

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



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績

全年業績摘要

- 銷售所得款項(「銷售所得款項」)總額達到人民幣14,951.1百萬元，同比減少13.0%。
- 同店銷售⁽¹⁾(「同店銷售」)同比減少14.3%。
- 收益達到人民幣5,331.6百萬元，同比減少6.7%。
- 息稅折舊攤銷前經營利潤(除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利)(「息稅折舊攤銷前經營利潤」)達到人民幣2,542.1百萬元，同比減少6.1%。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣748.5百萬元，同比減少53.6%。
- 每股盈利達人民幣0.451元。
- 董事會決議建議不派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的全年業績

金鷹商貿集團有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核綜合業績及去年二零二一年的比較數字如下：

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

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	3	5,331,582	5,717,498
其他收入、收益及虧損	5	258,642	926,056
商品存貨變動		(1,990,391)	(2,119,394)
已售物業成本		(171,134)	(83,586)
僱員福利開支		(326,188)	(380,983)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷		(384,144)	(386,586)
使用權資產折舊		(79,408)	(76,270)
租金開支		(383,921)	(396,283)
其他開支		(681,040)	(780,418)
應佔聯營公司業績		12,948	14,125
應佔合營企業業績		435	(955)
財務收入	6	150,001	79,616
財務成本	7	(370,709)	(262,849)
		<u>1,366,673</u>	<u>2,249,971</u>
除稅前溢利		1,366,673	2,249,971
所得稅開支	8	(603,817)	(637,697)
		<u>762,856</u>	<u>1,612,274</u>
年內溢利	9	<u>762,856</u>	<u>1,612,274</u>
以下各方應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		748,456	1,613,957
非控股權益		14,400	(1,683)
		<u>762,856</u>	<u>1,612,274</u>
每股盈利			
－ 基本(每股人民幣元)	11	<u>0.451</u>	<u>0.972</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內溢利	<u>762,856</u>	<u>1,612,274</u>
其他全面(開支)收益		
隨後可重新分類至損益的項目：		
應佔聯營公司的匯兌差額	<u>(794)</u>	<u>(4,007)</u>
隨後不會重新分類至損益的項目：		
按公平值列入其他全面收益的股本工具投資的公平值(虧損)收益	(16,025)	11,314
不會重新分類至損益項目相關所得稅開支	<u>801</u>	<u>(1,672)</u>
	<u>(15,224)</u>	<u>9,642</u>
年內其他全面(開支)收益，除所得稅後淨額	<u>(16,018)</u>	<u>5,635</u>
年內全面收益總額	<u><u>746,838</u></u>	<u><u>1,617,909</u></u>
以下各方應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	732,438	1,619,592
非控股權益	<u>14,400</u>	<u>(1,683)</u>
	<u><u>746,838</u></u>	<u><u>1,617,909</u></u>

綜合財務狀況表
於二零二二年十二月三十一日

		二零二二年 十二月三十一日	二零二一年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<i>非流動資產</i>			
物業、廠房及設備		8,016,284	8,308,714
使用權資產		2,411,704	2,541,874
投資物業		2,472,670	2,506,671
無形資產		9,922	10,587
商譽		17,664	17,664
於聯營公司權益		167,145	154,991
於合營企業權益		13,651	14,211
其他應收款項	12	61,290	58,265
按公平值列入其他全面收益 （「按公平值列入其他全面收益」）的股本工具	13	63,566	55,557
按公平值列入損益 （「按公平值列入損益」）的金融資產	13	210,473	204,513
遞延稅項資產		35,809	43,143
		<u>13,480,178</u>	<u>13,916,190</u>
<i>流動資產</i>			
存貨		436,878	369,370
待售發展中物業		1,582,768	1,551,987
待售已竣工物業		622,588	635,288
貿易及其他應收款項	12	1,349,455	624,410
應收同系附屬公司款項		58,761	49,922
稅項資產		42,455	46,580
按公平值列入損益的金融資產	13	189,017	90,927
受限制／已抵押銀行結餘		75,177	26,121
現金及現金等價物		7,814,741	7,651,382
		<u>12,171,840</u>	<u>11,045,987</u>

