

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份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)

截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績

中期業績摘要

- 銷售所得款項總額達人民幣9,157.5百萬元，同比增長1.4%
- 同店銷售增長⁽¹⁾同比增長0.8%
- 收益達人民幣2,955.4百萬元，同比增長6.3%
- 折舊及攤銷前經營所得溢利(除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利)為人民幣1,061.8百萬元，同比增長3.4%
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣685.8百萬元，同比增長36.2%
- 回顧期間每股盈利為人民幣0.408元
- 董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.118元

中期業績

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(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，以及二零一八年同期的未經審核比較數字。此等未經審核簡明綜合中期業績雖未經審核，但已由本公司的核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

⁽¹⁾ 同店銷售增長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。

簡明綜合損益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
收益	4	2,955,357	2,781,133
其他收入、收益及虧損	6	458,297	235,517
商品存貨變動		(1,030,631)	(899,939)
已售物業成本		(185,267)	(141,982)
僱員福利開支		(183,018)	(188,923)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷		(186,772)	(186,019)
使用權資產折舊		(36,945)	–
土地使用權的預付租賃款項的攤銷		–	(27,446)
租金開支		(159,457)	(152,627)
其他開支		(364,906)	(392,117)
應佔聯營公司虧損		(47,065)	(9,370)
應佔合營企業虧損		(14)	(2,635)
財務收入	7	23,193	10,752
財務成本	8	(216,197)	(205,010)
除稅前溢利		1,026,575	821,334
所得稅開支	9	(348,327)	(321,147)
期內溢利	10	<u>678,248</u>	<u>500,187</u>
以下各方應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		685,828	503,393
非控股權益		(7,580)	(3,206)
		<u>678,248</u>	<u>500,187</u>
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	12	<u>0.408</u>	<u>0.301</u>
— 攤薄(每股人民幣元)	12	<u>0.408</u>	<u>0.300</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
期內溢利	678,248	500,187
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	(3,093)	4,128
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		
工具投資的公平值收益(虧損)	37,185	(34,601)
物業、廠房及設備轉換為投資物業時的重估收益	-	55,982
不會重新分類至損益項目相關所得稅開支	(10,386)	(9,451)
	26,799	11,930
期內其他全面收益，除稅後淨額	23,706	16,058
期內全面收益總額	701,954	516,245
以下各方應佔期內全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	709,534	519,451
非控股權益	(7,580)	(3,206)
	701,954	516,245

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		8,732,566	8,730,635	9,067,776
使用權資產		2,201,097	–	–
土地使用權 – 非即期部分		–	2,058,146	2,150,477
投資物業		2,127,520	2,127,520	1,880,520
無形資產		12,249	12,582	13,247
商譽		17,664	17,664	17,664
於聯營公司的權益		271,633	357,223	410,270
於合營企業的權益		13,534	13,577	27,476
其他應收款項	13	50,875	111,638	112,529
可供出售投資		–	–	309,920
按公平值列入其他全面收益的股本工具		104,260	172,078	–
按公平值列入損益的金融資產	14	145,282	119,421	–
遞延稅項資產		91,306	103,897	113,559
		<u>13,767,986</u>	<u>13,824,381</u>	<u>14,103,438</u>
流動資產				
存貨		326,472	428,119	433,409
土地使用權 – 即期部分		–	57,158	57,746
待售發展中物業		1,211,815	1,303,433	1,444,051
待售已竣工物業		1,002,594	1,051,786	1,309,835
貿易及其他應收款項	13	1,002,544	1,021,856	991,143
應收關連公司款項		48,907	78,850	40,173
稅項資產		10,458	6,883	44,563
按公平值列入損益的金融資產	14	914,764	1,020,004	–
結構性銀行存款		–	–	717,933
計息工具投資		–	–	310,315
受限制現金		91,860	107,157	116,286
銀行結餘及現金		5,091,682	5,336,773	5,800,418
		<u>9,701,096</u>	<u>10,412,019</u>	<u>11,265,872</u>

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<i>流動負債</i>				
應付票據、貿易及其他應付款項	15	3,463,167	4,251,725	6,328,833
應付關連公司款項		324,644	622,929	604,837
銀行貸款		212,530	218,666	4,799,852
租賃負債		16,125	–	–
稅務負債		454,781	529,961	395,166
客戶預付款項		2,581,195	2,510,436	2,301,648
合約負債	16	663,385	827,506	–
遞延收入		–	–	25,496
中國中期票據		1,499,295	1,497,180	–
		<u>9,215,122</u>	<u>10,458,403</u>	<u>14,455,832</u>
流動資產(負債)淨額		<u>485,974</u>	<u>(46,384)</u>	<u>(3,189,960)</u>
總資產減流動負債		<u>14,253,960</u>	<u>13,777,997</u>	<u>10,913,478</u>
<i>非流動負債</i>				
銀行貸款		4,085,486	4,051,105	–
優先票據		2,585,277	2,579,227	2,451,306
中國中期票據		–	–	1,493,850
租賃負債		45,837	–	–
其他應付款項	15	136,216	126,933	117,315
遞延稅項負債		742,898	701,303	632,386
		<u>7,595,714</u>	<u>7,458,568</u>	<u>4,694,857</u>
資產淨值		<u>6,658,246</u>	<u>6,319,429</u>	<u>6,218,621</u>
<i>資本及儲備</i>				
股本		176,865	176,865	176,368
儲備		6,377,303	6,030,906	5,923,954
本公司擁有人應佔權益		<u>6,554,168</u>	<u>6,207,771</u>	<u>6,100,322</u>
非控股權益		104,078	111,658	118,299
權益總額		<u>6,658,246</u>	<u>6,319,429</u>	<u>6,218,621</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 一般事項及簡明綜合財務報表的編製基準

