

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)

#### 截至二零一八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(「銷售所得款項總額」)達人民幣18,994.8百萬元，同比增長10.2%
- 同店銷售增長<sup>(1)</sup>(「同店銷售增長」)持平
- 收益達人民幣6,569.4百萬元，同比增長32.7%
- 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2,754.5百萬元，同比增長33.9%
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣899.5百萬元
- 每股盈利達人民幣0.538元
- 建議末期股息每股人民幣0.16元

<sup>(1)</sup> 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。

## 截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的全年業績

金鷹商貿集團有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核綜合業績及去年二零一七年的比較數字如下：

### 綜合損益表

#### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	3	6,569,371	4,949,180
其他收入、收益及虧損	5	308,291	797,535
商品存貨變動		(1,861,531)	(1,626,526)
已售物業成本		(923,832)	(215,380)
僱員福利開支		(394,383)	(453,706)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊 及攤銷		(373,947)	(363,659)
土地使用權的預付租賃款項的攤銷		(54,962)	(43,675)
租金開支		(310,231)	(249,966)
其他開支		(810,939)	(712,273)
應佔聯營公司虧損		(87,092)	(81,949)
應佔合營企業虧損		(7,663)	(3,803)
財務收入	6	20,028	203,978
財務成本	7	(416,707)	(366,305)
		<u>1,656,403</u>	<u>1,833,451</u>
除稅前溢利		1,656,403	1,833,451
所得稅開支	8	(763,543)	(563,498)
		<u>892,860</u>	<u>1,269,953</u>
年內溢利	9	<u>892,860</u>	<u>1,269,953</u>
以下各方應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		899,501	1,278,143
非控股權益		(6,641)	(8,190)
		<u>892,860</u>	<u>1,269,953</u>
每股盈利			
—基本(每股人民幣元)	11	<u>0.538</u>	<u>0.763</u>
—攤薄(每股人民幣元)	11	<u>0.536</u>	<u>0.760</u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內溢利	892,860	1,269,953
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	—	(11,574)
因處置可供出售投資重新分類至損益	—	(33,146)
應佔聯營公司的匯兌差額	8,272	(6,442)
可重新分類至損益項目相關的所得稅開支	—	11,172
	8,272	(39,990)
隨後將不能重新分類至損益的項目：		
按公平值列入其他全面收益的股本工具投資 的公平值虧損	(118,149)	—
物業、廠房及設備以及土地使用權轉換為投資 物業時之重估收益	55,982	95,350
將不能重新分類至損益項目相關的所得稅開支	(2,990)	(23,837)
	(65,157)	71,513
年內其他全面(開支)收入，除稅後淨額	(56,885)	31,523
年內全面收益總額	835,975	1,301,476
以下各方應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	842,616	1,309,666
非控股權益	(6,641)	(8,190)
	835,975	1,301,476

綜合財務狀況表  
於二零一八年十二月三十一日

		二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<i>非流動資產</i>			
物業、廠房及設備		8,336,401	8,733,659
土地使用權－非即期部分		2,058,146	2,150,477
投資物業		2,127,520	1,880,520
無形資產		12,582	13,247
商譽		17,664	17,664
於聯營公司權益		357,223	410,270
於合營企業權益		13,577	27,476
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	12	172,078	—
按公平值列入損益的金融資產	12	119,421	—
遞延稅項資產		103,064	113,273
		<u>13,317,676</u>	<u>13,656,506</u>
<i>流動資產</i>			
存貨		428,119	433,409
待售發展中物業		1,303,433	1,444,051
待售已竣工物業		1,051,786	1,309,835
貿易及其他應收款項	13	1,126,856	1,100,261
土地使用權－即期部分		57,158	57,746
應收關連公司款項		80,819	40,647
稅項資產		6,883	44,563
按公平值列入損益的金融資產	12	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		107,157	116,286
銀行結餘及現金		5,336,323	5,800,326
		<u>10,518,538</u>	<u>11,375,372</u>

