



一站式滿足生活所需
Enriching Life



2018 中期報告 Interim Report



企業精神

誠信負責 樂觀進取
敬業團結 堅毅不拔





公司簡介

構建連鎖化發展網絡，立足長三角，展翼中西部，志在全國

本集團自第一家門店南京新街口店開業起，經過逾22年的潛心經營，於二零一八年六月三十日，已成功開設32家門店，總建築面積約2,489,807平方米，總營業面積約1,702,625平方米。該等連鎖店分佈於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海共四省一市，覆蓋上海、南京、蘇州、南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、溧陽、丹陽、昆山、蕪湖、馬鞍山、淮北、西安和昆明共18個城市。

憑藉本集團於江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，本集團將聚焦於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海等已開店的區域，深入連鎖化拓展具有長遠競爭實力與業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位。本集團亦將積極關注全國一、二線城市和極具發展潛力的三線城市，逐步實現覆蓋全國的連鎖發展目標。

持續優化提升存量業務，致力發展全生活中心

本集團積極捕捉主力消費階層的消費升級需求變化的趨勢，向兼具專業品質和綜合服務的運營商進化，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，增加兒童體驗、母嬰、健康、生活旅遊、家居、文創、汽車綜合服務等方面的生活業態，打造適合家庭購物休閒聚會的全生活商業中心。截至二零一八年六月三十日，本集團共開設15家全生活中心，總建築面積約1,844,245平方米，而全生活業態的營業面積佔本集團總營業面積的比例約為29.9%。本集團亦希望通過可控商品資源的快速積累，持續打造本集團的核心競爭力。

突出發展增量，圍繞消費升級、兒童及教育、健康醫療等新興行業佈局，構建輕資產運營和綜合消費服務平台

本集團將進一步獲取新內容、新渠道和新會員等核心資源，形成滿足長遠發展需要的核心輕資產運營和綜合服務能力：(一)新內容。持續投資開發符合消費升級趨勢的，具有可盈利、高轉化、強黏性、內容持續創新並可集團複製的新業態；(二)新渠道。結合新內容開發產生的新渠道，將平台內容向現有網絡體系以外拓展，實現內容與渠道相互帶動和增長；(三)新會員。進一步整合同業或戰略合夥夥伴的會員資源，結合社交新場景和新技術手段，持續開發中產家庭和年輕個性化的新會員，更加高效、精準地營銷產品，提供綜合服務；(四)商業管理能力輸出。加快商業運營管理輸出的步伐，壯大輕資產業務，為整體業務發展添加新的動力。



公司簡介

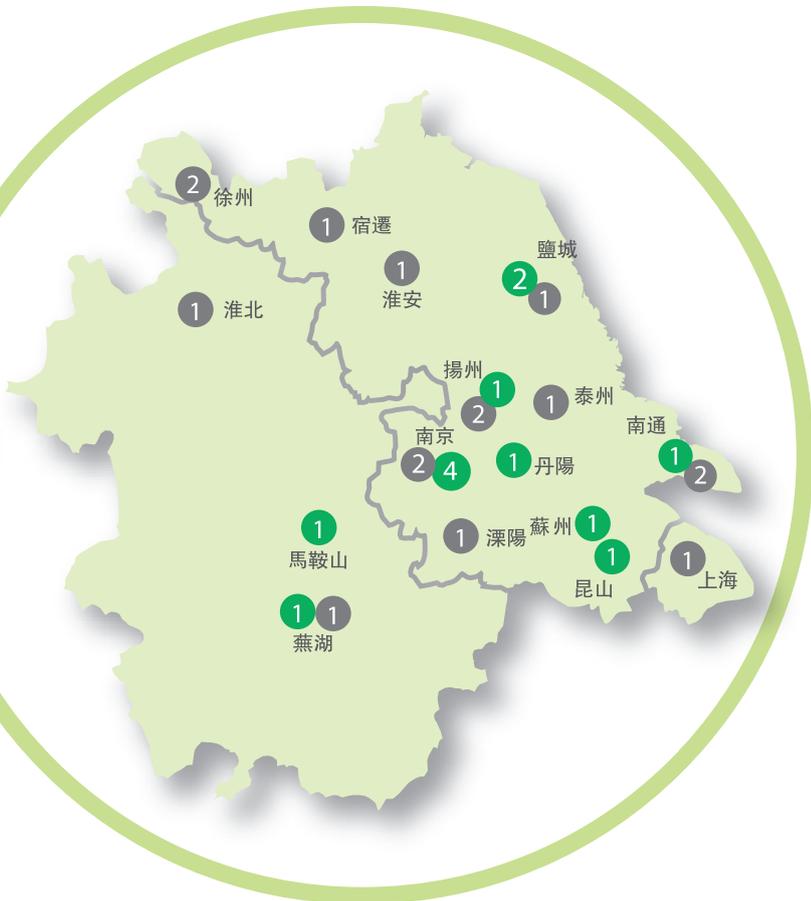
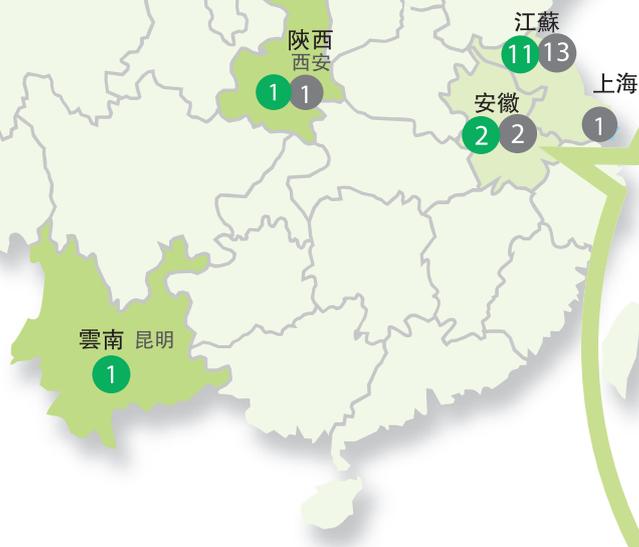
致力提供優質創新的VIP會員增值服務，構建全渠道發展合力

本集團通過有效運用一系列全渠道方式，如「掌上金鷹」移動用戶端、微信、微博、電子VIP卡等，將全生活中心、7-Eleven便利店以及產業鏈上下游資源，與「金鷹購」線上渠道深度整合，並嵌入多種優質便捷的全生活服務內容，促進線上線下雙向引流，帶動綜合客流量及經營業績的快速增長。截至二零一八年六月三十日，該應用程序的下載量已突破730萬次，亦有約200萬名VIP顧客連接其VIP會員卡至該應用程序。同時，本集團已成功吸納超過280萬名忠誠顧客，VIP顧客的消費佔本集團銷售所得款項總額的53.7%。

國際化管理視野和本土化經營戰略

本集團衷心感謝員工的付出及貢獻，通過定期安排管理層及員工進行專業培訓和海外考察，以提高員工的發展能力及國際化管理視野。與此同時，本集團實行一套適合當地市場的本地化管理系統，招聘熟識當地市場的人才組成管理團隊對連鎖店進行管理。截至二零一八年六月三十日，本集團擁有約3,770名僱員。

金鷹在中國



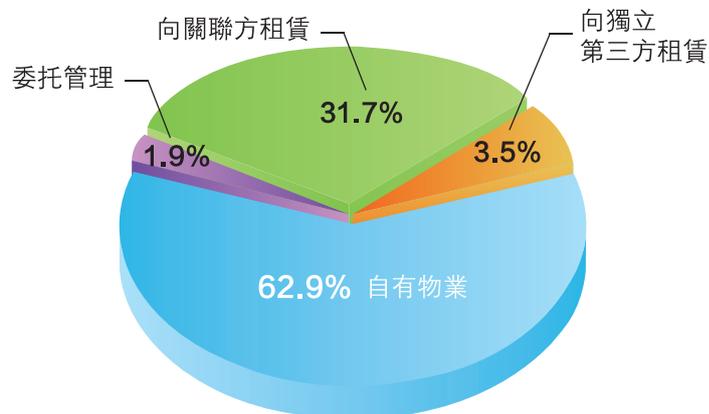
分店數量

● 全生活中心	15
● 百貨店	17
合計	32

坐落於黃金購物地段的自有物業佔總樓面面積的比例為**62.9%***

		樓面面積 (平方米)		
		自有	租賃	小計
1	南京新街口店 #	83,896	29,242	113,138
2	南通店	9,297		9,297
3	揚州店	37,562	3,450	41,012
4	徐州店	59,934		59,934
5	西安高新店	27,287		27,287
6	泰州店	58,374		58,374
7	昆明店 #	116,817		116,817
8	南京珠江路店		33,578	33,578
9	淮安店	55,768		55,768
10	鹽城店 #	88,165		88,165
11	揚州京華城店		29,598	29,598
12	上海店		29,651	29,651
13	南京漢中店		12,462	12,462
14	南京仙林店 #	168,900	42,795	211,695
15	安徽淮北店		34,714	34,714
16	宿遷店	65,410		65,410
17	溧陽店	53,469	18,355	71,824
18	徐州人民廣場店	37,457		37,457
19	鹽城奧萊店		18,377	18,377
20	鹽城聚龍湖店 #		10,848	110,848
21	南通全生活店 #	94,700		94,700
22	丹陽店 #		52,976	52,976

		樓面面積 (平方米)		
		自有	租賃	小計
23	昆山店 #	118,500		118,500
24	南京江寧店 #		144,710	144,710
25	安徽馬鞍山店 #		87,568	87,568
26	南通人民路店	30,191		30,191
27	安徽蕪湖店	30,629		30,629
28	安徽蕪湖新城市店 #	98,906		98,906
29	西安曲江店 # @			48,502
30	蘇州店 #	176,764		176,764
31	金鷹世界 #		227,396	227,396
32	揚州新城市中心 #	153,560		153,560
總計				2,489,807 &



* 截至二零一八年六月三十日止總樓面面積 (平方米) 的比率
 # 定位為全生活中心
 @ 委托管理店
 & 未計入嘉宏和連雲港超市以及常州及鹽城海洋館的樓面面積合約24,300平方米

公司資料

執行董事

王恒先生
王宣懿女士

獨立非執行董事

黃之強先生
雷壬鯤先生
王松筠先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1 -1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國南京
漢中路89號
金鷹中心A座8樓

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第2座12樓1206室

公司秘書

戴萃女士 FCPA, FCPA (Aust)

授權代表

王恒先生
戴萃女士 FCPA, FCPA (Aust)