金鷹商貿集團有限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。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。

本公司為投資控股公司且其附屬公司於中華人民共和國（「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。

本集團的簡明綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定所編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及財務工具按公平值計算外，簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致會計政策改變外，截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈並對於編製本集團於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間的簡明綜合財務報表強制生效的以下新訂香港財務報告準則及修訂本：

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

除下文所述者外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及以前期間的財務表現和狀況及／或該等簡明綜合財務報表披露的財務表現和狀況沒有重大影響。

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策變動及影響

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇簡易實務處理方法，對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃而識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而不對先前並非識別為包含租賃的合約應用此準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

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

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年一月一日）確認。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，但並無重列比較資料。

過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團按賬面值確認額外租賃負債及計量使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟通過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(i)的過渡，於首次應用日期使用相關集團實體的增量借貸利率貼現。

於就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為5.34%。

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

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值包括以下各項：

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

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，確認與經營租賃有關的使用權資產人民幣60,067,000元。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，於中國的租賃土地的前期付款分類為土地使用權。於應用香港財務報告準則第16號後，土地使用權的即期及非即期部分人民幣57,158,000元及人民幣2,058,146,000元重新分類至使用權資產。
- (c) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退還租賃按金視為香港會計準則第17號所適用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，並經調整以反映於過渡時的貼現影響。因此，人民幣63,911,000元調整至已付可退還租賃按金及使用權資產。

作為出租人

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

- (d) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金被視為香港會計準則第17號所適用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非涉及使用權資產的款項且已調整以反映於過渡時的貼現影響。因此，人民幣20,965,000元調整至已付可退還租賃按金及預付租賃款項。

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

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

- (e) 於應用香港財務報告準則第16號後，計入保留溢利的金額人民幣6,882,000元自確認與於聯營公司權益有關的使用權資產及租賃負債確認。

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

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

附註： 就按間接方法報告截至二零一九年六月三十日止六個月的經營活動所得現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露於二零一九年一月一日的期初財務狀況表計算。

3. 編製簡明綜合財務報表

受共同控制的業務合併：

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

由於收購前後GEICO為徐州文化發展的最終控股公司，收購事項涉及受共同控制的業務合併，並已使用合併會計原則入賬。因此，截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表及簡明綜合現金流量表以及於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日的簡明綜合財務狀況表的比較數字經已重列，以納入合併實體由徐州文化發展開始受共同控制日期起計的業績。

於本期間及以前期間採納合併會計法將收購徐州文化發展列賬對本集團的簡明綜合損益及其他全面收益表造成的影響如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益增加	368	140
其他收入、收益及虧損增加	222	26
僱員福利開支增加	(3,656)	(3,224)
物業、廠房及設備的折舊增加	(249)	(255)
其他開支減少	2,247	2,429
財務收入增加	2	2
所得稅開支減少	264	220
	<u> </u>	<u> </u>
期內溢利及全面收益總額淨減少	(802)	(662)
	<u> </u>	<u> </u>
應佔期內溢利及全面收益總額淨減少：		
本公司擁有人	(802)	(662)
	<u> </u>	<u> </u>

4. 收益

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
特許專櫃銷售佣金收入	1,041,456	1,068,569
直接銷售	1,169,945	1,068,064
物業銷售	273,081	225,002
酒店業務	14,735	19,008
管理費用	19,102	18,433
汽車服務費用	11,708	10,562
	<u> </u>	<u> </u>
客戶合約收益	2,530,027	2,409,638
租金收入	425,330	371,495
	<u> </u>	<u> </u>
	2,955,357	2,781,133
	<u> </u>	<u> </u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
根據香港財務報告準則第15號的收益確認時間		
於特定時間	2,510,925	2,391,205
隨時間	19,102	18,433
	<u> </u>	<u> </u>
總計	2,530,027	2,409,638
	<u> </u>	<u> </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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
特許專櫃銷售	7,037,530	7,102,754
直接銷售	1,338,073	1,241,453
租金收入	451,168	397,769
物業銷售	281,401	237,683
酒店業務	15,672	20,270
管理費用	20,348	19,620
汽車服務費用	13,259	12,163
	<u>9,157,451</u>	<u>9,031,712</u>

5. 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（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

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及酒店業務，因為該等業務均在蕪湖市、南通市及揚州市進行。

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 酒店營運	其他業務	總計
	江蘇省南部 人民幣千元 (未經審核)	江蘇省北部 人民幣千元 (未經審核)	中國西部及 其他地區 人民幣千元 (未經審核)	小計 人民幣千元 (未經審核)			
截至二零一九年六月 三十日止六個月							
銷售所得款項總額	3,320,898	4,285,092	1,160,051	8,766,041	309,302	82,108	9,157,451
分部收益	1,203,588	1,114,562	297,209	2,615,359	299,406	40,592	2,955,357
分部業績	410,840	507,120	124,806	1,042,766	75,782	(24,179)	1,094,369
中央行政成本及 董事薪金							(32,551)
其他收益及虧損							204,840
應佔聯營公司虧損							(47,065)
應佔合營企業虧損							(14)
財務收入							23,193
財務成本							(216,197)
除稅前溢利							1,026,575
所得稅開支							(348,327)
期內溢利							678,248