		二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<i>流動負債</i>			
應付票據、貿易及其他應付款項	14	4,377,695	6,445,641
應付關連公司款項		259,837	305,690
銀行貸款	15	218,666	4,799,852
稅項負債		529,961	395,166
客戶預付款項		2,510,436	2,310,648
合約負債	16	827,506	—
遞延收入		—	25,496
中國中期票據		1,497,180	—
		<u>10,221,281</u>	<u>14,273,493</u>
流動資產(負債)淨值		<u>297,257</u>	<u>(2,898,121)</u>
總資產減流動負債		<u>13,614,933</u>	<u>10,758,385</u>
<i>非流動負債</i>			
銀行貸款	15	4,051,105	—
優先票據		2,579,227	2,451,306
中國中期票據		—	1,493,850
遞延稅項負債		701,303	632,386
		<u>7,331,635</u>	<u>4,577,542</u>
資產淨值		<u><u>6,283,298</u></u>	<u><u>6,180,843</u></u>
<i>資本及儲備</i>			
股本		176,865	176,368
儲備		5,994,775	5,886,176
		<u>6,171,640</u>	<u>6,062,544</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>6,171,640</u>	<u>6,062,544</u>
非控股權益		111,658	118,299
		<u>6,283,298</u>	<u>6,180,843</u>
權益總額		<u><u>6,283,298</u></u>	<u><u>6,180,843</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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，惟若干物業及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（「香港財務報告準則」）

#### *本年度強制有效的新訂及經修訂香港財務報告準則*

本集團於本年度首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）發行的以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

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
香港財務報告準則第4號（修訂本）	與香港財務報告準則第9號金融工具一併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

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及以前年度的財務表現和狀況及／或綜合財務報表披露的財務表現和狀況沒有重大影響。

## 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

於本年度，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。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於首次應用日期二零一八年一月一日確認。首次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。

以下為於二零一八年一月一日之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			二零一八年 一月一日
	附註	(經審核)	重新分類	重新計量	(調整後)
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>					
待售發展中物業	(a)	1,444,051	—	49,095	1,493,146
<b>流動負債</b>					
應付票據、貿易及其他					
應付款項	(a)	6,445,641	(1,262,093)	—	5,183,548
遞延收益	(b)	25,496	(25,496)	—	—
合約負債	(a)	—	1,287,589	49,095	1,336,684

(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1,262,093,000元已重新分類至合約負債人民幣1,262,093,000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。就具有重大融資成份的合約而言，本集團採用於合約開始時在本集團與其客戶之間的獨立融資交易中反映的利率。有關比率反映合約中接受融資的一方的信貸特點以及客戶或本集團所提供的任何抵押品或擔保，包括合約所轉移的資產。

(b) 於首次應用日期，計入遞延收益來自客戶忠誠計劃的遞延收益相關的人民幣25,496,000元於應用香港財務報告準則第15號後重新分類至合約負債。

## 香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已採納香港財務報告準則第9號金融工具及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。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。

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 (「可供出售」) 投資 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號 規定按公平值 列入損益 (「按公平值 列入損益」) 的金融資產 人民幣千元	按公平值 列入其他 全面收益 (「按公平值 列入其他 全面收益」) 的股本工具 人民幣千元	結構性 銀行存款 人民幣千元	計息 工具投資 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	保留溢利 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

### (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(「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(「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號日期，人民幣248,296,000元已從可供出售投資重新分類至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相關遞延稅項人民幣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號日期，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相關遞延稅項人民幣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或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。

**應用所有新準則對期初綜合財務狀況表的影響**

由於上述實體會計政策產生變化，期初綜合財務狀況表須重列。下表列示就各受影響項目確認的調整。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) 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
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
<b>流動資產</b>				
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)	—
<b>流動負債</b>				
應付票據、貿易及其他應付款項	6,445,641	(1,262,093)	—	5,183,548
遞延收益	25,496	(25,496)	—	—
合約負債	—	1,336,684	—	1,336,684

### 3. 收益

於本年度，本集團的收益分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
特許專櫃銷售佣金收入	2,145,615	2,116,830
直接銷售	2,187,336	1,918,650
物業銷售	1,365,844	314,013
管理費	38,925	35,923
酒店營運	36,629	40,066
汽車服務費	22,539	24,771
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益	5,796,888	4,450,253
租金收入	772,483	498,927
	<hr/>	<hr/>
收益總額	<u>6,569,371</u>	<u>4,949,180</u>
		二零一八年 人民幣千元
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		5,757,963
隨時間		38,925
		<hr/>
總計		<u>5,796,888</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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售所得款項總額		
特許專櫃銷售	14,125,203	14,023,243
直接銷售	2,534,792	2,236,675
物業銷售	1,402,539	331,746
管理費	41,437	38,324
酒店營運	39,046	42,673
汽車服務費	25,880	28,522
	<hr/>	<hr/>
客戶合約銷售所得款項總額	18,168,897	16,701,183
租金收入	825,895	531,123
	<hr/>	<hr/>
銷售所得款項總額	<u>18,994,792</u>	<u>17,232,306</u>