審核委員會

黃之強先生(主席)
雷壬鯤先生
王松筠先生

薪酬委員會

雷壬鯤先生(主席)
王恒先生
黃之強先生

提名委員會

王恒先生(主席)
黃之強先生
雷壬鯤先生

中國主要往來銀行

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

香港主要往來銀行

交通銀行
江蘇銀行
上海銀行
中國光大銀行
招商銀行
中國民生銀行
華美銀行
恒生銀行
香港上海滙豐銀行
興業銀行
上海浦東發展銀行
台北富邦商業銀行
東亞銀行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場1座35樓

香港法律顧問

蕭鎮邦律師行
香港中環都爹利街11號
律敦治大廈18樓1820室

開曼群島主要股份過戶登記處

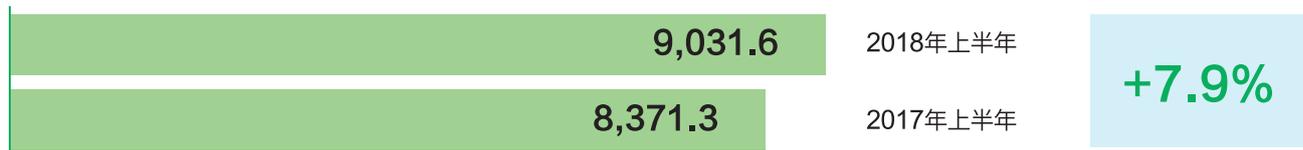
Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記處(登記分處)

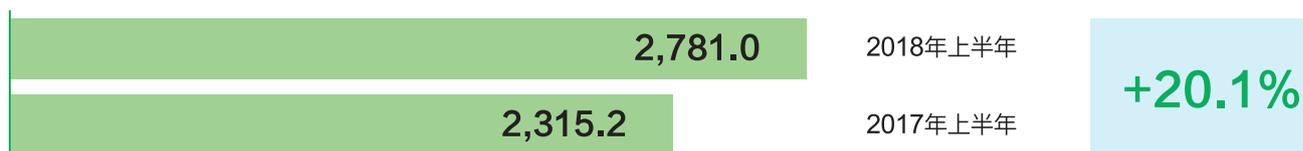
香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心17M樓

財務摘要

銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



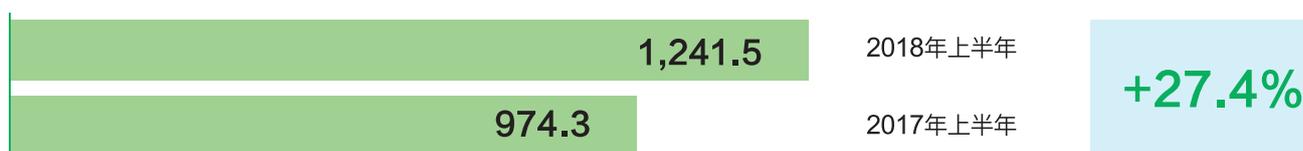
收益 (人民幣百萬元)



經營溢利 (人民幣百萬元)



折舊及攤銷前經營溢利 (人民幣百萬元)



同店銷售增長⁽¹⁾



(1) 同店銷售增長指在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。



時尚 生活

中期業績及簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

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」)截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，以及二零一七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。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	2,780,993	2,315,234
其他收入、收益及虧損	5	235,491	314,978
商品存貨變動		(899,939)	(762,751)
出售物業的成本		(141,982)	(84,483)
僱員福利開支		(185,699)	(204,461)
物業、廠房及設備及無形資產的折舊及攤銷		(185,764)	(180,136)
土地使用權的預付租賃款項的攤銷		(27,446)	(20,166)
租金開支		(152,627)	(121,423)
其他開支		(394,546)	(328,302)
應佔聯營公司虧損		(9,370)	(4,258)
應佔合營企業虧損		(2,635)	(934)
財務收入	6	10,750	104,162
財務成本	7	(205,010)	(183,545)
除稅前溢利		822,216	843,915
所得稅開支	8	(321,367)	(271,882)
期內溢利	9	500,849	572,033
以下各方應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		504,055	575,569
非控股權益		(3,206)	(3,536)
		500,849	572,033
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	11	0.301	0.344
— 攤薄(每股人民幣元)	11	0.300	0.342

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月



	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	500,849	572,033
其他全面收益(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溢利	—	14,378
因處置可供出售投資重新分類至損益	—	(15,814)
應佔聯營公司的匯兌差額	4,128	(365)
與可重新分類至損益的項目有關的所得稅開支	—	5,811
	4,128	4,010
以後不能重分類進損益的項目：		
按公平值列入其他全面收益的股本工具投資的公平值虧損	(34,601)	—
物業、廠房及設備轉換為投資物業時之重估收益	55,982	35,587
與不能重分類至損益的項目有關的所得稅開支	(9,451)	(8,897)
	11,930	26,690
期內其他全面收益，除稅後淨額	16,058	30,700
期內全面收益總額	516,907	602,733
以下各方應佔期內全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	520,113	606,269
非控股權益	(3,206)	(3,536)
	516,907	602,733

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	8,355,200	8,733,659
土地使用權—非即期部分		2,086,729	2,150,477
投資物業	12	2,111,520	1,880,520
無形資產		12,915	13,247
物業、廠房及設備訂金		67,982	—
商譽		17,664	17,664
於聯營公司權益		391,553	410,270
於合營企業權益		24,841	27,476
可供出售投資		—	309,920
按公平值列入全面收益的股本工具		205,333	—
按公平值列入損益的金融資產	13	140,993	—
遞延稅項資產		109,055	113,273
		13,523,785	13,656,506
流動資產			
存貨		400,017	433,409
土地使用權—即期部分		57,158	57,746
待售發展中物業		1,711,096	1,444,051
待售已竣工物業		1,173,090	1,309,835
貿易及其他應收款項	14	1,110,294	1,100,261
應收同系附屬公司款項	15	36,889	40,647
稅項資產		65,893	44,563
按公平值列入損益的金融資產	13	1,123,264	—
結構性銀行存款		—	717,933
計息工具投資		—	310,315
受限制現金		85,147	116,286
銀行結餘及現金		4,347,642	5,800,326
		10,110,490	11,375,372

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付票據、貿易及其他應付款項	16	3,583,639	6,445,641
應付同系附屬公司款項	17	351,866	305,690
銀行貸款	18	203,881	4,799,852
稅務負債		386,893	395,166
合約負債	19	4,174,895	—
遞延收益		—	2,327,144
		8,701,174	14,273,493
流動資產(負債)淨額		1,409,316	(2,898,121)
總資產減流動負債		14,933,101	10,758,385
非流動負債			
銀行貸款	18	4,086,481	—
優先票據		2,484,191	2,451,306
中國中期票據		1,497,165	1,493,850
遞延稅項負債		673,162	632,386
		8,740,999	4,577,542
資產淨值		6,192,102	6,180,843
資本及儲備			
股本	20	176,351	176,368
儲備		5,900,658	5,886,176
本公司擁有人應佔權益		6,077,009	6,062,544
非控股權益		115,093	118,299
權益總額		6,192,102	6,180,843

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													合計	合計
	股本	庫存股份	股份溢價	資本贖回儲備	特別儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	保留儲備	合計	非控股權益應佔		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日(經審核)	176,368	(31)	—	27,106	217,228	224,511	(26,373)	4,141	31,628	1,021,871	4,386,095	6,062,544	118,299	6,180,843	
調整(見附註2)	—	—	—	—	—	—	567	—	—	—	(567)	—	—	—	
於二零一八年一月一日(經重列)	176,368	(31)	—	27,106	217,228	224,511	(25,806)	4,141	31,628	1,021,871	4,385,528	6,062,544	118,299	6,180,843	
期內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	504,055	504,055	(3,206)	500,849	
期內其他全面收入(開支)	—	—	—	—	—	41,986	(30,056)	4,128	—	—	—	16,058	—	16,058	
期內全面收入(開支)總額	—	—	—	—	—	41,986	(30,056)	4,128	—	—	504,055	520,113	(3,206)	516,907	
購回及註銷的股份	(39)	—	—	39	—	—	—	—	—	—	(3,697)	(3,697)	—	(3,697)	
註銷庫存股份	(31)	31	—	31	—	—	—	—	—	—	(31)	—	—	—	
行使購股權	53	—	2,958	—	—	—	—	—	(792)	—	—	2,219	—	2,219	
以股本結算的股份付款撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
購股權沒收後購股權儲備之轉移	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,304)	—	1,304	—	—	—	
出售後股本工具公平值變動轉移至保留溢利	—	—	—	—	—	—	15,892	—	—	—	(15,892)	—	—	—	
確認為分派的股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(504,170)	(504,170)	—	(504,170)	
於二零一八年六月三十日(未經審核)	176,351	—	2,958	27,176	217,228	266,497	(39,970)	8,269	29,532	1,021,871	4,367,097	6,077,009	115,093	6,192,102	
於二零一七年一月一日(經審核)	176,456	—	—	26,994	217,228	152,998	7,175	10,583	49,281	995,895	3,396,143	5,032,753	14,355	5,047,108	
期內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	575,569	575,569	(3,536)	572,033	
期內其他全面收入(開支)	—	—	—	—	—	26,690	4,375	(365)	—	—	—	30,700	—	30,700	
期內全面收入(開支)總額	—	—	—	—	—	26,690	4,375	(365)	—	—	575,569	606,269	(3,536)	602,733	
行使購股權	24	—	1,460	—	—	—	—	—	(469)	—	—	1,015	—	1,015	
以股本結算的股份付款撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,400)	—	—	(2,400)	—	(2,400)	
購股權沒收後購股權儲備之轉移	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,042)	—	13,042	—	—	—	
來自非控股權益之注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,613	13,613	
確認為分派的股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(163,998)	(163,998)	—	(163,998)	
於二零一七年六月三十日(未經審核)	176,480	—	1,460	26,994	217,228	179,688	11,550	10,218	33,370	995,895	3,820,756	5,473,639	24,432	5,498,071	

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)所得現金淨額	(87,094)	458,294
投資活動：		
投資結構性銀行存款	(30,607,600)	(25,030,320)
贖回結構性銀行存款	30,413,900	27,802,250
投資計息工具	(1,620,000)	(2,538,000)
贖回計息工具	1,720,000	944,000
存入受限制現金	(85,147)	(67,343)
提取受限制現金	116,286	96,499
購買可供出售投資	—	(657,551)
出售可供出售投資所得款項	—	737,156
購買按公平值計入損益的金融資產	(171,800)	—
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	91,657	—
購買按公平值計入其他全面收益的股本工具	(41,040)	—
出售按公平值計入其他全面收益的股本工具所得款項	49,402	—
添置物業、廠房及設備	(44,934)	(524,423)
出售物業、廠房及設備所得款項	523	601
收購物業、廠房及設備預付款項	(67,982)	—
向聯營公司注資	—	(14,218)
出售一間聯營公司所得款項	9,000	—
向合營企業注資	—	(2,521)
結構性銀行存款所得收入	76,598	99,164
計息工具所得利息	14,361	8,968
銀行存款所得利息	10,750	3,580
股權投資所得股息	550	1,878
投資活動(所用)所得現金淨額	(135,476)	859,720