零售業務

	零售業務		中國西部及 其他地區	小計	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 (未經審核)	江蘇省北部 人民幣千元 (未經審核及 經重列)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重列)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重列)
截至二零一八年六月 三十日止六個月							
銷售所得款項總額	3,364,773	4,127,628	1,203,308	8,695,709	270,734	65,269	9,031,712
分部收益	1,184,289	1,025,710	282,615	2,492,614	256,132	32,387	2,781,133
分部業績	395,744	476,299	125,780	997,823	74,628	(12,933)	1,059,518
中央行政成本及 董事薪金							(32,157)
其他收益及虧損							236
應佔聯營公司虧損							(9,370)
應佔合營企業虧損							(2,635)
財務收入							10,752
財務成本							(205,010)
除稅前溢利							821,334
所得稅開支							(321,147)
期內溢利							500,187

6. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
其他收入		
來自供應商及客戶的收入	248,368	231,921
政府補助	2,572	1,895
其他	2,517	1,465
	<u>253,457</u>	<u>235,281</u>
其他收益及虧損		
外匯虧損淨額	(14,105)	(85,800)
來自股權投資的股息收入	428	550
結構性銀行存款的投資收入	97,360	86,130
銀行發行的理財產品的投資收入	–	6,145
投資物業的公平值變動	–	7,000
按公平值列入損益的金融資產／負債的公平值變動	4,865	(3,308)
出售按公平值列入損益的金融資產的(虧損)收益	(1,528)	2,534
出售／部分出售聯營公司權益的收益(虧損)	116,394	(654)
視作出售聯營公司的收益	1,426	2,516
與百貨店歇業有關的減值虧損	–	(14,877)
	<u>204,840</u>	<u>236</u>
	<u>458,297</u>	<u>235,517</u>

7. 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
銀行存款利息收入	11,874	10,752
第三方及聯營公司貸款利息收入	10,008	–
已付可退回租賃按金的利息收入	1,311	–
	<u>23,193</u>	<u>10,752</u>

8. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項利息支出：		
銀行貸款	122,518	126,541
優先票據	60,488	57,141
中國中期票據	31,365	32,728
預售物業所得款項	14,423	31,994
已收可退回租賃按金	2,932	–
租賃負債	1,394	–
	<u>233,120</u>	<u>248,404</u>
減：於合資格資產成本資本化之金額		
待售發展中物業	(16,923)	(43,394)
	<u>216,197</u>	<u>205,010</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月的資本化財務成本按每年加權平均資本化比率5.2% (截至二零一八年六月三十日止六個月：5.4%) 計算。

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本期間	254,301	242,940
土地增值稅(「土地增值稅」)	15,294	15,846
過往期間(超額撥備)撥備不足	(2,874)	555
	<u>266,721</u>	<u>259,341</u>
遞延稅項扣除：		
本期間	81,606	61,806
	<u>348,327</u>	<u>321,147</u>

由於本集團於兩個期間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。

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% (截至二零一八年六月三十日止六個月：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。

本中期期間，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簡明綜合財務報表之「應付稅項」。

10. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
期內溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備及無形資產的折舊及攤銷	186,772	186,019
使用權資產折舊	38,012	—
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	—	28,513
減：已資本化款項	(1,067)	(1,067)
	<hr/>	<hr/>
出售物業、廠房及設備的虧損	36,945	27,446
	348	319
	<hr/>	<hr/>

11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內確認為分派的股息：		
每股人民幣0.16元的二零一八年末期股息 (二零一七年末期股息：每股人民幣0.30元)	268,979	504,170
	<hr/>	<hr/>

於中期期間結束後，董事決議將向於二零一九年九月十日名列股東名冊的本公司擁有人派付中期現金股息每股人民幣0.118元（截至二零一八年六月三十日止六個月：每股人民幣0.1338元），估計總額為人民幣198,170,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣224,472,000元）。

12. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	685,828	503,393
	<u>685,828</u>	<u>503,393</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千股	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	1,679,406	1,673,386
因購股權導致潛在攤薄普通股的影响	-	6,608
	<u>1,679,406</u>	<u>1,679,994</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,679,406	1,679,994
	<u>1,679,406</u>	<u>1,679,994</u>

截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月，本公司部分已發行的購股權的行使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。

13. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項	109,573	198,091
向供應商墊款	54,819	51,752
租賃按金	52,680	113,516
其他按金	16,852	16,664
購貨已付訂金	6,194	7,591
貸款予第三方	112,501	117,698
可收回其他稅項	245,274	176,732
其他應收款項及預付款項	455,526	451,450
	<u>1,053,419</u>	<u>1,133,494</u>
按以下呈列：		
非流動資產	50,875	111,638
流動資產	<u>1,002,544</u>	<u>1,021,856</u>
	<u>1,053,419</u>	<u>1,133,494</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，故本集團日前並無明確的固定信用政策。信用卡通常於15日內結算。於報告期末，物業發展業務並無貿易應收款項。

零售業務的貿易應收款項人民幣106,655,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣183,793,000元)的賬齡為各自報告日期起計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。