		二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
<i>流動負債</i>			
貿易及其他應付款項	14	3,271,187	4,116,750
應付同系附屬公司款項		135,206	167,726
租賃負債		27,477	30,646
稅項負債		554,844	577,075
客戶預付款項		3,608,112	3,383,151
合約負債	15	236,557	307,674
銀行貸款		281,203	103,918
優先票據	16	2,634,667	—
		<u>10,749,253</u>	<u>8,686,940</u>
流動資產淨值		<u>1,422,587</u>	<u>2,359,047</u>
總資產減流動負債		<u>14,902,765</u>	<u>16,275,237</u>
<i>非流動負債</i>			
銀行貸款		3,945,813	3,673,788
優先票據	16	—	2,406,167
其他應付款項	14	105,062	138,494
租賃負債		510,123	519,496
遞延稅項負債		958,381	900,744
		<u>5,519,379</u>	<u>7,638,689</u>
資產淨值		<u><u>9,383,386</u></u>	<u><u>8,636,548</u></u>
<i>資本及儲備</i>			
股本		175,146	175,146
儲備		<u>9,105,451</u>	<u>8,373,013</u>
本公司擁有人應佔權益		9,280,597	8,548,159
非控股權益		<u>102,789</u>	<u>88,389</u>
權益總額		<u><u>9,383,386</u></u>	<u><u>8,636,548</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

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

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

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

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

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈並對於編製於二零二二年一月一日開始的本集團年度期間的綜合財務報表強制生效的以下香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	<i>概念框架之提述</i>
香港會計準則（「香港會計準則」） 第16號（修訂本）	<i>物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項</i>
香港會計準則第37號（修訂本）	<i>虧損性合約－履行合約之成本</i>
香港財務報告準則（修訂本）	<i>香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 之年度改進</i>

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

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

3. 收益

於本年度，本集團的收益分析如下：

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

銷售所得款項總額指包括向客戶扣除／收取的有關增值稅及銷售稅的銷售總額。

銷售所得款項總額

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

4. 分部資料

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

本集團的經營及可呈報分部如下：

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

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

按可呈報經營分部劃分的本集團收益及業績分析如下：

	零售業務				物業發展及 酒店營運 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
	江蘇省南部 人民幣千元	江蘇省北部 人民幣千元	中國西部及 其他地區 人民幣千元	小計 人民幣千元			
截至二零二二年十二月三十一日止年度							
銷售所得款項總額	<u>5,559,265</u>	<u>7,671,760</u>	<u>1,413,403</u>	<u>14,644,428</u>	<u>284,169</u>	<u>22,549</u>	<u>14,951,146</u>
分部收益	<u>2,452,269</u>	<u>2,137,364</u>	<u>436,950</u>	<u>5,026,583</u>	<u>282,876</u>	<u>22,123</u>	<u>5,331,582</u>
分部業績	<u>932,488</u>	<u>1,058,421</u>	<u>150,205</u>	<u>2,141,114</u>	<u>53,004</u>	<u>(41,133)</u>	<u>2,152,985</u>
中央行政成本及董事薪金							(74,452)
其他收益及虧損							(504,535)
應佔聯營公司業績							12,948
應佔合營企業業績							435
財務收入							150,001
財務成本							<u>(370,709)</u>
除稅前溢利							1,366,673
所得稅開支							<u>(603,817)</u>
年內溢利							<u>762,856</u>

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

5. 其他收入、收益及虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入		
來自供應商、租戶及客戶的收入	732,745	730,583
政府補助	16,173	13,807
其他	<u>14,259</u>	<u>6,617</u>
	<u>763,177</u>	<u>751,007</u>
其他收益及虧損		
外匯(虧損)收益淨額	(567,134)	144,701
來自股權投資的股息收入	11,028	2,141
結構性銀行存款的投資收入	57,863	116,708
投資物業的公平值變動	(20,266)	2,240
可售物業轉投資性物業公允損益	–	10,098
按公平值列入損益的股權投資的公平值變動	14,822	7,422
非掛牌基金投資的公平值變動	5,960	(27,447)
視作出售一間聯營公司的收益	–	507
出售一間合營企業的收益	805	–
終止租賃合約的收益	386	7,291
與門店停業有關的終止租賃合約補償及其他(附註)	<u>(7,999)</u>	<u>(88,612)</u>
	<u>(504,535)</u>	<u>175,049</u>
	<u>258,642</u>	<u>926,056</u>

