

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，概不對因本公告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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年業績

全年業績摘要

- 銷售所得款項總額保持穩定，達人民幣16,399.3百萬元
- 同店銷售增長⁽¹⁾同比下降4.1%
- 收益達人民幣4,694.3百萬元，增長14.7%
- 經營所得溢利(除利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利)達人民幣1,475.5百萬元，增長22.1%
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣408.4百萬元
- 每股盈利達人民幣0.244元
- 建議末期股息每股人民幣0.0216元及特別現金股息每股人民幣0.0772元，股息合共每股人民幣0.0988元

⁽¹⁾ 同店銷售增長指於整段比較期間經營的百貨店的銷售所得款項總額的變動。

截至二零一六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」)的董事會欣然公告本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核綜合業績及去年二零一五年的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)
收益	4	4,694,340	4,093,527
其他收入、收益及虧損	6	30,371	387,600
商品存貨變動		(1,516,604)	(1,407,729)
已售物業成本		(286,802)	—
僱員福利開支		(461,316)	(500,779)
物業、廠房及設備的折舊及攤銷		(353,846)	(322,322)
土地使用權的預付租賃款項的攤銷		(30,906)	(30,465)
租金開支		(214,533)	(205,783)
其他開支		(667,004)	(742,507)
應佔聯營公司(虧損)溢利		(80,497)	5,307
應佔合營企業虧損		(662)	(1,693)
財務收入	7	168,917	237,083
財務成本	8	(318,208)	(218,697)
除稅前溢利		963,250	1,293,542
所得稅開支	9	(562,228)	(471,230)
年內溢利	10	<u>401,022</u>	<u>822,312</u>
以下各方應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		408,413	825,837
非控股權益		(7,391)	(3,525)
		<u>401,022</u>	<u>822,312</u>
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	12	<u>0.244</u>	<u>0.474</u>
— 攤薄(每股人民幣元)	12	<u>0.243</u>	<u>0.473</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)
年內溢利	401,022	822,312
其他全面收入(開支)		
隨後可重新分類至損益的項目：		
可供出售投資公平值變動(虧損)溢利	(25,949)	163,523
因處置可供出售投資重新分類至損益	(71,487)	(80,776)
應佔聯營公司的匯兌差額	24,132	9,321
與可重新分類至損益的項目有關的所得稅	15,625	(9,818)
	(57,679)	82,250
以後不能重分類全損益的項目：		
物業、廠房及設備轉換為投資物業時之重估收益	203,998	—
不能重分類進損益項目相關所得稅開支	(51,000)	—
	152,998	—
年內其他全面收入，除稅後淨額	95,319	82,250
年內全面收益總額	496,341	904,562
以下各方應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	503,732	908,087
非控股權益	(7,391)	(3,525)
	496,341	904,562

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一五年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<i>非流動資產</i>			
物業、廠房及設備	7,755,446	7,716,165	5,939,854
土地使用權－非即期部分	2,086,013	2,142,400	2,203,030
投資物業	1,461,760	866,961	90,506
訂金及預付款項	60,219	64,200	848,363
商譽	17,664	17,664	263,179
於聯營公司權益	327,341	334,838	308,284
於合營企業權益	386,583	370,607	—
可供出售投資	400,668	396,946	342,554
遞延稅項資產	116,693	156,325	127,844
	12,612,387	12,066,106	10,123,614
<i>流動資產</i>			
存貨	443,518	536,468	473,873
待售發展中物業	910,814	1,447,755	—
待售已竣工物業	1,500,590	14,799	—
貿易及其他應收款項	707,109	843,445	515,162
土地使用權－即期部分	56,382	56,382	37,673
應收關連公司款項	39,189	561,290	23,763
稅項資產	11,590	11,744	20,319
計息工具投資	—	151,475	2,318,818
結構性銀行存款	4,455,740	1,816,647	1,256,957
受限制現金	96,499	90,352	32,789
銀行結餘及現金	1,059,572	2,232,437	1,821,084
	9,281,003	7,762,794	6,500,438

		二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一五年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<i>流動負債</i>				
應付票據、貿易及其他				
應付款項	15	3,609,845	2,807,487	2,298,640
應付關連公司款項		671,007	658,705	435,683
銀行貸款		170,696	5,269,086	3,126,443
稅務負債		387,528	266,363	217,685
遞延收入		2,230,329	2,242,634	2,519,667
		<u>7,069,405</u>	<u>11,244,275</u>	<u>8,598,118</u>
流動資產(負債)淨額		<u>2,211,598</u>	<u>(3,481,481)</u>	<u>(2,097,680)</u>
總資產減流動負債		<u>14,823,985</u>	<u>8,584,625</u>	<u>8,025,934</u>
<i>非流動負債</i>				
銀行貸款		5,162,068	609,500	—
優先票據		2,602,694	2,433,254	2,419,569
中國中期票據	16	1,492,681	—	—
遞延稅項負債		519,434	433,187	158,448
		<u>9,776,877</u>	<u>3,475,941</u>	<u>2,578,017</u>
資產淨值		<u><u>5,047,108</u></u>	<u><u>5,108,684</u></u>	<u><u>5,447,917</u></u>
<i>資本及儲備</i>				
股本		176,456	177,532	185,282
儲備		4,856,297	4,911,981	5,257,858
本公司擁有人應佔權益		5,032,753	5,089,513	5,443,140
非控股權益		14,355	19,171	4,777
權益總額		<u><u>5,047,108</u></u>	<u><u>5,108,684</u></u>	<u><u>5,447,917</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一六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上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。以董事的意見，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、時尚百貨連鎖店、物業及酒店。本公司及其附屬公司合稱為「本集團」。

本集團的綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

此外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具乃按每報告期末的公平值計量。

2. 新訂及經修訂的香港財務報告準則的應用

本年度強制有效的香港財務報告準則的修訂

本集團於本年度首次對香港會計師公會發行的香港財務報告準則進行以下修訂：

香港財務報告準則第 11 號 (修訂本)	<i>收購合營業務權益的會計方法</i>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號 (修訂本)	<i>澄清折舊及攤銷的可接納方法</i>
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號 (修訂本)	<i>農業：生產性植物</i>
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號、香港會計準則第 28 號 (修訂本)	<i>投資實體：應用綜合入賬的例外情況</i>
香港財務報告準則 (修訂本)	<i>二零一二年至二零一四年週期之香港財務報告準則年度改進</i>

本年度香港財務報告準則的修訂對本集團本年度及以前年度的財務業績及／或合併財務報表披露的財務狀況和職務沒有重大影響。

新的香港財務報告準則和尚未生效的香港財務報告準則的修訂案

本集團尚未應用以下已經發布但尚未生效的新增和經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類與計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	向香港財務報告準則第9號金融工具申請 香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營公司之間之 資產出售或注資 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期 香港財務報告準則之年度改進 ⁵