#### 4. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定須根據本集團組成部分的內部報告辨認經營分部，而有關內部報告指執行董事及首席執行官／總裁、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。

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、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						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 及酒店經營	其他業務	
	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	
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>							
銷售所得款項總額	6,703,535	8,323,195	2,355,981	17,382,711	1,464,620	147,461	18,994,792
分部收益	2,388,308	2,103,526	565,152	5,056,986	1,424,161	88,224	6,569,371
分部業績	820,098	964,216	247,639	2,031,953	415,181	(51,877)	2,395,257
中央行政成本及董事薪金							(69,696)
財務收入							20,028
財務成本							(416,707)
其他收益及虧損							(177,724)
應佔聯營公司虧損							(87,092)
應佔合營企業虧損							(7,663)
除稅前溢利							1,656,403
所得稅開支							(763,543)
年內溢利							892,860
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>							
銷售所得款項總額	6,195,820	8,132,111	2,371,943	16,699,874	393,372	139,060	17,232,306
分部收益	2,023,222	1,935,635	545,028	4,503,885	371,917	73,378	4,949,180
分部業績	629,397	860,576	223,164	1,713,137	65,158	(36,174)	1,742,121
中央行政成本及董事薪金							(92,853)
財務收入							203,978
財務成本							(366,305)
其他收益及虧損							432,262
應佔聯營公司虧損							(81,949)
應佔合營企業虧損							(3,803)
除稅前溢利							1,833,451
所得稅開支							(563,498)
年內溢利							1,269,953

## 5. 其他收入、收益及虧損

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
來自供應商及客戶的收入	473,327	341,673
政府補助	9,278	19,486
其他	3,410	4,114
	<u>486,015</u>	<u>365,273</u>
<b>其他收益及虧損</b>		
外匯(虧損)收益淨額	(334,478)	437,566
來自股權投資的股息收入	1,826	3,372
結構性銀行存款的投資收入	161,427	—
銀行理財產品的投資收入	8,715	—
投資物業的公平值變動	23,000	37,411
持作買賣投資的公平值變動	—	(23,036)
按公平值列入損益的金融資產／負債的公平值變動	(2,344)	(8,293)
出售按公平值列入損益的金融資產的虧損	(612)	—
因處置可供出售投資重新分類至損益的投資重估儲備	—	33,146
出售部分聯營公司／聯營公司權益的(虧損)收益	(654)	19,626
視作出售一間聯營公司的收益	2,516	1,280
視作出售一間合營企業的收益	2,849	—
出售一間附屬公司的收益	2	—
一間聯營公司的減值虧損	(25,094)	—
與百貨店歇業有關的減值虧損	(14,877)	(68,810)
	<u>(177,724)</u>	<u>432,262</u>
	<u><u>308,291</u></u>	<u><u>797,535</u></u>

## 6. 財務收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行存款利息收入	18,762	7,428
第三方或聯營公司貸款利息收入	1,266	—
結構性銀行存款收入	—	153,410
計息工具投資收入	—	43,140
	<u>20,028</u>	<u>203,978</u>

## 7. 財務成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以下各項利息支出：		
銀行貸款	254,621	230,399
優先票據	119,556	119,083
中國中期票據	63,930	61,769
預售物業所得款項	64,674	—
	<u>502,781</u>	<u>411,251</u>
減：計入合資格資產資本化之金額		
待售發展中物業	(86,074)	(10,010)
興建中的物業、廠房及設備	—	(34,936)
	<u>416,707</u>	<u>366,305</u>

資本化財務成本是由每年5.3%（二零一七年：4.6%）的加權平均資本化比率計算。

## 8. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
本年度	559,574	373,099
土地增值稅	76,367	24,866
過往年度撥備不足（超額撥備）	555	(99)
	<u>636,496</u>	<u>397,866</u>
遞延稅項扣除：		
本年度	127,047	165,632
	<u>763,543</u>	<u>563,498</u>

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

根據相關中國企業所得稅法，本集團位於中國的附屬公司須按25%（二零一七年：25%）的中國企業所得稅（「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。

年內，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綜合財務報表之「稅項負債」。

## 9. 年內溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷	373,947	363,659
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	57,096	55,538
減：已資本化款項	(2,134)	(11,863)
	<u>54,962</u>	<u>43,675</u>
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	966	2,672
投資物業的總租金收入	(103,837)	(72,818)
減：投資物業產生的直接經營開支	11,907	7,893
	<u>(91,930)</u>	<u>(64,925)</u>