14. 按公平值列入損益的金融資產

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非即期		
非掛牌基金投資	100,000	100,000
股權投資	<u>45,282</u>	<u>19,421</u>
	<u>145,282</u>	<u>119,421</u>
即期		
結構性銀行存款	914,764	719,771
銀行發行之理財產品	<u>-</u>	<u>300,233</u>
	<u>914,764</u>	<u>1,020,004</u>

15. 應付票據、貿易及其他應付款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	1,710,664	2,190,582
應付票據	76,850	78,600
貿易應付款項總額	1,787,514	2,269,182
購置物業、廠房及設備應付款項	623,438	829,962
租賃按金	201,795	196,563
應計開支	127,820	152,862
供應商訂金	127,139	139,912
其他應付稅項	69,481	121,070
應付利息	60,352	30,762
應付工資及福利開支	28,064	54,476
預付租賃款項	22,263	-
其他應付款項	551,517	583,869
	3,599,383	4,378,658
呈列為：		
非流動負債	136,216	126,933
流動負債	3,463,167	4,251,725
	3,599,383	4,378,658

下列為按發票日期呈列的本集團貿易應付款項及應付票據於報告期末的賬齡分析：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
0至30日	1,239,997	1,701,840
31至60日	134,300	222,584
61至90日	74,441	107,599
超過90日	338,776	237,159
	1,787,514	2,269,182

16. 合約負債

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
來自預售物業的訂金及預付款項	620,936	802,305
來自集團客戶忠誠計劃的遞延收益	42,449	25,201
	663,385	827,506

管理層討論及分析

業務回顧

行業概覽

二零一九年上半年，受國際形勢影響，中國經濟面臨的外部環境趨緊，國內政策和市場環境則趨於利好，中國國內生產總值同比增長6.3%，達人民幣45.1萬億元，國民經濟運行延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢。本集團擁有市場領導地位之中國江蘇省，二零一九年地區生產總值、社會消費品零售總額、居民人均可支配收入等主要經濟指標均保持國內領先。

從零售行業發展來看，政府減稅降費、促消費等政策落地有效，創造良好市場環境，行業對於零售新模式、創新探索更加理性。在數碼經濟時代背景下，圍繞消費者的新體驗、新服務，競爭延伸至打通全渠道、全場景、全客群、全業態的「生態競爭」。

經營管理與企業發展

二零一九年上半年，本集團立足主業，精耕細作，充分挖掘優質商品資源的業績增長潛力，進一步加大創新性的企劃促銷活動的力度，持續提升全集團整體的經營業績和運營質量。經過本集團全體員工的共同努力，二零一九年上半年，本集團客流量⁽²⁾達到92.1百萬人次，同比增長7.6%，實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）人民幣9,157.5百萬元，同比增長1.4%；息稅折舊攤銷前利潤則達人民幣1,285.5百萬元，同比增長3.6%；經營利潤人民幣1,061.8百萬元，同比增長3.4%。

以商品資源為核心競爭力，本集團順應消費升級趨勢，加快品牌引進和調整步伐。聚焦中產家庭和年輕顧客高品質生活需求，已長期積累並持續引入了10,000多個國際著名和國內特色品牌，形成強大豐富的集團品牌資源庫，並重點加強品牌迭代升級，保持主力門店和新店每年約30%-50%的品牌汰換迭代率，為存量商業的盤活帶來活力。

⁽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

二零一九年上半年，以徐州店、揚州店及鹽城店為代表的集團成熟門店，充分重視區域首店招商，快速引進標桿品牌、新興潮牌，推進商品年輕化；同時，同城多店錯位聯動，進一步突出商品和營銷資源優勢，打造和鞏固區域「購物第一站」的定位。徐州店上半年新進La Prairie、Clé de Peau Beauté等高端化妝品品牌8個，化妝品類業績達人民幣190.9百萬元，同比增長29.3%，90後新客增長14.3%，00後新客增長27.3%。鹽城店長期培養的50個標桿品牌，上半年實現銷售所得款項總額人民幣380.0百萬元，同比增長23.1%。

為了提升顧客購物體驗，原定二零一九年七月進行整體改造的南京新街口店A座已於二零一九年六月初開始進行調整改造，預期於同年十二月完成。改造提前主因南京新街口金鷹中心A座9F塔樓（因翻新而停業的非本集團酒店物業）於二零一九年五月二十四日發生火災，南京新街口店自二零一九年五月二十五日起暫停營運，B座於二零一九年六月二日恢復營運，新街口店A座的標桿品牌（銷售份額約佔A座二零一八年銷售所得款項總額的75%）已於二零一九年六月底搬遷至B座恢復營運。火情對本集團營運影響有限。

面對中國新一代消費勢力的崛起態勢，本集團積極嘗試創新潮流業態，營造有趣好玩的消費體驗，以吸引千禧一代消費者。南京金鷹世界於二零一九年上半年引入沉浸式主題體驗展—《正經動物園》、大型昆蟲展—《蟲蟲城市日記》以及百年泰迪文化藝術巡展等，IP展覽期間為南京金鷹世界帶來超過17萬客流；昆山店引入區域首個商業主題展—失戀博物館，通過引導年輕消費者拍照打卡、上傳社交評論，為平台培育未來消費群體。南京金鷹世界借力南藝520畢業設計城市文化IP，給顧客帶來近距離的藝術體驗，撬動中產消費客群。

