (人民幣億元)



本公司擁有人應佔溢利 (人民幣億元)



同店銷售⁽¹⁾



(1) 同店銷售指於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。南京新街口店於二零一九年下半年進行整體改造，故同店銷售未計及南京新街口店。



時尚 生活



五年財務概要

	二零一六年 人民幣千元 (附註)	二零一七年 人民幣千元 (附註)	二零一八年 人民幣千元 (附註)	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年與 二零二零年 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	16,400,924	17,233,460	18,995,678	18,246,784	16,425,830	-10.0
收益	4,695,858	4,950,265	6,570,201	6,149,446	5,588,268	-9.1
經營溢利	1,475,362	1,648,220	2,323,362	2,193,926	2,027,708	-7.6
本公司擁有人應佔本年度溢利	408,302	1,277,387	897,854	1,185,480	1,562,595	31.8
每股基本盈利(人民幣)	0.244	0.763	0.537	0.706	0.938	32.9
於十二月三十一日綜合財務狀況表						
非流動資產	12,845,327	14,103,438	13,824,381	13,932,607	13,974,502	0.3
流動資產	<u>9,281,029</u>	<u>11,265,872</u>	<u>10,412,019</u>	<u>9,009,664</u>	<u>10,108,601</u>	12.2
資產總值	<u>22,126,356</u>	<u>25,369,310</u>	<u>24,236,400</u>	<u>22,942,271</u>	<u>24,083,103</u>	5.0
流動負債	7,263,796	14,455,832	10,458,403	8,575,684	12,295,493	43.4
非流動負債	<u>9,776,877</u>	<u>4,694,857</u>	<u>7,458,568</u>	<u>7,412,620</u>	<u>3,996,246</u>	-46.1
負債總額	<u>17,040,673</u>	<u>19,150,689</u>	<u>17,916,971</u>	<u>15,988,304</u>	<u>16,291,739</u>	1.9
資產淨值	<u>5,085,683</u>	<u>6,218,621</u>	<u>6,319,429</u>	<u>6,953,967</u>	<u>7,791,364</u>	12.0
資本及儲備						
本公司擁有人應佔權益	5,071,328	6,100,322	6,207,771	6,855,196	7,701,292	12.3
非控股權益	<u>14,355</u>	<u>118,299</u>	<u>111,658</u>	<u>98,771</u>	<u>90,072</u>	-8.8
	<u>5,085,683</u>	<u>6,218,621</u>	<u>6,319,429</u>	<u>6,953,967</u>	<u>7,791,364</u>	12.0
本公司擁有人應佔每股資產淨值(人民幣)	3.028	3.645	3.696	4.083	4.639	13.6
已發行股份數目(千)	1,674,886	1,673,820	1,679,406	1,679,038	1,660,205	-1.1

附註：截至二零一八年十二月三十一日止三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

二零二零年，全球經濟在新冠疫情的衝擊下，呈現明顯衰退。中國政府面對疫情的衝擊，採取了一系列強而有力的措施，取得了重大戰略成果，是全球主要經濟體中唯一實現經濟正增長。在本集團擁有市場領導地位之江蘇省區域，疫情防控及經濟運行形勢持續向好，地區生產總值比上年增長3.7%，躍升至人民幣10.3萬億元，人均達人民幣12.5萬元，居各省、自治區之首，顯示出江蘇省強大的經濟實力和韌勁。

從零售行業發展來看，一方面積極應對疫情帶來的衝擊，一方面進行自身的升級和變革，通過線下場景的不斷煥新，線上場景的廣泛運用，服務內容的迭代升級，以及數智化的賦能應用，讓行業保持可持續發展。從消費端趨勢來看，消費升級在精神端與物質端都有著強烈的需求，而消費需求亦愈發多元化和個性化，提供優質的內容、品質的服務、多元的體驗，構建彼此美好的關係，將是零售企業發展的重要方向。

經營管理與企業發展

二零二零年，本集團應對新冠疫情所帶來的衝擊，做好對影響本集團業務的防控防疫各項工作的同時，積極加快復工復產，深化其線上線下的融合，繼續堅持以「質量經濟」為導向，以「美好生活」為抱負，並根據疫情防控的變化，不斷調整經營策略，維持財務穩健，逆勢突破，為未來的提速發展打下堅實基礎。

在疫情背景下，本集團立足主業、精耕細作，不斷提升運營管理質量，堅持加快門店商品規劃調整、加強與戰略品牌合作，充分挖掘優質商品資源的業績增長潛力，通過品牌調整和創意營銷持續努力，實現業績堅韌修復。經過本集團全體員工的共同努力，二零二零年，本集團全年客流量達到1.5億人次⁽¹⁾，自第二季度開始，恢復態勢明顯，至第四季度已基本恢復疫情前同期水平。實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）人民幣164億元，息稅折舊攤銷前利潤達人民幣25億元，分別下降10.0%和6.3%。隨著第二季度的恢復態勢，本集團零售銷售所得款項總額及零售息稅折舊攤銷前利潤的上升趨勢顯著，第三季度分別錄得4.1%和11.3%的上升；及第四季度11.3%和25.8%的上升。

⁽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

二零二零年本集團繼續堅持夯實並加強商品能力，持續引進地區首店、標桿品牌旗艦店合作，如金鷹世界店的梵幾（城市首店）、全國首家孩子王8G店；西安高新店的La Mer（區域內獨家合作）、南京新街口店的法爾曼（江蘇區域首進）及FILA（首家5G形象旗艦店）、昆山店的Chanel（城市首店）等，以喚發商業項目的活力，增強自身競爭力。全年總計調整了27.83萬平方米的櫃位面積，佔本集團經營總櫃位面積的24.9%，升級調整品牌數達2,029個，出租率從疫情低位提升8%至95%。

在重點調改門店中，南京新街口店A座負一層全面營業並完成B座負一層改造升級，引進好利來、另茶、酷樂潮玩等年輕化網紅品牌，調整後實現同區域財毛坪效同比增長17.6%；南京金鷹世界店、南京江寧店，持續加強城市首進品牌、化妝品品類高線品牌、輕奢名品引進，以滿足中產家庭和年輕顧客高品質生活和多元化消費需求。在營門店存量改造，業態不斷優化創新，豐富兒童、體驗、餐飲業態，增加全生活業態佔比，打造全生活全場景一站式購物空間，如揚州江都新城市中心店打造網紅街區，提升空間氛圍和業態豐富度，調整後同區域財毛坪效同比增長37.2%。

把握消費市場復甦趨勢，本集團連鎖門店持續策劃趣味、年輕化的IP活動，全年舉辦活動1,000+場，融入社交、親子、藝術元素等，給消費者帶來多元化的消費體驗，通過年輕趣味、創新場景的營銷活動促進消費恢復，客流及銷售穩步回升，甚至超過同期水平。在二零二一年的春節假期，金鷹集團各門店累計接待顧客超500萬人次，實現銷售所得款項總額超過人民幣610百萬元，較二零一九年春節同期檔期有大幅增長，同比分別增長21.1%及62.9%。

在消費新常態下，本集團堅持生活化、體驗性、創新型的智慧消費服務平台戰略發展目標，並重視與戰略品牌深度合作及新業務發展，為本集團帶來發展活力和業績增量。

董事長報告

本集團與貴州茅台集團於二零二零年一月達成戰略合作，首年即成為其地區核心戰略合作夥伴，並於茅台醇、茅台生態農業等領域達成深度合作，二零二一年還將在南京河西金鷹世界酒店50樓開設茅台文化體驗館，作為江蘇區域茅台高淨值用戶活動平台，掀開了彼此雙方深度運營合作的新篇章。本集團與茅台集團的深度合作不僅為業績帶來增量，同時品牌資源賦能金鷹會員價值感提升。

本集團重視新業務發展，通過線上營銷工具迭代更新，提升平台體驗感，將金鷹購平台由原有的傳統電商購物平台的定位，向為門店賦能，聯通線上線下流量池的定位轉變。與門店服務關係密切的金鷹購門店到家業務成為了主要的流量型業務。此外，金鷹購平台展開新營銷、新探索、新聯動，與國際大牌展開線上深度合作，二零二零年與19家品牌完成集團性聯動營銷活動；截至十二月三十一日共上線包括蘭蔻、科顏氏、嬌韻詩、戴森等7家旗艦店，總銷售業績達人民幣22.4百萬元，品牌拉新率超過65%。在消費新常態的帶動下，金鷹購平台全年業績達人民幣479.0百萬元，同比上升71.5%，遠超二零二零年全國網上零售10.9%的平均增速。同時，去年十一月金鷹購完成與「掌上金鷹」APP的合併，讓購物與服務互相形成流量閉環，用戶狙擊更為精準，合併後平台流量和活躍度明顯提升，平台日均活躍度提升71.4%至12萬人次。以提升線上線下用戶體驗為目標，金鷹購在二零二一年將以品牌旗艦店為核心，持續推廣到家業務，重點打造採購中台與加速商品數字化進程，為用戶提供更完整的線上平台生態和購物體驗，最終帶動全平台業績的發展。

展望

二零二一年，中國經濟疫後復甦將由供給端拉動的結構性復甦向供需聯動的全面回暖方向邁進。消費市場中，生活體驗類消費需求不斷上升，新技術的應用更為廣泛，全渠道佈局呈現發力優勢，本集團在提速發展中，將進一步夯實主營業務優勢，不斷提升自身服務與運營質量，在快速變化的商業競爭環境下，保持核心競爭力，實現靈活有效的可持續發展。

董事長報告

隨著商業地產存量時代的到來，本集團憑藉大型綜合體建築設計規劃能力、智慧物業低碳節能實施能力、招商品牌組織能力和後期精細化運營能力等形成競爭壁壘，走向對外輸出的輕資產運營模式，通過自持物業項目與輕資產佈局雙線並行的發展戰略，持續擴大本集團在管規模和經營收入。

輕資產佈局方面，二零二一年二月，本集團佈局的地鐵商業項目-「徐州金鷹上街」已部分開業，是淮海經濟區首個地鐵商業項目，將進一步鞏固本集團於城市黃金商圈的核心地位。該項目總租賃面積約3.49萬平方米，其餘約2.82萬平方米的面積將於二零二一年十月開業。本集團在江蘇的首個委託管理項目GE66落地南京江寧，GE66項目商業面積約2.63萬平方米，位於江寧主城區域1號線和5號線雙地鐵上蓋，金鷹會圍繞「時尚」及「健康」的主題打造區域地標，預計於二零二一年七月開業。同時，本集團於二零二一年一月簽約鎮江大西路委託管理項目，項目位於鎮江城區的核心區域，擬開設近12萬平方米大型購物中心，為鎮江消費者打造全新定義的商業空間。

此外，未來幾年本集團在南通、常州、長春打造的金鷹世界項目，以及昆山二期、揚州江都二期項目將以租賃或自有物業的形式逐步推出，這將為本集團的全生活中心增加總建築面積約73.1萬平方米；具備體量規模的商業綜合體項目以及周邊的豪華酒店、寫字樓和住宅將把休閒購物、商業寫字樓和社區生活方式整合至一個完整的生命周期生態系統中，將為本集團的運營吸引高質客流量，並最終推動集團的銷售增長。

本集團將緊貼消費趨勢，聚焦中產家庭和年輕顧客高品質生活需求，穩步開展存量商業項目的提檔升級，南京仙林店、南京珠江路店、馬鞍山店及揚州店等項目均已進入規劃和實施階段，並於二零二一年內完成升級。

董事長報告

本集團還將積極推進數字化升級，打造線上線下全渠道解決方案，通過精細化運營，降低營運成本、提升營運效率，以增加收益。

一直以來，超過380萬的高淨值會員亦是本集團的核心資源，本集團通過信息系統高效整合全業務線的會員和資源，將權益延伸至多業態，以形成內部會員價值生態系統。二零二一年一月，本集團升級會員體系，新增黑金卡會員，會員權益進一步升級。同時，將進一步加強會員分級結構運營和營銷玩法，與會員建立更為深度的溝通和情感聯結。

回顧過去、展望未來，作為國內商業佼佼者，本集團將把握新常態新消費的機遇，不斷探索與突破，為本公司及其股東創造更廣闊的價值空間。

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。二零二一年，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

二零二一年三月二十四日

管理層討論及分析

財務回顧

銷售所得款項及收益

自二零二零年初以來，COVID-19疫情爆發已席捲中國及其他國家。中國已經採取一系列預防及控制措施，包括但不限於在全國範圍內延長中國新年假期，在部份地區推遲農曆新年假期後的復工時間，實施限制出行及控制交通安排，隔離某些居民的措施、實施社交距離，限制若干商業活動、提高衛生意識及防疫的迫切要求。疫情爆發在若干程度上影響中國的零售業務及本集團的經濟活動。本集團大部份店舖在二零二零年二月及三月初縮短了營業時間及／或關閉。

為應對疫情情況，本集團已採納不同措施減輕疫情對業務經營的影響，包括盡可能提高經營效率、推廣網上銷售、協助特許專櫃受租戶提供優惠應對疫情，並實施全面的成本節約措施。具體而言，本公司的網上平台金鷹購平台於二零二零年度錄得71.5%的商品交易總額重大增長，價值人民幣479.0百萬元，而本集團的全生活中心自本年度第二季度起復甦速度相當迅速。

儘管本集團採納上述措施減輕疫情的不利影響，零售店舖自本年度第二季度恢復經營，中國的COVID-19疫情爆發逐漸穩定，本集團的經營表現一直受疫情影響。

於回顧年度，本集團的銷售所得款項總額減少至人民幣16,425.8百萬元，同比減少10.0%或人民幣1,821.0百萬元。減少主要歸因於(i)零售同店銷售(「同店銷售」)⁽²⁾在COVID-19疫情爆發內同比減少7.3%；及(ii)物業銷售減少人民幣627.9百萬元或75.7%至人民幣201.5百萬元，因為於二零二零年本集團沒有大量交付物業單元房，而揚州新城市中心項目餘下預售一期單元房則於二零一九年已交付客戶。

自二零一四年九月開業的九間全生活中心，即鹽城聚龍湖店、南通全生活中心、丹陽店、昆山店、江寧店、馬鞍山店、蘇州高新全生活中心、金鷹世界店及揚州新城市中心，合共錄得銷售所得款項總額人民幣3,971.2百萬元(二零一九年：人民幣3,955.0百萬元)，為本集團二零二零年的銷售所得款項總額貢獻24.2%(二零一九年：21.7%)。

⁽²⁾ 同店銷售指於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。南京新街口店於二零一九年下半年內進行整體改造，故同店銷售並無計及南京新街口店。

管理層討論及分析

於二零二零年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為74.8%（二零一九年：75.4%），或由二零一九年的人民幣13,757.3百萬元同比減少10.7%至人民幣12,284.6百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為18.2%（二零一九年：14.5%），或由二零一九年的人民幣2,641.9百萬元同比增加12.9%至人民幣2,982.0百萬元。租金收入貢獻本集團銷售所得款項總額5.3%（二零一九年：5.0%），由人民幣914.3百萬元同比減少4.8%至人民幣870.4百萬元。物業銷售貢獻本集團銷售所得款項總額1.2%（二零一九年：4.6%），相當於自人民幣829.3百萬元同比減少75.7%至人民幣201.5百萬元。其他收入貢獻本集團銷售所得款項總額餘下0.5%（二零一九年：0.5%），相當於自人民幣104.0百萬元同比減少16.1%至人民幣87.4百萬元。

特許專櫃銷售佣金率增加至17.0%（二零一九年：16.9%），而直接銷售的毛利率增加至14.1%（二零一九年：12.6%），以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率增加至16.4%（二零一九年：16.3%）。此乃主要由於直接銷售的毛利率有所改善，原因為自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，而二零二零年並無有關清銷。此舉影響本集團的直接銷售毛利率於二零一九年下降2.5個百分點。此外，本集團亦自二零二零年九月起停止低毛利率的汽車貿易業務。

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40.3%（二零一九年：45.0%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為16.7%（二零一九年：16.7%）；化妝品銷售的貢獻為14.8%（二零一九年：13.3%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為10.0%（二零一九年：9.7%）；超市經營的銷售（包括銷售煙酒）貢獻為10.1%（二零一九年：6.9%）及電子產品、家居及工藝品、童裝及玩具等其他產品貢獻餘下銷售所得款項總額的8.1%（二零一九年：8.4%）。於二零二零年，本集團的自營精品超市G·Mart錄得銷售所得款項總額人民幣1,373.1百萬元，較二零一九年的人民幣940.0百萬元同比增長46.1%，而本集團的7-Eleven便利店錄得銷售所得款項總額人民幣76.8百萬元，較去年的人民幣47.5百萬元同比增長61.9%。

