

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**GOLDLION HOLDINGS LIMITED**

**金利來集團有限公司**

(依據香港公司條例在香港註冊成立)

(股份代號：00533)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度業績公佈**

**業績**

董事會（「董事會」）欣然公佈金利來集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績及過往年度之比較數字如下：

**綜合收益表**

**截至二零二一年十二月三十一日止年度**

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
營業額	2	1,372,184	1,239,276
銷售成本	4	(503,857)	(512,776)
毛利		868,327	726,500
其他虧損	3	(26,777)	(60,255)
分銷及市務成本	4	(430,022)	(354,888)
行政費用	4	(170,680)	(145,949)
經營溢利		240,848	165,408
利息收入		21,204	21,265
利息支出		(1,001)	(1,186)
除所得稅前溢利		261,051	185,487
所得稅支出	5	(40,008)	(37,201)
本公司擁有人應佔本年度溢利		221,043	148,286
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利的每股盈利			
- 基本及攤薄	6	22.51	15.10

綜合全面收益表  
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利	221,043	148,286
其他全面收益		
<i>於期後不會重新分類至損益的項目</i>		
由物業、廠房及設備重列為投資物業 之物業重估	11,030	-
按公平價值計入其他全面收益的 財務資產公平價值變動	575	(382)
上述項目的相關所得稅	(144)	96
<i>於期後可能重新分類至損益的項目</i>		
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	75,121	171,628
本年度其他全面收益	86,582	171,342
本公司擁有人應佔本年度全面收益總額	307,625	319,628

綜合資產負債表  
於二零二一年十二月三十一日

	附註	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		121,642	142,299
使用權資產		66,352	50,321
投資物業		2,994,394	2,950,107
按公平價值計入其他全面收益的財務資產		6,947	6,215
遞延所得稅資產		46,814	51,580
		<u>3,236,149</u>	<u>3,200,522</u>
<b>流動資產</b>			
持有作銷售的發展中物業		715,807	424,548
存貨		195,886	156,479
業務應收賬項	8	100,565	99,257
預付款項、按金及其他應收賬項		126,445	121,930
合約資產		59,147	49,442
可收回稅項		5,110	472
受限制現金		20,687	-
銀行存款		876,185	745,102
現金及現金等價物		454,342	492,715
		<u>2,554,174</u>	<u>2,089,945</u>
<b>總資產</b>		<b><u>5,790,323</u></b>	<b><u>5,290,467</u></b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人之股本及儲備</b>			
股本		1,101,358	1,101,358
儲備		3,523,382	3,318,880
<b>總權益</b>		<u>4,624,740</u>	<u>4,420,238</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬項及應計費用		31,862	33,116
租賃負債		11,171	2,806
遞延所得稅負債		447,608	445,477
		<u>490,641</u>	<u>481,399</u>
<b>流動負債</b>			
業務應付賬項	9	48,594	25,171
其他應付賬項及應計費用		238,696	152,989
合約負債		365,446	189,733
租賃負債		13,985	7,710
流動所得稅負債		8,221	13,227
		<u>674,942</u>	<u>388,830</u>
<b>總負債</b>		<u>1,165,583</u>	<u>870,229</u>
<b>總權益及負債</b>		<b><u>5,790,323</u></b>	<b><u>5,290,467</u></b>

附註：

## 1. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第 622 章）之披露要求所編制。除重估投資物業及按公平價值計入其他全面收益的財務資產外，賬目乃按歷史成本常規法編制。

編制符合香港財務報告準則之綜合財務報表須運用若干重大會計估計，管理層於採用本集團會計政策的過程中亦須作出判斷。

二零二一年初步全年業績公告內載入有關截至二零二一及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之財務資料，並不構成本公司上述年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自此等財務報表。香港公司條例第 436 條要求披露與此等法定財務報表有關之更多資料如下：

按照香港公司條例第 662(3)條及附表 6 第 3 部之要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表，及將適時遞交截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就本集團該兩個年度之財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見之核數師報告；其中不包括核數師在不出具保留意見之情況下以強調的方式提請使用者注意之任何事項；亦不包括根據香港公司條例第 406(2)條、第 407(2)或(3)條作出之聲明。