¹ 從二零一八年一月一日或之後開始的年度生效。

² 從二零一九年一月一日或之後開始的年度生效。

³ 在確定日期或之後的年度生效。

⁴ 自二零一七年一月一或之後開始的年度生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或以後(按適用情況而定)開始之年度期間生效

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號引進有關金融資產、金融負債、一般套期會計和金融資產減值準備的分類和計量之新要求。本公司董事預期，今後採用香港財務報告準則第9號可能會對本集團的金融資產報告的分類及金額產生影響。可供出售金額資產可能將按公平值計入損益或透過其他全面收入計入公允值(須符合特定準則)。此外，預期信貸損失模型可能會導致早期提供與本集團以攤餘成本計量的金融資產相關的信用損失。然而，在本公司董事進行詳盡檢討前合理估算應用香港財務報告準則第9號之影響並不可行。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益及相關修訂本

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收益確認指引。本公司董事認為履約責任與現時根據香港會計準則第18號識別單獨收益組成部分相類似，但分配總代價至各履約責任將基於相對公平值，其可能會影響收益確認的時間及金額。然而，於本集團董事詳細審閱前提供對香港財務報告準則第15號影響的合理估計並不實際可行。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號於生效後將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。截至二零一六年十二月三十一日，本集團有人民幣424.905百萬元之不可撤銷經營租賃承擔(二零一五年：人民幣895.237百萬元)。初步評估顯示，這些安排將符合香港財務報告準則第16號所訂的租賃定義。因此，除非它們符合適用香港財務報告準則第16號短期租賃資格中長期租賃低價值，本集團將承認所有這些租賃的使用權資產和相應的責任。此外，新要求的適用可能導致如上所述的測量、呈現和披露的變化。但是，本公司董事完成詳細審查之前，其合理估計對財務的影響是不切實際的。

除上述披露外，本公司董事預期，香港財務報告準則的其他增補和適用的修訂對本集團的財務業績和財務狀況均不會有重大影響。

3. 會計政策變更影響的摘要及去年臨時賬目所產生之調整

由於南京僑鴻國際集團收購事項(如附註17所定義)，過往確認之臨時議價收購收益其後根據香港財務報告準則第3號減少人民幣211,561,000元，包括遞延稅項資產人民幣14,825,000元，遞延稅項負債人民幣226,386,000元。

除了去年臨時賬目所產生之調整外，根據香港會計準則第40號投資性房地產，投資性房地產可以使用成本模式或公允價值模型進行計量，本集團採用前幾年的成本模式計算其投資性房地產。

鑑於上市公司持有的大部分投資性房地產均採用公允價值模式計量(根據香港會計準則第40號鼓勵)，本年度本集團將會計政策與其他上市公司保持一致，並以其公允價值列示其投資性房地產。

董事認為，該會計政策變動讓本集團可於其財務報表就其表現及財務狀況提供可靠及較有關的資料。

上述南京僑鴻國際集團收購事項完成(如附註17所定義)情況的調整和本集團對會計政策變更對本年度及以前年度合併損益表的列項及業績影響如下：

對年度溢利之影響

	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
完成南京僑鴻國際集團收購事項後的調整(如附註17所定義)：		
其他收入、收益及虧損減少	—	(211,561)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
因會計政策變動而產生之調整：		
物業、廠房和設備折舊及攤銷減少	28,299	2,087
其他收入和損益增加(減少)	193,827	(5,181)
所得稅費用(增加)減少	(55,532)	774
	<u>166,594</u>	<u>(2,320)</u>
本年度淨利潤增加(減少)	<u>166,594</u>	<u>(213,881)</u>
本年度歸屬於本公司持有人的利潤增加(減少)	<u><u>166,594</u></u>	<u><u>(213,881)</u></u>

對其他綜合收入的影響

因會計政策變動而產生之調整：		
物業、廠房及設備轉換為投資物業時之重估收益增加	203,998	—
不能重分類進損益項目相關所得稅開支增加	(51,000)	—
	<u>152,998</u>	<u>—</u>
全年其他綜合收益淨增加	<u>152,998</u>	<u>—</u>
歸屬於本公司持有人的綜合收益淨增加(減少)：	<u><u>319,592</u></u>	<u><u>(213,881)</u></u>

截至二零一五年十二月三十一日前一財政年度，因上述南京僑鴻國際集團收購事項調整和對本集團財務狀況的影響如下：

	南京僑鴻國際 集團收購			二零一五年 會計政策變更	
	二零一五年 十二月三十一日 (按原列) 人民幣千元	事項後的調整 (定義見附註17) 人民幣千元	小計 人民幣千元	所致的調整 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (重列) 人民幣千元
投資物業	866,026	—	866,026	935	866,961
遞延稅項資產	141,500	14,825	156,325	—	156,325
遞延稅項負債	(206,568)	(226,386)	(432,954)	(233)	(433,187)
對淨資產的 總體影響	<u>不適用</u>	<u>(211,561)</u>	<u>(211,561)</u>	<u>702</u>	<u>不適用</u>
保留盈利	<u>3,794,684</u>	<u>211,561</u>	<u>(3,583,123)</u>	<u>(702)</u>	<u>(3,583,825)</u>
對股本的總體影響	<u>不適用</u>	<u>211,561</u>	<u>211,561</u>	<u>(702)</u>	<u>不適用</u>

上述投資物業的會計政策變更對本集團於二零一五年一月一日比較期初財務狀況的影響如下：

	二零一五年 一月一日 (按原列) 人民幣千元	會計政策變更 所致的調整 人民幣千元	二零一五年 一月一日 (重列) 人民幣千元
投資物業	86,477	4,029	90,506
遞延稅項負債	(157,441)	(1,007)	(158,448)
對淨資產的總體影響	<u>不適用</u>	<u>3,022</u>	<u>不適用</u>
保留盈利	(3,859,253)	(3,022)	(3,862,275)
對股本的總體影響	<u>不適用</u>	<u>(3,022)</u>	<u>不適用</u>

對每股基本收益的影響

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
調整前每股基本收益	0.144	0.597
完成南京僑鴻國際集團收購事項後的調整(如附註17所定義)	—	(0.122)
會計政策變更前每股基本盈利	0.144	0.475
會計政策變更所致的調整	0.100	(0.001)
每股報告基本盈利	<u>0.244</u>	<u>0.474</u>

對每股攤薄收益的影響

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
調整前每股攤薄收益	0.144	0.595
完成南京僑鴻國際集團收購事項後的調整(如附註17所定義)	—	(0.121)
會計政策變更前每股攤薄盈利	0.144	0.474
會計政策變更所致的調整	0.099	(0.001)
每股報告基本盈利	<u>0.243</u>	<u>0.473</u>