## 10. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
每股人民幣0.1338元的二零一八年中中期股息 (二零一七年中中期股息：每股人民幣0.060元)	224,472	100,197
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元的二零一六年末期特別股息	—	128,145
	<u>728,642</u>	<u>264,195</u>

於報告期末後，董事已建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.16元(二零一七年：末期股息每股人民幣0.3元)，估計總金額為人民幣268,705,000元(二零一七年：人民幣504,170,000元)，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

## 11. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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>899,501</u>	<u>1,278,143</u>
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,672,584	1,674,684
因購股權導致潛在攤薄普通股的影響	<u>5,698</u>	<u>7,379</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,678,282</u>	<u>1,682,063</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一七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。



12. 按公平值計入其他全面收益的股本工具／按公平值列入損益的金融資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
按公平值計入其他全面收益的股本工具		
上市股權投資	172,078	—
按公平值列入損益的金融資產		
非流動：		
非掛牌基金投資	100,000	—
上市股權投資	19,421	—
	119,421	—
流動：		
結構性銀行存款	719,771	—
銀行理財產品	300,233	—
	1,020,004	—

13. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項	198,091	174,992
向供應商墊款	51,394	64,141
訂金	130,180	132,248
購貨已付訂金	7,591	10,472
向第三方貸款	117,698	—
可收回其他稅項	170,452	222,106
其他應收款項及預付款項	451,450	496,302
	1,126,856	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，故本集團日前並無明確的固定信用政策。信用卡通常於15日內結算。

百貨店業務的貿易應收款項人民幣183,793,000元(二零一七年：人民幣151,025,000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為各自報告日期起計90日內。

#### 14. 應付票據、貿易及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	2,190,418	2,833,271
應付票據	<u>78,600</u>	<u>95,600</u>
貿易應付款項總額	2,269,018	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	829,962	955,410
供應商訂金	336,475	265,114
應計開支	152,862	169,437
其他應付稅項	120,977	137,515
應付工資及福利開支	53,958	62,255
應付利息	30,762	30,081
其他應付款項	<u>583,681</u>	<u>500,963</u>
	<u><u>4,377,695</u></u>	<u><u>6,445,641</u></u>

下列為按發票日期呈列的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 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30日	1,701,840	2,194,097
31至60日	222,584	217,729
61至90日	107,599	97,948
超過90日	<u>236,995</u>	<u>419,097</u>
	<u><u>2,269,018</u></u>	<u><u>2,928,871</u></u>

購買貨品的信貸期為30至60日。

## 15. 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重新融資。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%(二零一七年：2.3%)年利率計息，須於二零二一年四月全數償還。於年內尚未償還的銀團貸款的實際利率為5.6%至6.1%(二零一七年：3.2%至4.6%)。

## 16. 合約負債

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日* 人民幣千元
來自預售物業的訂金及預付款項	802,305	1,311,188
來自本集團客戶忠誠計劃的遞延收益	25,201	25,496
	<u>827,506</u>	<u>1,336,684</u>

\* 本欄中的金額為於應用香港財務報告準則第15號後作出的調整。

## 行業概覽

二零一八年以來，世界經濟延續溫和增長，但動能有所放緩。主要經濟體增長態勢、通脹水平和貨幣政策分化明顯，下半年中美貿易戰有所緩和，美國經濟表現超出市場預期。總體看，美國的系列政策舉措成為二零一八年影響世界經濟增長、擾動國際金融市場和改變國際經貿規則的主要源頭。中國經濟運行持續處在合理區間，穩中有進，中國國內生產總值達人民幣90萬億元，同比增長6.6%，展現出世界第二經濟大國的超強韌性。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，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，在我國經濟結構轉型升級的大背景下，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，消費形態由實物消費向服務消費轉變，打造不一樣的場景體驗，創造優質多變的消費內容，將是零售企業順應時代發展的新方向。

## 經營管理與企業發展

二零一八年，本集團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、創新型的智慧消費服務平台戰略發展目標，經營管理雙管齊下，加快門店商品規劃調整，重點突出提升存量與發展增量。

提升存量方面，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，二零一八年，本集團客流量<sup>1</sup>達到17,800萬人次，同比增長33.9%，實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）人民幣18,994.8百萬元，同比增長10.2%；息稅折舊攤銷前利潤則高達人民幣2,754.5百萬元，同比增長33.9%；經營利潤人民幣2,325.6百萬元，同比勁增41.0%。