### (a) 本集團所採納之準則修訂

本集團已提前採納香港財務報告準則第十六號（修訂）「二零二一年六月三十日後之新型冠狀病毒疫情相關租金減免」（於二零二一年四月一日或以後開始之年度期間生效）。此修訂將香港財務報告準則第十六號第 46A 段之可行權宜之計的可用性延長，以涵蓋原到期日為二零二二年六月三十日或之前有關租賃付款之租金減免，惟須符合應用可行權宜之計的其他條件。

新型冠狀病毒疫情相關租金減免金額 143,000 港元（二零二零年：3,486,000 港元）已全部計入綜合收益表之「分銷及市務成本」。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (b) 於二零二一年生效但與本集團無關的準則修訂

香港會計準則第三十九號、  
香港財務報告準則第四號、  
香港財務報告準則第七號、  
香港財務報告準則第九號及  
香港財務報告準則第十六號 (修訂)

利率基準改革 - 第二階段

### (c) 下列為已公佈但於二零二一年一月一日開始之財政年度尚未生效及本集團並無提前採納的新準則、新詮釋及準則修訂：

		自以下日期 或之後開始 之會計期間生效
香港會計準則第一號 (修訂)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第一號及 香港財務報告準則實務報告 第二號 (修訂)	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第八號 (修訂)	會計估計定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第十二號 (修訂)	與單一交易產生的資產及負 債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港會計準則第十六號 (修訂)	物業、廠房及設備：扣除擬 定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第三十七號 (修訂)	虧損性合約 - 履約成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第三號 (修訂)	引用概念框架	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第十號及 香港會計準則第二十八號 (修訂)	投資者及其聯營公司或合營企 業之間的資產出售或注資	有待釐定
香港財務報告準則第十七號	保險合約	二零二三年一月一日
香港財務報告準則 (修訂)	二零一八年至二零二零年週 期的年度改進	二零二二年一月一日
會計指引第五號 (修訂)	共同控制合併之合併會計法	二零二二年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第五號	財務報表的呈列 - 借款人對 含有按要求償還條款的定 期貸款的分類	二零二三年一月一日

上述新準則、新詮釋及準則修訂預期不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

## 2. 營業額及分部資料

本集團主要從事服裝、皮具及配飾之分銷及生產、商標授權、和物業投資及發展業務。下列為年內已確認之營業額：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按香港財務報告準則第十五號確認的收入		
貨品銷售	1,060,346	964,473
物業管理費	39,931	36,857
批授經營權收入	124,898	102,369
	<u>1,225,175</u>	<u>1,103,699</u>
按其他會計準則確認的收入		
投資物業之租金收入	147,009	135,577
	<u>1,372,184</u>	<u>1,239,276</u>
按香港財務報告準則第十五號確認收入的時間		
於某個時間點	1,093,741	976,785
於一段時間內	131,434	126,914
	<u>1,225,175</u>	<u>1,103,699</u>

由於各業務提供不同產品及服務，所需的市場推廣策略亦不盡相同，因此各分部的管理工作獨立進行。本集團有三個可予呈報的分部，包括中國大陸及香港特區的服裝服飾業務、新加坡及馬來西亞的服裝服飾業務以及物業投資及發展業務。

本集團按首席營運決策者所審閱並賴以作出決策的內部文件以報告其營運分部之業績。

## 2. 營業額及分部資料 (續)

本集團按營運分部之分部資料分析如下：

	二零二一年 分部營業額 千港元	二零二零年 分部營業額 千港元	二零二一年 分部業績 千港元	二零二零年 分部業績 千港元
營運分部				
於中國大陸及香港 特區的服裝服飾	1,156,623	1,032,082	234,462	199,807
於新加坡及馬來西亞 的服裝服飾	29,316	34,831	8,138	(14,883)
物業投資及發展	196,247	181,367	69,886	45,589
分部間之銷售	(10,002)	(9,004)	-	-
	<u>1,372,184</u>	<u>1,239,276</u>	<u>312,486</u>	<u>230,513</u>
未經分配成本			(51,435)	(45,026)
除所得稅前溢利			<u>261,051</u>	<u>185,487</u>
所得稅支出			(40,008)	(37,201)
本年度溢利			<u>221,043</u>	<u>148,286</u>