4. 收益

於本年度，本集團的收益分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金收入	2,086,558	2,118,071
直接銷售	1,783,487	1,719,560
物業銷售	397,954	—
租金收入	311,017	223,150
管理費用	48,947	3,571
酒店業務	39,163	—
汽車服務費用	27,214	29,175
	<u>4,694,340</u>	<u>4,093,527</u>

銷售所得款項總額指向顧客所收取的直接銷售的相關增值稅及從客戶收取的銷售稅項。

銷售所得款項總額	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
特許專櫃銷售	13,454,809	13,993,107
直接銷售	2,071,905	2,024,751
物業銷售	417,648	—
租金收入	329,731	236,500
管理費用	52,115	3,783
酒店業務	41,679	—
汽車服務費用	31,404	33,655
	<u>16,399,291</u>	<u>16,291,796</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辨認經營分部，而有關內部報告指執行董事及首席執行官、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。過去幾年，本集團在中國境內只有三個營運業務和可報告之業務分部，分別為江蘇省南部、江蘇省北部以及中國西部及其他地區。

附註17所定義的南京僑鴻國際集團收購事項完成後，本集團亦從事中國物業發展及酒店業務的另一營運及可報告之業務板塊（「物業發展及酒店業務」）。此外，就新增分部而言，本集團將三個零售經營分部綜合成一名可報告之分部，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。本集團的經營及可呈報分部目前如下：

— 零售業務包括

- 江蘇省南部，包括位於南京、常州、溧陽、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、合肥、淮北、馬鞍山市及蕪湖的百貨店

— 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和酒店業務，因為這些業務均在蕪湖市、南通市、揚州市進行。

分部收益及業績

按可呈報營運分部劃分的本集團收益及業績分析如下：

	零售業務				物業發展及 酒店經營	其他業務	總計
	江蘇省 南部	江蘇省 北部	中國西部及 其他地區 地區	小計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>截至二零一六年十二月三十一日止年度</i>							
銷售所得款項總額	5,690,766	7,833,139	2,320,133	15,844,038	459,327	95,926	16,399,291
分部收益	1,829,789	1,857,448	491,996	4,179,233	437,117	77,990	4,694,340
分部業績	541,400	807,667	168,315	1,517,382	88,480	(47,785)	1,558,077
中央行政成本及董事薪金							(82,560)
財務收入							168,917
財務成本							(318,208)
其他收益及虧損							(281,817)
應佔聯營公司溢利							(80,497)
應佔合營企業虧損							(662)
除稅前溢利							963,250
所得稅開支							(562,228)
年內溢利							401,022
<i>截至二零一五年十二月三十一日止年度</i>							
銷售所得款項總額(重列)	5,749,349	8,005,116	2,501,915	16,256,380	—	35,416	16,291,796
分部收益(重列)	1,722,511	1,827,206	522,019	4,071,736	—	21,791	4,093,527
分部業績(重列)	440,892	763,909	109,947	1,314,748	—	(15,507)	1,299,241
中央行政成本及董事薪金							(90,800)
財務收入							237,083
財務成本							(218,697)
其他收益及虧損(重列)							63,101
應佔聯營公司溢利							5,307
應佔合營公司虧損							(1,693)
除稅前溢利(重列)							1,293,542
所得稅開支(重列)							(471,230)
年內溢利(重列)							822,312

6. 其他收入、收益及虧損

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)
其他收入		
來自供應商及客戶的收入	291,701	297,817
政府補助	13,998	19,624
其他	6,489	7,058
	<u>312,188</u>	<u>324,499</u>
其他收益及虧損		
外匯虧損淨額	(522,034)	(427,104)
收購附屬公司產生的議價購入收益(附註17)	—	559,724
出售一間附屬公司的收益	—	4,118
出售一間聯營公司的收益	5,822	26,173
視作出售一間聯營公司的收益	3,267	—
贖回優先票據的收益	—	25,822
來自股本投資的股息收入	3,089	721
投資物業的公平值變動	193,827	(5,181)
持作買賣投資的公平值變動	(19,629)	121,492
按公平值列入損益的金融負債的公平值變動	(17,646)	—
因處置可供出售投資重新分類至損益的投資重估儲備	71,487	80,776
商譽減值	—	(6,271)
與百貨店歇業有關的減值虧損／撥備		
— 商譽減值	—	(239,244)
— 出售／沖銷物業、廠房及設備的虧損	—	(71,484)
— 其他百貨店歇業開支的撥備	—	(6,441)
	<u>—</u>	<u>(317,169)</u>
	<u>(281,817)</u>	<u>63,101</u>
	<u><u>30,371</u></u>	<u><u>387,600</u></u>

7. 財務收入

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
結構性銀行存款收入	132,309	52,128
銀行存款利息收入	4,858	7,979
計息工具投資收入	8,788	141,280
收購蘇州乾寧的按金利息收入(附註13)	22,962	35,696
	<u>168,917</u>	<u>237,083</u>

8. 財務成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
以下各項利息支出：		
銀行貸款	237,019	141,709
高級票據	118,403	114,625
中國中期票據	18,030	—
	<u>373,452</u>	<u>256,334</u>
減：計入合資格資產資本化之金額		
興建中的物業、廠房及設備	(51,953)	(37,637)
持作出售之發展中物業	(3,291)	—
	<u>318,208</u>	<u>218,697</u>

資本化財務費用是由每年4.3% (二零一五年：4.0%)的加權平均資本化比率計算。

9. 所得稅開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)
中國企業所得稅：		
本年度	358,880	372,317
土地增值稅	30,346	—
過往年度撥備不足(超額撥備)	3,542	(1,245)
	<u>392,768</u>	<u>371,072</u>
分派中國附屬公司盈利的預扣稅	75,000	80,000
遞延稅項扣除：		
本年度	94,460	20,158
	<u>562,228</u>	<u>471,230</u>

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%（二零一五年：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。

根據自一九九四年一月一日起生效且於二零一二年一月八日修訂的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則（統稱「土地增值稅條例」）的規定，於一九九四年一月一日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。

10. 年內溢利

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備的折舊及攤銷	353,846	322,322
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	56,387	50,761
減：已資本化款項	(25,481)	(20,296)
	<u>30,906</u>	<u>30,465</u>
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	2,216	71,943
投資物業的總租金收入	(49,181)	(22,171)
減：投資物業產生的直接經營開支	3,170	2,859
	<u>(46,011)</u>	<u>(19,312)</u>