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動：		
新授銀行貸款	4,025,402	—
償還銀行貸款	(4,608,165)	(90,000)
按公平值計入損益的金融負債所得款項	—	550,333
償還按公平值計入損益的金融負債	—	(558,626)
已付利息	(141,703)	(145,880)
向本公司擁有人派付股息	(504,170)	(163,998)
購回股份	(3,697)	—
行使購股權所得款項	2,219	1,015
來自非控股權益之注資	—	13,613
融資活動所用現金淨額	(1,230,114)	(393,543)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(1,452,684)	924,471
於一月一日的現金及現金等價物	5,800,326	1,059,572
於六月三十日的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	4,347,642	1,984,043

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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。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」），該公司由王恒先生（「王先生」）的之一家族信託 The 2004 RVJD Family Trust 全資擁有。王宣懿女士（「王女士」）為 The 2004 RVJD Family Trust 的受益人之一。

本公司為投資控股公司。本公司及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

除若干物業及金融工具按公平值計量外，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，截至二零一八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二零一七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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月



2. 主要會計政策(續)

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二零一八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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及有關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量與香港財務報告準則第9號 金融工具一併
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用的香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓

新訂香港財務報告準則及修訂本已按照相應準則及修訂本中的相關過渡條文應用，產生下文所述的會計政策、呈報金額及／或披露資料變動。

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益之會計政策的影響及變動

於本中期期間，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團自下列主要來源確認收入：

- 其他業務
- 物業發展及酒店營運
- 其他業務

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年一月一日確認。初始應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯用於於二零一八年一月一日尚未完成的合約。因若干比較資料乃根據香港會計準則第18號收益以及相關詮釋編製，所以若干比較資料無法比較。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益之會計政策的影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致之會計政策的重大變動

香港財務報告準則第15號引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶所訂立之合約
- 第二步：識別合約之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於(或隨著)本集團完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於(或隨著)完成履約責任，即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予顧客時確認收益。

履約責任指大致相同的獨特貨品或服務或一系列獨特的貨品或服務(或捆綁貨品或服務)。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益之會計政策的影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致之會計政策的重大變動(續)

具有多重履約義務的合約(包括交易價格的分攤)

對於包含一項以上履約義務的合約，本集團以相對獨立的銷售價格基準將交易價格分配至各項履約義務，惟分配折現除外。

不同商品或服務相關的各項履約義務之單獨售價於合同成立時釐定。其指本集團將承諾的商品或服務單獨出售予客戶的價格。倘一項獨立的銷售價格不能直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約義務之交易價格反映本集團預期將承諾的商品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額。

隨時間確認收入：完全滿足履約義務進度的計量

產出法完全滿足履約進展乃基於產出法計量，即基於迄今為止向客戶轉移的商品或服務相對於合同下承諾之剩餘服務的價值直接計量，以確認收入，此最佳反映本集團在轉移商品或服務控制權方面的履約義務完成程度。

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定之付款時間為客戶或集團帶來重大融資利益，則集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務之支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的簡易處理方法。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益之會計政策的影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致之會計政策的重大變動(續)

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾之性質是否為提供指定商品或服務本身之履約義務(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履行義務為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定商品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定商品或勞務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概述

以下為於二零一八年一月一日之簡明綜合財務狀況表中確認之金額作出的調整。不受有關變動影響的項目不包括在內。

		二零一七年 十二月三十一日 (經審核)	重新分類	重新計量	二零一八年 一月一日 (調整後)
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產					
待售發展中物業	(a)	1,444,051	—	49,095	1,493,146
流動負債					
應付票據、貿易及其他應付款項	(a)	6,445,641	(1,395,995)	—	5,049,646
遞延收益	(b)	2,327,144	(2,327,144)	—	—
合約負債	(a)	—	3,723,139	49,095	3,772,234

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益之會計政策的影響及變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概述(續)

- (a) 於二零一八年一月一日，有關先前計入應付票據、貿易及其他應付款項的物業銷售合約的來自預售物業的訂金及預付款項人民幣1,395,995,000元已重新分類至合約負債人民幣1,395,995,000元。於首次應用香港財務報告準則第15號日期，本集團已就重大融資成份的影響調整來自預售物業的已承諾代價金額，而重大融資成份的影響產生之資本化利息支出為人民幣49,095,000元。
- (b) 於首次應用日期，計入遞延收益總額的人民幣2,301,648,000元與向客戶銷售優惠券所得的代價相關，而人民幣25,496,000元與來自客戶忠誠計劃的遞延收益相關。該等結餘已於應用香港財務報告準則第15號後重新分類至合約負債。

就受影響的各個項目而言，下表概述了應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年六月三十日簡明綜合財務狀況表及其於本中期期間簡明綜合損益及其他全面收益表之影響。不受有關變動影響的項目不包括在內。

對簡明綜合財務狀況表之影響

	如呈報	調整	未應用 香港財務 報告準則 第15號 之金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
待售發展中物業	1,711,096	(81,089)	1,630,007
流動負債			
應付票據、貿易及其他應付款項	3,583,639	1,647,848	5,231,487
遞延收益	—	2,445,958	2,445,958
合約負債	4,174,895	(4,174,895)	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月



2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動

於本期間，本集團已採納香港財務報告準則第9號金融工具及其他財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入1) 金融資產及金融負債的分類及計量；2) 金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3) 一般對沖會計法的新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文採用香港財務報告準則第9號，即是將分類及計量規定(包括減值)追溯應用於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於在二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留溢利及其他權益組成部分中確認，並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的會計政策主要變動

金融資產的分類和計量

客戶合約所產生的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號計量。

所有屬香港財務報告準則第9號範圍內的已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 金融資產於目的為收取合約現金流量而持有金融資產的商業模式內而持有；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

所有其他金融資產其後按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)計量，但在首次應用／首次確認金融資產之日，倘該股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股權投資的其後公平值變動。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的會計政策主要變動(續)

金融資產的分類和計量(續)

指定為按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)之股本工具

於首次應用／初步確認日期，本集團可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，指定非持作買賣股本工具之投資為按公平值列入其他全面收益類別。

指定為按公平值列入其他全面收益之股本工具的投資初步按公平值加交易成本計量。其後，股本工具按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股權投資之損益，並將轉撥至保留溢利。

當本集團根據香港財務報告準則第9號確認收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收益及虧損」的項目中。

按公平值列入損益的金融資產

並不符合按攤銷成本或按公平值列入其他全面收益計量或指定為按公平值列入其他全面收益的準則的金融資產乃按公平值列入損益計量。

按公平值列入損益的金融資產按於各報告期末的公平值計量，而任何公平值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益或虧損包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

董事已根據二零一八年一月一日的事實及情況審閱及評估本集團於當日的金融資產。本集團金融資產分類和計量的變動及其影響詳述於附註2.2.2。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的會計政策主要變動(續)

預期信貸虧損模型項下減值

本集團就受限於香港財務報告準則第9號項下減值之金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、受限制現金及銀行結餘)相關的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期予以更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

生命週期的預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分生命週期的預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期當前情況及預測未來情況的評估作出調整。

本集團始終就貿易應收款項確認生命週期的預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將對具有重大餘額的應收款項單獨進行評估。

對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量損失撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著上升，本集團確認生命週期的預期信貸虧損。評估是否應確認生命週期的預期信貸虧損的依據，是自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，本集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及精力獲取的前瞻性資料。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的會計政策主要變動(續)

預期信貸虧損模型項下減值(續)

信貸風險顯著上升(續)

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人的經營業績有實際或預期的重大惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信用風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。

預期信貸虧損通常按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按首次確認釐定的實際利率折現)之間的差額估算。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的會計政策主要變動(續)

預期信貸虧損模型項下減值(續)

預期信貸虧損的計量及確認(續)

利息收入按金融資產賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產攤銷成本計算。

本集團通過調整賬面值於損益中確認所有金融工具之減值收益或虧損，惟相應調整於虧損備抵賬中確認之貿易及其他應收款項以及應收同系附屬公司款項除外。

於二零一八年一月一日，董事已根據香港財務報告準則第9號之規定借助無須付出額外成本或精力的合理及支持性材料審閱及評估本集團現有金融資產以作減值。記入相關資產的額外虧損撥備乃屬微不足道。

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表闡述根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號呈列之金融資產，於首次應用日期(即二零一八年一月一日)之分類和計量。

附註	可供出售投資	香港財務報告準則第9號規定		結構性銀行存款	計息工具投資	投資重估儲備	保留溢利
		按公平值列入損益的金融資產	按公平值列入其他全面收益的股本工具				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日 - 香港會計準則第39號(經審核)	309,920	—	—	717,933	310,315	(26,373)	4,386,095
首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響：							
重新分類							
從可供出售投資	(a) (309,920)	61,624	248,296			567	(567)
從結構性銀行存款	(b) —	717,933	—	(717,933)	—	—	—
從投資計息工具	(b) —	310,315	—	—	(310,315)	—	—
於二零一八年一月一日(經重列)	—	1,089,872	248,296	—	—	(25,806)	4,385,528

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動(續)

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述(續)

(a) 可供出售投資

自可供出售股權投資分類至按公平值列入其他全面收益

本集團選擇將若干先前分類為可供出售投資之股權投資的公平值變動於其他全面收益中列賬。該等投資並非持作交易。於首次應用香港財務報告準則第9號之日，人民幣248,296,000元已從可供出售投資重新分類至指定為按公平值列入其他全面收益的股本工具。與先前以公平值列賬之該等投資相關的公平值虧損扣除遞延稅項人民幣22,806,000元繼續於投資重估儲備中累計。此外，先前確認的減值虧損人民幣3,000,000元於二零一八年一月一日由保留溢利轉撥至按公平值列入其他全面收益儲備。

自可供出售股權投資分類至按公平值列入損益

於首次應用香港財務報告準則第9號之日，本集團的股權投資人民幣61,624,000元由可供出售投資重新分類至按公平值列入損益的金融資產。與先前以公平值列賬之該等投資相關的公平值虧損扣除遞延稅項人民幣3,567,000元由投資重估儲備轉撥至保留溢利。