於二零二零年十二月三十一日，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918.2百萬元（二零一九年：人民幣958.3百萬元）及人民幣1,225.7百萬元（二零一九年：人民幣1,074.8百萬元）。待售已竣工物業包括本集團的濱江世紀廣場項目，於二零二零年十二月三十一日的可售寫字樓及住宅總建築面積約為64,142.9平方米（二零一九年：70,480.8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，於二零二零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97,617.8平方米（二零一九年：106,718.7平方米）及可售停車位的總建築面積約為38,523.5平方米（二零一九年：47,551.7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及該等單元房已於二零一九年末及二零二零年上半年竣工及交付予買家。二期為揚州新城市中心項目（細分為兩個子項目）的最後一期，而子項目二則尚未發展。

管理層討論及分析

於二零二零年，本集團亦已開始預售長春金鷹世界項目的一期子項目一及二單元房（一期細分為三個子項目）。該項目預期將分為五期，並將於未來數年逐步發展。一期子項目一及二工程（包括可出售住宅、商業及停車位約116,720.9平方米）預期將於二零二一年年末竣工並預期將於二零二一年末及二零二二年上半年交付預售單元房予買家。於二零二零年十二月三十一日，已預售建築面積為39,628.0平方米，而本集團已自預售物業收取的按金及預付款項總計為人民幣324.7百萬元。

於二零二零年，物業銷售金額為人民幣201.5百萬元（二零一九年：人民幣829.3百萬元），出售總建築面積24,467.0平方米（二零一九年：84,137.2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124.5百萬元（二零一九年：人民幣647.9百萬元）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77.0百萬元（二零一九年：人民幣180.9百萬元）。年內物業銷售的毛利率為33.8%（二零一九年：38.9%）。毛利率減少乃主要由於二零一九年下半年交付揚州新城市中心項目大部份預售二期細分單元房，毛利率較其他物業單元房為高。

本集團的收益總額為人民幣5,588.3百萬元，較二零一九年同期減少9.1%。收益的跌幅大致上與銷售所得款項總額的跌幅相符。

其他收入、收益及虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收入	637,755	546,721
其他收益及虧損	480,398	162,300
	1,118,153	709,021
經營收入總額		
收益	5,588,268	6,149,446
其他收入	637,755	546,721
	6,226,023	6,696,167

管理層討論及分析

其他收入主要包括自零售租戶及客戶所得的各種雜項收入，包括特許專櫃及租戶的整體行政及管理費以及零售客戶的信用卡手續費。其他收入增加16.7%或人民幣91.0百萬元至人民幣637.8百萬元。此乃主要由於本集團於二零一九年下半年調整其定價政策導致自零售租戶收取的整體行政及管理費增加。經營收入總額（即本集團收益及其他收入的總額）減少至人民幣6,226.0百萬元，減少7.0%或人民幣470.1百萬元，而零售經營收入總額（即扣除自物業銷售及酒店經營產生的經營收入的經營收入總額）增加至人民幣6,009.3百萬元，增加2.8%或人民幣163.1百萬元。

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

其他收益及虧損淨額由二零一九年的人民幣162.3百萬元增加人民幣318.1百萬元至二零二零年的人民幣480.4百萬元。增加主要由於以下淨影響：(i)外匯差異淨額人民幣515.2百萬元、二零一九年確認的外匯虧損淨額人民幣110.0百萬元變動為二零二零年外匯收益淨額人民幣405.2百萬元；(ii)本集團於聯營公司的權益出售／部份出售的收益減少人民幣116.4百萬元，原因為本集團於二零一九年出售北京泡泡瑪特文化創意股份有限公司的餘下權益及部份出售Toebox Korea Ltd.（「Toebox」）的權益後於年內並無出售；(iii)本集團於聯營公司的視作出售收益減少人民幣40.0百萬元。本集團於本年度就視作出售本集團於Toebox的權益確認人民幣0.4百萬元的收益，而本集團於二零一九年就視作出售Whittle School & Studios Holdings, Ltd.（「Whittle School」）及Toebox的權益確認合計人民幣40.4百萬元的收益；(iv)就本集團於聯營公司的權益確認減值虧損減少。於二零一九年，本集團就本集團於iP2 Entertainment Holding S.A.（「iP2 Entertainment」）（本集團擁有20%的聯營公司）確認減值虧損人民幣53.2百萬元以及因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，但於二零二零年並無確認該減值；及(v)就商店停業確認的虧損增加人民幣80.9百萬元。該金額主要與本集團於二零一四年前就西安一間租賃商店向獨立第三方業主支付租金預付款項沖銷以及本集團於該商店產生的相關初始裝修成本有關。該業主並無按照租賃協議向本集團交付租賃物業，因此本集團已採取法律行動以追回預付款項及所產生的建設成本，而該業主被判負有法律責任。有關判決目前處於強制執行階段。

管理層討論及分析

商品存貨變動及已售物業成本

商品存貨變動及已售物業成本指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本及已售物業成本。於二零二零年，商品存貨變動及已售物業成本同比減少人民幣138.3百萬元或5.4%至人民幣2,400.9百萬元。商品存貨變動及已售物業成本減少大致上與直接銷售及物業銷售減少相符。

僱員福利開支

於二零二零年，僱員福利開支同比減少人民幣45.0百萬元或11.8%至人民幣336.3百萬元。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；(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」；(iii)政府纾困措施項下的國管退休福利計劃貢獻減少；及(iv)自COVID-19疫情爆發起實施的全面節約成本措施。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額百分比維持穩定於2.3%。

折舊及攤銷

於二零二零年，物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產同比增加人民幣0.5百萬元或0.1%至人民幣448.4百萬元。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額百分比從二零一九年的2.8%增加0.3個百分點至3.1%。

租金開支

於二零二零年，租金開支同比減少人民幣13.7百萬元或4.3%至人民幣306.0百萬元。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。租金開支減少歸因於年內該等商店的銷售減少及業主授予的租金減免合共人民幣10.2百萬元。

租金開支佔銷售所得款項總額百分比從二零一九年的2.0%增加0.1個百分點至2.1%。

管理層討論及分析

其他開支

於二零二零年，其他開支同比減少人民幣107.4百萬元或13.2%至人民幣706.7百萬元。其他開支主要包括公用事業費用、廣告及促銷活動支出、清潔、維修及保養費用、物業管理費以及其他稅項開支。減少主要由於管理層對成本控制採取持續謹慎的態度以及自COVID-19疫情爆發起實施全面的節約成本措施。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他開支		
公用事業費用	177,847	193,889
物業管理費	133,846	146,938
清潔、維修及保養費用	107,628	123,297
廣告及促銷活動支出	60,519	64,706
其他稅項開支	82,321	86,732
分包服務費用	9,726	24,663
出售／撤銷物業、廠房及設備虧損	2,485	31,898
其他	132,352	142,022
	706,724	814,145

其他開支佔銷售所得款項總額百分比從二零一九年的5.0%減少0.2個百分點至4.8%。

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聯營公司Whittle School的財務業績。Whittle School主要為年齡介乎三至十八歲的學生開辦及營運全球民辦學校。Whittle School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54.0百萬元(二零一九年：人民幣106.4百萬元)。

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。於二零二零年，財務收入同比增加人民幣10.0百萬元或21.2%至人民幣57.4百萬元，主要由於銀行存款及第三方貸款的利息收入增加。

管理層討論及分析

財務成本

財務成本主要包括本集團銀行貸款、優先票據及中國中期票據的利息開支。於年內，財務成本同比減少人民幣88.8百萬元或21.4%至人民幣325.4百萬元。減少主要由於利率及平均貸款金額與二零一九年同期相比減少。本集團的中國中期票據於二零一九年九月已全數償還。

所得稅開支

於二零二零年，本集團的所得稅開支同比減少人民幣84.7百萬元或11.9%至人民幣629.1百萬元。回顧年度的實際稅率為28.8%（二零一九年：37.8%）。實際稅率同比減少9.0個百分點，主要由於離岸不可扣除收入（即離岸外匯收益淨額）增加以及離岸不可扣除開支（即分佔聯營公司虧損）減少。

年度溢利

年度溢利同比增加人民幣381.3百萬元或32.5%至人民幣1,553.9百萬元。於二零二零年，淨利率（按淨利潤率除佔銷售所得款項總額的百分比計算）為10.6%（二零一九年：7.3%）。

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166.2百萬元或7.6%至人民幣2,027.7百萬元（二零一九年：人民幣2,193.9百萬元），而息稅折舊攤銷前利潤同比減少人民幣165.6百萬元或6.3%至人民幣2,476.1百萬元（二零一九年：人民幣2,641.7百萬元）。本集團的息稅折舊攤銷前利潤於本年度第一季同比減少24.9%，並於本年度第二季同比增加2.8%，本年度下半年的息稅折舊攤銷前利潤穩定，為人民幣1,356.6百萬元。

另一方面，零售業務息稅折舊攤銷前利潤（即除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利及不包括物業銷售及酒店營運溢利）（「零售業務息稅折舊攤銷前利潤」）同比增加人民幣90.1百萬元或3.9%至二零二零年的人民幣2,422.9百萬元（二零一九年：人民幣2,332.8百萬元）。本集團的零售業務息稅折舊攤銷前利潤於本年度第一季同比減少22.1%，而本年度第二季、第三季及第四季的零售業務息稅折舊攤銷前利潤則分別同比增加2.7%、11.3%及25.8%。

於二零二零年，三間（二零一九年：三間）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32.4百萬元（二零一九年：人民幣37.0百萬元）。其中，一間店舖於二零一七年開始營運。

資本開支

本集團於二零二零年的資本開支為人民幣393.5百萬元（二零一九年：人民幣466.1百萬元）。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。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及類現金（包括銀行結餘及現金、受限制現金及結構性銀行存款）為人民幣6,698.4百萬元（二零一九年：人民幣5,804.4百萬元），而本集團的總借貸（包括銀行借貸及優先票據）為人民幣6,245.3百萬元（二零一九年：人民幣6,728.0百萬元）。截至二零二零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2,327.4百萬元（二零一九年：人民幣2,178.3百萬元），投資活動所得現金淨額為人民幣344.8百萬元（二零一九年：人民幣293.0百萬元），而融資活動所用現金淨額為人民幣1,083.3百萬元（二零一九年：人民幣2,726.8百萬元）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行借貸為人民幣3,786.6百萬元（二零一九年：人民幣4,102.6百萬元），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行貸款人民幣3,786.6百萬元（二零一九年：人民幣4,022.6百萬元）及二零一九年的短期銀行貸款人民幣80.0百萬元，其於二零二零年全數償還。本集團的優先票據為人民幣2,458.7百萬元（二零一九年：人民幣2,625.4百萬元），將於二零二三年五月到期。本集團現正安排另一項銀團貸款以重新撥資將於二零二一年四月到期的銀團貸款。

本集團於二零二零年十二月三十一日的資產總值為人民幣24,083.1百萬元（二零一九年：人民幣22,942.3百萬元），而本集團的負債總額為人民幣16,291.7百萬元（二零一九年：人民幣15,988.3百萬元），因此資產淨值為人民幣7,791.4百萬元（二零一九年：人民幣6,954.0百萬元）。於二零二零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資產總值計算）減少至25.9%（二零一九年：29.3%）。

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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得外匯收益淨額人民幣405.2百萬元（二零一九年：外匯虧損淨額人民幣110.0百萬元）。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用合共2,810名僱員（二零一九年：3,300名），薪酬合共為人民幣336.3百萬元（二零一九年：人民幣381.3百萬元）。本集團的薪酬政策乃參照市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並每年檢討一次。

董事及管理層簡介

董事

執行董事

王恒先生，72歲，本公司董事長，負責本集團的整體管理、策略規劃及主要決策。王先生於一九六九年及一九七三年分別取得台灣中國文化大學經濟學學士學位及美國東南路易斯安那大學工商管理碩士學位。王先生於一九七八年在美國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43年經驗，並在本集團工作了超過28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，37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王恒先生的女兒。王女士在零售管理方面擁有逾14年經驗，並且為本集團服務超過14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，54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26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，66歲，自二零零六年二月開始為本公司服務。黃先生持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員；英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員；亦從二零一六年四月十九日開始為卡斯達克國際資本市場（香港）有限公司，香港證券及期貨條例下的就提供資產管理及就證券提供意見的受規管活動之負責人員。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾44年之經驗。黃先生曾擔任越秀地產股份有限公司（前稱越秀投資有限公司）之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，從一九九二年十二月開始就職，在職超過10年，該公司於聯交所上市。彼現亦為多家於聯交所上市公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員，包括匯漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、泛海酒店集團有限公司、世紀城市國際控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、暢由聯盟集團有限公司（前稱鑫網易商集團有限公司）、元亨燃氣控股有限公司（前稱毅力工業集團有限公司）、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司及珠光控股集團有限公司。黃先生曾於冠捷科技有限公司擔任獨立非執行董事，該公司已於二零一九年十一月十四日起被私有化。另外，黃先生於二零一六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，亦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。除上述者外，黃先生於緊接本報告日期前過去三年內，並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

董事及管理層簡介

雷王鯤先生，69歲，於二零一四年五月二十一日獲選舉為本公司之獨立非執行董事。雷先生畢業於台灣中原大學物理系，並獲得美國密蘇里州朱里大學企業管理碩士學位。雷先生為一名通過哥倫比亞大學執行教練認證計劃及國際教練聯合會所認可的執行教練。雷先生現為美國密蘇里州朱里大學信託理事會的董事和成員。雷先生擁有逾36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。除上述者外，雷先生於緊接本報告日期前過去三年內，並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

盧正昕先生，77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42年銀行家的經驗。從一九七零年至一九七六年，盧先生擔任紐約花旗銀行副總裁，並於一九七六年至一九八六年間調任至台灣花旗銀行。盧先生在台灣任職期間為中小企業處理大額銀團貸款及無抵押貸款。盧先生於一九九二年在台灣創辦華信銀行(二零零八年的總資產達500億美元)並擔任其首席執行官。華信銀行於一九九七年在加州併購了在加州的遠東國民銀行，盧先生成為遠東國民銀行的主席。從一九九七年至二零零二年，盧先生擔任上海富邦華一銀行的最高顧問，用五年協助該銀行在啟動階段的發展。盧先生於二零零二年建立建華金控(後更名為永豐金控)，該公司從事商業銀行、證券及保險的業務。二零一零年，盧先生擔任台灣萬泰商業銀行主席，負責提升該銀行的業績。二零一四年，台灣萬泰商業銀行被中華開發金融控股股份有限公司收購之後，盧先生離開了該銀行並成為Taurus Investment Corporation首席執行官。於緊接本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）

陳毅杭先生，39歲，本集團首席執行官，陳先生於二零零三年畢業於南京財經大學國際經濟與貿易專業。彼於二零零三年至二零零七年期間服務於蘇寧電器集團，任職大區總經理。陳先生於二零零七年至二零二零年一月期間，任職於萬達集團（「萬達集團」），期間歷任各地區商品管理和運營管理統籌工作，並於二零一八年起擔任萬達集團總裁助理，先後全面負責東南／華南運營中心的經營管理，參與籌備開業、運營管理超過150座萬達廣場。陳先生於二零二零年四月加入本集團並於二零二零年八月獲委任為首席執行官，全面負責本集團日常經營管理工作。陳先生於商業運營和企業管理等方面擁有逾15年經驗。

王軒女士，47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，曾擔任本集團行政部總監和總裁助理，並於二零一七年二月晉升至副總裁，負責本集團企劃管理及營銷推廣工作，同時兼管本集團金鷹世界店。王女士於企業管理方面擁有逾26年經驗，並在本集團工作了超過16年。

張文煜女士，50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。張女士於財務管理方面擁有逾29年經驗，並在本集團工作了超過9年。

丁紅女士，51歲，本集團副總裁。丁女士於一九九二年畢業於江蘇省委黨校經濟管理專業，彼於二零二零年十一月加入本集團擔任副總裁，負責本集團商品中心招商運營及新業態管理工作。丁女士於企業管理、招商運營方面有逾30年經驗。

張冬梅女士，53歲，本集團副總裁。張女士於二零一三年獲得澳門城市大學工商管理碩士學位。彼於一九九六年十月加盟金鷹國際集團，曾擔任金鷹國際集團總裁助理，於二零二零年六月調入本集團擔任副總裁，統籌本集團人力資源及行政管理工作。張女士於人力資源及企業管理方面擁有逾30年經驗。

董事及管理層簡介

戴苹女士，48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25年經驗，並在本集團工作了超過12年。

孫軍先生，42歲，本集團總裁助理，孫先生於二零零五年畢業於南京大學行政管理專業。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，擔任本集團海洋世界總經理室成員，彼於二零一九年二月晉升為總裁助理，負責超市公司及規劃籌建工作。孫先生於企業管理方面擁有逾21年經驗，並在本集團工作了超過6年。

徐菊青女士，44歲，本集團總裁助理，徐女士於二零一三年畢業於南京審計學院經濟管理專業。徐女士於二零一九年九月加盟金鷹國際集團擔任審計稽核部總監。彼於二零二零年八月調入本集團擔任總裁助理，負責本集團稽核審計工作。徐女士於稽核審計、內控管理方面擁有逾25年經驗。