通過自造節，為本集團樹立競爭門檻，打破競爭激烈的價格戰困局，促進增量產生。南京仙林店上半年充分利用其戶外廣場和湖濱景觀資源，打造「蜜桃音樂節」主題活動引流，大量聚集年輕客群，當日吸聚客流逾15萬人次，同比增長50.5%。南京江寧店結合4周年慶契機聯合30多家上海和南京的代表性精品咖啡品牌，門店4天營業額突破人民幣4,000萬元，同比增長16.0%，單日最高客流達10萬人。

依托「智慧金鷹」數字化會員，集團各門店積極打造和經營自媒體平台、特色社群，建立高粘性、高活躍度的私域流量，為轉化實際客流與消費提供更精準、高質量的流量基礎。截至二零一九年六月三十日，本集團的「掌上金鷹」手機應用程序下載量已突破750萬人次，綁定VIP顧客數量260萬名，日均商品交易總額(GMV)保持提升至約人民幣160萬元，同比增幅逾25%，平均每日活躍用戶約5萬名。

展望

二零一九年下半年，全球經濟總體看來增長有所放緩，外部不確定因素較多，中國更加關注激發國內市場活力和增強經濟內在動力，以供給側結構性改革為主線，實施創新驅動發展戰略，優化營商環境，大規模減稅降費，以更加紮實地推動經濟持續健康發展。基於中國目前擁有規模龐大、成長較快的中等收入群體，消費潛力仍有充分釋放空間，管理層對未來的中國零售市場充滿信心。

從零售行業發展來看，5G、人工智能、移動互聯網等新技術的應用催化零售全行業創新發展，形成以消費者體驗為中心、數據驅動創新、泛零售拓展、線上線下加速融合的市場競爭格局。本集團將繼續保持靈活有效、成熟穩健的業務拓展步伐，聚焦消費升級領域，深入連鎖化拓展具有長遠競爭實力與業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位。同時，依托大數據、AI技術，積極推進數字化升級，降低營運成本、提升營運效率，給顧客帶來更好的體驗。

下半年，本集團南京河西金鷹世界將全面啟用，南京金鷹新街口店A座、徐州金鷹二期亦將開業，進一步鞏固和提升本集團在江蘇省的行業領先地位。

- 一 值得期待的本集團全生活中心新旗艦項目－南京河西金鷹世界，作為華東地區乃至中國的城市商業新地標，商業裙樓在二零一七年十一月開業至今業績與客流均保持良好增長態勢，持續調整和引進特色品牌，截至二零一九年七月三十一日調整面積比例達43%，引入新品牌57個。8,000平方米的自營「金鷹動物世界」並已於二零一九年七月正式開業，位於A塔的奢華酒店「G•Hotel」將於今年三季度試營業，金鷹健康醫療、WeWork共享辦公及國際金融總部辦公等眾多功能業態也即將在未來一年陸續呈現，加之國際著名NBA室內兒童主題樂園等體驗性商業內容的持續進駐，將為南京河西金鷹世界帶來更多支撐本集團持續發展的中產家庭客層和年輕個性化新會員。

- 下半年，金鷹新街口店A座完成整體改造出新，與地鐵直接連通，主空間設計呈現具備品質美感、精細層次、時尚細節的品牌調性，徹底優化櫃位動線，營造舒適的購物空間感與體驗感。同時，加強首店資源引入，運動潮牌持續升級，進一步提升零售品牌店鋪級次，引進市場話題性較強的North Face黑標One Box店，Nike升級為Beacon 750店，Adidas升級為Mega L1店，Adidas三葉草升級為Fashion店，以更加迎合年輕群體購物喜好。B座重點圍繞家庭群體進行打造，融合娛樂、餐飲、生活配套，滿足中產階段家庭消費需求，保持門店位於新街口核心商圈重要的地標地位。
- 本集團徐州店二期規劃於今年第三季度開業。該商業項目位於徐州市中心古彭廣場核心商圈，地下連通地鐵1、2號線換乘站，建築面積51,041平方米，計劃引進喜茶、星巴克臻選店、華為Plus旗艦店、Nike KL L1旗艦店等首進蘇北區域的品牌旗艦店、潮流網紅店，以及高階潮牌、設計師時裝、特色餐廳等延伸年輕客層的時尚品牌與體驗業態。開業後將與本集團已成熟運營多年的徐州店一期精品百貨購物中心聯動，共同組成徐州城市時尚地標式綜合生活體驗中心。

財務回顧

銷售所得款項總額及收益

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團銷售所得款項總額增加至人民幣9,157.5百萬元，同比增長1.4%或人民幣125.7百萬元。增加主要歸因於同店銷售增長（「同店銷售增長」）同比增加0.8%。倘計算同店銷售增長時不計及南京新街口店的銷售所得款項總額，同店銷售增長將為3.0%。

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、南京河西金鷹世界及揚州新城市中心，錄得銷售所得款項總額人民幣1,983.2百萬元（二零一八年上半年：人民幣1,804.0百萬元），對本集團於回顧期間的銷售所得款項總額貢獻為21.7%（二零一八年上半年：20.0%）。