(b) 結構性銀行存款及投資計息工具

於首次應用香港財務報告準則第9號之日，本集團的結構性銀行存款及投資計息工具並不符合香港財務報告準則第9號有關按攤銷成本分類及按公平值列入其他全面收益的準則，原因是其現金流量並不僅指本金及利息的付款。因此，結構性銀行存款的賬面值人民幣717,933,000元及投資計息工具的賬面值人民幣310,315,000元分別重新分類為按公平值列入損益的金融資產。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.3 應用所有新準則對期初簡明綜合財務狀況表的影響

由於上述實體會計政策產生變化，期初簡明綜合財務狀況表須重列。下表列示就各單獨項目確認的調整。

	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)	香港財務報告 準則第15號	香港財務報告 準則第9號	二零一八年 一月一日 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
可供出售投資	309,920	—	(309,920)	—
按公平值列入其他全面收益的股本工具	—	—	248,296	248,296
按公平值列入損益的金融資產	—	—	61,624	61,624
流動資產				
待售發展中物業	1,444,051	49,095	—	1,493,146
按公平值列入損益的金融資產	—	—	1,028,248	1,028,248
結構性銀行存款	717,933	—	(717,933)	—
計息工具投資	310,315	—	(310,315)	—
流動負債				
應付票據、貿易及其他應付款項	6,445,641	(1,395,995)	—	5,049,646
遞延收益	2,327,144	(2,327,144)	—	—
合約負債	—	3,772,234	—	3,772,234

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 收益

截至二零一八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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售佣金收入	1,068,569	1,019,933
直接銷售	1,068,064	904,424
租金收入	371,355	223,232
物業銷售	225,002	121,299
酒店營運	19,008	18,422
管理費	18,433	15,286
汽車服務費	10,562	12,638
	<u>2,780,993</u>	<u>2,315,234</u>

	截至二零一八年 六月三十日止六個月 人民幣千元	
	於特定時間	隨時間
根據香港財務報告準則第15號的收益確認時間	2,391,205	18,433
總計	<u>2,409,638</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總額。

銷售所得款項總額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售	7,102,754	6,902,603
直接銷售	1,241,453	1,052,777
租金收入	397,616	236,208
物業銷售	237,683	128,166
酒店營運	20,270	20,660
管理費	19,620	16,312
汽車服務費	12,163	14,554
	<u>9,031,559</u>	<u>8,371,280</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月



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辨認經營分部，而有關內部報告指執行董事及首席執行官（即主要經營決策者）為分配資源予分部及為評估其表現而定期審閱者。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 零售業務包括：
 - 江蘇省南部，包括位於南京、蘇州、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、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和酒店業務，因為這些業務均在蕪湖市、南通市及揚州市進行。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

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						
	江蘇省南部	江蘇省北部	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
	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
截至二零一八年六月三十日止六個月							
銷售所得款項總額	<u>3,364,773</u>	<u>4,127,475</u>	<u>1,203,308</u>	<u>8,695,556</u>	<u>270,734</u>	<u>65,269</u>	<u>9,031,559</u>
分部收益	<u>1,184,289</u>	<u>1,025,570</u>	<u>282,615</u>	<u>2,492,474</u>	<u>256,132</u>	<u>32,387</u>	<u>2,780,993</u>
分部業績	<u>395,744</u>	<u>477,183</u>	<u>125,780</u>	<u>998,707</u>	<u>74,628</u>	<u>(12,933)</u>	<u>1,060,402</u>
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							10,750
財務成本							(205,010)
除稅前溢利							822,216
所得稅開支							(321,367)
期內溢利							<u>500,849</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

	零售業務						總計
	江蘇省南部	江蘇省北部	中國西部 及其他地區	小計	物業發展及 酒店營運	其他業務	
	人民幣千元 (未經審核)						
截至二零一七年六月三十日止六個月							
銷售所得款項總額	3,016,332	3,974,312	1,182,516	8,173,160	148,826	49,294	8,371,280
分部收益	943,735	935,637	270,289	2,149,661	139,721	25,852	2,315,234
分部業績	287,425	422,796	110,838	821,059	16,201	(21,570)	815,690
中央行政成本及董事薪金							(41,650)
其他收益及虧損							154,450
應佔聯營公司虧損							(4,258)
應佔合營企業虧損							(934)
財務收入							104,162
財務成本							(183,545)
除稅前溢利							843,915
所得稅開支							(271,882)
期內溢利							572,033

呈報予主要經營決策者以供其分配資源及評估表現的分部資料並不包括任何資產及負債。因此並無呈列分部資產及負債。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

5. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
來自供應商及客戶的收入	231,921	155,280
政府補助	1,895	1,857
其他	1,439	3,391
	235,255	160,528
其他收益及虧損		
外匯(虧損)收益淨額	(85,800)	183,288
來自股權投資的股息收入	550	1,878
結構性銀行存款的投資收入	86,130	—
計息工具投資的投資收入	6,145	—
投資物業的公平值變動	7,000	32,991
持作買賣投資的公平值變動	—	(3,697)
按公平值列入損益的金融資產/負債的公平值變動	(3,308)	(8,294)
出售按公平值列入損益的金融資產的收益	2,534	—
出售一間聯營公司的虧損	(654)	—
視作出售聯營公司的收益	2,516	1,280
因處置可供出售投資重新分類至損益的投資重估儲備	—	15,814
與百貨店歇業有關的減值虧損	(14,877)	(68,810)
	236	154,450
	235,491	314,978

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

6. 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
結構性銀行存款收入	—	80,219
計息工具投資收入	—	20,363
銀行存款利息收入	10,750	3,580
	10,750	104,162

7. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項利息支出：		
銀行貸款	126,541	111,684
優先票據	57,141	61,779
中國中期票據	32,728	31,528
預售物業所得款項	31,994	—
	248,404	204,991
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	—	(19,549)
待售發展中物業	(43,394)	(1,897)
	205,010	183,545

截至二零一八年六月三十日止六個月的資本化財務成本是由每年5.4%(截至二零一七年六月三十日止六個月：4.4%)的加權平均資本化比率計算。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本期間	242,940	179,346
土地增值稅(「土地增值稅」)	15,846	8,587
過往期間撥備不足(超額撥備)	555	(99)
	259,341	187,834
分派中國附屬公司盈利的預扣稅	31,837	25,000
遞延稅項扣除：		
本期間	30,189	59,048
	321,367	271,882

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%(截至二零一七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」。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

9. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
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	185,764	180,136
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	28,513	27,716
減：已資本化款項	(1,067)	(7,550)
	<u>27,446</u>	<u>20,166</u>
出售物業、廠房及設備的虧損	319	1,278

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
期內確認為分派的股息：		
每股人民幣0.3000元的二零一七年末期股息 (二零一六年末期股息：每股人民幣0.0216元)	504,170	35,853
每股人民幣0.0772元的二零一六年特別股息 (二零一七年特別股息：無)	—	128,145
	<u>504,170</u>	<u>163,998</u>

於中期期間結束後，董事決議將向於二零一八年九月六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0.1338元(截至二零一七年六月三十日止六個月：中期現金股息每股人民幣0.0600元)，估計總額為人民幣223,822,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣100,197,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

12. 物業、廠房及設備及投資物業變動

於本中期期間，添置物業、廠房及設備人民幣1,437,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣298,043,000元)乃就本集團新店建造及翻新入賬，而款項人民幣49,406,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣387,825,000元)乃就本集團現有門店建造、翻新及擴充入賬，以擴大及／或提升其營運能力。

本集團於二零一八年六月三十日的投資物業由本集團無關聯的獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行估值。公平值乃按現租賃之租金收入資本化且計及物業潛在復歸收益之基準(如適用)釐定。於截至二零一八年六月三十日止六個月，所產生之投資物業公平值增加人民幣7,000,000元已直接於損益確認(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣32,991,000元)。

13. 按公平值列入損益的金融資產

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	—
股權投資	40,993	—
	140,993	—
即期		
結構性銀行存款	921,165	—
計息工具投資	202,099	—
	1,123,264	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

14. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	103,477	174,992
向供應商墊款	51,982	64,141
訂金	131,990	132,248
購貨已付訂金	10,161	10,472
可收回其他稅項	295,840	222,106
其他應收款項及預付款項	516,844	496,302
	1,110,294	1,100,261

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93,334,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣151,025,000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。

15. 應收同系附屬公司款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
南京金鷹國際實業有限公司	11,337	11,494
南京金鷹國際集團有限公司	9,533	8,835
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司	2,676	2,354
昆山金鷹置業有限公司	1,055	6,023
其他	12,288	11,941
	36,889	40,647

於二零一八年六月三十日，應收同系附屬公司款項為貿易性質、無擔保、免息及按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

16. 應付票據、貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,626,668	2,833,271
應付票據	64,700	95,600
貿易應付款項總額	1,691,368	2,928,871
來自預售物業的訂金及預付款項	—	1,395,995
購買物業、廠房及設備應付款項	854,814	955,410
供應商訂金	301,740	265,114
應計開支	149,928	169,437
其他應付稅項	67,663	137,515
應付利息	58,192	30,081
應付工資及福利開支	28,528	62,255
其他應付款項	431,406	500,963
	3,583,639	6,445,641

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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,174,087	2,194,097
31至60日	150,292	217,729
61至90日	83,851	97,948
超過90日	283,138	419,097
	1,691,368	2,928,871

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

17. 應付同系附屬公司款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
南京金鷹工程建設有限公司	134,529	131,996
南京金鷹國際集團有限公司	71,216	69,154
昆山金鷹置業有限公司	56,287	56,287
南京建邺金鷹置業有限公司	25,482	—
南京江宁金鷹科技實業有限公司	10,154	9,873
上海金鷹天地實業有限公司	9,736	5,766
鹽城金鷹科技實業有限公司	8,553	10,259
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司	8,248	8,147
南京珠江壹號實業有限公司	6,049	172
其他	21,612	14,036
	351,866	305,690

應付南京金鷹工程建設有限公司、南京金鷹國際集團有限公司及昆山金鷹置業有限公司款項涉及物業、廠房及設備的收購及建設。餘額指賬齡為90天以內的應付關聯公司的貿易款項。所有金額均為無擔保、免息及按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

18. 銀行貸款

於二零一八年四月，本集團安排一項本金額為430,000,000美元(「美元」)及1,781,000,000港元(「港元」)(相等於人民幣4,130,771,000元)的銀團貸款，以為於二零一七年十二月三十一日尚未償還金額人民幣4,799,852,000元中的到期銀團貸款提供資金。新增銀團貸款按倫敦銀行同業拆息/香港銀行同業拆息+ 2.5%年利率計息，須於二零二一年四月全數償還。於中期期間尚未償還的銀團貸款的實際利率為5.3%至5.7%(截至二零一七年六月三十日止六個月：4.1%至4.2%)。為取得銀團貸款抵押的資產詳情載於附註24。