## 3. 其他虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業公平價值虧損	<u>(26,777)</u>	<u>(60,255)</u>

#### 4. 按性質呈報的開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已銷存貨成本	511,921	455,415
存貨減值（回撥）／撥備	(50,591)	24,704
產生租金收入之投資物業的直接營運支出	40,797	32,137
有關費用：		
- 短期租賃	30,520	24,047
- 可變租賃付款額（附註）	54,061	42,704
物業、廠房及設備之折舊	20,065	21,471
使用權資產之折舊	12,589	18,131
物業、廠房及設備之減值	9,813	702
使用權資產之減值	745	4,328
包括董事酬金之員工成本	224,356	195,562
核數師酬金 - 審計服務	3,146	3,018
廣告及推廣費用	113,169	77,767
業務應收賬項減值撥備／（回撥）淨額	153	(258)
匯兌收益淨額	(64)	(655)
其他支出	133,879	114,540
	<u>1,104,559</u>	<u>1,013,613</u>
代表：		
銷售成本	503,857	512,776
分銷及市務成本	430,022	354,888
行政費用	170,680	145,949
	<u>1,104,559</u>	<u>1,013,613</u>

附註：

年內新型冠狀病毒疫情相關租金減免 143,000 港元（二零二零年：3,486,000 港元）已全部計入損益中，並列入分銷及市務成本。



## 5. 所得稅支出

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港以外地區之稅款：		
本年度	43,035	35,863
過往年度少計撥備	78	154
	<u>43,113</u>	<u>36,017</u>
遞延所得稅	<u>(3,105)</u>	<u>1,184</u>
所得稅支出總額	<u>40,008</u>	<u>37,201</u>

香港利得稅稅率為16.5%（二零二零年：16.5%），年內並無估計應課稅溢利，因此未就香港利得稅作出撥備（二零二零年：無）。

中國溢利的稅項以年內估計應課稅溢利按 25%（二零二零年：25%）稅率計算。香港及中國以外地區溢利之稅項以年內估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利 221,043,000 港元（二零二零年：148,286,000 港元）及年內已發行普通股 982,114,035 股（二零二零年：982,114,035 股）計算。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度內，本公司並無具潛在攤薄性之普通股發行，因此攤薄後每股盈利與每股基本盈利相同。

## 7. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已付二零二零年中期股息每股普通股 3.0 港仙	-	29,463
已付二零二零年末期股息每股普通股 6.5 港仙	-	63,838
已付二零二一年中期股息每股普通股 4.0 港仙	39,285	-
擬派二零二一年末期股息每股普通股 7.0 港仙	68,748	-
	<u>108,033</u>	<u>93,301</u>

## 8. 業務應收賬項

本集團之營業額均以貨到付款或信貸條款於貨到後 30 日至 180 日內的方式收取。業務應收賬項按發票日期之賬齡如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
1 至 30 日	91,438	92,028
31 至 90 日	7,227	5,214
90 日以上	3,320	3,371
業務應收賬項	101,985	100,613
減：業務應收賬項減值撥備	(1,420)	(1,356)
業務應收賬項淨額	100,565	99,257

## 9. 業務應付賬項

業務應付賬項按發票日期之賬齡如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
1 至 30 日	38,892	23,812
31 至 90 日	8,584	1,293
90 日以上	1,118	66
	48,594	25,171

## 10. 期後事件

### (a) 可能主要交易 - 訂立投資協議

於二零二二年一月十三日，本公司的間接全資附屬公司金利來（遠東）有限公司（「金利來遠東」）與廣州空港經濟區管理委員會（「廣州委員會」）訂立投資協議，據此(i)金利來遠東有條件同意，當本公司的間接全資附屬公司廣州金利來電子商務有限公司（「項目公司」）取得項目土地（廣州空港經濟區（「開發區」）內一幅總佔地面積約 66 畝的現代化物流倉儲用地）的土地使用權後，通過項目公司向項目投資不少於人民幣 330,000,000 元；及(ii)廣州委員會有條件同意協助金利來遠東執行項目。更多詳情可參閱二零二二年二月二十一日的通函。

## 10. 期後事件 (續)

### (a) 可能主要交易 - 訂立投資協議 (續)

項目有待項目公司成功取得項目土地的土地使用權方可作實。項目涉及在開發區成立國際商貿與消費綜合總部，經營線下店與線上電商管理運營、國內商品集中採購、區域總部結算服務及現代化智能配送服務。