魏豔女士，48歲，本集團總裁助理，魏女士於一九九五年畢業於南京經濟學院貿易經濟專業。彼於二零零三年十月至二零一四年一月曾先後擔任徐州店商營部總監，徐州、宿遷店總經理室成員。彼於二零二零年九月回歸本集團，擔任總裁助理，負責本集團蘇北區域門店的日常運營管理工作。魏女士於零售管理方面擁有逾25年經驗。

程為春先生，36歲，本集團總裁助理，程先生於二零零八年六月畢業於華中農業大學會計學專業，並於二零二一年一月獲得清華大學工商管理碩士學位。彼於二零二一年一月加入本集團擔任總裁助理，負責本集團財務管理工作。程先生於財務管理方面擁有逾12年經驗。

王金樂先生，41歲，本集團總裁助理，王先生於二零零八年畢業於南京大學工商管理專業。彼於二零二一年二月加入本集團擔任總裁助理，負責本集團金鷹購線上平臺運營工作。王先生於行銷管理及線上平臺運營有逾20年經驗。

企業管治報告

企業管治常規

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

董事認為，除偏離守則條文第A.2.1條及守則條文第E.1.2條外，其詳情分別載於下文「董事長及首席執行官」及「會議和董事的出席次數」。本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四中的企業管治守則（「企業管治守則」）所載守則條文。

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

董事會

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

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

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

企業管治報告

董事會組成

於回顧年度，董事會由六名成員組成，包括三名執行董事王恒先生（董事長）、王宣懿女士、Hans Hendrik Marie Diederer先生及三名獨立非執行董事黃之強先生、雷壬鯤先生、盧正昕先生。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。

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會成員人數不少於三分之一）的相關規定，而至少一名獨立非執行董事具有合適的會計及相關財務管理專長。獨立非執行董事的獨立性乃根據上市規則相關條文及規定而作出評核。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認函，而本公司認為，全體獨立非執行董事皆符合獨立性指引的規定，並根據有關規則及要求屬獨立人士。

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

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。於二零二零年一月一日至二零二零年八月二十五日期間，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。自二零一八年十一月起，李培先生為本公司總裁，彼負責協助董事長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。於二零二零年八月二十六日，陳毅杭先生獲委任擔任為本公司的首席執行官，自此，本公司已遵守守則第A.2.1條。

企業管治報告

委任、重選及罷免

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

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

各非執行董事的特定任期為一年。

董事提名政策

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

董事會成員多元化

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

提名委員會監控董事會成員多元化政策的實施，以確保其有效性。

企業管治報告

舉行會議次數及董事出席率

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度共舉行了五次董事會會議，並有一次以書面決議案由全體董事一致通過決議。董事會例會的通知在每次會議舉行前至少十四日發送予全體董事，而全體董事可提出事項載入議程中，以供其於董事會會議討論。全體董事一般於每次董事會例會（及於可行情況下於其他董事會會議）舉行前至少三日收到議程及會議資料（包括有關背景資料及佐證分析），以確保董事有充分時間了解本公司的同樣事務。各董事出席五次董事會會議的情況如下：

王恒先生(4/5)

王宣懿女士(5/5)

Hans Hendrik Marie Diederens先生(5/5)

黃之強先生(5/5)

雷壬鯤先生(5/5)

盧正昕先生(5/5)

本公司於截至二零二零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(0/2)

王宣懿女士(0/2)

Hans Hendrik Marie Diederens先生(0/2)

黃之強先生(2/2)

雷壬鯤先生(0/2)

盧正昕先生(0/2)

根據守則條文第E.1.2條，董事長應出席股東週年大會。由於COVID-19出行限制，董事長王先生無法出席二零二零年五月二十八日舉行的股東週年大會。

董事會及董事會委員會會議的常規及準則

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

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

企業管治報告

每名董事均須披露其在董事會會議及董事會委員會會議上董事所討論的任何建議交易或事項中的權益或潛在利益衝突(如有)。倘董事(包括其連繫人)於任何合約、安排或任何其他建議中擁有重大利益，則須放棄就批准該合約、安排或建議的董事會決議案參與表決，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二零二零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二零二零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92頁至第96頁的獨立核數師報告。

於準備截至二零二零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二零二零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92頁至第96頁。本公司核數師就截至二零二零年十二月三十一日止年度提供的審核服務收取約人民幣2.54百萬元。回顧年內，本公司核數師並無提供非審核服務。

企業管治報告

風險管理，內部監控及其成效

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

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

於截至二零二零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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的內部審核部門及本公司的外聘核數師並無發現有關本集團內部監控系統的重大事宜而需要作出重大修正。

股息政策

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

企業管治報告

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

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

持續專業發展

各董事已獲告知企業管治守則的守則條文第A.6.5條有關持續專業發展的規定。各董事於截至二零二零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	√	√
黃之強先生	√	√
雷壬鯤先生	√	√
盧正昕先生	√	√

董事會委員會

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，於各自的職權範圍內協助董事會履行其職責。

企業管治報告

審核委員會

截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生。審核委員會由黃之強先生出任主席，彼為執業會計師。審核委員會的主要職能為審閱及監督本集團的財務報告過程及內部監控和風險管理系統。

審核委員會於截至二零二零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十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務報告；
- (b) 審議本集團所採用的會計原則及慣例，確保已符合有關會計準則、上市規則及其他法定要求；
- (c) 檢討內部監控及風險管理系統成效；
- (d) 審議內部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二零二零年十二月三十一日止年度的審核範圍與核數師酬金。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度共舉行了兩次審核委員會會議。各成員出席率如下：

黃之強先生(2/2)，雷壬鯤先生(2/2)及盧正昕先生(2/2)。

薪酬委員會

截至二零二零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

薪酬委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度已審閱本集團有關全體董事及高級管理層的酬金政策及舉行了一次薪酬委員會會議。各成員出席率如下：

雷壬鯤先生(1/1)、王恒先生(1/1)及黃之強先生(1/1)。

提名委員會

截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會成員包括一名執行董事王恒先生及兩名獨立非執行董事黃之強先生及雷壬鯤先生。董事長王恒先生為提名委員會主席。

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無新董事獲委任，而提名委員會並無舉行會議。提名委員會將於有需要時召開會議。

企業管治職能

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

公司秘書

本公司之公司秘書為戴莘女士。戴女士之履歷詳情載於本報告「董事及管理層簡介」一節。公司秘書於截至二零二零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法律及監管的規定，亦同時提高透明度及加強與股東及公眾投資者的溝通。本公司致力確保所有股東及潛在投資者享有同等機會以收取及獲得本集團發放的公開資料。有關業務表現、基本業務策略、管治及風險管理等重要資訊的消息均會定期透過以下不同渠道向公眾發放，如：

- 本公司股東週年大會及股東特別大會
- 於中期及全年業績公告後舉行分析師簡報會及記者招待會
- 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

本公司於截至二零二零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。截至二零二零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，並且增強客戶、業務夥伴及建築承辦商對此的認知。

本集團的全生活中心及時尚百貨連鎖店位於中國不同省份及城市。本集團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，而承包商負責處理所有建築廢料，因此，本集團不會產生任何建築廢料。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增加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。

		二零二零年	二零二零年 (每平方米強度) (附註1)	二零一九年	二零一九年 (每平方米強度) (附註1)
總排放	二氧化碳當量噸	284,673噸	0.12噸/平方米	324,162噸	0.13噸/平方米
總耗電量	千瓦時	359,389,616千瓦時	146千瓦時/平方米	402,885,754千瓦時	164千瓦時/平方米
總耗水量	立方米	2,918,879立方米	1.19立方米/平方米	3,546,195立方米	1.44立方米/平方米
所產生的無害廢物總量	噸	25,859噸	0.01噸/平方米	22,244噸	0.01噸/平方米

附註：

1. 總建築面積不包括西安曲江自營店2,462,558平方米(二零一九年：2,454,435平方米)用於計算強度的平方米。
2. 上述統計數字與二零一九年相比有所下降，主要歸因於以下方面的淨影響：(i)在COVID-19疫情爆發期間，本集團大部分店舖在二零二零年二月及三月初縮短了營業時間及/或關閉，以致減少了本集團的排放、消耗和廢物；(ii)由於年內本集團南京新街口店經營面積增加約8,123平方米，導致消耗和浪費增加；及(iii)由於年內更多商店進行改新工程，包括南京新街口店、仙林店、丹陽店及蘇州店，以改善商店購物環境及加強於各自市場的競爭力，導致所產生的無害廢物增加。

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。

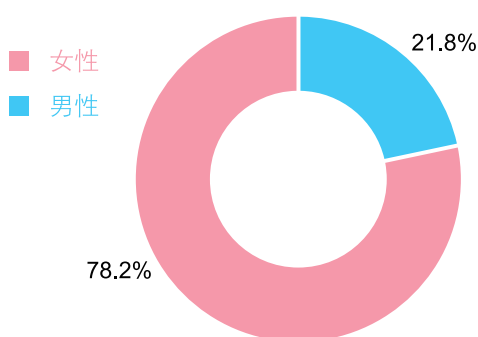
環境、社會及管治報告

B. 社會

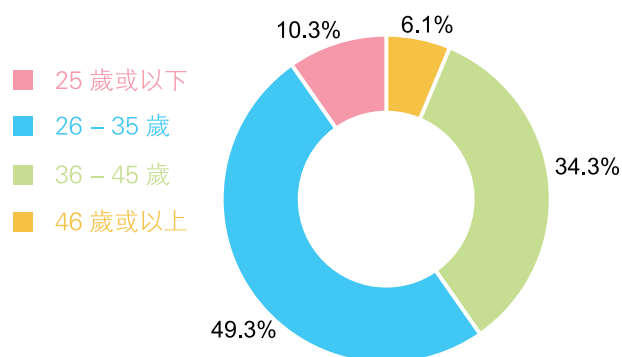
僱傭

截至二零二零年十二月三十一日，我們僱用約2,210名(二零一九年：2,530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、體育俱樂部和各種戶外活動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。

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。

環境、社會及管治報告

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377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。



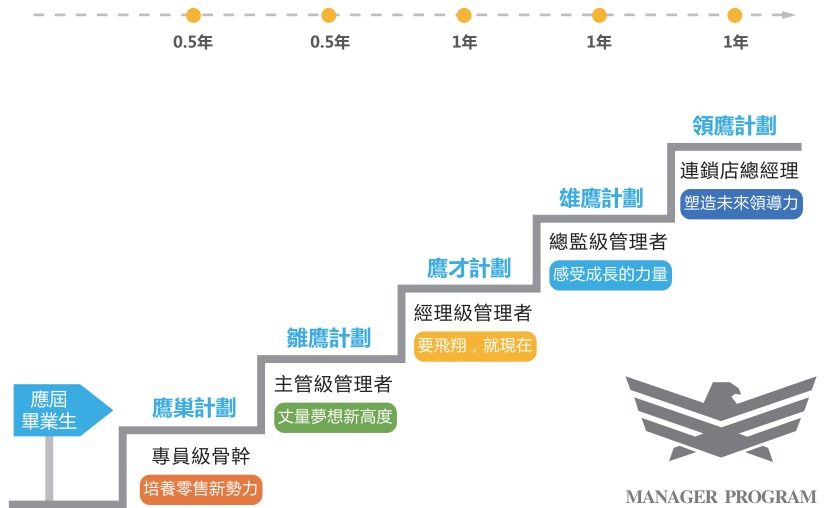
發展和培訓

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。二零二零年度，深化了從應屆生到高管的人才發展路徑，其中，「鷹才計劃」持續培養，將新一批富有激情與活力的基層管理骨幹，參與到跨店／跨業務多元化的培養，三年來已為公司輸送了70餘名優秀的中層管理者。作為培養企業發展核心骨幹力量的「領鷹計劃」則精選挑選了10餘名優秀的中層管理人員，通過參與跨店代職、新店援建、專案調改等過程中成長為連鎖店總經理、儲備店總經理等高管人員。

環境、社會及管治報告



金鷹商貿集團人才發展路徑



本集團所有新入職員工必須參加入職培訓，以確保員工瞭解並熟悉本集團的價值觀和目標並確保員工瞭解本身在集團中的角色。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。本集團之電腦系統內亦提供網上學習訓練課程，以提升員工的知識及專長，以應付特定業務需要。於二零二零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。

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，並推動將其於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、環境標準及法律及法規規範的溝通。

環境、社會及管治報告

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（包括但不限於關於工人權益、職業健康安全及環境保護）進行了評估。此外，供應商還須要根據當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，並不時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。

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。除了與每個員工和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件。本集團將徹底調查並採取相應行動。

環境、社會及管治報告

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260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。在COVID-19疫情大流行期間亦為前線工作人員表示支持。

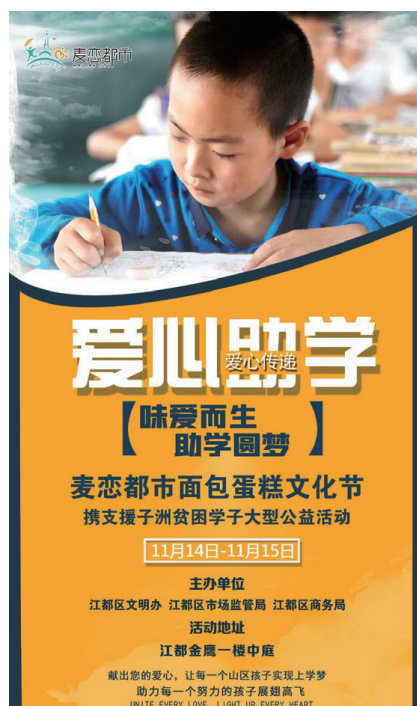
於二零二零年十二月三十一日止年度，本集團舉辦的部分活動如下：

1. 本集團與多家慈善基金會、組織和品牌合作，在江蘇省多個城市組織了50多次活動，向前線工作人員表示支持，包括醫務人員、社會工作者、警察、衛生保健主管和街頭衛生工作者，以及向那些受到疫情大流行影響的人（包括留守兒童和長者）提供保健產品、日常用品、早餐和食物。



環境、社會及管治報告

2. 金鷹集團向江蘇省婦兒基金會捐贈人民幣30萬元，定點用於王家壩鎮（安徽省阜陽市阜南縣）抗洪救災和災後重建工作。
3. 揚州江都店與政府聯合舉辦「愛心義賣－麵包文化節」，兩天義賣銷售人民幣10.2萬元，全數捐贈給榆林市希望青少年基金會，定向用於支援子洲縣（陝西省榆林市）貧困學生。
4. 泰州金鷹協同泰州慈善總會開展「愛心助學－築夢未來」公益活動，關注留守兒童，捐贈泰州漁行實驗學校人民幣5萬元。



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 總耗水量及強度	環境
A2.3 能源使用效率舉措及取得成效的說明	環境

環境、社會及管治報告

<p>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</p>	<p>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。</p>
<p>A2.5 用於成品的總包裝材料</p>	<p>環境</p>
<p>A3. 環境及自然資源</p>	
<p>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</p>	<p>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。</p> <p>此外，本集團不僅鼓勵員工，還有客戶、業務夥伴和建築承包商為環境出一分力。</p>

環境、社會及管治報告

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：2,210人 男性員工人數：480人 女性員工人數：1,730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	377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
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

環境、社會及管治報告

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260項慈善活動及我們的員工總共完成了約58,700小時的義工時數。

董事會報告

董事欣然呈報二零二零年年報與本公司及其附屬公司（「本集團」）於截至二零二零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」。

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長後，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。

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。

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。

本集團致力維持高水準的企業社會承擔，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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團共捐出約人民幣85,000元捐款予慈善機構。

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。

董事會報告

有關本集團對環境及社會承擔的更多詳情，請參閱本報告「環境、社會及管治報告」一節。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事全生活中心及時尚百貨連鎖店發展及經營、物業發展及酒店業務的營運。本公司附屬公司，聯營公司及合營公司的主要業務詳情分別載於綜合財務報表附註46、20及21。

業績及分配

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績載於本年報第97頁的綜合損益表。

截至二零二零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0.350元（二零一九年：每股人民幣0.231元）予於二零二一年六月二日（星期三）（記錄日期）名列本公司股東名冊的股東。該末期股息（如獲批准）預期將於二零二一年六月十五日（星期二）或之前派付。

五年財務概要

本集團截至二零二零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9頁。

物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零二零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135.9百萬港元（相當於人民幣121.7百萬元）透過香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回其本身合共18,833,000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。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。

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34。

董事會報告

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備約達人民幣683.6百萬元(二零一九年：人民幣427.6百萬元)。