19. 合約負債

客戶預付款項
來自預售物業的訂金及預付款項
來自集團客戶忠誠計劃的遞延收益

二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
2,406,712	—
1,728,937	—
39,246	—
4,174,895	—

20. 股本

每股面值0.10港元的普通股

法定：

於二零一七年一月一日、二零一七年六月三十日、
二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日

股份數目	股本 千港元
5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：	
於二零一七年一月一日(經審核)	167,489
行使購股權	27
於二零一七年六月三十日(未經審核)	167,516
於二零一八年一月一日(經審核)	167,382
購回及註銷的股份	(47)
註銷庫存股份	(37)
行使購股權	66
於二零一八年六月三十日(未經審核)	167,364

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

20. 股本(續)

人民幣千元

簡明綜合財務報表中所示：

於二零一八年六月三十日(未經審核)	<u>176,351</u>
於二零一七年六月三十日(未經審核)	<u>176,480</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月，根據本公司向董事授出的一般授權，本公司透過聯交所購回其自身股份如下：

購回月份	本公司每股 面值0.10港元的 普通股數目	每股股價		已付總代價	
		最高	最低	千港元	相等於 人民幣千元
截至二零一八年六月三十日止六個月：					
– 二零一八年一月	<u>468,000</u>	<u>9.90</u>	<u>9.38</u>	<u>4,477</u>	<u>3,697</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月，合共468,000股股份(截至二零一七年六月三十日止六個月：零)已購回及合共834,000股股份已註銷。

21. 金融工具公平值計量

本集團之金融資產及金融負債公平值以公平值循環基準計量

於每個報告期末，若干本集團之金融資產及金融負債以公平值計量。下表提供如何釐定該等金融資產及金融負債公平值的資料(尤其是估值方法及使用的數據)，以及公平值計量基於公平值數據可觀察程度，分類為公平值級別(級別一至三)。

- 級別一，於活躍市場中相同資產之報價(未經調整)作為公平值計量；
- 級別二，除不包括於級別一所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產觀察的數據作為公平值計量；及
- 級別三，所用的資產估值方式包括並非基於可觀察的市場所得的數據(觀察不出的數據)作為公平值計量。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

21. 金融工具公平值計量(續)

金融資產	於下列日期的公平值		公平值級別	估值方法及主要數據
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)		
可供出售已上市股本證券	—	309,920	級別一	活躍市場的報價
按公平值計入其他全面收益 的上市股本證券	205,333	—	級別一	活躍市場的報價
按公平值計入損益的 上市股本證券	40,993	—	級別一	活躍市場的報價
結構性銀行存款	921,165	717,933	級別二	未貼現現金流量—未來現金流量乃 基於相關投資組合預期適用回報 率，折現率反映出各交易方的信貸 風險。
投資計息工具	202,099	310,315	級別二	未貼現現金流量—未來現金流量乃 基於相關投資組合預期適用回報 率，折現率反映出各交易方的信貸 風險。
按公平值計入損益的 非掛牌基金投資	100,000	—	級別三	非掛牌基金處於新成立階段。其公 平值被視為與其成本相若。

於年內／期內，級別一、二及三之間並無轉撥。董事認為於簡明綜合財務報表確認的金融資產及金融負債按攤銷成本計量的賬面值與其公平值相若。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

21. 金融工具公平值計量(續)

金融資產級別三公平值計量之對賬

	按公平值 計入損益的 非掛牌基金投資 人民幣千元
於二零一八年一月一日	—
增加	100,000
於二零一八年六月三十日	<u>100,000</u>

22. 經營租約安排

本集團作為承租人

本集團就業務擁有若干辦公室、倉庫及零售店物業的未來最低租金付款承諾，租約按介乎1至20年以固定及／或或有租金年期協商。本集團承諾根據於以下年期到期的不可撤銷經營租賃支付未來最低租金付款：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	34,185	27,431
第二至五年(包括首尾兩年)	110,971	98,445
超過五年	238,704	291,347
	<u>383,860</u>	<u>417,223</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

22. 經營租約安排(續)

本集團作為承租人(續)

上述結餘為根據不可撤銷經營租約應付本集團若干同系附屬公司的未來最低租金付款，有關付款於以下年期到期：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	7,497	—
第二至五年(包括首尾兩年)	10,494	—
	17,991	—

上述最低租賃承諾只代表基本租金，不包括根據租賃合約應付業主(包括本集團同系附屬公司)的或有租金，規定每月租金應按扣除相關銷售稅及折扣後店舖的銷售所得款項總額的一定比例計算，不可能預先估計應付或有租金。截至二零一八年六月三十日止六個月，根據或有租金租賃合約已付的租金達人民幣143,843,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣107,920,000元)。

本集團作為出租人

於報告期末，本集團與承租人就下列關於零售店物業的未來最低租金付款訂立合約(協議年期從1至15年)：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	543,527	573,753
第二至五年(包括首尾兩年)	1,092,352	967,771
超過五年	397,595	379,294
	2,033,474	1,920,818

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

23. 資本承擔

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但尚未於簡明綜合財務報表撥備的資本開支：		
— 收購物業、廠房及設備	25,706	2,420
— 收購一間聯營公司	23,400	23,400
— 投資於合營企業	41,436	41,436
	90,542	67,256
其他承擔		
— 發展中物業的建設(附註)	234,883	316,493

附註：結餘包括本集團同系附屬公司已訂約的資本開支，人民幣39,526,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣30,259,000元)。

24. 資產抵押

於報告期末，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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按公平值計入其他全面收益的股本工具	104,003	—
可供出售投資	—	120,425
受限制現金	51,576	44,613
銀行結餘及現金	542,015	887,428
	697,594	1,052,466

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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
受限制現金	31,038	69,690

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

25. 關連人士交易

於本中期期間，除簡明綜合財務報表中其他部分披露的該等資料外，本集團與關連公司進行下列重大交易：

a) 交易

與關連公司的關係	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
同系附屬公司	已付物業及配套設施租金	127,353	92,253
	已付物業管理費用	72,208	42,334
	已付項目管理服務費用	9,515	43,741
	已收租金收入	1,544	1,417
	已付泊車管理服務費用	955	899
	已付翻新服務費用	—	23,032
	已收管理費用	14,686	11,058
聯營公司	購買商品	8,158	—

b) 主要管理層人員報酬

期內董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他福利	2,257	2,457
退休福利計劃供款	182	219
以股本結算的股份付款	82	271
	2,521	2,947

26. 報告期結束後事項

於二零一八年七月十八日，本集團與南京金鷹國際集團有限公司(GEICO的間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，以出售於常州金鷹國際購物中心有限公司的100%股本權益，現金代價約人民幣64,009,000元將以現金償付。於完成後，常州金鷹國際購物中心有限公司將不再為本集團的附屬公司。



Deloitte.

德勤

致金鷹商貿集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本行經已審閱載於第 8 頁至第 47 頁的金鷹商貿集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，包括截至二零一八年六月三十日之簡明綜合財務狀況表，及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」(「香港會計準則第 34 號」)及其有關規定就中期財務資料編製報告。貴公司董事須對依照香港會計準則第 34 號編製及呈報此等簡明綜合財務報表負責。本行的責任是根據本行審閱工作的結果，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照應聘書內雙方協定的條款向閣下(作為法人)匯報，而不作其他用途。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱工作。此等簡明綜合財務報表審閱工作包括向主要負責財務及會計之人士作出查詢，及進行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核為小，故本行不能保證本行能察覺所有於審核中可能識別之重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

按照本行審閱工作的結果，本行並無發現簡明綜合財務報表就所有重大方面未根據香港會計準則第 34 號編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年八月二十一日



Making another century of impact
德勤百年慶 開創新紀元



管理層討論及分析

業務回顧

行業概覽

二零一八年上半年，世界經濟受美國、歐元區以及中國經濟的推動呈增長態勢，但受新興市場經濟略微疲軟影響，預計全球經濟增長態勢將適當放緩，預計其全年增速將為3.2%。美國受減稅和消費刺激等經濟政策推動，二零一八年第二季度經濟增速加快，但中美之間貿易戰將不可避免的對美國經濟產生一定影響。中國經濟呈現穩中向好態勢，中國國內生產總值達人民幣41.9萬億元，同比增長6.8%，展現出世界第二經濟大國的超強韌性，旺盛活力和充足後勁。中國經濟沿著高質量發展軌道行穩致遠，繼續充當世界經濟的「穩定器」和「動力源」。而在本集團擁有市場領導地位之江蘇省區域，於二零一八年上半年，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各主要經濟指標繼續領先國內，顯示出江蘇地區強大的消費能力和市場潛力。

從零售行業發展來看，中國零售行業正處於行業變革關鍵期，在我國經濟結構調整的大背景下，技術進步與消費升級共同驅動全行業創新發展，中國零售模式正處於3.0模式(電商)向4.0模式(智慧零售)跨越轉型升級的重大窗口期，競爭延伸到打通全渠道、全場景、全客群、全產業的「生態競爭」，新的格局將進一步明晰。從消費端趨勢來看，以代際變遷與消費升級為核心的基本趨勢將長期持續存在。

經營管理與企業發展

二零一八年上半年，本集團仍積極把握中國經濟轉型升級以及新零售的發展趨勢，堅持生活化、體驗性、創新型的全渠道綜合消費服務平台戰略發展目標，重點突出提升存量與發展增量。

提升存量方面，本集團進一步加大創新性的企劃促銷活動的力度，並充分挖掘成熟老店和次新門店的業績增長潛力，來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，二零一八年上半年，本集團客流量¹達到8,580萬人次，同比增長42.6%，實現銷售所得款項總額(「銷售所得款項總額」)人民幣9,031.6百萬元，同比增長7.9%；同店銷售同比上升1.5%；息稅折舊攤銷前利潤則高達1,241.5百萬元，同比增長27.4%；經營利潤人民幣1,028.2百萬元，同比勁增32.8%。

- 本集團在常規企劃促銷活動的基礎上，不斷尋求突破和創新，帶動業績和客流的持續增長。首先，通過集團統一定制的集團週年慶、520、VIP DAY等大型特色營銷活動，有效整合特色商品資源和戰略合作夥伴資源，大量吸聚客流，增加