### (b) 口罩廠終止經營

經持續檢視本公司的間接全資附屬公司金利來(中國)有限公司經營的口罩廠營運情況後，管理層於二零二二年二月決定於二零二二年三月終止經營。於二零二一年十二月三十一日，與口罩廠相關的物業、廠房及設備人民幣 8,157,000 元已全數減值。截至此公告日，管理層仍在根據當地相關法律法規確定向受影響員工支付的適當補償和遣散費水平。

### (c) 新型冠狀病毒疫情情況

自二零二二年二月起，於中國大陸及香港特區的新型冠狀病毒疫情(「疫情」)確診個案激增。疫情的爆發於會計上被視為非調整的期後事件，故本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表內尚未反映相關財務影響。預計疫情將影響本集團的財務業績，及中國大陸及香港特區整體宏觀經濟環境，惟截至此公告日，其影響尚無法估計。本集團將密切關注疫情的發展，並進一步評估其影響及適當地採取相關措施。

## 末期股息

董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股 7.0 港仙(二零二零年：每股 6.5 港仙)，金額約為 68,748,000 港元(二零二零年：63,838,000 港元)。如即將舉行之股東週年大會通過此項派息建議，末期股息將約於二零二二年六月八日派發予二零二二年五月二十七日名列股東名冊之股東。

## 管理層論述及分析

### 經營業績

#### 營業額

於回顧年度，中國大陸經濟持續復甦，但由於疫情令緊張的供應鏈惡化，及受從緊與加強監管的政策影響致增長勢頭有所放緩，集團業務情況亦未能回復至疫情前的狀況，總營業額錄得1,372,184,000港元，較去年之1,239,276,000港元上升11%，主要因採用的人民幣匯率較去年上升約7%，及未再就批授經營權提供收費減免。

#### 銷售成本及毛利

全年總銷售成本為503,857,000港元，下跌2%，主要與存貨減值撥備變動有關。

全年服裝服飾的銷貨成本為511,921,000港元，較去年的455,415,000港元上升12%，與相關銷售的升幅大致接近。年內繼續清理過季存貨及控制存貨量，故錄得存貨減值回撥50,591,000港元，而去年則為減值撥備24,704,000港元，兩者的差異達75,295,000港元。

年內銷售成本包括投資物業的直接營運支出40,797,000港元，較去年的32,137,000港元上升27%，去年因疫情獲多項費用及稅項減免致支出金額較低。

全年的整體毛利為868,327,000港元，較去年之726,500,000港元上升約20%。其中服裝服飾銷售未計存貨減值撥備變動的毛利率約為51.7%，較去年的52.8%下跌約1.1個百分點。

#### 其他虧損

年內集團錄得投資物業公平價值虧損 26,777,000 港元，低於去年的 60,255,000 港元。

#### 經營費用

分銷及市務成本主要包括銷售人員的員工成本、銷售店舖的租賃費用、電商銷售平台的經營成本及廣告推廣等項目。由於年內各項商業活動已因疫情減退而回復正常，加上整體銷售回升，故全年集團分銷及市務成本錄得 430,022,000 港元，較去年的 354,888,000 港元上升 21%。

行政費用包括非銷售人員的員工成本、折舊、攤銷及減值費用，及其他雜項開支等。全年集團行政費用錄得 170,680,000 港元，亦較去年的 145,949,000 港元上升 17%，主要因與口罩廠相關的物業、廠房及設備的減值，及去年疫情獲得各項費用減免。

## 經營溢利

全年經營溢利為 240,848,000 港元，較去年之 165,408,000 港元上升約 46%。經營溢利率約為 18%，高於去年的 13%。

## 本公司擁有人應佔溢利

集團年內亦錄得淨利息收入 20,203,000 港元，與去年的 20,079,000 港元相若。

經沖減投資物業公平價值虧損的稅務回撥 13,897,000 港元(去年為 13,078,000 港元)後，年內的所得稅支出為 40,008,000 港元，高於去年的 37,201,000 港元。不計算投資物業公平價值虧損及其稅務影響的實際稅率為 18.7%，則低於去年的 20.5%。