11. 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
每股人民幣0.060元的二零一五年末期股息 (二零一四年末期股息：每股人民幣0.151元)	101,865	268,489
每股人民幣0.050元的二零一六年中期股息 (二零一五年中期股息：每股人民幣0.110元)	83,736	186,474
每股人民幣0.168元的二零一六年特別股息 (二零一五年特別股息：無)	281,351	—
	<u>466,952</u>	<u>454,963</u>

於報告期末後，董事已建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.0216元(二零一五年：人民幣0.060元)及特別現金股息每股人民幣0.0772元(二零一五年：無)，股息合共每股人民幣0.0988元(二零一五年：人民幣0.060元)，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

12. 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司擁有人應佔年內溢利，除以年內已發行普通股加權平均數。每股攤薄盈利透過調整年內已發行普通股加權平均數計算，已計入本公司潛在攤薄購股權的影響。

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>408,413</u>	<u>825,837</u>
	二零一六年 千股	二零一五年 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	1,676,864	1,740,686
因購股權導致潛在攤薄普通股的影響	<u>6,815</u>	<u>6,653</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,683,679</u>	<u>1,747,339</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司部分已發行的購股權的行權價均高於本公司股票的平均市場價格，因而對攤薄每股盈利無影響，故未包含在每股攤薄盈利的計算內。

13. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項	101,306	57,911
向供應商墊款	51,657	61,544
訂金	88,778	94,869
購貨已付訂金	5,790	5,046
可收回其他稅項	122,344	90,377
可退回收購蘇州乾寧訂金及相關利息(附註)	45,657	285,696
其他應收款項及預付款項	291,577	248,002
	<u>707,109</u>	<u>843,445</u>

附註： 於二零一四年十二月二十八日，本集團與賣方及賣方擔保人訂立協議，據此，本集團將購入蘇州乾寧置業有限公司(「蘇州乾寧」)的51%股權，而同年，本集團支付了可退回訂金人民幣300百萬元，該筆訂金以賣方擔保人所持南京東方投資集團有限公司的97.167%股權及江蘇天地實業投資集團有限公司的全部股權作擔保。於二零一五年十月三十日，本集團與賣方及賣方擔保人訂立解除協議，據此，訂金將分兩次償還，即於二零一五年十月三十日前償還不少於人民幣50.0百萬元及於二零一五年十二月十五日前償還剩餘款項。兩期退款將按年利率12%計息，逾期則按年利率18%計息。本集團於二零一五年十月三十日收到第一期退款人民幣50.0百萬元，而第二期部份退款人民幣263百萬元已於本期間收到。截至二零一六年十二月三十一日，可退回收購蘇州乾寧訂金及利息為45.7百萬元。本公司董事認為，其餘金額將會於十二個月內付清。

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。

百貨店業務的貿易應收款項人民幣92,304,000元(二零一五年：人民幣55,705,000元)的賬齡為報告日期起計15日內，餘下貿易應收款項的賬齡則為各自報告日期起計90日內。

14. 計息工具投資、結構性銀行存款、受限制現金以及銀行結餘及現金

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
結構性銀行存款(附註1)	4,455,740	1,816,647
受限制現金(附註2)	96,499	90,352
銀行結餘及現金(附註3)	1,059,572	2,232,437
計息工具投資(附註4)	—	151,475
	<u>5,611,811</u>	<u>4,290,911</u>

附註：

1. 結構性銀行存款指本集團存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。
2. 受限制現金指就銀團貸款的利息支付目的而存放於利息儲備賬戶的結餘及僅限於應付票據及貴金屬特許銷售結算的銀行存款。
3. 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到期的短期銀行存款所組成。短期銀行存款期限介乎1至3個月不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並以各自的短期存款利率賺取利息。
4. 於二零一五年十二月三十一日，人民幣151,475,000元的計息工具投資指本集團於中國一家銀行安排的受限制低風險債務工具的投資。投資為主要擔保，期限為半年至一年。

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。

15. 應付票據、貿易及其他應付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項	1,981,208	1,474,200
應付票據	76,950	72,800
貿易應付款項總額	2,058,158	1,547,000
來自預售物業的訂金及預付款項	504,960	360,232
物業、廠房及設備應付款項	289,583	201,685
供應商訂金	178,115	144,126
應計開支	140,469	140,604
其他應付稅項	104,512	84,400
應付工資及福利開支	51,465	64,069
應付利息	30,913	12,395
其他應付款項	251,670	252,976
	<u>3,609,845</u>	<u>2,807,487</u>

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0至30日	1,596,395	1,121,814
31至60日	167,332	180,230
61至90日	78,200	103,832
超過90日	216,231	141,124
	<u>2,058,158</u>	<u>1,547,000</u>

購買貨品的信貸期為30至60日。

16. 中國中期票據

於二零一六年九月二十一日，本公司於中國全國銀行間市場發行本金總額人民幣15億元（「中期票據」）中期票據。中國中期票據年利率為年息3.9%，每年應付拖欠會費，並將於二零一九年五月二十一日期滿。本年度利息按每年約4.166%的實際利率計算，中國中期票據已發行。

17. 收購附屬公司

於二零一五年十一月十一日，本集團與獨立第三方訂立協議收購南通僑鴻國際房地產開發有限公司（「南通僑鴻國際房地產」）、南通僑鴻國際實業有限公司（「南通僑鴻國際實業」）及蕪湖僑鴻

國際實業有限公司(「蕪湖僑鴻國際實業」)(以下統稱為「僑鴻集團」)的全部股權，現金代價合共為人民幣100,000,000元(「僑鴻收購」)。僑鴻集團主要從事安徽省蕪湖市、江蘇省南通市的物業發展、建設與投資、酒店發展與營運以及百貨店發展與營運業務。是項收購已使用收購法入賬以及於二零一五年十二月三十一日完成。

於二零一六年十二月三十一日年度期間，由於收購僑鴻集團事項獲落實，先前確認的暫定議價購入收益其後減少人民幣211,561,000元(包括遞延稅項資產人民幣14,825,000元及遞延稅項負債淨額人民幣226,386,000元)。遞延稅項資產產生自稅項虧損。遞延稅項負債淨額產生自己售物業的中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備人民幣20,428,000元、待售發展中物業的土地增值稅撥備人民幣41,903,000元及收購僑鴻集團事項中公平值調整人民幣164,055,000元。本集團於二零一五年十二月三十一日合併財務狀況表及截至二零一五年十二月三十一日止比較十二個月之綜合損益及綜合收益的比較數字已如完成收購日期的初步會計中重新申述，詳情載於附註3。