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

6. 財務收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行存款利息收入	120,078	68,958
貸款予第三方的利息收入	26,750	7,626
已付可退還租賃按金利息收入	3,173	3,032
	<u>150,001</u>	<u>79,616</u>

7. 財務成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以下各項利息支出：		
銀行貸款	232,270	139,690
優先票據	123,974	116,799
預售物業所得款項	8,260	17,638
已收可退還租賃按金	7,411	8,104
租賃負債	8,004	6,756
	<u>379,919</u>	<u>288,987</u>
減：於合資格資產成本資本化的金額待售發展中物業	<u>(9,210)</u>	<u>(26,138)</u>
	<u>370,709</u>	<u>262,849</u>

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

8. 所得稅開支

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

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

除下文所述者外，根據相關中國企業所得稅法，本公司位於中國的附屬公司須按25% (二零二一年：25%) 的中國企業所得稅率納稅。於二零二零年十二月二日，南京金信通信息服務有限公司根據相關中國稅務法律法規獲得高新技術企業資格。因此，該實體從二零二零年到二零二二年按15%的優惠稅率繳納所得稅。昆明金鷹購物廣場有限公司及西安金鷹國際購物中心有限公司按15%的優惠稅率繳納所得稅，乃由於其位於中國西部地區。

9. 年內溢利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷	384,144	386,586
使用權資產折舊	79,408	78,404
減：已資本化款項	—	(2,134)
	<u>79,408</u>	<u>76,270</u>
新型冠狀病毒相關租金寬免	(3,639)	(57)
出售／沖銷物業、廠房及設備的虧損	5,928	2,530
投資物業的總租金收入	(104,295)	(109,328)
減：投資物業產生的直接經營開支	9,644	13,393
	<u>(94,651)</u>	<u>(95,935)</u>

10. 股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
每股人民幣0.350元的二零二零年末期股息 (二零二一年末期股息：零)	—	577,243
每股人民幣0.118元的二零二一年中期股息 (二零二二年中期股息：零)	—	195,482
	<u>—</u>	<u>772,725</u>

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

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>748,456</u>	<u>1,613,957</u>
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,660,205</u>	<u>1,660,205</u>

12. 貿易及其他應收款項

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

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

零售業務的貿易應收款項人民幣70,520,000元（二零二一年：人民幣84,846,000元）的賬齡為於報告期末根據發票日期起計15日內，餘下貿易應收款項的賬齡則為各自報告日期起計90日內。

13. 按公平值列入其他全面收益的股本工具／按公平值列入損益的金融資產

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

14. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項	1,565,825	2,280,048
購買物業、廠房及設備應付款項	401,283	481,787
租賃按金	272,336	290,121
供應商訂金	181,707	188,029
應計開支	155,973	169,821
應付工資及福利開支	37,623	58,524
預付租賃款項	14,980	18,886
應付利息	14,729	13,484
其他應付稅項	46,229	118,274
其他應付款項	685,564	636,270
	<u>3,376,249</u>	<u>4,255,244</u>
呈列為：		
非流動負債	105,062	138,494
流動負債	<u>3,271,187</u>	<u>4,116,750</u>
	<u>3,376,249</u>	<u>4,255,244</u>

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

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

15. 合約負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自預售物業的訂金及預付款項	220,535	302,431
來自本集團客戶忠誠計劃的遞延收益	<u>16,022</u>	<u>5,243</u>
	<u>236,557</u>	<u>307,674</u>

16. 優先票據

以美元(「美元」)計值的未結清本金總額378.5百萬美元的優先票據(由本集團於二零一三年五月募集)將須於二零二三年五月悉數償還，因此相關票據於二零二二年十二月三十一日已重新分類為流動負債。

業務回顧

行業概覽

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

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

經營管理與企業發展

二零二二年，儘管在內需不足、疫情反覆、多點爆發、區域的部分門店受影響而縮短營業時間及／或短暫停業的情勢下，本集團繼續堅持穩健、高質、綠色發展的導向，繼續維持財務穩健，逆勢突破，為長遠可持續發展奠定堅實基礎。本集團立足主業、精耕細作，緊貼瞬息萬變的消費市場，在品牌升級、場景打造方面持續改善調整，積極探索求新，加強營銷活動的創新力與爆發力，深化會員服務的體驗性、互動性與數字化，實現業績與客流的持續回升。