管理層討論及分析

顧客體驗，實現客流、銷售所得款項總額和毛利的全面增長。「520」的活動當日，全集團客流量達到75.8萬人次，同比上升36.9%；實現銷售所得款項總額人民幣1.1億元，同比上升21.0%；毛利實現人民幣1,710萬元，同比上升23.8%。其次，本集團從傳統的客戶企劃促銷向更加高效的大型主題性營銷活動轉變，將供應商的優質內容資源與門店主題活動有效結合，突出明星見面會、網絡遊戲線下賽、大型室內演出等高人氣、高轉化的活動，並結合微信、微博、直播等各類社交媒體工具的高效傳播和推廣與會員互動，獲取大量高價值新客戶會員，並促進客戶的實際消費和體驗。南京金鷹世界徐崢「我不是藥神」見面會，雖然活動在工作日進行，但依然吸引了逾2.9萬客人到店體驗；而「偶像練習生」招募會當日的客流則逾5.1萬人。覆蓋南京、蘇州、徐州、鹽城多店的「絕地求生」電競遊戲城市賽則吸引了眾多年輕VIP顧客到店參與。

- 本集團高度重視挖掘成熟老店和次新門店的業績增長潛力。徐州店作為本集團業績排名第二的成熟門店，面對同城近兩年來新開的眾多大型購物中心的激烈競爭，該店切合當地市場需求，主動優化調整，聚焦國際名品、一線化妝品和年輕潮牌等品牌的快速引進，形成強大的標杆品牌陣容，並圍繞著標杆品牌對關聯品牌大面積的進行優化升級，結合店內供應商品牌資源的相互借力，有效降低門店和供應商的營銷費用，提高企劃活動的效果和效率，從而進一步鞏固了徐州店在當地市場的龍頭地位。上半年，徐州店實現銷售所得款項總額人民幣853.3百萬元，同比增長2.1%；毛利額人民幣145.4百萬元，同比增長3.8%；經營利潤人民幣124.1百萬元，同比增長6.8%。而本集團另一家主力門店—鹽城店，亦通過聚焦國際一線化妝品等標杆品牌的持續優化調整及業績提升，並結合孔雀展、閉店狂歡等豐富有趣的創新企劃活動，牢牢鎖定當地市場份額。上半年，鹽城店實現銷售所得款項總額人民幣624.9百萬元，同比增長4.1%；毛利額人民幣108.6百萬元，同比增長8.4%；經營利潤人民幣87.7百萬元，同比增長17.2%。更令人欣喜的是，南京江寧店作為本集團次新門店的代表，通過加大新開櫃力度、高效有趣的企劃營銷活動，以及挖掘潛力將倉庫、通道等近2000平方米非經營面積轉化為經營面積，大幅提升業績產出，上半年實現銷售所得款項總額人民幣279.5百萬元，同比增長22.5%；毛利額人民幣59.3百萬元，同比增長36.5%；經營利潤人民幣28.5百萬元，同比增長167.1%。

i 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



管理層討論及分析

- 本集團持續發展特色可控商品資源，打造具有長期競爭優勢的自有商品供應鏈。本集團聚焦滿足中產階層顧客高品質生活需求，與國內核心服裝面料廠商合作開發推出5款Aquila Doro、IVREA、RESTYLE、Wonderful Life以及LISALEN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，積累了近210個SKU，市場熱銷。

上半年，本集團在實施全渠道綜合消費服務平台戰略發展的過程中，高度重視經營增量的持續獲取與快速發展。以本集團全生活中心的新旗艦項目——南京金鷹世界商業裙樓（「金鷹世界」）為代表的新一代全生活中心及7-Eleven便利店業務等構成本集團平台化發展的新渠道；而以滿足顧客消費升級需求相關的G·Mart、G·Beauty、G·Takaya等的G系列特色商業，國際著名IP室內樂園等為代表的體驗性商業內容，金鷹教育、金鷹健康醫療等則構成了本集團平台化發展的新內容；新渠道、新內容並結合新科技手段運用，亦產生支撐本集團持續發展的中產家庭和年輕個性化的新會員。本集團亦將通過相關行業的投資佈局和資源整合，結合多種輕資產方式，以及全渠道的有效運用，實現可持續發展。

- 上半年，本集團新渠道發展迅速。金鷹世界自二零一七年十一月開業以來，吸引了眾多南京當地及其周邊輻射城市的中產家庭及年輕客流到店體驗，成為華東地區乃至中國的城市商業新地標。上半年在原有強大品牌陣容和豐富業態基礎上，又新開「奈雪の茶」、「蟹道樂」等一批網紅餐飲，吸引一大批年輕客群持續到店體驗。而520告白氣球雨、林志玲見面會以及南京藝術學院畢業設計展等持續不斷的創新企劃活動，不僅一次次的刷爆南京及周邊城市的微信、微博等社交平台，更帶來了滾滾客流和快速提升的門店業績，使金鷹世界呈現出一個全方位的生活、社交、娛樂、服務為一體的綜合消費服務平台和生活空間。上半年，金鷹世界實現銷售所得款項總額人民幣268.7百萬元，毛利額人民幣78.2百萬元。而本集團去年末最新開出的門店——揚州金鷹新城市中心，亦迅速發展，結合該項目高檔住宅樓盤的搶購熱銷，鎖定一大批優質客源，使該店迅速成長為揚州最大的商業旗艦及城市家庭生活休閒與社交娛樂的首選之地。
- 更值得期待的是，本集團江蘇省獨家經營的7-Eleven門店，已於二零一八年五月三十日開出首店——南京珠江路店，以7-Coffee、自營鮮食、一風堂拉麵、好燉等特色商品迅速獲得南京市民的高度認可，開店首日即獲得人民幣35萬元的銷售業績，打破7-Eleven便利店全球新店首日銷售記錄。截至本報告日，本集團已在南京成功開設珠江路、丹鳳街、慈悲社、管家橋等4家7-Eleven便利店。



管理層討論及分析

- 新內容發展上，本集團為滿足顧客全生活品質生活需求，將長期積累的特色可控商品資源整合成G·Life系列模塊化的消費內容，如超市、書店、美妝、嬰童、健康等業態，並將客群進一步分類，提供個性化的體驗場景，並通過金鷹體系內的內生性發展和體系外的外延擴張等靈活化的運營模式，最終形成可轉換的客流增量和業績增量，以構築本集團的核心競爭能力。截至二零一八年六月三十日，本集團共開設G·Life系列門店28家，其中：G·Mart精品超市15家，G·Takaya精品書店4家，G·Beauty美妝集合店6家。精品超市業務銷售所得款項總額上半年同比增長33.0%，達人民幣399.9百萬元。而上半年內，本集團亦持續捕捉符合優質商業內容的投資合作機會。
- 新會員發展方面。上半年，本集團在新渠道以及新內容發展的同時，亦結合大型手遊比賽、網紅社交等新場景，小程序等新技術手段的運用，持續開發支撐本集團長期發展的中產家庭和年輕個性化的新會員。截至二零一八年六月三十日，本集團「掌上金鷹」手機應用程序下載量已突破730萬人次，綁定VIP顧客數量200多萬名。

展望

下半年，全球經濟總體看來不確定性增加。雖然美國經濟增長態勢較為平穩，但進入貨幣政策緊縮週期並受中美未來貿易走向制約；歐洲經濟復蘇動能可能持續減弱，新興市場國家的金融風險加劇。反觀中國，二零一八下半年，我國將繼續加強供給側改革，控制金融空轉，堅定改革目標，加強國際合作共贏。而中國零售行業則進入一個快速轉型、創新與技術應用的高發期，二零一八年下半年零售行業主要呈現三大趨勢：(1)線上線下融合加速落地。主要體現在三類：基於消費體驗重構的融合、供應鏈效率提升與渠道下沉以及消費場景延伸；(2)以「拼多多」為代表的社交電商異軍突起。主要體現在現有流量入口的商業價值挖掘和平台化運營兩大類；(3)泛零售品類不斷擴展。從橫向擴充與縱向延伸兩個維度同步推進。

管理層對未來的中國零售市場仍充滿信心。下半年，本集團將主動把握新零售發展的趨勢，積極圍繞綜合消費服務平台的打造，提升存量與發展增量，採取更加有效的措施，不斷整合現有商業資源，增強本集團的盈利能力，該等措施體現在：

- 首先，著力提升存量。順應主力消費階層的消費升級需求，向兼具專業品質和綜合服務的運營商進化。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，增加兒童體驗、母嬰、健康、生活旅遊、家居、文創等方面的生活業態，打造適合家庭購物休閒聚會的全生活商業中心。



管理層討論及分析

- 其次，聚焦發展增量。本集團將進一步獲取新內容、新渠道和新會員等核心資源，形成滿足長遠發展需要的核心輕資產運營和服務能力：(一)新內容；本集團將持續投資開發符合消費升級趨勢的，具有可盈利、高轉化、強黏性、內容持續創新並可集團複製的新業態；(二)新渠道；本集團將結合新開全生活中心、7-Eleven便利店以及新內容開發產生的新渠道，將平台內容向本集團現有網絡體系以外拓展，產生更加高效穩定的獲利能力，實現內容與渠道相互帶動和增長；(三)新會員；本集團將進一步整合同業或戰略合夥夥伴的會員資源，結合社交新場景和新技術手段，持續開發支撐本集團長期發展的中產家庭和年輕個性化的新會員，向更廣泛的客群更加高效、精準地營銷產品，提供綜合服務；(四)商業管理能力輸出；集團亦將在未來加快商業運營管理輸出的步伐，壯大輕資產業務，為整體業務發展添加新的動力。
- 再次，形成全渠道合力。本集團將通過有效運用一系列全渠道方式，如「掌上金鷹」移動客戶端、微信、微博、電子VIP卡等，將全生活中心、7-Eleven便利店以及產業鏈上下游資源，與「金鷹購」線上渠道深度整合，並嵌入多種優質便捷的全生活服務內容，促進線上線下綜合客流量及經營業績的快速增長。

未來三年，本集團將緊抓新零售發展的時代機遇，保持靈活有效的業務拓展步伐，依託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、雲南以及上海等區域的商業發展與資源整合機會，重點突出消費升級相關領域、兒童及教育、健康醫療等相關行業的投資佈局，積極拓展具有良好盈利前景的新興業務，不斷增強自身長期競爭優勢，最終實現本集團戰略轉型的長期目標。

除本報告所披露內容，自二零一八年六月三十日，無其他影響本集團的重大事件發生。

財務回顧

銷售所得款項總額及收益

於回顧期間，本集團銷售所得款項總額增加至人民幣9,031.6百萬元，同比增長7.9%或人民幣660.3百萬元。增加主要歸因於：(i)同店銷售增長同比增加1.5%；(ii)計入本集團於二零一七年開始營運的新門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的全年銷售所得款項總額；及(iii)二零一七年推出仙林店的額外經營面積，將其建築面積由42,795平方米增加至211,695平方米。