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 Diederer先生

獨立非執行董事

黃之強先生

雷壬鯤先生

盧正昕先生

董事的履歷載於本報告標題為「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，Hans Hendrik Marie Diederer先生及雷壬鯤先生會於應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上輪席告退。雷壬鯤先生合資格且願意膺選連任，而Hans Hendrik Marie Diederer先生則不會膺選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四項下企業管治守則的守則條文第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，合資格並願意於二零二一年股東週年大會上膺選連任。有關董事會認為黃先生仍為獨立人士的原因將載於寄予股東以召開二零二一年股東週年大會的通函中。

董事的服務合約

擬於二零二一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。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等的聯繫人擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司規定存置之登記冊內或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元普通股股份（「股份」）好倉

董事姓名	個人權益	公司權益	總權益	總權益佔發行股本比例
王恒先生（「王先生」）	4,250,000	1,117,506,000	1,121,756,000 ^(附註1)	67.57%
王宣懿女士（「王女士」）	11,590,000	1,117,506,000	1,129,096,000 ^(附註2)	68.01%

附註：

- 該等1,121,756,000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1,117,506,000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1,129,096,000股股份包括(i)家族信託實益持有的1,117,506,000股股份，王女士為受益人；(ii)王女士作為實益擁有人持有的11,590,000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。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東及其他人士名冊列示，下列股東已知會本公司彼等於本公司股份及相關股份中擁有的相關權益及淡倉（上文所披露與本公司若干董事及主要行政人員有關的權益除外）：

董事會報告

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1)	於受控制法團權益	1,117,506,000	67.31%
金鷹國際零售集團有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	1,117,506,000	67.31%
RVJD Holding Limited ^(附註2)	於受控制法團權益	165,880,000	9.99%
RVJD STAR Company ^(附註2)	實益擁有人	165,880,000	9.99%
ICFI HK (U.S.A.) Investments, LLC	實益擁有人	119,232,588	7.18%

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何其他相關權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所述的登記冊內的任何其他相關權益或淡倉。

購股權計劃

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。

董事會報告

截至二零二零年十二月三十一日止年度，1,300,000份購股權已失效，沒有購股權被授出、沒收或行使。截至二零二零年十二月三十一日，沒有未行使的購股權。計劃的詳情載於綜合財務報表附註36。

年內本公司的購股權變動及於二零二零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 日期前 本公司 股份價格 港元
	於二零二零年 一月一日 尚未行使	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使				
主要管理人員	700,000	(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
其他僱員	600,000	(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
	<u>1,300,000</u>	<u>(1,300,000)</u>	<u>-</u>				
於二零二零年十二月三十一日可行使			<u>-</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。

董事於重大交易、安排或合約中的權益

除下文「持續關連交易的年度回顧」及「關連交易」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。

董事會報告

董事彌償

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

本公司已就截至二零二零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24,545.46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」），總建築面積（「建築面積」）約為6,278平方米，租賃予南京珠江路店，年期由南座額外單位及北座額外單位（「額外南京珠江物業」）開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止。南座額外單位於二零零九年二年前後分期開始營業，而北座額外單位於二零零九年五月十六日開始營業。

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）。

董事會報告

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

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

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

(i) 特許專櫃方面：

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

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

(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(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)(統稱「珠江租賃協議(經修訂及補充)」)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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據珠江租賃協議(經修訂及補充)所支付的租金開支為人民幣17,012,000元。

上海店向上海金鷹天地租賃物業營運百貨店

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹國際購物廣場有限公司(前稱上海金鷹國際購物中心有限公司)或(如文義所規定)由該公司經營的百貨店(「上海店」)就金鷹購物廣場的1至5樓整層及6樓的一部分及相關輔助用房，總建築面積約19,668平方米(「上海物業」)與上海金鷹天地實業有限公司(「上海金鷹天地」)訂立租賃協議(「上海租賃協議」)，由二零零九年五月二十八日起計為期二十年，由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(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9,982.77平方米予上海店，自二零一八年一月一日起至二零二九年五月二十七日；及
- (b) 自二零一八年一月一日起，上海店須就上海物業及額外上海物業，總建築面積約29,650.77平方米(統稱「總上海物業」)向上海金鷹天地支付物業管理費，金額相等於實際產生的物業管理費用加上10%溢價，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：

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

- (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。截至二零二零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16,447,000元。

董事會報告

南京漢中店向金鷹國際集團租賃運營百貨店物業

於二零一九年七月三日，南京金鷹商貿特惠中心有限公司或如文義所規定，由該公司經營的百貨店（「南京漢中店」），就租賃五層高的購物廣場及一間地下輔助用房（「漢中新城」）與南京金鷹國際集團有限公司（「金鷹國際集團」）訂立租賃協議（「漢中新城租賃協議」），由二零一九年十月十八日起計為期十年，以助本集團拓展其經營業務及增加在南京市市場佔有率。金鷹國際集團為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則）。

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

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

- (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%。

根據漢中新城租賃協議，金鷹國際集團亦應向南京漢中店的顧客提供免費停車場，而南京漢中店應按金鷹國際集團不時向公眾提供停車場的價格支付停車場費用。目前為每小時人民幣4.0元。

租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度根據漢中新城租賃協議支付人民幣8,272,000元的租金及停車場費用。

董事會報告

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（「仙林金鷹購物」）或（如文義所規定）現由該公司經營的全生活中心（「南京仙林店」）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（「額外仙林零售面積」）訂立另一項租賃協議（「額外仙林租賃協議」）。據此，仙林科技向南京仙林店出租額外仙林零售面積，由額外仙林零售面積開始營運的日期起計至二零二九年十二月十七日。

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

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（「二零一九年進一步額外仙林零售面積」），在二零一九年十月十八日至二零二九年十二月十七日期間有效。仙林金鷹購物廣場、額外仙林零售面積、進一步額外仙林零售面積和二零一九年進一步額外仙林零售面積，總建築面積約為47,495.02平方米，統稱為（「總仙林零售面積」）。

在遵守上述規定的前提下，仙林租賃協議和附加仙林租賃協議（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。

董事會報告

根據仙林租賃總協議（經修訂和補充），南京仙林店就南京仙林店A區應付仙林科技的年度租金應等於：

(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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租總仙林零售面積單位的租金所得款項（扣除增值稅及其他相關稅項）的50%；

(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%。

簽訂仙林租賃協議（經修訂和補充）使本集團能夠增加在南京市的業務和市場份額。調整後的租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據總仙林租賃協議（經修訂及補充）支付的租金開支為人民幣22,094,000元。

董事會報告

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：

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

(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。截至二零二零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7,089,000元。

董事會報告

金鷹(中國)向金鷹國際和金鷹國際產業集團租賃物業運營全生活中心

於二零一四年四月十六日，金鷹國際商貿集團(中國)有限公司(「金鷹(中國)」)，或如文義所指，該公司經營的全生活中心(「南京新街口店」)與金鷹國際集團訂立租賃協議(「新街口店B座租賃協議」)租賃南京市漢中路101號金鷹中心B座(「金鷹中心B座」)B1F、7至9F以及配套設施，總建築面積約29,242平方米(「新街口店B座租賃區域」)，自二零一四年四月二十六日開業當天起計為期二十年。訂立新街口店B座租賃協議的原因在於為擴大南京新街口店的經營面積，將其轉為全生活中心，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。

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

根據上文所述，新街口B座租賃協議(經第一份及第二份補充協議修訂)(統稱「新街口B座租賃協議(經第一份及第二份補充協議修訂)」)的所有其他主要條款保持不變，並將繼續具有完全效力。

此外，於二零二零年九月二十九日，金鷹(中國)與南京金鷹國際實業有限公司(「南京金鷹國際實業」)，就出租建築面積約5,420.79平方米的南京市漢中路101號的南京金鷹中心A座7樓(新街口A座7樓租賃區域)訂立租賃協議(「新街口店A座7樓租賃協議」)，由於南京金鷹國際實業為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(定義見上市規則)，年期自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日。

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

董事會報告

根據新街口店B座租賃協議（經修訂及補充）及新街口店A座7樓租賃協議，金鷹（中國）就南京新街口店的租賃面積應付金鷹國際集團及南京金鷹國際實業的年度租金應等同以下總額：

(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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租總新街口租賃區域單位的租金所得款項（扣除增值稅及其他相關稅項）的50%；

(c) 超市經營方面（僅根據新街口店B座租賃協議（經修訂和補充））：

- (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（扣除增值稅）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（扣除增值稅）的4%計算。

根據新街口店B座租賃協議（經修訂和補充）所調整的租金乃經公平磋商並計及本集團長期發展後達致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據新街口店B座租賃協議（經修訂及補充）向金鷹國際集團支付的租金開支為人民幣26,179,000元。

新街口A座7樓租賃協議項下的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及新街口B座租賃協議（經修訂和補充）後達致。

董事會報告

鹽城聚龍湖店向鹽城科技租賃物業經營全生活中心

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

鹽城聚龍湖店根據鹽城聚龍湖租賃協議應付鹽城科技的年度租金應等同以下總額：

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

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

(i) 特許專櫃方面：

(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：

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

(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%；

董事會報告

(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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據鹽城聚龍湖租賃協議向鹽城科技支付的租金開支、物業管理費開支及停車場費用為人民幣34,514,000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層全部區域及地庫一層部分區域以及配套設施與丹陽金鷹天地實業有限公司（「丹陽金鷹天地」）訂立租賃協議（「丹陽租賃協議」），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。

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%；

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：

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

(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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據丹陽租賃協議向丹陽金鷹天地支付的租金開支為人民幣6,304,000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：

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

(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。截至二零二零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47,484,000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」)，由於馬鞍山金鷹天地為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(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年度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：

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

(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。截至二零二零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及停車場費用為人民幣22,781,000元。

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

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

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

金鷹世界店根據金鷹世界租賃協議應支付予南京建邺置業的年度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：

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

(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，即自二零一九年十一月十八日起截至二零二零年十一月十七日，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。截至二零二零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89,652,000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連人士(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。於截至二零二零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131,000元及人民幣21,000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。於截至二零二零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78,000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執行協議之日（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在中國各城市擁有的多項辦公場所予金鷹國際貿易或其投資實體（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

於二零二零年九月二十九日，由於上述合作協議於二零二零年十二月三十一日屆滿，金鷹貿易與金鷹國際集團就租賃辦公室物業訂立了另一份合作協議，延長租賃期三年，由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的執行協議之日（以較後者為準）起至二零二三年十二月三十一日止。訂約方將按年訂立各執行協議，該協議期限至相關年度的十二月三十一日為止。

代價乃經公平磋商及參考管理停車場的成本後達致。截至二零二零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5,937,000元。

物業租賃（便利店）合作協議

於二零二零年九月二十九日，南京金鷹便利超市管理有限公司（金鷹便利店）（作為一方）與金鷹國際集團及南京新百集團控股有限公司（南京新百集團）（作為另一方）訂立合作協議，據此，金鷹國際集團及南京新百集團同意出租，或促使彼等各自的附屬公司出租金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司於中國各地所擁有的多項物業予金鷹便利店，用於7-Eleven便利店營運（「物業租賃（便利店）合作協議」）。租約年期由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日（以較後者為準）起至二零二三年十二月三十一日止。訂約方將按年訂立各執行協議，該協議期限至相關年度的十二月三十一日為止。本集團不時需要零售店物業，以供其於江蘇省不同地區進行便利店營運。簽訂物業租賃（便利店）合作協議為本集團建立不時租賃及使用由金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司擁有的多個零售店物業的框架，並將有利於本集團靈活地作出租賃安排。由於南京新百集團為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（定義見上市規則）。

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

代價乃經公平磋商並參考通行市價後達致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無根據物業租賃（便利店）合作協議向金鷹國際集團及南京新百集團或其附屬公司支付租金開支。

董事會報告

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，由於昆明物業服務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）。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全生活中心及時尚百貨連鎖店。

代價乃經公平磋商後，並參考管理停車場的成本而釐定。截至二零二零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1,691,000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。由於蘇州物業管理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）。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，在中國發展及運營全生活中心及時尚百貨連鎖店。

代價乃經公平磋商後，並參考管理停車場的成本而釐定。截至二零二零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634,000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全生活中心及時尚百貨連鎖店。

代價乃經公平磋商後，並參考管理停車場的成本而釐定。截至二零二零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2,411,000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全生活中心及時尚百貨連鎖店。

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。截至二零二零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428,000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」）。由於揚州物業管理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）。涉及位於揚州金鷹新城市中心廣場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全生活中心及時尚百貨連鎖店。

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。截至二零二零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688,000元。

總停車場租賃協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹（中國）與金鷹國際集團就金鷹（中國）或其附屬公司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為期三年。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全生活中心及時尚百貨連鎖店。

金鷹（中國）同意出租並促使其子公司將金鷹（中國）或其子公司擁有的多個停車場出租予金鷹國際集團或其子公司，承租人應根據該價格將其支付給出租人相關的詳細實施協議。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。

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。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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據總停車場租賃協議收取的租金收入為人民幣3,110,000元。

董事會報告

總物業管理服務協議

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

- 金鷹(中國)同意聘請南京金鷹物業和南京金鷹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。截至本年報日期包括揚州店、徐州店、西安高新店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華店、南京漢中店、安徽淮北山店、宿遷店、徐州人民廣場店、鹽城奧萊城店、鹽城聚龍湖店、南通全生活中心、丹陽店、昆山店、南京江寧店、安徽馬鞍山店、南通人民路店、蘇州店、揚州新城市中心、安徽蕪湖店、安徽蕪湖新城市店、安徽蕪湖酒店、常州海洋館及鹽城海洋館；
- 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由王先生最終全資擁有的公司，故為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

董事會報告

訂立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全生活中心及時尚百貨連鎖店。物業管理服務包括但不限於提供物業（內部）維修、清潔、環保及綠化服務並會收取相當於所產生實際成本加10%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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據總物業管理服務協議已支付的物業管理服務費總額為人民幣83,857,000元。

停車場管理服務協議

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

停車管理服務費乃經訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定。截至二零二零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870,000元。

項目管理服務協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹（中國）與金鷹國際集團訂立項目管理服務協議（「項目管理服務協議」），由二零二零年一月一日起計，為期三年。據此，金鷹國際集團就包括設計、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全生活中心及時尚百貨連鎖店。金鷹國際集團將向本集團提供項目管理服務，費用按不超過雙方協定的估計總建築成本的5%計費。該等費用乃經各訂約方按公平原則磋商並參考當時現行市價後釐定，且條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方服務供應商獲取者，亦不遜於(ii)金鷹國際集團向其他獨立第三方提供者。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團未根據項目管理服務協議支付任何項目管理服務費。

董事會報告

裝飾服務協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹(中國)與南京金鷹工程建設有限公司(「金鷹工程建設」)訂立有關日期為二零零六年二月二十六日的裝飾服務協議(經日期為二零零七年十二月十八日、二零一零年十一月十六日、二零一三年十二月十九日及二零一六年十二月二十三日的補充協議補充)的第五份補充協議(統稱「裝飾服務協議」)，以延長服務期，由二零二零年一月一日起計，為期三年。由於該公司為由王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士(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全生活中心及時尚百貨連鎖店。

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。

截至二零二零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49,832,000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」)訂立了有關日期為二零一四年十二月三日的第一份補充管理協議，由二零一八年一月一日起，將服務期延長三年。於二零二零年九月二十九日，由於管理協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，上述雙方訂立第二份補充協議(統稱「汽車集團管理協議」)，由二零二一年一月一日起，將服務期延長三年。據此，金鷹(中國)獲委託管理金鷹投資管理的直接和間接全資附屬公司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。截至二零二零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)。

董事會報告

沿街店舖商業管理協議

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（「二零一七年沿街店舖管理協議」），據此金鷹（中國）及其附屬公司受託管理街區型商業物業的日常運營，自二零一八年一月一日起計，為期三年。

於本報告日期，該等物業包括位於南京市、泰州市、鹽城市、宿遷市、丹陽市、昆山市及馬鞍山市的持作租賃的獨立非專門商業沿街店舖，可出租總面積約為204,399平方米，全部位於毗鄰本集團於上述城市經營的連鎖店（即南京仙林店、泰州店、鹽城金鷹奧萊城店、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。

透過訂立沿街店舖管理協議，本集團的現有店舖與鄰近的街區型商業物業（統稱「經擴大零售綜合體」）已進一步產生協同效應，反映在下列方面：(i) 經擴大零售綜合體及多種零售業態特色（零售店對比沿街店舖）使本集團能以更為合理及有效的方式規劃及引進商品及商戶，並能引進更多優質品牌商戶，讓本集團可擴大及豐富商品種類及生活服務元素，目標客戶現在可享受更加多樣化的購物體驗，進而增加經擴大零售綜合體的客流量並提高本集團連鎖店及街區型商業物業的經營業績。(ii) 憑藉本集團成熟且經驗豐富的經營團隊，街區型商業物業的經營成本預期將減少，淨利率將提升；及(iii) 透過街區型商業物業，本集團可在無需產生額外成本的情況下擴大經營面積，而管理費為本集團提供了新的收入來源，進而改善本集團的盈利水平。