行業概覽

二零一六年，全球經濟發展正在面臨嚴峻挑戰，而地區局勢持續動盪，大國間的綜合角力也逐漸升級，美國大選及美聯儲加息刺激了美國經濟同時也牽動全球市場的波動；英國退歐及意大利公投失利對歐盟乃至世界經濟影響深遠，而日本和加拿大經濟發展呈現弱復蘇狀態。就中國而言，受世界經濟復蘇疲弱、我國增長週期調整、產能過剩依然嚴重等多重因素影響，穩增長與防風險的雙底線構築了中國宏觀經濟發展的主旋律。產業結構調整持續深化的同時，新業態和新模式發展迅速，長期經濟增長帶來的大眾消費需求升級和消費結構優化，成為中國新常態下經濟增長的新動力。新型工業化、信息化、城鎮化、農業現代化進程處於深入推進階段，將持續釋放國內廣闊的長期市場需求。

二零一六年，中國國內生產總值(「生產總值」)達人民幣74.4萬億元，同比增長6.7%，位居世界前列，打破了中國經濟「硬著陸」的國際市場預期。社會消費品零售總額達人民幣33.2萬億元，同比增長10.4%。城鎮居民人均可支配收入人民幣33,616元，同比名義增長7.8%，扣除價格因素，實際增長5.6%。

在本集團擁有市場領導地位之江蘇省區域，於二零一六年，地區生產總值達人民幣7.6萬億元，比上年增長7.8%；社會消費品零售總額達人民幣2.9萬億元，同比增長10.9%；城鎮居民人均可支配收入人民幣40,152元，同比增長8.0%。

業務經營及管理

二零一六年是「十三五」開局之年，也是供給側結構性改革元年，中國經濟增長雖面臨下行壓力，但呈現底部企穩跡象。面對電商、新型商業綜合體劇增、境外遊消費對現有顧客的顯著分流的狀況，本集團仍積極把握中國經濟消費轉型升級的發展趨勢，堅持連鎖化、生活化、體驗性、創新型的發展方向，逐步實現立足江蘇、覆蓋全國的全生活中心發展戰略目標。經過本集團全體員工的共同努力，二零一六年，本集團實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）人民幣16,399.3百萬元，同比增長0.7%；同店銷售同比降低4.1%；經營利潤人民幣1,475.5百萬元，同比增長22.1%。

二零一六年，本集團持續引入新型消費體驗業態，豐富商品品類結構，加強特色可控商品資源的投資與合作，提供消費者個性化、精緻全面的消費體驗和生活服務。

一 為滿足顧客全生活品質生活需求，本集團將長期精心培育的獨特商品資源組成G.LIFE系列6大商業創新業態並引入樓層，展示出強大的商品資源整合能力，將有效提升客流和促進業績增長，構築本集團的核心競爭能力：

- √ G·MART，金鷹精品超市，滙聚來自全球的新鮮綠色健康食品 and 精緻生活用品；年內，本集團與南農大食品科學學院達成全面戰略合作，並通過舉辦阿根廷美食節、美國食品節、韓國物產展、延安年貨節等各類豐富有趣的活動，為消費者帶來安全可靠的商品和高品質的生活體驗。二零一六年，精品超市業務銷售所得款項同比增長6.6%，達人民幣564.7百萬元；

- √ G·TAKAYA，自營文創書店和精品生活集合館，滙聚了30,000多個精緻生活產品SKU，以滿足中產目標顧客的精神與生活消費，已在南京新街口店和蘇州高新店開設，日客流量逾2000人；
 - √ G·BABY，金鷹嬰童館，聚焦兒童及家庭主力消費，集合了嬰幼兒用品，兒童時尚服飾、兒童樂園、兒童早教及智力開發產品；
 - √ G·BEAUTY，美妝中心，全球最暢銷美妝和駐顏單品集合店，鎖定年輕女性顧客的長期穩定消費；
 - √ G·HEALTH，健康中心，綜合國際領先的專業齒科、月子會所、健康體檢等健康醫療服務，滿足目標客群健康保健生活需求；
 - √ G·QUTE，萌寵中心，有機組合了寵物、寵物美容、寵物醫療、寵物產品、寵物大型國際賽事等綜合業態，提供目標客群多種延伸服務。
- 本集團積極拓展自營業務，涵蓋歐美等國的眾多高性價比的精緻服飾、鞋品、童裝、生活用品和文創商品。在此基礎上，本集團與國內核心服裝面料廠商合作開發Aquila Doro、IVREA、RESTYLE等自有品牌的「極致單品」，持續拓展高性價比的自有特色品牌業務。二零一六年，自營品牌在本集團內開設221個專櫃，自營商品業務銷售所得款項同比增長7.4%，達到人民幣331.5百萬元。
 - 本集團持續優化海外購及O2O業務的發展，以不斷滿足顧客高品質多元消費體驗的需要。一方面，本集團通過與歐美戰略合作夥伴合作，以海外直採、源頭供應鏈等方式合作，將境外同價商品零距離展現給顧客；另一方面，本集團通過「掌上金鷹」手機應用程序在線上虛擬櫃檯或實體門店專櫃掃貨下單，樓層專櫃商品直接快遞送貨的全渠道方式，促進線上線下雙向引流，帶動客流量及銷售業績的快速增長。

本集團通過不斷提升顧客服務品質和創新企劃活動來持續吸引和積極拓展VIP客群。

- 本集團通過全渠道的持續募新活動，積極拓展年輕客群，為本集團的業績持續增長提供新的動力。截至二零一六年十二月三十一日，本集團VIP顧客達到約270萬名，VIP顧客消費佔集團銷售所得款項總額的比例約為55.8%。
- 本集團在常規企劃促銷活動的基礎上，通過集團統一定制的集團慶、獨利日、開星堂、黑色星期五4次大型營銷活動，實現GSP人民幣15.6億元，同比增長2.8%，南京新街口店黑色星期五當日單店客流近7萬人，客流同比上升79%，創年度新高。本集團亦通過「2016金鷹公開賽—台灣高爾夫巡迴賽」、金鷹台曆寶寶選拔賽、南京晨報·聯合杯」兩岸徵文活動等活動有效推廣金鷹品牌，提升金鷹的公司品牌價值。
- 本集團於年內通過有效運用「掌上金鷹」移動客戶端、微信平台、電子VIP卡等一系列手段，建立和發展高效率低成本的全渠道營銷和顧客綜合服務平台。「掌上金鷹」客戶端目前已覆蓋商品推薦、金鷹購、積分兌換、電子禮品卡、智能停車、視光中心、VIP課堂、酒店、汽車養護等全生活服務。截至二零一六年十二月三十一日，「掌上金鷹」手機應用程序下載量已突破610萬人次，綁定VIP顧客數量150萬名，平均每日活躍用戶約5萬名。
- 本集團通過長期經營管理的積累，於國內大型零售商業中，率先推廣實施品牌專櫃一體化POS收銀以及超市手機自助收銀方案，實現商品、移動支付、會員體系的有機整合，進一步提升本集團的服務品質，並為未來會員大數據營銷提供便利。