全年本公司擁有人應佔溢利為 221,043,000 港元，較去年的 148,286,000 港元上升約 49%。若撇除年內投資物業公平價值除稅後淨虧損 12,880,000 港元(去年為 47,177,000 港元)，全年溢利為 233,923,000 港元，較去年的 195,463,000 港元上升約 20%。

## 業務回顧

### 服裝服飾業務

#### *中國大陸及香港特區市場*

雖然國內「動態清零」的防疫策略成功堵截新冠病毒傳播，今年內市場狀況大致保持平穩，但整體經濟仍受房地產產業的資金鏈問題及年中出台的各项強化監管措施所困擾。集團國內服裝銷售業務亦未見明顯改善，全年整體營業額為 1,031,030,000 港元，較去年上升約 11%，惟因採用的人民幣匯率上升約 7%，故以人民幣計算的升幅約為 4%。

集團國內服裝銷售繼續以售予多個省市代理商的批發業務，主要位於廣州、上海、北京、重慶、遼寧及吉林等省市的自營零售和奧特萊斯店，電子商業及團體定制業務。

批發業務方面，年內各代理商的業務狀況已轉趨穩定，整體銷售較去年為佳，惟因疫情間歇爆發，其訂貨仍較以往保守，而年內向代理商提供額外的銷售退貨補助已大幅減少，故以人民幣計算售予代理商的銷售額較去年上升約 9%。

另由於去年年初多個自營零售店因疫情需暫時停業，基數較低，加上零售市道回復正常，及自去年起個別省份的當地零售業務已轉由集團直接經營，故以人民幣計算的自營零售銷售額較去年上升約 23%。而集團奧特萊斯店的業務情況自去年下半年起已持續改善，年內銷售額與去年大致相若。

於年底集團國內的服裝產品經由 826 間的終端銷售點銷售，該等銷售點其中 115 間由集團直接經營，當中包括 33 間奧特萊斯店及 14 間自三月底起由山東省代理商接收的直營店舖在內。

電子商業業務方面，年內為清理代理商退回的過季存貨，致降低特供貨品的銷售比重，電商銷售未見反彈，以人民幣計算的銷售額較去年下跌約 10%。年內特供貨品的銷售比重約處於 82% 水平，銷售額佔集團國內服裝銷售約 28%。

年內團體定制業務已見穩定，惟客戶的下單意欲仍較審慎，以人民幣計算的銷售額較去年下跌約 4%。

年內集團繼續嚴格控制其採購量，同時致力清理過季存貨，故回撥存貨減值撥備 38,367,000 港元，而去年的撥備則為 23,647,000 港元。

集團於回顧年度繼續於國內授出皮鞋、皮具、內衣產品及休閒服裝等產品的經營使用權。年內費用按各經營權合約條款收取，而由於去年年初因疫情特別減免部份收費，加上人民幣匯率上升，故年內的經營權收入 124,898,000 港元，較去年上升約 22%。

另集團於二零二零年於梅州設立的口罩工廠，廠房的生產許可證於第二季批出。惟其後的接單與銷售情況一直未如預期，集團決定於二零二二年三月停止該廠房運作。於二零二一年年底的總投資約人民幣 8,157,000 元已於年內全數減值。

### *新加坡市場*

新加坡市場方面，當地自年初開始疫苗接種後，疫情一度受控，市場狀況好轉，但至年中疫情再度反彈，加上其後新冠變種病毒 Omicron 肆虐，當地需收緊防疫措施，集團業務亦受影響，加上銷售點顯著減少，並以銷售過季存貨為主，故全年服裝業務的銷售額僅錄得 29,316,000 港元，較去年的 34,831,000 港元下跌約 16%。

而自去年下半年起集團已結束馬來西亞的零售業務及減少新加坡當地的專櫃數目，於年底集團於新加坡共經營 5 間金利來品牌專門店及 8 間專櫃，總數較去年年底減少 5 間。

年內集團於當地繼續以售賣過季存貨為主，並按市況提供較高折扣，故未計存貨減值變動的毛利率僅約 39%，低於去年的 41%。而因年內所售過季存貨皆已於前期計提撥備，故年內回撥存貨減值撥備 12,224,000 港元，此與去年的撥備 1,057,000 港元相比，兩者差異達 13,281,000 港元。