本集團於年內突破諸多挑戰，全年整體業績成功保持穩健態勢，全年客流量達到1.6億人次⁽²⁾，實現銷售所得款項總額人民幣149.5億元，息稅折舊攤銷前經營利潤達人民幣25.4億元，同比二零二一年分別下降13.5%、13.0%及6.1%。隨著年末國家實施疫情防控新政策，本集團客流、銷售均錄得顯著提升，亦深深鼓舞集團內外員工及業務合作夥伴精誠合作。

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

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

(2) 根據本集團已安裝客流統計系統的連鎖店採集數據進行的同比分析

本集團7-Eleven便利店業務年內迅速擴張，新拓淮安、常州、鎮江及鹽城四城，門店數目於二零二二年八月突破100家，從二零二一年年底的61家增至121家，覆蓋八個城市，其中特許加盟店從36家增至99家，實現銷售所得款項人民幣225.0百萬元，同比增長76.6%。7-Eleven秉承「比承諾做得更好」的理念積極響應國家號召，大力發展「便利經濟」，不斷完善「15分鐘便民生活圈」，全天時為消費者提供高品質全生活服務。通過共享7-Eleven供應鏈，新建中央廚房及鮮食工廠以提供高質量鮮食及季節性的商品及高效供應鏈服務，及與本集團共享IT及會員系統，會員積分互通，為顧客提供更高效便利的服務，為便利店業務未來的快速、高質發展的建立堅實基礎。二零二三年7-Eleven將持續穩步擴張策略，在已拓展城市持續深耕，形成局部區域市場高佔有率及規模效益，計劃新增門店60家，門店數量預計突破180家，同時將進駐徐州市場。

本集團持續升級會員服務，優化會員消費體驗，通過以「金鷹生活」一站式生活服務平台為載體向會員、品牌提供全生態服務，通過靈活創新的營銷玩法進一步加強與線上線下互動。於二零二二年十二月三十一日，該「金鷹生活」的下載量已突破2,116萬次。此外，本集團共吸納了VIP會員約321萬名，當中超過98%的VIP會員連接其VIP會員卡至該應用程序，而年內，VIP會員消費佔本集團銷售所得款項總額同比增加2.0%達到66.4%。本集團將持續深化全渠道營銷及數字化升級，重視會員服務體驗，積極推進會員數字化的同時，通過精準營銷提升會員銷售佔比，由重GMV(Gross Merchandise Value)轉向重會員LTV(Life Time Value)，延長會員生命週期、增強客戶黏性、提升客單價和複購次數，最終提高平台價值。

展望

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

未來幾年，本集團在南通、常州、長春打造的金鷹世界項目，以及昆山二期、徐州地鐵商業、揚州江都二期項目將以租賃或自有物業的形式逐步推出，溧陽店也將再度升級重開。待新門店悉數推出後，本集團將運營34家連鎖零售門店，總建築面積（「建築面積」）達330萬平方米。為支持國家「2030碳達峰、2060碳中和」的目標，本集團未來所有新建項目將全面運用光伏發電、高效機房、雨水回收、智能照明等低碳節能技術，並全部參照中國綠色建築二星標準或以上進行規劃建設，引領企業走向綠色可持續發展道路。

昆山全生活中心二期，建築面積7.8萬平方米，計劃於二零二三年下半年盛大開業。該項目定位年輕潮流新家庭，聯動A座和街區，以「新、潮、趣、玩」為核心，打造20萬平方米昆山最大體量商業綜合體。本集團輕資產布局的地鐵商業項目—「徐州金鷹上街」剩餘約2.5萬平方米建築面積計劃於二零二三年第二季度開業，將以潮流、青春為定位，打造具有潮流、社交、藝術屬性的主題地鐵商業街區，為徐州市民帶來與眾不同的時尚生活模式。本集團將繼續憑藉大型綜合體建築設計規劃能力、智慧物業低碳節能實施能力、招商品牌組織能力和後期精細化運營能力等形成競爭壁壘，持續擴大金鷹商貿的在管規模和經營收入。

基於多年對中國商業的脈動把握與敏銳嗅覺，本集團有信心於後疫情時代充分把握消費市場復甦所帶來的機遇，因應不斷變化的消費者喜好及市場形勢，積極尋求突破，全力創造更多元的商業內容與更廣闊的價值空間，實現綠色、高質、永續的發展。