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1,804.0百萬元(二零一七年上半年：人民幣1,302.9百萬元)，對本集團於回顧期間的銷售所得款項總額貢獻為20.0%(二零一七年上半年：15.6%)。



管理層討論及分析

截至二零一八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78.6%(二零一七年上半年：82.5%)，或由二零一七年同期的人民幣6,902.6百萬元增加2.9%至人民幣7,102.8百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為13.8%(二零一七年上半年：12.6%)，或由二零一七年同期的人民幣1,052.8百萬元增加17.9%至人民幣1,241.5百萬元。租金收入貢獻本集團銷售所得款項總額4.4%(二零一七年上半年：2.8%)，由二零一七年同期的人民幣236.2百萬元增加68.3%至截至二零一八年首六個月的人民幣397.6百萬元。物業銷售貢獻本集團銷售所得款項總額2.6%(二零一七年上半年：1.5%)，由二零一七年上半年的人民幣128.2百萬元增加85.4%至人民幣237.7百萬元。其他收入貢獻本集團銷售所得款項總額餘下0.6%(二零一七年上半年：0.6%)，由二零一七年同期的人民幣51.5百萬元增加至二零一八年首六個月的人民幣52.0百萬元。

特許專櫃銷售佣金率增加至17.6%(二零一七年上半年：17.3%)，而直接銷售的毛利率保持穩定於16.1%(二零一七年上半年：16.1%)，以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率增加至17.4%(二零一七年上半年：17.1%)。增加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；及(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。

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46.3%(二零一七年上半年：48.3%)；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為17.7%(二零一七年上半年：18.8%)；化妝品銷售的貢獻為11.9%(二零一七年上半年：10.9%)；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為8.6%(二零一七年上半年：7.5%)；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15.5%(二零一七年上半年：14.5%)。

銷售物業金額為人民幣237.7百萬元(二零一七年上半年：人民幣128.2百萬元)，於回顧期間出售總建築面積19,805.8平方米(二零一七年上半年：12,078.2平方米)。銷售乃主要由位於安徽省蕪湖市的濱江世紀廣場項目的物業銷售所貢獻，其為本集團於二零一五年收購的項目之一。項目建設已於二零一六年竣工，而預售單元房於同年開始銷售及交付。於回顧期間銷售物業的毛利率為36.9%(二零一七年上半年：30.4%)。於二零一八年六月三十日，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1,173.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,309.8百萬元)及人民幣1,711.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,444.1百萬元)。待售已竣工物業為本集團的濱江世紀廣場項目，於二零一八年六月三十日的可售寫字樓及住宅建築面積分別約為98,613.0平方米(二零一七年十二月三十一日：118,418.8平方米)，而待售發展中物業主要為本集團目前興建中的揚州新城市中心項目，預計可售住宅總建築面積約為266,973.5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一期單元房，該等單元房預期將於二零一八年下半年竣工及交付客戶。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。

本集團的收益總額為人民幣2,781.0百萬元，較去年同期增加20.1%。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。



管理層討論及分析

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損主要包括 (i) 來自供應商及客戶的各種雜項收入；(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、收益及虧損淨額從二零一七年同期的人民幣 315.0 百萬元減少人民幣 79.5 百萬元至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣 235.5 百萬元。減少主要由於 (i) 於回顧期間，由於人民幣匯率波動，使得二零一七年首六個月的外匯收益淨額人民幣 183.3 百萬元變為二零一八年首六個月的外匯虧損淨額人民幣 85.8 百萬元，產生匯兌差額淨額人民幣 269.1 百萬元；(ii) 本集團投資物業的公平值收益從二零一七年首六個月的人民幣 33.0 百萬元減少至二零一八年首六個月的人民幣 7.0 百萬元；(iii) 於有關過去年度暫停門店確認的減值虧損由二零一七年首六個月人民幣 68.8 百萬元減少至二零一八年首六個月的人民幣 14.9 百萬元。於二零一七年首六個月，部分常州嘉宏店暫停營業，常州嘉宏店的總樓面面積從 52,545 平方米縮減至 18,362 平方米；及 (iv) 來自計息工具投資及結構性銀行存款的投資收入增加人民幣 92.3 百萬元。該投資收入過往根據財務收入分類，於本期間應用香港財務報告準則第 9 號後根據其他收益及虧損分類。

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。截至二零一八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 194.7 百萬元或 23.0% 至人民幣 1,041.9 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

截至二零一八年六月三十日止六個月，僱員福利開支同比減少人民幣 18.8 百萬元或 9.2% 至人民幣 185.7 百萬元。減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i) 計入於二零一七年開始營運的該等門店的全期僱員福利開支。有關門店包括本集團的蘇州高新全生活中心、仙林店的額外經營面積、南京河西金鷹世界及揚州新城市中心；(ii) 持續精簡所有層級的角色與職能；及 (iii) 繼續投資人力資源以實行及發展本集團的「全生活理念」及「綜合消費服務平台」。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額百分比對比去年同期的 2.9%，下降 0.5 個百分點至 2.4%。

管理層討論及分析

折舊及攤銷

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備的折舊及攤銷、無形資產以及就土地使用權的預付租賃款項的攤銷同比增加人民幣12.9百萬元或6.4%至人民幣213.2百萬元。增加主要是由於計入於自置物業經營的蘇州高新全生活中心及仙林店額外經營面積的全期折舊及攤銷。

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

租金開支

截至二零一八年六月三十日止六個月，租金開支同比增加人民幣31.2百萬元或25.7%至人民幣152.6百萬元。此乃由於本集團的租金安排主要與各門店的銷售掛鉤，而回顧期內的租金開支增加主要由於(i)來自上海店、鹽城聚龍湖店、江寧店及馬鞍山店等店舖的銷售貢獻增加；及(ii)計入南京河西金鷹世界(全部於租賃物業中經營及支付租金)的全期租金開支。

租金開支佔銷售所得款項總額百分比從去年同期的1.7%增加0.3個百分點至2.0%。

其他開支

截至二零一八年六月三十日止六個月，其他開支同比增加人民幣66.2百萬元或20.2%至人民幣394.5百萬元。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。該等開支增加主要歸因於以下各項的淨影響：(i)計入於二零一七年開始營運的門店的其他開支；及(ii)於回顧年度管理層持續規範的成本控制措施。

其他開支佔銷售所得款項總額百分比維持從去年同期的4.6%增加0.5個百分點至5.1%。

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42.6%(二零一七年十二月三十一日：42.6%)股權的聯營公司中美聯合實業股份有限公司及應佔其10.0%(二零一七年十二月三十一日：10.0%)股權的聯營公司Whittle School & Studios Holdings, Ltd.(前稱為G30 Project Ltd.)的財務業績。



管理層討論及分析

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。截至二零一八年六月三十日止六個月，財務收入由二零一七年首六個月的人民幣104.2百萬元減少至二零一八年首六個月的人民幣10.8百萬元，原因是應用香港財務報告準則第9號，而於本期間應用香港財務報告準則第9號後來自計息工具投資及結構性銀行存款的投資收入人民幣92.3百萬元根據其他收益及虧損分類。

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。截至二零一八年六月三十日止六個月，財務成本同比增加人民幣21.5百萬元或11.7%至人民幣205.0百萬元。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及美元貶值；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49.5百萬元或18.2%至人民幣321.4百萬元。回顧期間的實際稅率為39.1%(二零一七年上半年：32.2%)。實際稅率同比增加6.9個百分點，主要由於離岸不可扣除開支(即外匯虧損淨額及財務成本)增加。

期間溢利

由於經營所得溢利增加而非經營收入減少，期間溢利同比減少人民幣71.2百萬元或12.4%至人民幣500.8百萬元。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，淨利率(按淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比計算)為6.5%(二零一七年上半年：8.0%)。

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254.2百萬元或32.8%至人民幣1,028.2百萬元，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)同比增加人民幣267.1百萬元或27.4%至人民幣1,241.5百萬元。

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)同比增加人民幣212.8百萬元或22.5%至人民幣1,157.0百萬元。

於二零一八年六月三十日，五間(二零一七年上半年：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19.9百萬元(二零一七年上半年：人民幣18.1百萬元)。其中，一間店舖為於二零一七年開始營運的門店。

資本開支

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的資本開支為人民幣112.9百萬元(二零一七年上半年：人民幣524.4百萬元)。該金額主要包括因擴張連鎖百貨店而收購的物業、廠房及設備、新開發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。

其他資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，本公司董事及主要行政人員及彼等的聯繫人擁有根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例規定被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司規定存置之登記冊內或根據上市規則上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元普通股股份(「股份」)好倉

董事姓名	個人權益	公司法人權益	持有股份數目	股權概約百分比
王恒先生	4,000,000	1,241,381,785 ^(附註)	1,245,381,785	74.41%
王宣懿女士	1,590,000	1,241,381,785 ^(附註)	1,242,971,785	74.27%

附註：王先生及王女士項下披露的公司權益指透過彼等GEICO Holdings Limited於的家族信託權益於股份的視作權益，而GEICO Holdings Limited於1,241,381,785股股份的實益擁有人金鷹國際零售集團有限公司的全部已發行股本擁有權益。王先生為受託人，而王女士為信託受益人之一。

相關股份好倉

董事姓名	尚未行使購股權的 相關股份數目	股權概約 百分比
王宣懿女士	100,000	0.01%

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司董事、主要行政人員或彼等的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例或標準守則須予披露的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股本權益

於二零一八年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東及其他人士名冊列示，下列股東已知會本公司彼等於本公司股份及相關股份中擁有的相關權益及持倉(上文所披露與本公司若干董事及主要行政人員有關的權益除外)：

股份好倉

主要股東名稱	權益性質	持有股份數目	股權概約百分比
GEICO Holdings Limited ^(附註)	於受控制法團權益	1,241,381,785	74.17%
金鷹國際零售集團有限公司 ^(附註)	實益擁有人	1,241,381,785	74.17%
ICFI HK (U.S.A.) Investments, LLC	實益擁有人	119,232,588	7.12%

附註：該等股份由王先生的家族信託The 2004 RVJD Family Trust全資擁有的GEICO Holdings Limited的全資附屬公司金鷹國際零售集團有限公司持有。而王女士為信託受益人之一。

其他資料

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司概無獲知會任何人士於本公司已發行股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何其他相關權益或淡倉。