集團因應疫情加強控制營運規模，壓縮不必要的開支，故年內整體費用 15,188,000 港元，較去年的 27,395,000 港元下降約 45%。

於計入年內當地投資物業的淨租金收入 664,000 港元（去年同期為 336,000 港元）後，集團新加坡業務錄得盈利 8,802,000 港元，而去年的虧損則為 14,547,000 港元，轉虧為盈主要與金額較大的存貨減值變動有關。

## 物業投資及發展

於回顧年度，集團投資物業組合與去年年底並無重大變動，而經獨立專業估值師進行估值，該等物業於年底的價值約為 2,994,394,000 港元，其中國內、香港及新加坡物業的估值分別約為 1,799,134,000 港元、1,150,600,000 港元及 44,660,000 港元。因人民幣上升，故以港元計算的總物業價值金額高於去年年底的 2,950,107,000 港元。按是項獨立估值，集團錄得的投資物業公平價值虧損為 26,777,000 港元，而去年的虧損為 60,255,000 港元。年內虧損以國內物業，特別是廣州「金利來數碼網絡大樓」為主，至於香港物業則錄得升值。

儘管集團國內物業租賃情況還未完全復原，但因採用的人民幣匯率上升約 7%，故全年集團租金及物業管理費收入分別錄得 147,009,000 港元及 39,931,000 港元，總金額上升約 8%。

年內廣州「金利來數碼網絡大樓」以人民幣計算的租金及物業管理費收入較去年下跌約 3%，疫情下租賃活動減慢的情況仍有待改善，個別空置單位仍需時填補，整體出租率約 78%，亦較去年的 81% 水平為低。另廣州員村物業已全數出租，加上人民幣匯率上調，故租金及物業管理費收入上升約 59%。

集團瀋陽「金利來商廈」的租情亦繼續保持平穩，以人民幣計算的總租金及物業管理費與去年大致相若。

年內集團香港物業的租賃情況則已見好轉，其中沙田「金利來集團中心」整體租金及物業管理費收入上升約 2%，於年底該物業已全數租出，而集團土瓜灣旭日街 3 號物業亦已全數出租，整體收入較去年上升約 16%。

就位於梅縣的「金利來花園」物業發展項目，相關建造工程繼續進行，至年底已投入的支出為 715,807,000 港元，較去年年底增加 291,259,000 港元。該項目將分兩期進行，第一期發展項目將提供 6 棟高層樓宇 524 個住宅單位，預售工作已於年初開始，但因年內部份國內房地產開發商資金鏈出現問題，導致大量降價促銷，買家態度觀望，嚴重影響此項目的銷情，現時約售出 160 個單位，現預計第一期工程可於明年年中大致完成。另項目第二期（提供 5 棟高層樓宇 456 個住宅單位及 47 個低層單位）的建造工程亦已於年內動工，若干單位的預售已於年底開始。

## 展望

雖然國內持續有效控制新冠疫情，但其陰霾還未能揮去，加上地緣衝突令市場波動，國內經濟發展於二零二二年仍充滿挑戰。集團將繼續以穩健的營運宗旨，致力開展國內服裝業務，包括提升產品質量及優化銷售渠道，及提升自營零售能力，現時各代理商的營運情況已見穩定，集團將加強與代理商的合作。

另外，集團二零二二年秋冬季度預訂會已剛於二零二二年三月初順利舉行完畢，是次預訂金額與去年相同季度大致相若，亦符合集團預期。預計相關訂單將於二零二二年下半年發貨予代理商。

於二零二二年一月，集團與廣州市人民政府轄下的廣州空港經濟區管理委員會簽訂投資協議，計劃在廣州空港經濟區獲取一幅約 66 畝土地的使用權，興建包括物流中心的綜合商貿總部，總投資額預計為人民幣 330,000,000 元，有關投資協議屬框架性質，獲取土地使用權的細節與具體安排將待集團與對方再行磋商。

新加坡市場方面，集團透過壓縮營運成本及控制其營運規模，成功扭轉過去數年持續營運虧損的狀況，展望集團將繼續嚴格控制其業務運作，確保業務成績得以改善。

物業投資業務方面，除廣州「金利來數碼網絡大樓」外，其他物業已接近全數租出，故集團於二零二二年將集中力量改善「金利來數碼網絡大樓」的租務情況，減少空置，同時提高其租務潛力。