金鷹國際集團及其附屬公司向金鷹（中國）及其附屬公司應付的管理費按如下計算：

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

就新街區型商業物業，管理第一年產生的租金收入淨額的50%將被視作二零二零年沿街店舖管理協議項下應付的管理費，亦視作用於計算下一年度管理費的基本管理費。

董事會報告

於二零二零年九月二十九日，由於上述合作協議於二零二零年十二月三十一日屆滿，上述各方以同等條款訂立另一項沿街店舖管理協議，由二零二一年一月一日起，將服務期延長三年。

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。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度根據沿街店舖管理協議取得的管理費收入為人民幣21,537,000元。

金橋市場管理協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹（中國）（作為一方）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」）（作為另一方）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，金鷹（中國）及其附屬公司於二零二零年一月一日起計，為期三年獲委託管理金橋市場的日常營運。由於南京金橋市場及南京金橋燈飾市場均為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的關連人士（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」）將繼續產生協同效應，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將繼續減少，經營利潤將繼續提升，具競爭力的運營成本對於一直面對來自周圍同類批發和零售市場的激烈競爭的金橋市場十分重要；及(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。

董事會報告

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金鷹（中國）的管理費應按如下方式計算：

- (a) 每年人民幣8,000,000元的基本管理費；及
- (b) 與上一年度相比，就計算純利扣除(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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據金橋市場管理協議收取的管理費收入為人民幣7,547,000元。

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，截至二零二零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，本公司核數師已向董事會提供函件，確認截至二零二零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42）構成本集團持續關連交易。該等交易已遵守上市規則第十四A章有關關連交易的規定。

關連交易

尚未完成的關連交易的狀況

以下為本集團尚未完成的非豁免關連交易的狀況：

南京新街口店B座框架協議

於二零零九年十一月九日，本集團與金鷹國際集團訂立框架協議，據此，金鷹國際集團同意開發及出售，而本集團同意收購金鷹中心B座1樓至6樓的全部面積及地庫二樓的部分面積（「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50,448.55平方米，餘下代價將上調至約人民幣7.8百萬元，得出調整後總代價為人民幣882.8百萬元。於本報告日期，本集團仍就有關收購事宜與有關政府部門聯絡並考慮其他方案，以防收購出現任何阻礙。

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

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。預期於二零二二年，**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。該融資於二零二零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。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二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。審核委員會亦已審閱本集團所採納的會計準則及慣例，並與管理層討論有關本集團的審核、風險管理、內部監控及財務報告事項。

通過關於董事證券交易的行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納標準守則作為其本身的行為守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零二零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) 符合資格出席二零二一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二零二一年五月二十一日(星期五)起至二零二一年五月二十七日(星期四)止(包括首尾兩天)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間任何股份過戶將不予登記。為符合資格出席於二零二一年五月二十七日舉行的股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二一年五月二十日(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

若建議在二零二一年股東週年大會上獲股東批准，截至二零二零年十二月三十一日止年度每股人民幣0.350元的末期現金股息將宣派予該等於二零二一年六月二日(星期三)(記錄日期)登記在股東名冊上的股東，而預計末期股息將於二零二一年六月十五日(星期二)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二零二一年六月二日(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。概無就末期股息暫停股份過戶登記。

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，於截至二零二零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。

核數師

於二零二一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

二零二一年三月二十四日

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97頁至第216頁所載金鷹商貿集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表及於截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要在內的綜合財務報表附註。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基礎

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

關鍵審核事項

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

獨立核數師報告

關鍵審核事項

收益確認

年內，零售業務所得收益（包括特許專櫃銷售及直接銷售的佣金收入）為人民幣4,488,718,000元。

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

收益確認的會計政策及收益分析分別載於綜合財務報表附註3及5。

吾等於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就零售業務的收益確認所採取的程序包括：

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

獨立核數師報告

其他資料

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

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

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

董事及負責管治的人員對綜合財務報表的責任

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

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

負責管治的人員履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表的責任

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

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

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

獨立核數師報告

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是王惇瑀。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零二一年三月二十四日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	5	5,588,268	6,149,446
其他收入、收益及虧損	7	1,118,153	709,021
商品存貨變動		(2,270,764)	(2,039,353)
已售物業成本		(130,172)	(499,860)
僱員福利開支		(336,273)	(381,315)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷		(378,126)	(376,992)
使用權資產折舊		(70,238)	(70,833)
租金開支		(306,018)	(319,747)
其他開支		(706,724)	(814,145)
應佔聯營公司虧損		(55,021)	(102,854)
應佔合營企業虧損		(2,126)	(127)
財務收入	8	57,362	47,323
財務成本	9	(325,369)	(414,216)
除稅前溢利		2,182,952	1,886,348
所得稅開支	10	(629,056)	(713,755)
年內溢利	11	1,553,896	1,172,593
以下各方應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,562,595	1,185,480
非控股權益		(8,699)	(12,887)
		1,553,896	1,172,593
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	14	0.938	0.706
— 攤薄(每股人民幣元)	14	0.938	0.706

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利	<u>1,553,896</u>	<u>1,172,593</u>
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	<u>(5,642)</u>	<u>(1,950)</u>
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(虧損)收益	<u>(7,599)</u>	35,203
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
不能重分類進損益項目相關所得稅開支	<u>(1,005)</u>	<u>(11,344)</u>
	<u>(8,604)</u>	<u>28,097</u>
年內其他全面(開支)收入，除稅後淨額	<u>(14,246)</u>	<u>26,147</u>
年內全面收益總額	<u>1,539,650</u>	<u>1,198,740</u>
以下各方應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	<u>1,548,349</u>	1,211,627
非控股權益	<u>(8,699)</u>	<u>(12,887)</u>
	<u>1,539,650</u>	<u>1,198,740</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	8,474,084	8,778,133
使用權資產	16	2,633,368	2,167,133
投資物業	17	2,238,231	2,240,624
無形資產	18	11,252	11,917
商譽	19	17,664	17,664
於聯營公司的權益	20	140,276	202,775
於合營企業的權益	21	16,253	12,149
其他應收款項	22	55,844	53,242
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	23	71,608	117,463
按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)的金融資產	23	231,960	237,118
遞延稅項資產	24	83,962	94,389
		13,974,502	13,932,607
流動資產			
存貨		373,910	353,535
待售發展中物業	25	1,225,678	1,074,776
待售已竣工物業	25	918,235	958,297
貿易及其他應收款項	22	715,119	773,658
應收同系附屬公司款項	26	39,081	30,140
稅項資產		31,841	14,839
按公平值列入損益的金融資產	23	106,330	611,070
受限制現金	27	28,241	112,087
銀行結餘及現金	27	6,670,166	5,081,262
		10,108,601	9,009,664
流動負債			
應付票據、貿易及其他應付款項	28	4,243,902	4,362,971
應付同系附屬公司款項	29	177,053	303,955
租賃負債	30	28,478	11,648
稅項負債		583,477	592,239
客戶預付款項	31	3,115,938	2,856,346
合約負債	31	360,059	175,878
銀行貸款	32	3,786,586	272,647
		12,295,493	8,575,684
流動(負債)資產淨額		(2,186,892)	433,980
總資產減流動負債		11,787,610	14,366,587

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	32	-	3,829,979
優先票據	33	2,458,747	2,625,392
其他應付款項	28	123,275	129,084
租賃負債	30	550,135	47,101
遞延稅項負債	24	864,089	781,064
		3,996,246	7,412,620
資產淨值		7,791,364	6,953,967
資本及儲備			
股本	34	175,146	176,832
儲備	35	7,526,146	6,678,364
本公司擁有人應佔權益		7,701,292	6,855,196
非控股權益		90,072	98,771
權益總額		7,791,364	6,953,967

第97至216頁的綜合財務報表已於二零二一年三月二十四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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	本公司擁有人應佔											非控股 權益應佔	合計
	股本	股份溢價	資本		物業 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	法定		小計		
			贖回儲備	特別儲備					盈餘儲備	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	
於二零一九年一月一日	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
購回及註銷的股份	(33)	(2,932)	33	-	-	-	-	-	-	(33)	(2,965)	-	(2,965)
來自共同控制下的收購	-	(80,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,000)	-	(80,000)
於出售後按公平值轉撥至 保留溢利的股本工具	-	-	-	-	-	(6,379)	-	-	-	6,379	-	-	-
購股權沒收後購股權儲備 之轉移	-	-	-	-	-	-	-	(1,969)	-	1,969	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	71,895	(71,895)	-	-	-
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,562,595	1,562,595	(8,699)	1,553,896
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(8,604)	(5,642)	-	-	-	(14,246)	-	(14,246)
年內全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(8,604)	(5,642)	-	-	1,562,595	1,548,349	(8,699)	1,539,650
購回及註銷的股份	(1,686)	(21,221)	1,686	-	-	-	-	-	-	(100,514)	(121,735)	-	(121,735)
於出售後按公平值轉撥至 保留溢利的股本工具	-	-	-	-	-	2,042	-	-	-	(2,042)	-	-	-
購股權沒收後購股權儲備 之轉移	-	-	-	-	-	-	-	(5,128)	-	5,128	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	69,076	(69,076)	-	-	-
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(580,518)	(580,518)	-	(580,518)
於二零二零年十二月三十一日	175,146	-	29,378	217,228	269,676	(103,253)	4,821	-	1,233,740	5,874,556	7,701,292	90,072	7,791,364

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	2,182,952	1,886,348
調整：		
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷	378,126	376,992
使用權資產折舊	70,238	70,833
利息開支	325,369	414,216
外匯(收益)虧損淨額	(405,220)	110,014
於聯營公司權益確認的減值虧損	2,000	53,224
於合營企業權益確認的減值虧損	-	1,272
預期信貸虧損模式下的減值虧損	-	18,585
無法收回的其他應收款項虧損	48,273	-
出售／沖銷物業、廠房及設備的虧損	35,112	31,898
視作出售聯營公司的收益	(404)	(40,437)
出售／部分出售聯營公司權益的收益	-	(116,395)
投資物業公平值變動	2,393	(12,449)
按公平值列入損益的金融資產公平值變動	(46,887)	(4,338)
結構性銀行存款收入	(110,352)	(169,922)
銀行存款利息收入	(30,027)	(27,508)
貸款予第三方及聯營公司的利息收入	(24,440)	(17,123)
已付可退還租賃按金利息收入	(2,895)	(2,692)
來自股權投資的股息收入	(2,828)	(1,854)
應佔聯營公司虧損	55,021	102,854
應佔合營企業虧損	2,126	127
新型冠狀病毒相關租金寬免	(241)	-
營運資金變動前經營現金流量	2,478,316	2,673,645
存貨(增加)減少	(20,375)	75,019
待售發展中物業／已竣工物業(增加)減少	(108,619)	302,273
貿易及其他應收款項減少	94,645	259,071
應收同系附屬公司款項(增加)減少	(8,925)	10,952
應付票據、貿易及其他應付款項增加(減少)	2,026	(14,358)
應付同系附屬公司款項減少	(44,276)	(313,625)
客戶預付款項增加	259,592	345,910
合約負債增加(減少)	183,110	(624,755)
經營所得現金	2,835,494	2,714,132
已繳中國所得稅及土地增值稅	(508,054)	(535,807)
經營活動所得現金淨額	2,327,440	2,178,325

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資活動		
投資結構性銀行存款	(75,624,040)	(73,598,920)
贖回結構性銀行存款	76,345,462	73,877,543
贖回銀行發行之理財產品	-	300,233
存放受限制現金	(28,241)	(112,087)
提取受限制現金	112,087	107,157
購置：		
— 按公平值列入損益的金融資產	(456,773)	(245,333)
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	(31,516)	(51,679)
出售以下各項的所得款項：		
— 按公平值列入損益的金融資產	402,488	131,974
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	69,772	141,497
購置物業、廠房及設備	(380,166)	(466,082)
出售物業、廠房及設備所得款項	2,839	1,538
向聯營公司注資	-	(240)
出售／部分出售聯營公司權益的所得款項	-	146,610
出售一間合營企業所得款項	-	29
一間聯營公司投資退款	240	-
於合營企業的投資	(6,230)	-
銀行存款所得利息	33,898	23,637
貸款予一名第三方及一間聯營公司所得利息	11,250	1,043
股權投資所得股息	2,828	1,854
支付租賃按金	(118)	(309)
提取租賃按金	48	549
墊款予關連公司	-	(9,713)
關連公司還款	-	30,268
貸款予一名第三方	(100,000)	-
一名第三方還款	-	13,462
使用權資產付款	(13,350)	-
部分出售使用權資產所得款項	4,289	-
投資活動所得現金淨額	344,767	293,031

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資活動		
已籌集新銀行貸款	515,000	1,010,000
償還銀行貸款	(595,000)	(1,276,722)
償還中國中期票據	-	(1,500,000)
已付利息	(288,640)	(398,346)
向本公司擁有人派付股息	(580,518)	(467,079)
購回及註銷股份付款	(121,735)	(2,965)
收購一間附屬公司	-	(80,000)
償還租賃負債	(12,410)	(11,755)
融資活動所用現金淨額	(1,083,303)	(2,726,867)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,588,904	(255,511)
年初現金及現金等價物	5,081,262	5,336,773
年終現金及現金等價物	6,670,166	5,081,262

綜合財務報表附註

截至二零二零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。王宣懿女士為The 2004 RVJD Family Trust的受益人。本公司的註冊辦事處及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)主要從事發展及經營全生活中心及時尚百貨連鎖店、物業發展及酒店營運。本公司附屬公司、聯營公司及合營企業的主要業務分別載列於附註46、20及21。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則提述概念框架的修訂本及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈並對二零二零年一月一日或之後開始的年度期間編製的綜合財務報表強制生效的以下香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則(「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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
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

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)新型冠狀病毒相關租金寬免。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則（續）

該修訂引入一項新的可行權宜方法，允許承租人選擇不評估新型冠狀病毒相關租金寬免是否屬為租賃修改。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件的新型冠狀病毒直接引致的租金寬免：

- 租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

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

此項應用不會對二零二零年一月一日的期初保留溢利產生影響。本集團於本年度損益中確認租金寬免所導致的租賃付款變動人民幣241,000元。

除上文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則提述概念框架的修訂本及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況和表現及／或綜合財務報表的披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	提述概念框架 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革－第二階段 ⁴
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（修訂本）	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年） 的相關修訂 ¹
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備－於作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號（修訂本）	有償合約－履行合約的成本 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進 ²

¹ 從二零二三年一月一日或之後開始的年度生效

² 從二零二二年一月一日或之後開始的年度生效。

³ 於確定日期或之後開始的年度生效。

⁴ 從二零二一年一月一日或之後開始的年度生效。

董事預期於可見未來應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表並無主要影響。

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表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。

於編製綜合財務報表時，有見及本集團於二零二零年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產約人民幣2,186,892,000元，董事已審慎考慮到本集團日後的流動資金。經計及內部產生的資金及未動用的銀行融資，董事認為本集團有能力應付於可見將來到期的財務責任，並將能夠按持續經營基準經營。因此，綜合財務報表乃以持續經營基準編製。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.1 綜合財務報表的編製基準 (續)

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

歷史成本一般基於交易貨物及服務所付代價的公平值。

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號列賬的租賃交易，以及與公平值有部分相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值的使用價值除外。

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策

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，計入綜合損益表內。

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

附屬公司財務報表必要時會作出調整以使其會計政策與本集團會計政策一致。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

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號金融工具(「香港財務報告準則第9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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

涉及受共同控制業務的業務合併的合併會計法 (續)

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。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業的投資

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

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號以單一項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。

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

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

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

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

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(包括分類為使用權資產的有關租賃土地)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。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指持有作賺取租金及／或資本升值的物業。

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

投資物業公平值變動產生的損益計入產生期間的損益。

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

無形資產

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

發展中物業／待售物業

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

待售發展中物業於竣工後轉至待售物業。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產(商譽除外)減值

於報告期末，本集團會檢討物業、廠房及設備、使用權資產以及具有有限使用年期的無形資產的賬面值，以確定該等資產是否出現減值虧損迹象。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。

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

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產(商譽除外)減值(續)

倘減值虧損隨後撥回，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號客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」)計量。收購或發行金融資產或金融負債(按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)的金融資產或金融負債除外)直接應佔交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值，或自有關公平值中扣除(如適用)。收購按公平值列入損益的金融資產或金融負債直接應佔交易成本即時在損益賬中確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

符合下列條件之金融資產其後以按公平值列入其他全面收入計量：

- 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列入損益計量，惟在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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之分類及其後計量 (續)

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 指定為按公平值列入其他全面收入之權益工具

按公平值列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。股息已計入損益之「其他收入、收益及虧損」一項。