企業發展及投資合作

二零一六年，本集團憑藉於江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，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。自二零一六年初至本公告日期，本集團新開2家「全生活中心」：

- 二零一六年十二月二十三日，本集團西安曲江全生活中心試營業。該店位於西安市曲江新區的核心商業位置，與地鐵4號線直接連通，建築面積約50,000平方米，集時尚購物、餐飲美食、親子互動、娛樂休閒及健身等多種業態於一體，為西安曲江新區帶來時尚新穎的全生活消費體驗。該店與西安大唐芙蓉新天地廣場互動，共同組成建築面積超過25萬平方米的大型商業綜合體。作為本集團多年商業管理經驗積累後輕資產經營模式的創新嘗試，該店成為本集團的首家委託管理店，並與本集團西安高新店相互依託，將進一步鞏固本集團在西安市的商業地位。
- 二零一七年一月十八日，本集團蘇州高新全生活中心試營業。該店為蘇州地鐵1號線和3號線換乘站的上蓋物業，位於蘇州高新區核心商業圈，毗鄰蘇州樂園，建築面積約176,000平方米，融入G-Takaya精品書店、親子體驗樂園、精品超市、特色餐飲等多功能業態，成為蘇州高新區家庭購物休閒的首選之地，為當地顧客帶來全新的消費體驗，吸引了大量的客流。
- 本集團上海店、南通人民路店和蕪湖新城市中心店亦已經在精準定位和優化調整後於二零一六年十月煥然開業。

二零一六年，本集團加快戰略投資產業價值鏈的步伐，通過投資合作各類具有高度發展潛力的企業，陸續與北京凱撒旅遊、韓國領先服飾品牌信元集團、中國高端珠寶婚戒定制領先品牌BLOVES、中國共享辦公領先品牌「方糖小鎮」、韓國第一童鞋集合店品牌TOEBOX，韓國第一齒科品牌Ye齒科、國際室內GOLF領先品牌

GOLFZON、上海特色精品咖啡品牌明謙咖啡等達成戰略及投資合作，將特色商業品牌與本集團的豐富商業資源有機整合，在構築本集團獨特的競爭優勢的同時，也分享特色商業品牌的經營發展成果。更值得一提的是，憑藉自身出色的經營業績和良好的發展前景，本集團投資的北京 POPMART 於二零一七年二月在北京新三板掛牌，韓國 TOEBOX 亦將於二零一七年四月於韓國 KASDAQ 上市。

展望

二零一七年，總體看來，儘管貿易保護政策對世界經濟增長產生不利影響，一些主要經濟體，特別是美國的財政刺激措施，仍會促進全球經濟以超預期的增速增長。隨著大宗商品價格回升，預計2017年發展中國家經濟增長將高於2016年。在這樣的國際經濟局勢下，我國經濟將積極努力實現穩增長和調結構的雙重目標，在積極推進供給側結構性改革的同時，繼續擴大有效需求。

管理層對未來的中國零售市場仍充滿信心。二零一七年，本集團將採取更加積極有效的措施，通過不斷整合現有商業資源，進一步加大挖掘獨具特色的新商業業態的力度，增強全生活中心的聚客能力和盈利能力，從而樹立和鞏固行業領先地位。該等措施體現在，(一)向兼具專業品質和綜合服務的運營商進化，創新業態佈局組合，優先發展客戶體驗性強、業績增長潛力大、毛利水平高的業態和品類，順應主力消費階層的消費升級需求，增加健康保健、母嬰、兒童早教、生活旅遊、文化創意等方面的生活業態，打造適合家庭購物休閒聚會的全生活商業中心；(二)進一步擴大可控商品資源，圍繞G-Life系列業態，不斷推進獨家深度合作品牌以及自營商品等高性價比特色品牌的發展，充分挖掘電子招商平台的潛力，增強本集團的長期競爭力；(三)持續優化符合本集團自身特點的全渠道業務，貼合VIP顧客和新募年

輕客群的消費習慣，在擴大現有海外明星商品銷售的基礎上，重點推進高性價比的工廠定制生活品類銷售，打通覆蓋全集團全部門店的全渠道商品銷售，從而低成本高效地實現線下線上流量的互動轉化；(四)努力培養核心高級管理人才，持續優化管理架構，提升整體運營效率。

本集團將會繼續保持成熟穩健的連鎖店拓展步伐。二零一七年，本集團將集中優勢資源，新開南京河西金鷹世界、南京仙林店二期以及揚州金鷹新城市中心3家門店。特別需要指出的是，南京河西金鷹世界，地處南京河西商務區核心商業地段，項目總投資達人民幣一百億元，為全球在建最高非對稱三塔連體建築。項目總建築面積約92萬平方米，除本集團將運營的該項目裙樓約50萬平方米的商業及附屬面積之外，還將擁有約17萬平方米的超5E級高端商務寫字樓，約8萬平方米逾500間客房的超五星級雲端酒店以及約12萬平方米高品質國際寓所。裙樓開業後，其將成為本集團年營業額逾人民幣百億元的新商業旗艦，亦將成為亞洲最大的全客層多業態全生活體驗中心，成為華東地區乃至中國的城市商業新地標，鞏固本集團在長三角地區的行業領先地位，並獲得本集團未來20年發展的長期動力。

憑藉在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，仍以自置物業或合併收購等多種方式，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並逐步實現覆蓋全國的連鎖發展目標。本集團亦將繼續圍繞現有業務基礎，縱向引入豐富獨特的品牌資源，加大符合全生活中心發展方向的特色國際品牌的投資合作與業務協同，積極拓展具有良好盈利前景的新興業務。

財務回顧

銷售所得款項總額及收益

於回顧期間，本集團繼續面對充滿挑戰且變化無常的經濟環境，及來自新興零售業的激烈競爭。儘管面對這些挑戰，本集團的銷售所得款項總額仍穩定在人民幣16,399.3百萬元，同比上升0.7%或人民幣107.5百萬元。上升主要來自以下各項的淨影響：(i)同店銷售下降4.1%，原因是本集團力求專注於具有合理利潤率的產出

性銷售；及(ii)計入於二零一五年開始營運的該等店舖(即昆山店、江寧店及馬鞍山店)或本集團於二零一五年收購的該等店舖或項目的全年銷售所得款項；及(iii)於二零一五年開始營運的該等新店的銷售所得款項。

自二零一四年九月起開業的6家新生活中心(即鹽城聚龍湖店、南通全生活中心店、丹陽店、昆山店、江寧店及馬鞍山店)產生銷售所得款項總額人民幣2,012.9百萬元(二零一五年：人民幣1,440.9百萬元)，為本集團二零一六年的銷售所得款項總額貢獻12.3%(二零一五年：8.8%)。