購股權計劃

根據於二零零六年二月二十六日經本公司唯一股東以書面決議案批准的本公司購股權計劃（「計劃」），董事會可向董事會認為曾對本集團作出貢獻的本公司或其任何附屬公司任何全職或兼職僱員、行政人員及高級人員（包括本公司及其任何附屬公司的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本公司或其附屬公司業務顧問、代理及法律和財務顧問授出購股權，以每批購股權1.0港元的代價認購本公司股份，主要目的為給予董事及合資格僱員、顧問及諮詢者獎勵。計劃由二零零六年二月二十六日起計十年內有效，並已於二零一六年二月二十五日失效。計劃的條款將對尚未行使但未失效、被沒收或獲行使的該等購股權仍然生效。

截至二零一八年六月三十日止六個月，659,000份購股權已被行使，260,000份購股權已被沒收。於二零一八年六月三十日，根據計劃項下已授出的購股權可供發行的股份合共13,160,000股股份，佔截至本報告日期本公司全部已發行股本約0.79個百分點。

於回顧期內本公司的購股權變動及於二零一八年六月三十日的尚未行使購股權如下：

	購股權數目			於二零一八年		行使期 (附註1)	行使價 港元	緊接授出日期前 本公司的股價 港元	緊接行使日期前 當日本公司 的股價(附註2) 港元
	於二零一八年 一月一日 尚未行使	期內已行使	期內已沒收	於二零一八年 六月三十日 尚未行使	授出日期				
執行董事	100,000	-	-	100,000	二零零八年十二月五日	二零一零年十二月五日至 二零一八年十二月四日	4.20	4.19	不適用
主要管理層	380,000	(290,000)	-	90,000	二零零八年十二月五日	二零一零年十二月五日至 二零一八年十二月四日	4.20	4.19	8.98
	600,000	-	-	600,000	二零一零年十月二十日	二零一一年十月二十日至 二零二零年十月十九日	19.95	20.00	不適用
其他僱員	11,699,000	(369,000)	(60,000)	11,270,000	二零零八年十二月五日	二零一零年十二月五日至 二零一八年十二月四日	4.20	4.19	9.11
	1,300,000	-	(200,000)	1,100,000	二零一零年十月二十日	二零一一年十月二十日至 二零二零年十月十九日	19.95	20.00	不適用
	<u>14,079,000</u>	<u>(659,000)</u>	<u>(260,000)</u>	<u>13,160,000</u>					
於二零一八年 六月三十日可 予行使的購股權				<u>12,650,000</u>					

附註：

- 購股權的歸屬期為購股權授出當日起至行使期開始時。
- 於緊接行使日期前的本公司股價為緊接購股權獲行使日期前於聯交所所報的加權平均收市價。



其他資料

購買股份或債券的安排

除上文所披露的計劃外，於回顧期內任何時間，本公司、其控股股東、控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲利，而董事、主要行政人員或其配偶或18歲以下子女概無擁有或行使任何可認購本公司證券的權利。

將予完成的關連交易狀況

以下為本集團尚未完成的非豁免關連交易的狀況：

新街口B座框架協議

於二零零九年十一月九日，南京金鷹國際集團有限公司（「金鷹國際集團」）（由於為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的同系附屬公司及關連人士（定義見上市規則））與本集團訂立框架協議，據此，金鷹國際集團同意開發及出售，而本集團同意收購金鷹三期1樓至6樓的全部面積及地庫二樓的部分面積（「新街口B座物業」，其為毗連南京新街口店的一幢42層高的樓宇，設五層地庫並由金鷹國際集團合法及實益擁有。

收購新街口店二期的代價為人民幣875.0百萬元（可予調整），乃以每平方米人民幣17,500元的單價及估計總建築面積約50,000平方米計算，並可於完成時視乎將交付予本集團的新街口店二期的實際建築面積而予以調整。倘實際建築面積低於50,000平方米，則未支付代價餘額將向下調整。倘所須扣減的金額超出該代價餘額，金鷹國際集團將於向本集團轉讓新街口店二期的業權後5個營業日內向本集團支付此等差額。

收購新街口店二期（估計總建築面積50,000平方米）旨在增加南京新街口店的經營面積，而代價將分期按照預定建築期支付。新街口店二期已於二零一四年四月完成，並於當月開始試業。已交付予本集團的總樓面面積為約50,448.55平方米，餘下代價將上調至約人民幣7.8百萬元，得出調整後總代價為人民幣882.8百萬元。於本報告日期，本集團仍就有關收購事宜與有關政府部門聯絡並考慮其他方案，以防收購出現任何阻礙。

該交易的詳情已分別於本公司二零零九年十一月十一日的公告及二零零九年十二月二日的通函內披露。



其他資料

昆山合作框架協議

於二零一一年三月二十八日，本集團與昆山金鷹置業有限公司（「**昆山金鷹置業**」）（由于為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的同系附屬公司及關連人士（定義見上市規則）訂立合作框架協議，以收購位於江蘇省昆山市的一項物業。

該物業屬**昆山金鷹天地**項目（根據二零一一年四月二十一日的通函釋義）的**1樓至8樓**，以及地庫**B1及B2**，總建築面積約為**118,500**平方米（「**昆山物業**」）。**昆山金鷹天地**項目為位於**昆山開發區東新街南面及珠江路東面**的商業綜合體，設有零售、酒店、辦公及住宅區估計總建築面積約**400,000**平方米，並由**昆山金鷹置業**合法及實益擁有。

收購**昆山物業**的代價為人民幣**1,125.8**百萬元（可予調整），其乃根據每平方米人民幣**9,500**元，以及估計總建築面積約為**118,500**平方米計算，並可於完成時視乎本集團將獲交付**昆山物業**的實際建築面積而調整。代價將分期按照預定建築期支付。**昆山物業**已於二零一五年一月完成並於當月開始試業。預期於二零一九年，**昆山金鷹置業**將向本集團轉讓**昆山物業**的業權。

董事會相信，收購**昆山物業**及將其發展成為大型全生活中心，將有助本集團進一步加強其已擁有領先市場地位的江蘇省的影響力、市場份額及競爭力。

該等交易的詳情已分別於本公司二零一一年三月二十八日的公告及二零一一年四月二十一日的通函內披露。

根據上市規則第 13.18 條及第 13.21 條作出的一般披露

於二零一八年四月十二日，本集團與一組財務機構訂立一項雙貨幣三年期銀團貸款協議，本金高達**430.0**百萬美元及**1,781.0**百萬港元，須於二零二一年四月到期悉數償還（「**銀團貸款協議**」）。

根據**銀團貸款協議**的條款，在以下情況下即屬違約事件：倘若王先生於**銀團貸款**融資的全部或任何部分仍未獲償還的任何時間，將不再(i)直接或間接持有本公司實益權益不少於**51%**；(ii)為本公司的單一最大股東；(iii)為本公司的董事長兼執行董事；或(iv)維持對本公司的管理控制權或有權決定董事會過半數成員的組成。於發生違約事件時，所有未償付貸款連同累計的利息及可能根據**銀團貸款協議**應計的任何其他金額須即時到期償還。該融資於二零一八年六月三十日已全數動用及仍未償還。



其他資料

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及類現金(包括銀行結餘及現金、受限制現金、結構性銀行存款及計息工具投資)為人民幣5,556.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,944.9百萬元)，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8,271.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,745.0百萬元)。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的經營活動所用現金淨額為人民幣87.1百萬元(二零一七年上半年：經營活動所得現金淨額人民幣458.3百萬元)，投資活動所用現金淨額為人民幣135.5百萬元(二零一七年上半年：投資活動所得現金淨額人民幣859.7百萬元)，而融資活動所用現金淨額為人民幣1,230.1百萬元(二零一七年上半年：人民幣393.5百萬元)。於二零一七年最後一季，本集團進一步升級SAP系統，而因該等升級，人民幣1,340.2百萬元的貿易應付款項於二零一八年一月初支付。若該等款項於年底前支付，本集團於二零一七年十二月三十一日的現金及類現金將為人民幣5,604.7百萬元，本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的經營活動產生之現金淨額將為人民幣1,253.1百萬元(二零一七年上半年：人民幣458.3百萬元)。

於二零一八年四月，本集團安排另一項本金額為430百萬美元及1,781百萬港元的銀團貸款，以將於二零一七年十二月三十一日即將到期欠款人民幣4,799.8百萬元的銀團貸款重新融資。於二零一八年六月三十日，本集團的銀行借貸(即其三年期雙貨幣銀團貸款)為人民幣4,290.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣4,799.8百萬元)，優先票據為人民幣2,484.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,451.3百萬元)及中國中期票據為人民幣1,497.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,493.9百萬元)。

本集團於二零一八年六月三十日的資產總值為人民幣23,634.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣25,031.8百萬元)，而本集團負債總額為人民幣17,442.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣18,851.0百萬元)，因此資產淨值為人民幣6,192.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,180.8百萬元)。於二零一八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)減少至35.0%(二零一七年十二月三十一日：34.9%)。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

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85.8百萬元(二零一七年上半年：外匯收益淨額人民幣183.3百萬元)。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。



其他資料

僱員

於二零一八年六月三十日，本集團僱用合共3,770名僱員(二零一七年十二月三十一日：4,620名)，薪酬合共為人民幣185.7百萬元(二零一七年上半年：人民幣204.5百萬元)。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，並將每年檢討一次。

股息

董事已議決於二零一八年九月十九日或之前向於二零一八年九月六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0.1338元(二零一七年上半年：中期股息每股人民幣0.060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二零一八年九月六日(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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司以總代價4.5百萬港元(相當於人民幣3.7百萬元)透過聯交所購回其本身合共468,000股已發行普通股。於二零一八年六月三十日後，本公司以總代價8.1百萬港元(相當於人民幣6.9百萬元)透過聯交所購回其本身合共839,000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。

企業管治

董事認為，本公司截至二零一八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二零一八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。

首席執行官變動

於二零一八年五月三日，蘇凱先生由於其他事業發展不再為本集團的首席執行官及本公司執行董事兼董事會主席王恒先生獲任命為本公司首席執行官。



其他資料

持有之重大投資、附屬公司之重大收購及出售，以及重大投資或資本資產之未來計劃

除本報告所披露者外，於回顧期內並無持有其他重大投資，亦無任何附屬公司之重大收購或出售。除本報告所披露者外，於本報告日期，董事會並無授權有關其他重大投資或資本資產添置之計劃。

資產押記

有關本集團資產押記之詳情載於簡明綜合財務報表附註 24。

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。於本報告日期，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。本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績已由審核委員會審閱，且審核委員會並無就本集團採納的會計處理方法提出異議。

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，二零一八年八月二十一日