(iii) 按公平值列入損益之金融資產

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值

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

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

本集團一直就應收賬款及租賃應收款項確認使用年期預期信貸虧損。

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

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(i) 信貸風險大幅上升 (續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

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

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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(iv) 撤銷政策

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）本集團會撤銷金融資產。經計及在適當情況下的法律意見後，已撤銷的金融資產可能仍可於本集團收回程序下被強制執行。所收回的任何款項於損益內確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損 (續)

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

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

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

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

終止確認金融資產

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融資產 (續)

終止確認金融資產 (續)

終止確認本集團於初步確認時已選擇按公平值列入其他全面收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

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

股本工具

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

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

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、應付同系附屬公司款項、銀行貸款及優先票據，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

一段時間內的收入確認：完全履約責任進展情況的計量

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

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

附有退貨／換貨權的銷售

就附有退貨／換貨權的產品銷售而言，本集團確認以下各項：

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

存在主要融資成分

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

存在主要融資成分 (續)

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

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

委託人與代理人

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

倘本集團於指定貨品或服務轉交客戶前控制該貨品或服務，則本集團為委託人。

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

客戶合約收入 (續)

合約成本

獲得合約之增量成本

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

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

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

租賃

租賃的定義

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

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

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

將代價分配至合約組成部分 (續)

非租賃部分與租賃部分分開，並採用其他適用標準入賬。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

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綜合財務狀況表內呈列為單獨項目。

可退回租賃按金

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

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

在開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款進行調整。

於租期變動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。

租賃修訂

除本集團已應用可行權宜方法的新型冠狀病毒相關租金寬免外，倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為獨立租賃入賬：

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃修訂 (續)

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租約成分以及一個或多個額外租約或非租約成分時，本集團根據租約成分的相對獨立價格及非租約成分的總獨立價格，將經修訂合約中的代價分配至每個租約成分。

Covid-19相關租金寬免

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

- 租賃付款變動導致的租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價基本相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

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

租賃的分類及計量

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃的分類及計量 (續)

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

將合約代價分配至各組成部分

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

可退回租賃按金

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

租賃修訂

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

政府補助

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

政府補助於本集團確認有關補助擬補償的相關成本為開支期間按系統化基準於損益中確認。作為已產生開支或虧損的補償而可收取與收入相關的政府補助，於其成為可收取的期間於損益中確認。有關補助呈列於「其他收入、收益及虧損」項下。

外幣

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

貨幣項目結算及重新換算所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

借貸成本

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

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

所有其他借貸成本於其產生期間於損益賬內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

僱員福利

退休福利成本

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

短期僱員福利

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

僱員福利(如工資及薪金及年假)乃在扣除任何已付款額後確認為負債。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

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

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

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

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

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

就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

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(購股權儲備)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，並在購股權儲備中作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用附註3所述本集團會計政策時，本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。

應用會計政策的主要判斷

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

投資物業的遞延稅項

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不確定因素的主要來源

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

所得稅

於二零二零年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損的遞延稅項資產人民幣19,734,000元(二零一九年：人民幣32,882,000元)已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損人民幣145,649,000元(二零一九年：人民幣136,197,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅臨時差額。如所產生的實際未來可課稅溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產的重大撥回，並於產生該項撥回的期間於損益內確認。

投資物業的公平值

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

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值為人民幣2,238,231,000元(二零一九年：人民幣2,240,624,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益

(i) 分拆收益

於本年度，本集團的收益分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金收入	1,848,881	2,046,792
直接銷售	2,639,837	2,325,696
物業銷售	196,664	817,555
管理費	43,027	38,926
酒店營運	20,073	32,474
汽車服務費	17,998	25,000
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益	4,766,480	5,286,443
租金收入	821,788	863,003
	<hr/>	<hr/>
收益總額	<u>5,588,268</u>	<u>6,149,446</u>
香港財務報告準則第15號項下的收益確認時間		
於特定時間	4,703,380	5,215,043
隨時間	63,100	71,400
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>4,766,480</u>	<u>5,286,443</u>

銷售所得款項總額指包括向客戶扣除／收取的有關增值稅及銷售稅的銷售總額。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售所得款項總額		
特許專櫃銷售	12,284,576	13,757,252
直接銷售	2,982,002	2,641,857
物業銷售	201,464	829,346
管理費	45,837	41,453
酒店營運	21,338	34,524
汽車服務費	20,178	28,095
	<hr/>	<hr/>
客戶合約銷售所得款項總額	15,555,395	17,332,527
租金收入	870,435	914,257
	<hr/>	<hr/>
銷售所得款項總額	<u>16,425,830</u>	<u>18,246,784</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益 (續)

(ii) 客戶合約的履約責任

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

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

就管理費而言，收入按合約中規定的管理服務項目完成的階段隨時間確認。

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

交易價分配至客戶合約的剩餘履約責任。

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	354,316	161,327	5,743	14,551

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益 (續)

(iii) 租賃

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	140,017	164,862
取決於租賃資產履約情況的租賃付款	681,771	698,141
租賃所得總收入	821,788	863,003

6. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定須根據本集團組成部分的內部報告辨認經營分部，而有關內部報告指執行董事及首席執行官／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。

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、揚州市及長春市進行。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收益及業績

按可呈報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 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			
截至二零二零年 十二月三十一日止年度							
銷售所得款項總額	<u>6,208,356</u>	<u>8,194,209</u>	<u>1,662,142</u>	<u>16,064,707</u>	<u>249,076</u>	<u>112,047</u>	<u>16,425,830</u>
分部收益	<u>2,512,895</u>	<u>2,286,632</u>	<u>513,548</u>	<u>5,313,075</u>	<u>241,742</u>	<u>33,451</u>	<u>5,588,268</u>
分部業績	<u>845,305</u>	<u>1,034,729</u>	<u>199,458</u>	<u>2,079,492</u>	<u>33,998</u>	<u>(13,038)</u>	<u>2,100,452</u>
集中管理成本及董事薪金							(72,744)
其他收益及虧損							480,398
應佔聯營公司虧損							(55,021)
應佔合營企業虧損							(2,126)
財務收入							57,362
財務成本							(325,369)
除稅前溢利							<u>2,182,952</u>
所得稅開支							<u>(629,056)</u>
年內溢利							<u>1,553,896</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

	零售業務				物業發展 及酒店經營	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			
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>
集中管理成本及董事薪金							(63,701)
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)
財務收入							47,323
財務成本							(414,216)
除稅前溢利							1,886,348
所得稅開支							(713,755)
年內溢利							<u>1,172,593</u>

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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

其他分部資料

計量分部損益時計入的款項：

	零售業務				物業發展		總計 人民幣千元
	江蘇省南部 人民幣千元	江蘇省北部 人民幣千元	中國西部 及其他地區 人民幣千元	小計 人民幣千元	及酒店經營 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
截至二零二零年							
十二月三十一日止年度							
物業、廠房及設備以及 無形資產的折舊及攤銷	171,711	133,635	42,387	347,733	19,152	11,241	378,126
使用權資產折舊	38,357	18,489	13,714	70,560	-	1,812	72,372
減：已資本化的金額	-	(2,134)	-	(2,134)	-	-	(2,134)
	<u>38,357</u>	<u>16,355</u>	<u>13,714</u>	<u>68,426</u>	<u>-</u>	<u>1,812</u>	<u>70,238</u>

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	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：已資本化的金額	-	(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>

有關主要客戶的資料

兩年內，概無任何客戶的收入佔本集團總收入的比例超過10%。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 其他收入、收益及虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收入		
來自供應商及客戶的收入(附註)	604,700	525,333
政府補助	18,488	18,197
其他	14,567	3,191
	637,755	546,721
其他收益及虧損		
外匯收益(虧損)淨額	405,220	(110,014)
來自股權投資的股息收入	2,828	1,854
結構性銀行存款的投資收入	110,352	169,922
投資物業的公平值變動	(2,393)	12,449
按公平值列入損益的金融資產的公平值變動	14,927	4,338
非掛牌基金投資的公平值變動	31,960	-
視作出售聯營公司的收益	404	40,437
出售／部分出售聯營公司權益的收益	-	116,395
預期信貸虧損模型項下的減值虧損	-	(18,585)
於聯營公司權益中確認的減值虧損	(2,000)	(53,224)
於合營企業權益中確認的減值虧損	-	(1,272)
與商店停業有關的虧損		
— 無法收回的其他應收款項虧損	(48,273)	-
— 出售物業、廠房及設備的虧損	(32,627)	-
	480,398	162,300
	1,118,153	709,021

附註：來自供應商及客戶的收入主要包括管理費收入。有關服務按合約中規定的每個服務項目的費率隨時間進行確認。

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18,488,000元(二零一九年：人民幣18,197,000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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

8. 財務收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行存款利息收入	30,027	27,508
貸款予第三方及聯營公司的利息收入	24,440	17,123
已付可退還租賃按金利息收入	2,895	2,692
	<u>57,362</u>	<u>47,323</u>

9. 財務成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以下各項利息支出：		
銀行貸款	189,822	243,229
優先票據	125,250	124,109
中國中期票據	-	43,933
預售物業所得款項	11,074	28,060
已收可退還租賃按金	7,800	6,781
租賃負債	3,647	3,164
	<u>337,593</u>	<u>449,276</u>
減：於合資格資產成本資本化的金額		
待售發展中物業	(12,224)	(35,060)
	<u>325,369</u>	<u>414,216</u>

資本化財務成本按年度加權平均資本化比率約4.8%(二零一九年：5.0%)計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本年度	476,911	509,774
土地增值稅(「土地增值稅」)	12,846	71,103
過往年度撥備不足(超額撥備)	2,533	(2,874)
	492,290	578,003
遞延稅項扣除：		
本年度	136,766	135,752
	629,056	713,755

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%(二零一九年：25%)的中國企業所得稅率納稅，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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支 (續)

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

按綜合損益表，年內的稅項開支與除稅前溢利之對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	2,182,952	1,886,348
按25%適用稅率計算的稅項(二零一九年：25%)	545,738	471,587
應佔聯營公司虧損的稅項影響	13,755	25,713
視作出售聯營公司的收益的稅項影響	(101)	(10,109)
應佔合營企業虧損的稅項影響	532	32
不可扣稅開支的稅項影響	109,427	149,359
毋須課稅收入的稅項影響	(105,565)	(19,119)
未確認稅項虧損的稅項影響	6,531	1,044
土地增值稅	12,846	71,103
土地增值稅的稅項影響	(3,212)	(17,776)
動用先前未確認的稅項虧損	(4,168)	(15,849)
過往年度撥備不足(超額撥備)	2,533	(2,874)
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	59,000	70,700
以優惠稅率繳納的所得稅	(8,260)	(10,056)
年度稅項開支	629,056	713,755

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 年內溢利

年內溢利已扣除(計入)下列各項：

董事酬金

其他員工：

薪金及其他福利

退休福利計劃供款

核數師酬金

物業、廠房及設備及無形資產的折舊及攤銷

使用權資產折舊

減：已資本化款項

COVID-19相關租金寬免(附註16)

出售／沖銷物業、廠房及設備的虧損

投資物業的總租金收入

減：投資物業產生的直接經營開支

二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1,326	1,760
327,478	340,884
7,469	38,671
336,273	381,315
2,540	2,490
378,126	376,992
72,372	72,967
(2,134)	(2,134)
70,238	70,833
241	-
35,112	31,898
(93,313)	(104,042)
12,151	11,555
(81,162)	(92,487)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 董事、首席執行官及僱員酬金

已付或應付本公司董事及首席執行官的酬金如下：

	二零二零年				二零一九年			
	其他酬金				其他酬金			
	袍金	薪金及	退休福利	總計	袍金	薪金及	退休福利	總計
		其他福利	計劃供款			其他福利	計劃供款	
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	-	128	6	134	-	127	6	133
Hans Hendrik Marie Diederer 先生(附註1)	-	705	39	744	-	1,108	70	1,178
小計	-	833	45	878	-	1,235	76	1,311
獨立非執行董事								
黃之強先生	192	-	-	192	190	-	-	190
雷壬鯤先生	128	-	-	128	127	-	-	127
盧正昕先生(附註2)	128	-	-	128	79	-	-	79
王松筠先生(附註3)	-	-	-	-	53	-	-	53
小計	448	-	-	448	449	-	-	449
首席執行官								
陳毅杭先生(附註4)	-	600	29	629	-	-	-	-
總計	448	1,433	74	1,955	449	1,235	76	1,760

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. 陳毅杭先生獲任為本公司首席執行官，王先生已經辭任本公司首席執行官，均自二零二零年八月二十六日起生效。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 董事、首席執行官及僱員酬金 (續)

上文所列執行董事的酬金乃就彼等管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

上文所列獨立非執行董事的酬金指彼等作為董事所提供服務的酬金。

本集團年內的五名最高薪酬僱員包括一名董事(二零一九年：一名董事)及本公司首席執行官(二零一九年：零)，彼等薪酬的詳情載於下文。五名最高薪酬人士(二零一九年：五名)的年內酬金詳情如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他福利	5,119	5,271
退休福利計劃供款	201	344
	<u>5,320</u>	<u>5,615</u>

五名最高薪酬僱員的薪酬屬於以下範圍：

	二零二零年 僱員數目	二零一九年 僱員數目
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 股息

年內確認為分派的股息：

每股人民幣0.231元的二零一九年末期股息
(二零一八年末期股息：人民幣0.160元)
每股人民幣0.118元的二零二零年中期股息
(二零一九年中期股息：人民幣0.118元)

二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
384,372	268,979
196,146	198,100
580,518	467,079

於報告期末後，董事已建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.350元，估計股息合共金額人民幣581,072,000元，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

14. 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)

二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1,562,595	1,185,480

股份數目

用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數

二零二零年 千股	二零一九年 千股
1,666,460	1,679,364

截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本								
於二零一九年一月一日	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
添置/其他調整	(27,832)	105,566	166	14,720	1,437	771	16,535	111,363
轉讓	-	16,994	1,122	-	-	-	(18,116)	-
出售	-	-	(1,165)	(19,405)	(2,942)	(520)	(32,627)	(56,659)
於二零二零年十二月三十一日	9,858,023	1,591,798	122,245	245,503	4,082	2,792	53,526	11,877,969
折舊								
於二零一九年一月一日	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
年內撥備	241,894	114,033	4,168	15,910	973	483	-	377,461
於出售時抵銷	-	-	(855)	(16,322)	(1,138)	(393)	-	(18,708)
於二零二零年十二月三十一日	1,916,194	1,191,897	104,647	187,671	2,197	1,279	-	3,403,885
賬面值								
於二零二零年十二月三十一日	<u>7,941,829</u>	<u>399,901</u>	<u>17,598</u>	<u>57,832</u>	<u>1,885</u>	<u>1,513</u>	<u>53,526</u>	<u>8,474,084</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>8,211,555</u>	<u>391,374</u>	<u>20,788</u>	<u>62,105</u>	<u>3,225</u>	<u>1,352</u>	<u>87,734</u>	<u>8,778,133</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 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3,669,805,000元(二零一九年：人民幣4,194,093,000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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 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(二零一九年:1個月到15年)。按租賃土地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:

	金額
	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	(1,160)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	2,367,420
添置/其他調整	88,589
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日	2,456,009
	<hr/>
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	(306)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	337,343
年內撥備	95,239
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日	432,582
	<hr/>
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	<u>2,023,427</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>2,030,077</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日			
賬面值	2,010,014	623,354	2,633,368
於二零一九年十二月三十一日			
賬面值	2,058,137	108,996	2,167,133
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
折舊費用	57,184	15,188	72,372
減：在建工程資本化	(2,134)	-	(2,134)
	<u>55,050</u>	<u>15,188</u>	<u>70,238</u>
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：在建工程資本化	(2,134)	-	(2,134)
	<u>55,033</u>	<u>15,800</u>	<u>70,833</u>
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與短期租賃有關的開支		3,647	5,198
不包括在租賃負債計量中的可變租賃付款		302,371	314,549
租賃現金流出總額		328,126	333,261
使用權資產增加		543,243	12,633

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 使用權資產 (續)

本集團租賃若干辦公室、倉庫、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。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稅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323,113,000元(二零一九年：人民幣334,044,000元)的租賃土地除外。

零售店的租賃包含可變租賃付款，該付款乃按各店銷售總額的3%至5%(二零一九年：2%至5%)確定。部分可變付款條款包括上限條款。本集團於中國經營的零售店的付款條款均相同。年內已付／應付相關出租人的可變租賃付款金額：

	商店數	付款總額 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度		
具可變租賃付款的零售店	<u>13</u>	<u>302,371</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度		
具可變租賃付款的零售店	<u>13</u>	<u>314,549</u>