於二零一六年，特許專櫃銷售為本集團的銷售所得款項總額貢獻82.1%(二零一五年：85.9%)，相當於自人民幣13,993.1百萬元下降3.8%至人民幣13,454.8百萬元，而直接銷售為本集團的銷售所得款項總額貢獻12.6%(二零一五年：12.4%)，相當於自人民幣2,024.8百萬元增加2.3%至人民幣2,071.9百萬元。租金收入為本集團的銷售所得款項總額貢獻2.0%(二零一五年：1.5%)，相當於自人民幣236.5百萬元上升39.4%至人民幣329.7百萬元。物業及其他收入為本集團的銷售所得款項總額貢獻餘下的3.3%(二零一五年：0.2%)，相當於自人民幣37.4百萬元增加至人民幣542.9百萬元。

特許專櫃銷售佣金率上升至18.1%(二零一五年：17.7%)，而直接銷售的毛利率下降至15.5%(二零一五年：18.1%)，導致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率上升至17.8%(二零一五年：17.7%)。上升主要由於以下的淨影響：(i)本集團持續專注於具有合理利潤率的產出性銷售；(ii)相對較舊的商店(如南京新街口店)，較新的商店雖然佣金率較低，但銷售增加；及(iii)計入毛利率較低的汽車銷售。

按商品類別佔銷售所得款項總額的百分比計算，服裝及配飾對銷售所得款項總額的貢獻為50.9%(二零一五年：51.4%)；黃金、珠寶及鐘錶的貢獻為16.9%(二零一五年：17.9%)；化妝品的貢獻為9.6%(二零一五年：8.9%)；戶外及運動服裝的貢獻為7.1%(二零一五年：6.0%)；而電子產品、煙酒、家居、手工藝品、超市、童裝及玩具等餘下類別貢獻餘下的15.5%(二零一五年：15.8%)。

銷售物業總額為人民幣417.6百萬元，總建築面積40,070平方米，乃由本集團於二零一五年收購的位於安徽省蕪湖市濱江世紀廣場項目的物業銷售所貢獻。二零一六年毛利率為27.9%。

本集團的收益總額達人民幣4,694.3百萬元，較去年上升14.7%。收益上升大致上與銷售所得款項總額增加整體利率改善相符。

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多種雜項收入；(ii)將以外幣計值的資產及負債轉換為以人民幣計值而產生的外匯收益及虧損淨額；及(iii)本集團多種投資活動產生的收益及虧損以及股息收入。

其他收入、收益及虧損於二零一六年減少人民幣357.2百萬元或92.2%，由收益淨額人民幣387.6百萬元(重列)減少至人民幣30.4百萬元。減少主要由於(i)於回顧期間，由於人民幣匯率波動，使得淨外匯損失增加人民幣94.9百萬元至人民幣522.0百萬元；及(ii)本集團出售證券投資收益由人民幣203.0百萬元減少人民幣148.1百萬元至人民幣54.9百萬元。截至二零一六年十二月三十一日，本集團證券投資總價值為人民幣400.7百萬元(二零一五年：人民幣397.0百萬元)；(iii)二零一五年一次性損益不足為人民幣292.4百萬元，其中(a)收購僑鴻國際集團所產生的買賣收益為人民幣559.7百萬元(重列)，(b)二零一五年閉店的減值損失／準備金額為人民幣317.2百萬元；(c)本集團子公司及聯營企業出售事項總收益為人民幣30.3百萬元，及(d)本集團贖回21.5百萬美元優先票據的收益，金額為人民幣25.8百萬元。

商品存貨變動及已售物業成本

商品存貨變動指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本。於二零一六年，商品存貨變動增加人民幣395.7百萬元或28.1%至人民幣1,803.4百萬元。商品存貨及已售物業成本變動增長大致上與直接銷售增長相符。

僱員福利開支

於二零一六年，僱員福利開支減少人民幣39.5百萬元或7.9%至人民幣461.3百萬元。減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i)計入於二零一五年開始營運或收購的該等店舖的全期僱員福利開支；(ii)持續精簡所有部門的角色與職能；及(iii)繼續投資人力資源以實行本集團的「全生活理念」。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額的百分比比較3.6%減少0.3個百分點至3.3%。

折舊及攤銷

於二零一六年，物業、廠房及設備以及投資物業的折舊及攤銷以及就土地使用權的預付租賃款項的攤銷增加人民幣32.0百萬元或9.1%至人民幣384.8百萬元。折舊及攤銷增加主要是由於計入於二零一五年開始營運或收購的該等店舖的全期折舊及攤銷。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額的百分比比較去年同期的2.5%增長0.2個百分點至2.7%。

租金開支

於二零一六年，租金開支增加人民幣8.7百萬元或4.3%至人民幣214.5百萬元。租金開支增加主要歸因於以下各項的淨影響：(i)計入於二零一五年於租賃物業開始營運的該等店舖(即丹陽店、江寧店及馬鞍山店)的全期租金開支；(ii)於2015年暫停營運或關閉的該等店舖的租金開支減少人民幣21.2百萬元；及(iii)來自於租賃物業經營並參考佔銷售所得款項總額百分比支付租金開支的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保持在1.5%。

其他開支

於二零一六年，其他開支減少人民幣75.5百萬元或10.2%至人民幣667.0百萬元。其他開支主要包括水費及電費、廣告及促銷開支、維修及維護開支以及物業管理費。該等開支減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i)計入於二零一五年開始營運或收購的該等店舖的全期其他開支；及(ii)於回顧期間管理層持續專注於規範的成本控制。

其他開支佔銷售所得款項總額百分比減少至4.8%，較去年同期的5.3%減少0.5個百分點。

應佔聯營公司(虧損)溢利

應佔聯營公司(虧損)溢利主要指本集團應佔其42.6%(二零一五年：38.4%)股權的聯營公司中美聯合實業股份有限公司的業績。

財務收入

財務收入包括銀行存款及多筆短期銀行相關存款所產生的收入，包括計息工具投資及本集團於擁有額外資金時存入銀行的結構性銀行存款。財務收入於年內減少人民幣68.2百萬元或28.8%至人民幣168.9百萬元，主要是由於以下各項的淨影響：(i)在回顧期間將更多資金用於收購及建設本集團的連鎖百貨店升級；(ii)2016年度償還部分存款後，因收購蘇州乾寧而支付的存款所得利息收入減少。

財務成本

財務成本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。財務成本於二零一六年增加人民幣99.5百萬元或45.5%至人民幣318.2百萬元。增加主要是由於回顧期間內銀行借款及利息率增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支增加人民幣91.0百萬元或19.3%至人民幣562.2百萬元。回顧期間的實際稅率為58.4% (二零一五年：36.4% (重列))。實際稅率上升22.0個百分比主要是由於離岸不可扣除開支(包括財務成本及外匯虧損)增加所致。