另一方面，南京新街口店錄得同店銷售負增長10.4%及其銷售所得款項總額對本集團銷售所得款項總額的貢獻由二零一八年上半年的16.1%下降至回顧期間的14.2%。本集團已自二零一九年六月初開始南京新街口店A座主要門店的翻新且預期將於二零一九年十二月完成。A座的標杆品牌（對A座二零一八年的年內銷售所得款項總額貢獻75%）搬遷至B座及其中大部分品牌已於二零一九年六月底於B座恢復營運。於二零一九年五月二十四日夜間，南京金鷹中心A塔樓9樓的酒店分部（並非本集團的一部分及因翻新而停業）發生火災。A塔樓亦為南京新街口店A座所在地。基於本集團獲得之資料，本集團認為火災乃由於施工承包商違反若干規定。消防機構迅速反應並有效控制局勢，事故並無傷亡。門店及店內庫存在保險範圍內，而施工承包商亦將作出賠償。火災對本集團營運的影響有限。

南京新街口店自二零一九年五月二十五日至二零一九年六月一日暫停營運。於二零一九年六月二日，南京新街口店B座恢復營運。本集團立即開始原計劃於二零一九年七月開始的A座主要門店的翻新。管理層預計門店翻新將暫時影響南京新街口店於二零一九年下半年的經營業績。然而，管理層認為，從長遠來看，門店翻新對鞏固該擁有23年歷史的南京旗艦店的可持續發展而言屬必要。

截至二零一九年六月三十日止六個月，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為76.9%（二零一八年上半年：78.6%），或由二零一八年同期的人民幣7,102.8百萬元減少0.9%至人民幣7,037.5百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為14.6%（二零一八年上半年：13.8%），或由二零一八年同期的人民幣1,241.5百萬元增加7.8%至人民幣1,338.1百萬元。租金收入貢獻本集團銷售所得款項總額4.9%（二零一八年上半年：4.4%），由二零一八年同期的人民幣397.8百萬元（經重列）增加13.4%至二零一九年首六個月的人民幣451.2百萬元。於二零一九年首六個月，物業銷售貢獻本集團銷售所得款項總額3.1%（二零一八年上半年：2.6%），由二零一八年上半年的人民幣237.7百萬元增加18.4%至人民幣281.4百萬元。其他收入貢獻本集團銷售所得款項總額餘下0.5%（二零一八年上半年：0.6%），由二零一八年同期的人民幣52.0百萬元減少5.3%至二零一九年首六個月的人民幣49.3百萬元。

特許專櫃銷售佣金率減少至17.0%（二零一八年上半年：17.6%），而直接銷售的毛利率減少至12.2%（二零一八年上半年：16.1%），以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率減少至16.2%（二零一八年上半年：17.4%）。減少主要由於以下的淨影響：(i)本集團持續以合理利潤率提升銷售生產力；(ii)相對於成熟的門店（如南京新街口店），次新的門店雖然佣金率較低，但銷售金額增加；(iii)影響整體特許專櫃銷售毛利率的南京新街口店的銷售所得款項總額於回顧期間減少約0.2%；及(iv)於二零一八年十一月至二零一九年五月期間一次性清銷本集團陳舊存貨，導致回顧期間直接銷售毛利率下降3.8%。

特許專櫃銷售及直接銷售的銷售所得款項總額按商品類別劃分的明細顯示，服裝及配飾銷售對銷售所得款項總額的貢獻為45.0%（二零一八年上半年：46.3%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為17.6%（二零一八年上半年：17.7%）；化妝品銷售的貢獻為13.1%（二零一八年上半年：11.9%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為9.4%（二零一八年上半年：8.6%）；而電子產品、煙酒、家居及工藝品、超市、童裝及玩具等其他產品貢獻餘下銷售所得款項總額的14.9%（二零一八年上半年：15.5%）。

於二零一九年六月三十日，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1,002.6百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣1,051.8百萬元）及人民幣1,211.8百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣1,303.4百萬元）。待售已竣工物業指本集團的濱江世紀廣場項目，於二零一九年六月三十日的可售寫字樓及住宅總建築面積分別約為77,930.2平方米（二零一八年十二月三十一日：84,935.4平方米），而待售發展中物業主要指本集團的揚州新城市中心項目，於二零一九年六月三十日的預計可售商業及住宅總建築面積約為151,077.3平方米（二零一八年十二月三十一日：166,830.0平方米）及可售停車位的總建築面積約為25,284.4平方米（二零一八年十二月三十一日：34,056.1平方米）。本集團自二零一六年起開始預售揚州新城市中心項目的一期單元房及該等單元房已於二零一八年下半年竣工及於二零一九年上半年交付予客戶。本集團自二零一七年九月起開始預售二期單元房，其亦為揚州新城市中心項目的最後一期。

銷售物業金額為人民幣281.4百萬元（二零一八年上半年：人民幣237.7百萬元），於回顧期間出售總建築面積31,529.6平方米（二零一八年上半年：19,805.8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194.0百萬元（二零一八年上半年：零）及安徽省蕪湖市的濱江世紀廣場項目（為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87.4百萬元（二零一八年上半年：人民幣237.7百萬元）。於回顧期間銷售物業的毛利率為32.2%（二零一八年上半年：36.9%）。減少主要由於回顧期間毛利率較住宅物業銷售額低的停車位銷售額增加及將過往年度收取的揚州新城市中心項目預售所得款項的融資部分確認為已售物業成本的一部分。

本集團的收益總額為人民幣2,955.4百萬元，較去年同期增加6.3%。收益增加大致上與銷售所得款項總額增加及整體利潤率改善相符。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損主要包括(i)自供應商及客戶所得的各種雜項收入；(ii)資產及負債計價所用的外幣兌換為人民幣所產生的外匯收益及虧損淨額；(iii)本集團證券投資所產生的收益及虧損及股息收入；及(iv)本集團投資物業的公平值變動。