財務回顧

銷售所得款項及收益

自二零二零年初以來，新冠疫情爆發已席捲中國及其他國家。此後中國各地已經採取一系列預防及控制措施。疫情爆發在若干程度上影響中國的零售業務及本集團的經濟活動。由於出現地區性的疫情爆發，於回顧年度，本集團大部分門店暫時縮短了營業時間及／或關閉。本集團於南通、徐州、馬鞍山及蕪湖的門店關閉1至2個星期，而西安、蘇州、昆山及上海的門店關閉5至9個星期。

為應對疫情，本集團已採取不同措施減輕疫情對業務經營的不利影響，包括盡可能提高經營效率、推廣網上銷售、協助商戶及業務合作夥伴以應對疫情，並實施全面的成本節約措施。採取上述措施後，通過品牌調整和創意營銷活動持續發力，本集團自二零二零年第二季起，實現業績堅韌修復。然而，其後地區性的疫情回潮使本集團的經營業績未可倖免於打擊，尤其是於本集團門店暫時縮短營業時間及／或關閉的期間。

為應對自二零二零年以來的疫情，本集團亦出台各項扶持商戶政策，與合作夥伴共克時艱，包括給予特許專櫃及租戶補貼及租金寬免，二零二零年及二零二二年各年度的總扶持金額分別約人民幣80.0百萬元及人民幣80.0百萬元。

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

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

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

特許專櫃銷售及直接銷售的銷售所得款項總額按商品類別劃分的明細顯示，服裝及配飾銷售對銷售所得款項的貢獻為40.0% (二零二一年：40.0%)；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為18.1% (二零二一年：19.5%)；化妝品銷售的貢獻為15.8% (二零二一年：15.0%)；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為10.4% (二零二一年：10.0%)；超市經營的銷售 (包括銷售煙酒和烈酒) 的貢獻為8.5% (二零二一年：8.1%)；而電子產品、家居及工藝品、童裝及玩具等其他產品銷售對銷售所得款項的貢獻為餘下的7.2% (二零二一年：7.4%)。

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團的待售已竣工物業及待售發展中物業分別為人民幣622.6百萬元（二零二一年：人民幣635.3百萬元）及人民幣1,582.8百萬元（二零二一年：人民幣1,552.0百萬元）。待售已竣工物業包括本集團的濱江世紀廣場項目（位於安徽省蕪湖市，為本集團於二零一五年收購的項目之一），於二零二二年十二月三十一日的可售寫字樓及住宅總建築面積約為23,732.6平方米（二零二一年：25,898.0平方米）。待售發展中物業主要包括本集團(i)揚州新城市中心項目的餘下部分，主要為二期子項目二，預計可售住宅及商業總建築面積約為96,501.8平方米（二零二一年：96,765.7平方米）及可售停車位的總建築面積約為35,658.6平方米（二零二一年：37,082.8平方米）；(ii)長春金鷹世界項目的一期子項目一及二，預計可售住宅、商業及停車位總建築面積約為84,744.1平方米（二零二一年：108,758.7平方米）；及(iii)連雲港項目，於二零二二年十二月三十一日的預計可售住宅及商業總建築面積約為29,323.0平方米（二零二一年：零）。

自二零一六年起，開始預售揚州新城市中心項目的一期單元房及該等單元房已於二零一八年下半年竣工及於二零一九年上半年交付予買家。本集團自二零一七年九月起開始預售二期子項目一單元房。該等單元房已於二零一九年末竣工及二零二零年上半年交付予買家。二期為揚州新城市中心項目（包括兩個子項目）的最後一期，而子項目二則尚未發展。

自二零二零年起，開始預售長春金鷹世界項目的一期子項目一及二單元房（一期包括三個子項目）。預期項目將分為五期建設，並將於未來數年分階段發展。一期子項目一及二工程（包括可出售住宅、商業及停車位總建築面積約116,720.9平方米）預期將由二零二一年年末起至二零二三年分期竣工。預售單元房已於二零二一年末開始交付予買家。其中建築面積約24,014.6平方米的預售單元房已竣工並已於年內交付予買家，而餘下建築面積約7,651.2平方米的預售單元房預期於二零二三年交付予買家。本集團將視乎二零二三年的當地市場環境，開始銷售一期子項目一及二餘下的單元房。