採用可變付款條款的整體財務影響乃商店銷售額越高，則租金成本越高。預期未來數年可變租金開支在商店銷售額中將繼續佔有類似比例。

租金寬免

因Covid-19疫情直接引致的該等租金寬免符合香港財務報告準則第16.46B號的所有條件，故本集團應用可行權宜方法不評估有關變動是否構成租賃修改。由於出租人就相關租賃寬減或豁免人民幣241,000元，故租賃付款變動的影響確認為負可變租賃付款。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

本集團以經營租賃方式出租各類零售建築面積，每月收取租金。初始租賃期限一般為1個月至15年（二零一九：1個月至15年），出租人有單方權利將租賃期限延長至初始期限之後。大多數租賃合約包含市場審查條款，以防承租人行使延期選擇權。零售建築面積的租賃包含可變租賃付款，可變租賃付款是根據承租人在扣除相關銷售稅及折扣後的總銷售額或總利潤的一定百分比確定的，最低年租賃付款額在租賃期限內是固定的。

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	
於二零一九年一月一日	2,127,520
從物業、廠房及設備轉移(附註15)	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	2,240,624
公平值變動淨額計入當期損益	<u>(2,393)</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u><u>2,238,231</u></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。

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（二零一九年：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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

已竣工投資物業	估價技術	重大的不可觀察的輸入	敏感度
位於蕪湖的蕪湖 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% (二零一九年：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181元 (二零一九年：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% (二零一九年：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235元 (二零一九年：人民幣235元) / 平方米。	使用的市場租金上升會導致公平值上升，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

已竣工投資物業	估價技術	重大的不可觀察的輸入	敏感度
位於南通的南通人民路店	收入資本化	資本比率考慮到租金收入潛力的資本化、物業性質和現行市場情況，為5.5%至6.5% (二零一九年：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 (二零一九年：人民幣278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% (二零一九年：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 (二零一九年：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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

已竣工投資物業	估價技術	重大的不可觀察的輸入	敏感度
位於南京的仙林 金鷹天地B區	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% (二零一九年：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 (二零一九年：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% (二零一九年：5.25%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 (二零一九年：人民幣308元) / 平方米。	使用的市場租金上升會導致公平值上升，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

已竣工投資物業	估價技術	重大的不可觀察的輸入	敏感度
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% (二零一九年：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341元 (二零一九年：人民幣98元至人民幣266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	
	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
位於蕪湖的蕪湖新城市廣場	490,000	492,000
位於南通的八仙城	286,000	286,000
位於南通的南通人民路店	275,000	276,000
位於揚州的江都金鷹商業廣場	237,000	235,000
位於南京的仙林湖濱天地B區	227,700	227,100
位於蘇州的蘇州高新金鷹商業廣場	199,500	202,100
其他物業	523,031	522,424
	2,238,231	2,240,624

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 無形資產

	特許經營權 人民幣千元
成本	
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日	13,302
攤銷	
於二零一九年一月一日	720
年內撥備	665
於二零一九年十二月三十一日	1,385
年內撥備	665
於二零二零年十二月三十一日	2,050
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	11,252
於二零一九年十二月三十一日	11,917

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 商譽

金額
人民幣千元

成本

於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日

263,179

累計減值虧損

於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日

245,515

賬面值

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日

17,664

商譽減值測試

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

	分部分類	二零二零年 十二月三十一日 及二零一九年 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>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 商譽 (續)

商譽減值測試 (續)

本集團於二零二零年及二零一九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獲管理層通過的五年期財政預算計算。於該期間外預期並無增長。現金流量預測所採用的貼現率為每年10% (二零一九年：10%)。

計算所有現金產生單位在使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、廣告及宣傳開支及其他經營開支。主要假設的指定價值反映過往經驗及管理層維持其銷售成本及經營開支於可接受水平的承諾。
- 貼現率：貼現率反映管理層就該等實體特定風險的估計。於釐定貼現率時，已考慮本集團的實質借款利率。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
對聯營公司的投資成本		
已上市	292,616	292,616
非上市	55,653	291,456
應佔收購後虧損及其他全面收入	(175,271)	(302,979)
聯營公司減值虧損	(32,722)	(78,318)
	140,276	202,775
上市投資公平值	123,048	145,865

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 已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
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
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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 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
			二零二零年	二零一九年	
Toebox Korea Ltd. (附註1)	韓國	股本 － 南韓圓 4,502,537,000元	12.9%	14.1%	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. (附註2)	開曼群島	股本 － 美元(「美元」) 176,830,776元	-	8.9%	發展及經營 全球私立學校
iP2 Entertainment Holding S.A. (附註3)	盧森堡大公國	股本 － 142,416美元	-	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	股本 － 人民幣 5,000,000元	40%	40%	提供媒體服務
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(附註3)	中國	註冊資本 － 人民幣1,000,000元	-	24%	投資控股

附註：

1. 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。
2. 於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本集團按本集團的賬面值出售於Whittle School & Studios Holdings, Ltd.的8.9%股權。
3. iP2 Entertainment Holding S.A.及南京華文金麟文化產業投資有限公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度撤銷註冊。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益 (續)

主要聯營公司財務資料概要

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

	中美聯合	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	129,343	111,540
非流動資產	193,717	208,628
流動負債	61,829	90,097
非流動負債	36,556	8,778
收益	225,137	249,412
年內溢利	10,236	11,908
年內其他全面(開支)收入	(6,854)	863
年內全面收入總額	3,382	12,771

上述財務資料概要與已於綜合財務報表確認的權益的賬面值對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
	資產淨值	224,675
本集團擁有權益的比例	42.6%	42.6%
減值	(25,094)	(25,094)
其他	1,570	1,570
本集團於權益的賬面值	72,210	70,769

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益 (續)

主要聯營公司財務資料概要 (續)

個別非主要聯營公司的匯總資料

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔稅後虧損及全面開支總額	(61,700)	(76,712)
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	68,066	132,006

21. 於合營企業的權益

於合營企業的非上市投資成本
應佔收購後虧損及其他全面開支
合營企業減值虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於合營企業的非上市投資成本	20,550	14,320
應佔收購後虧損及其他全面開支	(3,025)	(899)
合營企業減值虧損	(1,272)	(1,272)
	16,253	12,149

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 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	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
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
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5,000,000元	51%	51%	品牌連鎖式飲料
Goldmark Global Company Limited	香港	股本 －20港元	50%	50%	暫無營業
南京金鷹泰皇璽健康管理有限公司	中國	註冊資本 －人民幣8,400,000元	50%	-	提供健康管理服務

非個別重大之合資企業的資料匯總

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔稅後虧損及全面開支總額	<u>(2,126)</u>	<u>(127)</u>
本集團於該等合資企業權益的總賬面值	<u>16,253</u>	<u>12,149</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	72,947	80,012
向供應商墊款	118,834	39,147
租賃按金	56,284	53,340
其他按金	11,826	16,952
購貨已付訂金	4,226	5,411
向第三方貸款(附註)	227,587	122,207
可收回其他稅項	93,102	139,657
其他應收款項及預付款項	186,157	370,174
	770,963	826,900
呈列為：		
非流動資產	55,844	53,242
流動資產	715,119	773,658
	770,963	826,900

附註：截至二零二零年十二月三十一日，該款項指向獨立第三方授出的短期貸款，屬有抵押／有擔保，按介於12%至15%的固定年利率計息，並於200日至一年內償還。

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

零售店業務的貿易應收款項人民幣68,832,000元(二零一九年：人民幣74,121,000元)的賬齡為15日內，餘下貿易應收款項的賬齡為90日內。

截至二零二零年十二月三十一日，支付予本集團同系附屬公司的租賃按金為人民幣106,000,000元(二零一九年：人民幣106,000,000元)。

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註45。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23. 按公平值列入其他全面收益的股本工具／按公平值列入損益的金融資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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)	71,608	117,463
按公平值列入損益的金融資產		
非掛牌基金投資	231,960	200,000
上市股權投資	106,330	37,118
結構性銀行存款(附註2)	-	611,070
	338,290	848,188

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69,772,000元(二零一九年：人民幣141,497,000元)(亦為出售日期的公平值)出售中國的上市股本投資。出售的累計虧損人民幣2,042,000元(二零一九年：出售收益人民幣6,379,000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，參考外幣或利率的表現，結構性銀行存款於投資期間的預期回報率為1.7厘至5.2厘，本金以人民幣計值。該等款項已於二零二零年悉數贖回。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項資產	83,962	94,389
遞延稅項負債	(864,089)	(781,064)
	(780,127)	(686,675)

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	按公平值	合約負債	投資物業 公平值調整	其他	總計
	加速折舊及 攤銷撥備	列入其他全面 收益的股本工具 的重估價值				列入損益的 金融資產 的重估價值					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日	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10)	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
本年度扣除(計入)(附註10)	51,228	(644)	59,000	(3,202)	13,148	-	10,795	2,125	(598)	4,914	136,766
其他全面收入扣除	-	-	-	-	-	1,005	-	-	-	-	1,005
於出售按公平值列入其他全面收益時											
取消確認	-	-	-	-	-	681	-	-	-	-	681
預扣稅預付款撥回	-	-	(45,000)	-	-	-	-	-	-	-	(45,000)
於二零二零年十二月三十一日	<u>403,266</u>	<u>148,949</u>	<u>52,750</u>	<u>8,544</u>	<u>(19,734)</u>	<u>(5,708)</u>	<u>10,858</u>	<u>(1,430)</u>	<u>156,202</u>	<u>26,430</u>	<u>780,127</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項 (續)

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣224,585,000元(二零一九年：人民幣267,725,000元)。已就該等來自中國及自虧損產生年度可結轉入未來五年以抵銷未來可課稅溢利的稅項虧損人民幣78,936,000元(二零一九年：人民幣131,528,000元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流，故並無就餘下人民幣145,649,000元(二零一九年：人民幣136,197,000元)確認遞延稅項資產。該等虧損主要產生自香港及可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，本集團的中國附屬公司須就二零零八年一月一日起賺取的溢利所宣派之股息繳納預扣稅。預計將由中國附屬公司分派的溢利部分已作出遞延稅項撥備，而於二零二零年十二月三十一日餘下部分溢利約人民幣2,801百萬元(二零一九年：人民幣2,401百萬元)則未有作出遞延稅項撥備，因本集團能夠控制作出分派的時間，且有關金額可能不會於可見未來予以分派。

25. 待售在建物業 / 待售已竣工物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
待售在建物業	1,225,678	1,074,776
待售已竣工物業	<u>918,235</u>	<u>958,297</u>
租賃土地分析：		
於二零二零年十二月三十一日		
賬面值		941,285
於二零一九年十二月三十一日		
賬面值		<u>962,174</u>

租賃土地的賬面值按成本減任何累計折舊及減值虧損計量。剩餘價值釐定為租賃土地組成部分的估計出售價值。經考慮於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的估計剩餘價值，並無對租賃土地計提折舊開支。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 應收同系附屬公司款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
南京金鷹國際實業有限公司	11,527	11,547
南京金鷹國際集團有限公司	7,395	7,379
昆山金鷹置業有限公司	6,078	1,446
南京金鷹國際物業發展有限公司	2,567	1,303
南京金橋市場管理有限公司	1,750	1,250
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司	1,099	1,099
其他	8,665	6,116
	39,081	30,140

於二零二零年及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主要涉及物業、廠房及設備的購置及建造費用。餘下款項指為本集團營運作出的預付款項，屬無抵押、無息且按需償還。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27. 受限制現金以及銀行結餘及現金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
受限制現金(附註1)	28,241	112,087
銀行結餘及現金(附註2)	6,670,166	5,081,262
	6,698,407	5,193,349

附註：

1. 受限制現金指就銀團貸款的利息支付目的(附註32)的結餘及僅限於應付票據結算的銀行存款。
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。短期銀行存款期限視乎本集團的即時現金需求介乎一至三個月不等，及按各短期存款利率賺取利息。截至二零二零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%(二零一九年：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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 應付票據、貿易及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	2,342,762	2,271,511
應付票據	-	134,720
貿易、票據應付款項總額	2,342,762	2,406,231
購置物業、廠房及設備應付款項	574,951	763,246
租賃按金	242,069	236,046
供應商訂金	181,642	133,102
應計開支	176,705	154,404
應付工資及福利開支	61,001	50,401
預付租賃款項	18,978	22,579
其他應付稅項	130,546	121,948
應付利息	13,800	14,528
其他應付款項	624,723	589,570
	4,367,177	4,492,055
呈列為：		
非流動負債	123,275	129,084
流動負債	4,243,902	4,362,971
	4,367,177	4,492,055

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至30日	1,698,212	1,654,630
31至60日	275,985	319,991
61至90日	82,664	134,293
超過90日	285,901	297,317
	2,342,762	2,406,231

購買貨品的信貸期主要介乎30至60日。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

29. 應付同系附屬公司款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
南京金鷹國際集團有限公司	62,300	68,528
昆山金鷹置業有限公司	56,287	56,287
南京金鷹工程建設有限公司	39,208	115,606
南京建邺金鷹置業有限公司	3,937	12,619
鹽城金鷹科技實業有限公司	1,243	11,151
南京江寧金鷹科技實業有限公司	-	13,773
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司	-	8,049
其他	14,078	17,942
	<u>177,053</u>	<u>303,955</u>

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 租賃負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	28,478	11,648
一年以上但不超過兩年	43,084	9,978
兩年以上但不超過五年	111,687	18,754
五年以上	395,364	18,369
	578,613	58,749
減：流動負債項下所示一年內到期結算款項	28,478	11,648
一年後到期結算款項	550,135	47,101

租賃負債適用的加權平均增量借款利率介乎3.9%至5.8%（二零一九年：5.4%至5.8%）。

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：

	人民幣千元 港元等值
於二零二零年十二月三十一日	939
於二零一九年十二月三十一日	<u>1,964</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31. 客戶預付款項／合約負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶預付款項(i)	3,115,938	2,856,346
合約負債：		
來自預售物業的訂金及預付款項(ii)	354,316	161,327
來自本集團客戶忠誠計劃的遞延收益(iii)	5,743	14,551
	360,059	175,878

影響客戶預付款項／合約負債已確認金額的一般付款條款如下：

(i) 客戶預付款項

本集團收取禮品卡的全部面值，禮品卡可退款而無到期日。

(ii) 銷售物業

當客戶簽訂買賣協議時，本集團自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整個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143,442,000元(二零一九年：人民幣738,732,000元)確認為截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益，計入本年度初的合約負債。

(iii) 客戶忠誠計劃

截至二零二零年十二月三十一日，客戶忠誠計劃所派發的優惠券於各報告日期起7天(二零一九年：15天)內到期。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 銀行貸款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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)	3,786,586	4,022,626
	3,786,586	4,102,626
可償還賬面值(附註2)：		
一年內	3,786,586	272,647
一年以上但不超過兩年	-	3,829,979
	3,786,586	4,102,626
減：列作流動負債的一年內到期款項	3,786,586	272,647
一年後到期款項	-	3,829,979

附註：

- 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%(二零一九年：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3.9%至5.8%(二零一九年：5.7%至5.8%)。於二零二零年十二月三十一日，以原貨幣計的未償還銀團貸款分別為377,000,000美元及1,561,481,395港元(二零一九年：377,000,000美元及1,561,481,395港元)。為銀團貸款融資作抵押的資產詳情載於附註39。
- 該應付數值乃根據貸款協議所載的計劃還款日期得出。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
美元	2,467,559	2,625,704
港元	1,319,027	1,396,922
	3,786,586	4,022,626

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 優先票據

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
優先票據	2,458,747	2,625,392
一年內應付利息重新分類為其他應付款項下的流動負債	13,800	14,419
	2,472,547	2,639,811
可償還賬面值：		
一年內	13,800	14,419
一年以上但不超過五年	2,458,747	2,625,392
	2,472,547	2,639,811
減：列作流動負債的一年內到期款項	13,800	14,419
一年後到期款項	2,458,747	2,625,392

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）。於二零二零年十二月三十一日，以原貨幣計的未償還二零一三年票據為378.5百萬美元（二零一九年：378.5百萬美元）。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 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% (二零一九年：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。

34. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的普通股		
法定：		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日	1,679,406,000	167,941
購回及註銷股份	<u>(368,000)</u>	<u>(37)</u>
於二零一九年十二月三十一日	1,679,038,000	167,904
購回及註銷股份	<u>(18,833,000)</u>	<u>(1,883)</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>1,660,205,000</u>	<u>166,021</u>
		人民幣千元
綜合財務狀況表中所示：		
於二零二零年十二月三十一日		<u>175,146</u>
於二零一九年十二月三十一日		<u>176,832</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 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	最低	千港元	人民幣等值 千元
		港元	港元		
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
— 二零二零年四月	51,000	7.47	7.36	381	348
— 二零二零年五月	4,355,000	7.50	7.33	32,719	29,960
— 二零二零年六月	4,511,000	7.38	7.00	32,969	30,083
— 二零二零年八月	73,000	7.25	7.10	527	466
— 二零二零年九月	9,843,000	7.25	6.88	69,338	60,878
	<u>18,833,000</u>			<u>135,934</u>	<u>121,735</u>
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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，合共18,833,000股股份(二零一九年：合共368,000)已購回及註銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35. 儲備