其他收入、收益及虧損淨額由二零一八年同期的人民幣235.5百萬元增加人民幣222.8百萬元至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣458.3百萬元。增加主要由於(i)外匯虧損淨額由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣85.8百萬元減少人民幣71.7百萬元至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣14.1百萬元；(ii)出售／部分出售本集團於聯營公司的權益所得收益人民幣116.4百萬元(二零一八年上半年：虧損人民幣0.7百萬元)；及(iii)就暫停門店而確認的減值虧損減少人民幣14.9百萬元。

商品存貨變動及已售物業成本

商品存貨及已售物業成本變動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。截至二零一九年六月三十日止六個月，商品存貨及已售物業成本變動同比增加人民幣174.0百萬元或16.7%至人民幣1,215.9百萬元。商品存貨及已售物業成本變動增加大致上與直接銷售及物業銷售增加相符。

僱員福利開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，僱員福利開支同比減少人民幣5.9百萬元或3.1%至人民幣183.0百萬元。減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i)持續精簡所有層面的角色與職能；及(ii)繼續投資人力資源以實行及發展本集團的「全生活理念」及「互動零售平台」。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額百分比由去年同期的2.4%下降0.1個百分點至2.3%。

折舊及攤銷

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產的折舊及攤銷／就土地使用權的預付租賃款項的攤銷同比增加人民幣10.3百萬元或4.8%至人民幣223.7百萬元。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額百分比由去年同期的2.7%增加0.1個百分點至2.8%。

租金開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，租金開支同比增加人民幣6.8百萬元或4.5%至人民幣159.5百萬元。此乃由於本集團的租金安排主要與各商店的銷售掛鉤，而回顧期間的租金開支增加主要由於來自上海店、揚州京華城店、鹽城聚龍湖店、江寧店及馬鞍山店等店舖的銷售貢獻增加。

租金開支佔銷售所得款項總額百分比維持穩定，為2.0%。

其他開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，其他開支同比減少人民幣27.2百萬元或6.9%至人民幣364.9百萬元。其他開支主要包括水費及電費、廣告及促銷活動支出、維修及保養成本以及物業管理費。該等開支減少主要歸因於回顧期間本集團管理層持續規範的成本控制措施。於回顧期間，水費及電費同比減少人民幣11.8百萬元或10.7%至人民幣98.4百萬元，而物業管理費同比減少人民幣10.3百萬元或13.2%至人民幣67.2百萬元。

其他開支佔銷售所得款項總額百分比由去年同期的5.1%減少0.6個百分比至4.5%。

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10.0%（二零一八年十二月三十一日：10.0%）股權的聯營公司Whittle School & Studios Holdings, Ltd.（「Whittle」）及20.0%（二零一八年十二月三十一日：20.0%）股權的聯營公司iP2 Holdings S.A.（「iP2」）的財務業績。

Whittle主要為年齡介乎三至十八歲的學生開辦及營運全球民辦學校。Whittle將於二零一九年九月開設首兩所學校。本集團應佔回顧期間淨虧損為人民幣42.5百萬元（二零一八年上半年：人民幣11.5百萬元）。

iP2為一家領先的荷蘭室內主題樂園開發商及致力於建設「世界知名IP+ 科技體驗」的創新型兒童主題樂園。iP2成功開設三家室內主題樂園，另有十家室內樂園正在籌備中。於回顧期間，本集團應佔虧損淨額為人民幣7.6百萬元（二零一八年上半年：零）。

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。截至二零一九年六月三十日止六個月，財務收入同比增加人民幣12.4百萬元或1.2倍至人民幣23.2百萬元，主要由於回顧期間來自第三方及聯營公司貸款的利息收入增加人民幣10.0百萬元。

財務成本

財務成本包括本集團的銀行貸款、優先票據及中國中期票據的利息開支。截至二零一九年六月三十日止六個月，財務成本同比增加人民幣11.2百萬元或5.5%至人民幣216.2百萬元。增長主要由於以下各項的淨影響：(i)於回顧期間利率增加及人民幣兌港元（「港元」）及美元（「美元」）貶值；及(ii)平均借款與去年同期相比減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支同比增加人民幣27.2百萬元或8.5%至人民幣348.3百萬元。回顧期間的實際稅率為33.9% (二零一八年上半年：39.1% (經重列))。實際稅率同比下降5.2個百分點，主要由於離岸不可扣除開支 (即外匯虧損淨額) 減少。

期間溢利

由於經營所得溢利及非經營收入增加，期間溢利同比增加人民幣178.1百萬元或35.6%至人民幣678.2百萬元。截至二零一九年六月三十日止六個月，淨利率 (按淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比計算) 為8.4% (二零一八年上半年：6.4% (經重列))。

經營所得溢利 (除利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利) 同比增加人民幣34.4百萬元或3.4%至人民幣1,061.8百萬元 (二零一八年上半年：人民幣1,027.4百萬元 (經重列))，而折舊及攤銷前的經營所得溢利 (除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利) 同比增加人民幣44.7百萬元或3.6%至人民幣1,285.5百萬元 (二零一八年上半年：人民幣1,240.8百萬元 (經重列))。