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

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

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

其他收入、收益及虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入	763,177	751,007
其他收益及虧損	<u>(504,535)</u>	<u>175,049</u>
	<u>258,642</u>	<u>926,056</u>
經營收入總額		
收益	5,331,582	5,717,498
其他收入	<u>763,177</u>	<u>751,007</u>
	<u>6,094,759</u>	<u>6,468,505</u>

其他收入主要包括自零售租戶及客戶所得的各種雜項收入，包括特許專櫃及租戶的整體行政及管理費以及零售客戶的信用卡手續費。其他收入增加1.6%或人民幣12.2百萬元至人民幣763.2百萬元。經營收入總額（即本集團收益及其他收入的總額）減少至人民幣6,094.8百萬元，減少5.8%或人民幣373.7百萬元。零售經營收入總額（就簡單對賬而言即已扣除自物業銷售及酒店經營產生的經營收入的經營收入總額）減少至人民幣5,846.2百萬元，減少7.6%或人民幣479.7百萬元。

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

其他收益及虧損淨額由二零二一年的收益淨額人民幣175.0百萬元減少人民幣679.5百萬元至虧損淨額人民幣504.5百萬元。減少主要由於以下淨影響：(i)外匯收益淨額由二零二一年確認的人民幣144.7百萬元變為二零二二年的外匯虧損淨額人民幣567.1百萬元，淨差額為人民幣711.8百萬元；(ii)因本集團於回顧年度將更多額外資金放置為銀行存款而導致結構性銀行存款的投資收入由二零二一年確認的人民幣116.7百萬元減少人民幣58.8百萬元；(iii)本集團的非掛牌基金投資的公平值變動由二零二一年確認的虧損人民幣27.4百萬元變為二零二二年的收益人民幣6.0百萬元，淨差額為人民幣33.4百萬元；及(iv)就門店暫停營業確認的虧損由二零二一年確認的人民幣88.6百萬元減少人民幣80.6百萬元至人民幣8.0百萬元。二零二一年的金額主要乃與經進行多年討論及磋商後就本集團於二零一五年在提出有效理由的情況下提前終止常州及合肥兩間門店的租約而向兩名獨立第三方業主作出租金補償／租金補償的撥備有關。於二零二二年，已就上述其中一名獨立第三方業主計提額外租金補償／撥備人民幣8.0百萬元。

商品存貨變動及已售物業成本

商品存貨變動及已售物業成本指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本及已售物業成本。於二零二二年，商品存貨變動及已售物業成本同比減少人民幣41.5百萬元或1.9%至人民幣2,161.5百萬元。商品存貨變動及已售物業成本減少大致上與直接銷售減少淨額及物業銷售增加相符。

僱員福利開支

於二零二二年，僱員福利開支同比減少人民幣54.8百萬元或14.4%至人民幣326.2百萬元。該減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i)本集團持續精簡其僱員於所有層面的角色與職能；及(ii)持續投入人力資源以實行及發展本集團的「全生活理念」及「互動零售平台」。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二一年的2.5%減少0.1個百分點至2.4%。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，概無被沒收的供款可供減少本集團於中國地方政府運作的國營退休福利計劃或於香港所有僱員強積金計劃下的現有供款水平。

折舊及攤銷

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

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

租金開支

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

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

其他開支

於二零二二年，其他開支同比減少人民幣99.4百萬元或12.7%至人民幣681.0百萬元。其他開支主要包括水電費、廣告及促銷活動支出、清潔、維修及保養支出、物業管理費以及其他稅項開支。

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

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

其他開支佔銷售所得款項的百分比於二零二二年維持穩定於5.1%。

財務收入

財務收入主要產生自本集團於擁有額外資金時存入銀行的銀行存款及多筆短期銀行相關存款。二零二二年的財務收入同比增加人民幣70.4百萬元或88.4%至人民幣150.0百萬元，主要歸因於：(i)銀行存款利息收入增加人民幣51.1百萬元，原因是年內更多資金作為銀行存款存入銀行；及(ii)於二零二二年內給予第三方的貸款的利息收入增加人民幣19.1百萬元。於二零二二年十二月三十一日，給予第三方的貸款結餘總額為人民幣847.4百萬元，較二零二一年增加人民幣725.8百萬元。貸款結餘當中，人民幣662.9百萬元於本公佈日期已獲償還。