至於梅縣「金利來花園」物業發展項目，集團將繼續專注其建造工程，確保第一期工程能按時完成，另雖然市場狀況低迷，但集團將按實際情況致力預售剩餘單位。



## 財政狀況

於二零二一年十二月三十一日，集團包括受限制現金 20,687,000 港元的現金及銀行結餘約 1,351,214,000 港元，較去年年底增加 113,397,000 港元。年內集團錄得來自經營業務之淨現金流入 202,318,000 港元及收取利息收入 18,655,000 港元，但年內集團亦派付股息 103,123,000 港元、增加固定資產 24,081,000 港元及支付租賃款的本金部份 13,689,000 港元，另年內匯率變動致現金及銀行結餘增加 33,147,000 港元。

於二零二一年十二月三十一日，集團並無任何銀行貸款及透支，資產負債比率（定義為租賃負債總額減現金及銀行結餘除以總權益的比率）為零。

於二零二一年十二月三十一日，集團之流動資產及負債分別為 2,554,174,000 港元及 674,942,000 港元，流動比率為 3.8。總流動負債為平均本公司擁有人應佔股本及儲備 4,522,489,000 港元之 15%。

於二零二一年十二月三十一日，集團並未有任何重大之或然負債，亦未有將任何資產押記。梅縣「金利來花園」項目已授權但未訂約及已訂約但未撥備的總物業發展開支分別為 215,000,000 港元及 308,370,000 港元。

於二零二一年十二月三十一日，集團為部分物業買家就購買集團物業之按揭貸款提供擔保 78,995,000 港元。根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償還按揭貸款。董事會認為，在買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

集團業務以國內市場為主，透過設於國內的附屬公司營運，相關收支皆以人民幣進行，涉及其他貨幣的交易不多。外匯並未對集團構成重大風險，但將持續保持警覺，密切注視有關匯率的變動。

## 人力資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團共聘用約 1,680 名員工。二零二一年包括董事酬金之員工成本為 224,356,000 港元。本集團確保員工薪酬待遇具競爭力，並主要參照工作性質、市場狀況、個人表現、資歷及經驗等因素而釐定。本集團亦為員工提供其他福利，及於有需要時提供培訓。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為確認有權出席即將於二零二二年五月二十日舉行的股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)及於會上投票的股東，本公司將於二零二二年五月十七日至二零二二年五月二十日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合資格出席二零二二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二零二二年五月十六日星期一下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記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 號舖。
- (b) 為確認收取擬派末期股息的權利，本公司將於二零二二年五月二十六日及二零二二年五月二十七日(共兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲派擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零二二年五月二十五日星期三下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記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 號舖。

## 購買、出售或贖回股份

本公司並無於年內贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內亦無買賣本公司任何股份。

## 企業管治

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度已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」)附錄十四所載企業管治守則所載之守則條文規定。就守則條文第 C.2.1 條而言，董事會主席及行政總裁由曾智明先生同時出任。董事會認為由曾智明先生同時兼任主席及行政總裁職位能為本集團提供更有效的策劃及推動長期業務策略，貫徹領導以提高決策效率。其次，董事會亦相信本集團已具備有效的企業管治架構，確保能有效地監管管理層。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。於年內，所有董事於進行本公司證券交易時皆遵守標準守則之有關規定。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會以審閱及監察本集團財務報告程序、風險管理及內部監控系統。於此公告日，審核委員會共有四名成員，包括本公司獨立非執行董事李家暉先生(主席)、劉宇新博士及顏安德先生，及非執行董事吳明華先生。

## 財務報表審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。另外，本集團之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所已就此業績公佈中所列數字與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並不對此業績公佈發出任何核證。

## 於本公司及聯交所網站登載之詳細財務及有關資料

本公佈登載於本公司網站([www.goldlion.com](http://www.goldlion.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司二零二一年度之年報(載列上市規則附錄十六規定之所有資料)將於適當時間內寄予各股東，並登載於上述網站，以供閱覽。

## 董事會

於此公告日，本公司董事會由執行董事曾智明先生及黃麗群女士、非執行董事吳明華先生、獨立非執行董事劉宇新博士、李家暉先生及顏安德先生組成。

承董事會命  
公司秘書  
甘耀國

香港，二零二二年三月十八日