零售業務除折舊及攤銷前所得溢利 (除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利及不包括物業銷售及酒店營運溢利) 同比增加人民幣43.7百萬元或3.8%至人民幣1,200.0百萬元 (二零一八年上半年：人民幣1,156.3百萬元 (經重列)) 及倘於計算時不計及南京新街口店，零售業務除折舊及攤銷前所得溢利同比增加人民幣83.6百萬元或9.4%。

於二零一九年六月三十日，三間 (二零一八年上半年：五間) 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18.2百萬元 (二零一八年上半年：人民幣19.9百萬元)。其中，一間店舖於二零一七年開始營運。

資本開支

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的資本開支為人民幣232.6百萬元 (二零一八年上半年：人民幣130.8百萬元 (經重列))。該金額主要包括因收購物業、廠房及設備、在綠地建設連鎖店項目及提升及／或拓展本集團現有零售面積以優化購物環境及本集團於本地市場的競爭力有關的合約付款。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團的現金及類現金 (包括銀行結餘及現金、受限制現金、結構性銀行存款及銀行發行的理財產品) 為人民幣6,098.3百萬元 (二零一八年十二月三十一日：人民幣6,463.9百萬元 (經重列))，而本集團的總借貸 (包括銀行借貸、優先票據及中國中期票據) 為人民幣8,382.6百萬元 (二零一八年十二月三十一日：人民幣8,346.2百萬元)。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣24.2百萬元 (二零一八年上半年：經營活動所用現金淨額人民幣69.2百萬元 (經重列))，投資活動所得現金淨額為人民幣172.2百萬元 (二零一八年上半年：投資活動所用現金淨額人民幣153.4百萬元)，而融資活動所用現金淨額為人民幣441.5百萬元 (二零一八年上半年：人民幣1,230.1百萬元)。

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行借貸包括一項將於二零二一年四月到期的三年期雙貨幣銀團貸款人民幣4,298.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,269.8百萬元)、將於二零二三年到期的優先票據人民幣2,585.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,579.2百萬元)及中國中期票據人民幣1,499.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,497.2百萬元)。

本集團於二零一九年六月三十日的資產總值為人民幣23,469.1百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣24,236.4百萬元(經重列))，而本集團負債總額為人民幣16,810.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣17,917.0百萬元(經重列))，因此資產淨值為人民幣6,658.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣6,319.4百萬元(經重列))。於二零一九年六月三十日的資產負債比率(按本集團借貸總額除以其總資產計算)增加至35.7%(二零一八年十二月三十一日：34.4%(經重列))。

本集團於二零一九年六月三十日的資本承擔為人民幣596.4百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣269.2百萬元(經重列))，該等資本承擔乃關於以下已訂約但尚未於本集團簡明綜合財務報表內撥備的款項：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
關於以下已訂約但尚未於本集團 簡明綜合財務報表內撥備的資本支出：		
— 收購物業、廠房及設備	171,220	153,409
— 收購一間聯營公司	25,000	25,000
	<u>196,220</u>	<u>178,409</u>
其他承擔		
— 建設開發中物業	400,182	90,811
	<u>400,182</u>	<u>90,811</u>

或然負債

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>106,272</u>	<u>182,102</u>

本集團與多家金融機構存在合作關係，為其物業買家安排按揭貸款融資並就該等買家之還款責任提供擔保。銀行將於買家獲發出房屋所有權證或物業買家完成按揭貸款之後(以較早者為準)解除該等擔保。董事認為，該等財務擔保合約之公平值並不重大。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按公平值列入其他全面收益之股本工具	52,562	53,952
受限制現金	<u>54,752</u>	<u>55,819</u>
	<u>107,314</u>	<u>109,771</u>

以下賬面金額的資產已被抵押作為本集團獲授的一般銀行融資的擔保：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
受限制現金	<u>36,646</u>	<u>49,489</u>

外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金、可供出售投資、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／美元對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。於回顧期間，本集團錄得外匯虧損淨額人民幣14.1百萬元(二零一八年上半年：人民幣85.8百萬元)。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零一九年六月三十日，本集團僱用合共3,350名僱員(二零一八年十二月三十一日：3,700名)，薪酬合共為人民幣183.0百萬元(二零一八年上半年：人民幣188.9百萬元(經重列))。本集團的薪酬政策乃參照市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並將每年檢討一次。

股息

董事已議決於二零一九年九月十九日或之前向於二零一九年九月十日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東派付中期股息每股人民幣0.118元(二零一八年上半年：中期股息每股人民幣0.1338元)。

為符合獲取中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年九月十日(亦為分派中期股息的記錄日期)下午四時三十分前送達至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。

購買、出售或贖回本公司證券

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司或任何其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治

董事認為，本公司截至二零一九年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則。

證券交易標準守則

本公司已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」)作為董事進行證券交易的守則。經向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載的一切有關規定。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績

本公告將於聯交所網站及本公司網站(<http://www.geretail.com>)刊登。載有上市規則附錄十六規定所有資料的截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告將適時寄發予本公司股東及於聯交所及本公司網站刊登。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及企業管治守則的規定成立審核委員會，其主要職責為檢討及監察本集團的財務報告流程及內部監控程序。於本公告日期，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。

致謝

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。下半年，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。

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒

香港，二零一九年八月二十日

於本公告刊發日期，董事會包括三名執行董事：王恒先生、王宣懿女士及Hans Hendrik Marie Diederens先生；以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。