財務成本

財務成本主要包括本集團的銀行借款及優先票據的利息開支。於二零二二年，財務成本同比增加人民幣107.9百萬元或41.0%至人民幣370.7百萬元，主要由於二零二二年倫敦及香港銀行同業拆息利率(本集團浮動利率銀團貸款的參考)上升及人民幣兌美元及港元(「港元」)貶值所致。

所得稅開支

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

年內溢利

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

經營所得溢利（除利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利）同比減少人民幣166.5百萬元或7.4%至人民幣2,078.5百萬元（二零二一年：人民幣2,245.0百萬元），而息稅折舊攤銷前經營利潤同比減少人民幣165.7百萬元或6.1%至人民幣2,542.1百萬元（二零二一年：人民幣2,707.8百萬元）。

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

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

資本開支

本集團於二零二二年的資本開支為人民幣226.6百萬元（二零二一年：人民幣333.3百萬元）。該金額主要包括就收購廠房及設備、在綠地建設連鎖店項目及提升及／或拓展本集團現有零售面積以優化購物環境及本集團於市場競爭力有關的合約付款。

流動資金及財務資源

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

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

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

本集團於二零二二年十二月三十一日的資本承擔為人民幣1,455.3百萬元(二零二一年：人民幣1,501.9百萬元)，包括：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
有關收購物業、廠房及設備的已訂約但尚未於本集團綜合財務報表內撥備的資本開支	43,584	24,205
有關建設開發中作銷售的物業的其他承擔	1,411,761	1,477,722

或然負債

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

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

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團已抵押其若干附屬公司的股本權益，並就該等附屬公司資產訂立定息及浮息抵押，作為授予本集團的銀團貸款融資項下還款責任的擔保。以下賬面金額的資產已被抵押作為銀團貸款融資的擔保：

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

外匯風險

本集團若干銀行結餘、股本投資、銀行貸款及優先票據以美元或港元計價，故本集團須承受因美元兌人民幣及港元兌人民幣匯率波動有關之外匯風險。本集團目前並無訂立任何合約或安排以對沖其外匯風險。若有必要，將考慮對沖措施。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得外匯虧損淨額人民幣567.1百萬元(二零二一年：外匯收益淨額人民幣144.7百萬元)。本集團的經營現金流量並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用合共2,115名僱員(二零二一年：2,590名僱員)，二零二二年薪酬合共為人民幣326.2百萬元(二零二一年：人民幣381.0百萬元)。本集團的薪酬政策乃參照市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並每年檢討一次。

購買、出售或贖回本公司證券

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

股息

董事會決議建議不派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

暫停辦理股東登記

為釐定出席應屆股東週年大會並在會上投票的資格，本公司將由二零二三年五月二十五日(星期四)至二零二三年六月一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席將於二零二三年六月一日(星期四)舉行的股東週年大會並在會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二三年五月二十四日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理股份過戶登記手續。

企業管治

董事認為，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四規定的企業管治守則(「守則」)，惟守則條文第C.2.1條除外。

守則條文第C.2.1條規定，董事長及首席執行官之職責須分開，不應由一人兼任。於二零二二年一月一日至二零二二年八月十七日期間，王先生兼任本公司董事會主席及首席執行官，負責本集團整體戰略發展，包括加快本集團數字化及業務的轉型。本集團高級管理團隊負責協助王先生實施業務策略及管理本集團日常的業務營運。於二零二二年八月十八日，談建林先生獲委任為本公司執行董事兼首席執行官，由此起符合守則條文第C.2.1條。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的守則。向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於二零二二年一直遵守標準守則規定的一切有關規定。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），以檢討及監察本集團的財務報告及內部監控程序。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。於本公佈日期，審核委員會由三名獨立非執行董事（即黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生）組成。

於聯交所網站及本公司網站公佈年度業績

本年度業績公告將於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.geretail.com>) 刊登。本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告亦將於適時寄發予本公司股東，並於聯交所網站及本公司網證刊登。

致謝

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

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒

香港，二零二三年三月二十二日

於本公佈刊發日期，董事會包括兩名執行董事：王恒先生及談建林先生；及三名獨立非執行董事：黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生。