年度溢利

由於零售業務溢利增加而非經營收入減少，年度溢利減少人民幣421.3百萬元或51.2%至人民幣401.0百萬元。

經營所得溢利(除利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利)增加人民幣267.1百萬元或22.1%至人民幣1,475.5百萬元，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)增加人民幣19.2%至人民幣1,860.3百萬元。

零售業務所得溢利(除利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利)增加人民幣179.5百萬元或11.5%至人民幣1,740.7百萬元。

於二零一六年十二月三十一日，撇除於可比較期間停業或關閉的該等百貨店，八間(二零一五年：九間)虧損門店產生的經營虧損淨額合共為人民幣66.7百萬元(二零

一五年：人民幣117.4百萬元)。其中三間曾關閉的門店(包括在二零一五年收購的兩間門店)先後於二零一六年十月重新營業。於回顧期間，經精確定位和整體改善完成後，這些商店造成損失人民幣18.3百萬元。

資本開支

本集團於二零一六年的資本開支為人民幣447.5百萬元(二零一五年：人民幣1,040.8百萬元)。

該金額主要指因連鎖百貨店及全生活中心拓展而收購的物業、廠房及設備及土地使用權、新建項目、以及提升拓展本集團現有零售面積以進一步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

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及類現金(包括銀行結餘及現金、受限制現金、結構性銀行存款及計息工具投資)為人民幣5,611.8百萬元(二零一五年：人民幣4,290.9百萬元)，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9,428.1百萬元(二零一五年：人民幣8,311.8百萬元)。截至二零一六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1,436.2百萬元(二零一五年：人民幣1,017.2百萬元)，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣2,230.5百萬元(二零一五年：人民幣649.1百萬元)，而本集團融資活動所用現金淨額為人民幣378.6百萬元(二零一五年：融資活動所得現金淨額為人民幣43.2百萬元)。

本集團的銀行借貸為人民幣5,332.8百萬元(二零一五年：人民幣5,878.6百萬元)，包括一項三年期雙貨幣銀團貸款人民幣5,242.8百萬元(二零一五年：人民幣4,866.4百萬元)及有抵押銀行貸款人民幣90.0百萬元(二零一五年：人民幣778.5百萬元)。本集團二零一五年度的銀行借款還包括二零一六年全部償還的無擔保短期銀行貸款，達人民幣233.7百萬元。於二零一六年十二月三十一日，優先票據達人民幣2,602.7百萬元(二零一五年：人民幣2,433.2百萬元)及中國中期票據為人民幣1,492.7百萬元(二零一五年：零)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已向全國金融市場機構協會投資者申請、註冊並收到了擬發行中期票據(總額最高為人民幣3,000.0百萬元)的註冊通知

書。於二零一六年九月二十一日，本集團於中國全國銀行間市場發行首期中國中期票據人民幣1500.0百萬元。中國中期票據所得款項用於對本集團短期銀行貸款及其他一般企業用途進行再融資。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團違反二零一五年銀團貸款的條款中的若干財務契約。本公司董事認為出借人不大可能會要求立時償還。當發現違約時，本公司管理層會與出借人磋商以取得有關違約的豁免。於二零一六年六月二十四日，本公司已向出借人取得該同意豁免，因此二零一五年銀團貸款於二零一六年六月三十日重新分類於非流動負債項下。

本集團於二零一六年十二月三十一日的資產總值達人民幣21,893.4百萬元(二零一五年：人民幣19,828.9百萬元(重列))，而本集團的負債總額達人民幣16,846.3百萬元(二零一五年：人民幣14,720.2百萬元(重列))，致使資產淨值為人民幣5,047.1百萬元(二零一五年：人民幣5,108.7百萬元(重列))。本集團於二零一六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總資產計算)增加至43.1%(二零一五年：42.0%)。

本集團於二零一六年十二月三十一日的資本承擔達人民幣1,679.2百萬元(二零一五年：人民幣639.4百萬元)，該筆款項已訂約但尚未就下列各項於綜合財務報表內撥備：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未於合併財務報表撥備之資本開支：		
—物業、廠房及設備和土地使用權的承擔	869,006	354,274
—收購聯營公司	24,200	30,764
—於合營企業的權益	17,343	35,700
	<u>910,549</u>	<u>420,738</u>
其他		
—待售開發中物業的建設	<u>768,607</u>	<u>218,632</u>

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團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的擔保。以下賬面金額的資產已被抵押作為銀團貸款的擔保：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
可供出售投資	182,739	214,000
受限制現金	42,956	39,945
銀行結餘及現金	50,348	129,694
	<u>276,043</u>	<u>383,639</u>

具有下列賬面值的資產已獲質押以抵押授予本集團的一般銀行信貸：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權	138,078	—
受限制現金	49,466	44,224
物業、廠房及設備	—	1,104,204
	<u>187,544</u>	<u>1,148,428</u>

外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金、受限制現金、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帶來的外匯風險。截至二零一六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522.0百萬元(二零一五年：外匯虧損淨額人民幣427.1百萬元)。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用合共5,730名僱員(二零一五年：6,200名)，薪酬合共為人民幣461.3百萬元(二零一五年：人民幣500.8百萬元)。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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所以總代價112.0百萬元(相等於人民幣94.1百萬元)回購本公司合共12,954,000股已發行普通股。

董事回購股份是為提高股東價值。所有購回股份已於購回時註銷。除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零一七年五月二十二日(星期一)至二零一七年五月二十五日(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，亦不會因行使本公司授出的購股權而發行任何股份。為符合資格出席即將舉行的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二零一七年五月十九日(星期五)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1712-16室。

為符合末期股息及特別股息資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一七年六月二日(星期五)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1712-16室。分派股息的記錄日期為二零一七年六月二日(星期五)。末期股息將於二零一七年六月十六日(星期五)或之前支付。

企業管治

董事認為，本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度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。向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於二零一六年一直遵守標準守則所載的一切有關規定。

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。本集團截至二零一六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、雷壬鯤先生及王松筠先生)組成。

於網站披露資料

本年度業績公告將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.geretail.com)刊登。本公司二零一六年年報亦將於稍後在上述網站刊登。

致謝

本人感謝董事會、管理團隊及全體員工辛勤工作且努力不懈，並感謝股東、業務夥伴及客戶一向以來對本集團的支持。二零一七年，本集團將繼續凝聚力量，克服挑戰，抓緊良機，努力創新，從而取得更好的業績。

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒

香港，二零一七年三月三十日

於本公告刊發日期及董事會召開會議後，董事會成員包括兩位執行董事：王恒先生及王宣懿女士；及三位獨立非執行董事：黃之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生。