特別儲備

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

法定盈餘儲備

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36. 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，以每批已授出購股權代價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，已於二零一六年二月二十五日期滿。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36. 以股份支付款項 (續)

尚未行使的購股權詳情如下：

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

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	年內已沒收	年終尚未行使
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
主要管理層	700,000	-	(700,000)	-
其他僱員	600,000	-	(600,000)	-
	<u>1,300,000</u>	<u>-</u>	<u>(1,300,000)</u>	<u>-</u>
於二零二零年十二月三十一日可行使				<u>-</u>
加權平均行使價 (港元)	<u>19.95</u>	<u>-</u>	<u>19.95</u>	<u>-</u>
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>(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>19.95</u>	<u>-</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 經營租賃安排

本集團作為出租人

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

該等租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	624,735	638,805
第二年	427,625	421,220
第三年	265,331	322,307
第四年	158,754	195,033
第五年	93,033	121,389
五年後	207,266	296,310
	<u>1,776,744</u>	<u>1,995,064</u>

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

38. 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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
	16,503	17,437
	-	25,000
	<u>16,503</u>	<u>42,437</u>
	<u>1,106,201</u>	<u>302,155</u>

其他承擔：

- 待售發展中物業的建設（附註）

附註：於二零二零年十二月三十一日，餘額包括本集團同系附屬公司已訂約的資本開支人民幣33,640,000元（二零一九年：人民幣17,417,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

39. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按公平值列入其他全面收益的股本工具	48,892	60,084
受限制現金	28,241	46,646
銀行結餘及現金	184,643	35,283
	261,776	142,013

此外，於二零一九年十二月三十一日有人民幣65,441,000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，並已於二零二零年悉數解除。

40. 退休福利計劃

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

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

確認入損益的總開支人民幣7,514,000元（二零一九年：人民幣38,747,000元）指本集團須按相關計劃的規定所指定比率向該等計劃應支付的供款。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國地方政府批准COVID-19相關退休福利減免。於報告期末，概無尚未向該等計劃支付的供款。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 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	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	4,269,771	2,579,227	1,497,180	-	67,343	30,762	8,444,283
融資現金流量	(483,975)	(107,459)	(1,541,113)	(467,079)	(13,514)	(30,762)	(2,643,902)
非現金變動：							
外匯兌換	73,601	44,043	-	-	-	-	117,644
財務成本確認	243,229	109,581	43,933	-	3,164	14,528	414,435
已宣派股息	-	-	-	467,079	-	-	467,079
新訂租約	-	-	-	-	12,098	-	12,098
提早終止租約	-	-	-	-	(10,342)	-	(10,342)
於二零一九年十二月三十一日	4,102,626	2,625,392	-	-	58,749	14,528	6,801,295
融資現金流量	(248,315)	(105,160)	-	(580,518)	(13,047)	(14,528)	(961,568)
非現金變動：							
外匯兌換	(257,547)	(172,935)	-	-	-	-	(430,482)
財務成本確認	189,822	111,450	-	-	3,647	13,800	318,719
已宣派股息	-	-	-	580,518	-	-	580,518
新訂租約	-	-	-	-	529,872	-	529,872
提早終止租約	-	-	-	-	(367)	-	(367)
Covid-19相關租金寬免	-	-	-	-	(241)	-	(241)
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,786,586</u>	<u>2,458,747</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>578,613</u>	<u>13,800</u>	<u>6,837,746</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 關連人士交易

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

a) 交易：

與關連公司的關係	交易性質	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
同系附屬公司	已付物業及配套設施租金	264,801	273,122
	已付物業管理費用	118,391	127,025
	已付翻新服務費用	49,832	59,085
	已付項目管理服務費用	-	7,136
	已付泊車管理服務費用	5,530	4,639
	已收管理費用	31,439	30,668
	已收泊車租金收入	8,962	4,559
聯營公司	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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他福利	9,734	7,492
退休福利計劃供款	626	669
	10,360	8,161

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43. 財務擔保

就若干買家的按揭融資所提供擔保

二零二零年
人民幣千元

二零一九年
人民幣千元

176,978

20,388

本集團與若干金融機構合作，由該等機構為本集團物業買家安排按揭貸款融資，並由本集團就該等買家之還款責任提供擔保。有關擔保將於買家獲發不動產權證書或物業買家悉數償還按揭貸款（以較早者為準）後由銀行解除。董事認為，財務擔保合約之公平值並不重大。

44. 資本風險管理

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

本集團的資本結構由現金淨額（二零一九年：債務淨額）（包括附註32及33分別所披露的銀行貸款及優先票據（扣除現金及現金等價物））及本公司擁有人應佔股權組成，其中包括已發行股本、儲備及保留盈利。

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。

45. 財務工具

財務工具分類

金融資產

按攤銷成本列賬的金融資產

按公平值列入損益的金融資產

按公平值列入其他全面收益的股本工具

二零二零年
人民幣千元

二零一九年
人民幣千元

7,284,988

5,837,675

338,290

848,188

71,608

117,463

7,694,886

6,803,326

金融負債

攤銷成本

(13,488,935)

(14,041,064)

租賃負債

(578,613)

(58,749)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括股權投資、基金投資、貿易及其他應收款項、結構性銀行存款、受限制現金、銀行結餘及現金、應收同系附屬公司款項、應付同系附屬公司款項、應付票據、貿易及其他應付款項、租賃負債、銀行貸款及優先票據。該等財務工具詳情於各附註披露。與該等財務工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。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、優先票據及應付利息乃以美元或港元計值，而本集團因美元／港元與人民幣(相關集團實體的功能貨幣)之間的匯率波動，承受外幣風險。

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

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債於報告日期的賬面值如下：

	負債		資產	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
美元	4,940,106	5,251,096	194,390	176,121
港元	1,319,027	1,396,922	154,008	150,411

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 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%(二零一九年：5%)之敏感度。5%(二零一九年：5%)為內部向主要管理人員匯報外幣風險時所用之敏感率，並為管理層對外匯匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括尚未結算以外幣列值貨幣項目，報告期末調整其外幣折算率為5%(二零一九年：5%)。下文數據明確顯示在人民幣兌相關貨幣升值5%(二零一九年：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%(二零一九年：5%)，溢利及其他權益將會受到同樣大的反面影響，下表所示的結餘將為負數。

	美元影響		港元影響	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅後溢利	237,286	253,806	60,696	65,539
其他全面收益	-	-	(2,445)	(3,213)

由於年內貨幣項目值及匯率波動，故上述敏感度分析僅為本集團年終的固有外匯風險分析，而並不能反映全年風險。

利率風險

(i) 現金流量利率風險

本集團因其計息金融負債及若干金融資產，包括按當時市場利率計息的銀行貸款、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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 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 (續)

(ii) 公平值利率風險

本集團亦因若干金融資產及金融負債，包括固定利率銀行存款、租賃負債及優先票據，面對公平值利率風險。

本集團目前並無任何利率對沖政策。管理層審視面對的利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

以下敏感度分析乃根據於報告期末尚未償還之浮息銀行借貸面對的風險而釐定。結構性銀行存款及銀行結餘不計，因為於報告期末的影響不重大。該分析乃假設於報告期末尚未償還之浮息銀行借貸於整個年度仍不會償還。向主要管理人員作內部利率風險報告時使用的敏感率為利率增加或減少50個基點(二零一九年：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(二零一九年：50個基點)，而所有其他可變數維持不變，則本集團於截至二零二零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18,933,000元(二零一九年：減少／增加人民幣20,413,000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。

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%(二零一九年：15%及30%)。

- 倘相關股本工具的價格上升／下跌15%(二零一九年：15%)，則由於按公平值列入損益的投資公平值變動，截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加／減少人民幣11,962,000元(二零一九年：人民幣4,176,000元)，及由於按公平值列入其他全面收益的投資公平值變動，投資重估儲備將增加／減少人民幣9,889,000元(二零一九年：人民幣15,625,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 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)

- 倘相關股本工具的價格上升／下跌30% (二零一九年：30%)，則由於按公平值列入損益的投資公平值變動，截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加／減少人民幣23,924,000元 (二零一九年：人民幣8,352,000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19,778,000元 (二零一九年：人民幣31,249,000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

於二零二零年十二月三十一日，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，本集團基於有重大結餘的債務人的過往違約記錄、債務人經營所在行業的整體經濟狀況及於報告期末毋須付出不必要成本或努力而可獲取的當前及前瞻性資料對貿易應收款項的預期信貸虧損個別評估。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的信貸風險集中，乃由於94.4% (二零一九年：92.6%) 的貿易應收款項總額分別為應收第三方支付金融機構 (如銀聯、支付寶及微信支付) 款項。本集團的餘下貿易應收款項主要為應收企業客戶款項，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支付金融機構款項並無重大信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

就其他應收款項而言，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整體及個別評估，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及報告期末當前及預期狀況的評估進行調整。於二零二零年十二月三十一日，本集團其他應收款項中包括賬面值為人民幣124,420,000元且已逾期90日以上的應收款項。本集團管理層認為，經考慮已質押資產的公平值及債務人的預期後續還款，減值金額被視為不重大。

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。

由於有關關連方擁有充足資金結清債務，應收同系附屬公司款項的信貸風險微乎其微，因此，並無確認減值虧損撥備。

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。

本集團一般就買方按揭貸款融資向金融機構提供擔保，最高以物業購買價的70%為限。倘買家於擔保期內拖欠償還按揭貸款，金融機構可能要求本集團根據擔保契據代物業買方償還貸款結欠餘額連同任何應計利息。於該等情況下，本集團將沒收客戶存放於本集團的按金並轉售物業，以收回任何結餘以償還尚欠貸款結餘及其項下任何應計利息。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，且管理層預期，該等對手違約不會產生任何重大虧損。

除賬面值為人民幣124,420,000元且分類為信貸減值的向第三方授出的貸款外，本集團按攤銷成本計量的餘下金融資產按十二個月預期信貸虧損作出減值撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控並保持現金及現金等價物的水平（管理層視為足夠供本集團經營及緩減現金流量波動的影響）。管理層監控銀行借貸的動用，並確保遵守相關貸款契諾（如有）。本集團主要依賴經營活動所得現金流量作為流動資金的主要來源以及銀行借貸及優先票據作為流動資金的補充來源。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有可取得未使用銀行融資人民幣16,000百萬元（二零一九年：人民幣16,000百萬元）。

下表為本集團基於須還款的最早日期的未貼現現金流量的非衍生金融負債及財務擔保合約到期日的詳情。該表格包括利息及本金現金流量。倘按浮動利率計息，未貼現金額則按報告期末的適用利率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日						
非衍生金融負債：						
應付票據、貿易及其他應付款項	-	3,950,611	-	-	3,950,611	3,950,611
應付同系附屬公司款項	-	177,053	-	-	177,053	177,053
租賃負債	3.9-5.8	29,775	178,137	572,982	780,894	578,613
客戶預付款項	-	3,115,938	-	-	3,115,938	3,115,938
銀行貸款	3.7	3,825,875	-	-	3,825,875	3,786,586
優先票據	4.6	100,423	2,641,008	-	2,741,431	2,458,747
就若干買家之按揭融資提供的擔保	-	176,978	-	-	176,978	176,978
		<u>11,376,653</u>	<u>2,819,145</u>	<u>572,982</u>	<u>14,768,780</u>	<u>14,244,526</u>
於二零一九年十二月三十一日						
非衍生金融負債：						
應付票據、貿易及其他應付款項	-	4,152,745	-	-	4,152,745	4,152,745
應付同系附屬公司款項	-	303,955	-	-	303,955	303,955
租賃負債	5.4-5.8	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	5.8	272,730	4,129,474	-	4,402,204	4,102,626
優先票據	4.6	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>

倘浮動利率的變動與在報告期末確定的利率估值不同，則上文按浮息工具計算的金額亦將隨之變動。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 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
	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 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	71,608	117,463	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	106,330	37,118	第一級	活躍市場的報價
結構性銀行存款	-	611,070	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個交易對手信貸風險的利率貼現。
按公平值列入損益的無報價基金投資	231,960	200,000	第三級	基於市場數據及估值模式的組合方式計算。該等模式包含多項輸入數據,包括適當就缺乏適銷性貼現的可比較公司的市場倍數及管理層認為合適的其他輸入數據。

於兩個年度內第一級與第二級並無轉撥。

本集團擁有無報價基金投資,乃分類為按公平值列入損益的金融資產,並於各報告日期按公平值計量。於二零二零年十二月三十一日,該項投資的公平值為人民幣231,960,000元(二零一九年十二月三十一日:人民幣200,000,000元),且因並無近期報價作參考之用而以包含重大不可觀察輸入數據的估值技術計量,因此由公平值層級的第二級轉撥至公平值層級的第三級。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 財務工具 (續)

財務工具公平值計量 (續)

(ii) 第三級公平值計量的對賬

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，第三級計量的對賬如下表：

	按公平值列入 損益的無報價 基金投資 人民幣千元
於二零一九年一月一日	100,000
新增投資	<u>100,000</u>
於二零一九年十二月三十一日	200,000
公平值變動淨額	<u>31,960</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u><u>231,960</u></u>

(iii) 按經常性基準並非以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值 (但須披露公平值)

於報告期末，董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 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		主要業務
			面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
金聯集團有限公司(附註1)	英屬處女群島	股本 -1美元	100%	100%	投資控股
鷹威企業有限公司	英屬處女群島	股本 -300美元	100%	100%	投資控股
金鷹國際貿易有限公司	香港	股本 -10,000港元	100%	100%	投資控股
金鷹(韓國)有限公司	香港	股本 -7,800,000港元	51%	51%	不活躍
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
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
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%	不活躍

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本		
			面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
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
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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
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
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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
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
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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
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%	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
南通金鷹圓融購物中心有限公司	中國	註冊資本 －人民幣220,000,000元	100%	100%	經營全生活中心
常州創達資產經營有限公司	中國	註冊資本 －人民幣80,000,000元	100%	100%	物業控股

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
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
南京金鷹奇迹商貿有限公司 (「南京金鷹奇迹」)(附註2)	中國	註冊資本 — 人民幣60,000,000元	51%	51%	不活躍
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
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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本 面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
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
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
南京嘰寶兒童用品有限公司	中國	註冊資本 －人民幣10,000,000元	67%	67%	不活躍

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本		
			面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
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
南京金信通信息服務有限公司	中國	註冊資本 －人民幣50,000,000元	100%	100%	通訊及信息服務
徐州金鷹文化發展有限公司	中國	註冊資本 －人民幣40,000,000元	100%	100%	物業發展及投資

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營 地點／國家	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份／註冊資本		
			面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
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%	100%	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%	100%	不活躍
南京金鷹葫蘆文化產業有限公司	中國	註冊資本 －人民幣20,000,000元	-	100%	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%	100%	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%	100%	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%	100%	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%	100%	不活躍
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%	100%	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%	100%	不活躍

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 地點/國家	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	本公司持有		主要業務
			已發行股份/註冊資本		
			面值的實益部分		
			二零二零年	二零一九年	
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%	100%	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%	100%	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%	100%	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%	100%	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%	100%	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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

47. 本公司財務狀況表及儲備

本公司財務狀況表於報告日期結束時包括：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產		
設備	14	13
按公平值列入其他全面收益的股本工具	1,145	1,964
於未上市附屬公司權益及應收款項	3,389,244	3,325,270
其他應收款項	4	4
應收同系附屬公司款項	811	709
銀行結餘及現金	5,922	11,101
	<u>3,397,140</u>	<u>3,339,061</u>
負債		
其他應付款項	16,733	20,799
優先票據	2,458,747	2,625,392
	<u>2,475,480</u>	<u>2,646,191</u>
資產淨值	<u>921,660</u>	<u>692,870</u>
資本及儲備		
股本（見附註34）	175,146	176,832
儲備	746,514	516,038
權益總額	<u>921,660</u>	<u>692,870</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

47. 本公司財務狀況表及儲備 (續)

儲備變動

	股本溢價 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	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)
於購股權沒收時轉移購股權儲備	-	-	-	(1,969)	1,969	-
確認分派的股息(附註13)	-	-	-	-	(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
年內溢利	-	-	-	-	931,862	931,862
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	-	-	(819)	-	-	(819)
年內全面總(開支)收入	-	-	(819)	-	931,862	931,043
股份購回及註銷	(21,221)	1,686	-	-	(100,514)	(120,049)
於購股權沒收時轉移購股權儲備	-	-	-	(5,128)	5,128	-
確認分派的股息(附註13)	-	-	-	-	(580,518)	(580,518)
於二零二零年十二月三十一日	<u>40,000</u>	<u>29,378</u>	<u>(6,433)</u>	<u>-</u>	<u>683,569</u>	<u>746,514</u>