- 本集團各連鎖店充分重視高質量商品資源的積累與發展，聚焦樹立標杆品牌，店舖提檔升級及提升賣場坪效。二零一八年，作為本集團成熟門店之一的揚州文昌店，重點培養了50個標杆品牌，全年實現銷售所得款項總額人民幣3.45億元，同比增長22.3%，其中有21家品牌的全年銷售所得款項總額超過人民幣1,000萬元，並充分發揮同城3店的優勢，獲得主要品牌供應商商品和營銷資源的更多支持，以鞏固其於當地市場的龍頭地位。而鹽城全生活中心亦從門店現有420個品牌中遴選出50個標杆品牌，全年實現銷售所得款項總額人民幣3.33億元，同比增長25.5%，有24家品牌的全年銷售所得款項總額超過人民幣1,000萬元，其中，Lancôme等4個品牌的全年銷售所得款項總額突破人民幣3,000萬元。商品和營銷資源優勢十分突出，持續擴大當地市場的領先地位。
- 本集團亦不斷加快引入時尚潮流新品牌的步伐，持續強化區域龍頭地位。徐州店作為本集團業績排名前列的成熟門店，面對同城眾多大型購物中心的激烈競爭，切合當地市場需求，主動優化調整，成功打造淮海經濟區最強品牌陣容，與標杆品牌深度合作的同時，對關聯品牌進行優化升級，成功引入La Priaie、Clé de Peau Beauté及IPSA等高端護膚品牌，並持續年輕化，引入高階潮牌APM、EVISU、FILA Fashion、NIKE及K.L.等。徐州店全年實現銷售所得款項總額人民幣1,773.1百萬元，同比增長2.3%；毛利額人民幣310.1百萬元，同比增長2.4%；經營利潤人民幣265.8百萬元，同比增長5.6%。更令人欣喜的

---

<sup>1</sup> 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。

是，南京江寧店作為本集團次新門店的代表，不斷加大新開櫃力度和局部品牌調整，全年累計引入新品牌111個。經過3年多運營，已成功從江寧百家湖商圈中脫穎而出，成為區域龍頭，全年實現銷售所得款項總額人民幣560.7百萬元，同比增長16.1%；毛利額人民幣123.6百萬元，同比增長28.4%；經營利潤人民幣64.9百萬元，同比增長138.3%。

- 一 本集團順應消費升級趨勢，持續升級拓展集團的商業品牌資源。本集團聚焦中產家庭和年輕顧客高品質生活需求，已長期積累並持續更新引入了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。與此同時，本集團亦嘗試創新潮流業態，營造有趣好玩的消費體驗。上海店作為本集團接觸國際前沿時尚生活的窗口，突破傳統思維，成功改造轉型並於二零一八年內引進上海首展的「娛術館」—中國色彩沉浸式當代藝術大展。7名當代藝術家精心創作，9種顏色主題房間，融匯中西方文化，營造驚奇有趣的文化氛圍，3個月近3萬時尚達人到訪體驗。而南京江寧店則把常規商業通道改造升級為區域內知名的網紅街區，該面積的櫃位面積大幅增加至825平方米，全年銷售所得款項總額近人民幣1,000萬元，同比增長273.4%。該街區集小資、時尚、文藝為一體，逛、玩、吃，拍一站式滿足，成為潮人音樂的聚集地，街區全年客流345萬人次，日均1.5萬人次，同比增加72.5%。
- 一 本集團不斷尋求企劃促銷活動的突破和創新，持續開拓外部優質資源，爭取跨界合作，將供應商的優質內容資源與門店主題活動有效結合，突出高人氣、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，從而帶動業績的整體快速增長。本集團旗艦店—南京新街口店於國內大型商業中創新打造Music Park，成為KOL力薦的網紅打卡點，數月間吸引了20萬粉絲到店打卡。而孫儷的《遇見你，陪伴你》新書簽售會，與G·Takaya聯辦，關注流浪動物群體，現場氣氛火爆。徐州店與Lancôme品牌合作的15周年店慶燈光嘉年華，二零一八年十二月十八日店慶當日銷售所得款項總額高達人民幣4,310萬元，同比增長18.5%；客流近6萬人次，同比增長40.7%，創6年來新高。揚州文昌店7月獨利日熒光狂歡夜，自行車全城巡遊，成為夏日一道亮麗的風景線。南京江寧店920 Meet Music音樂節，二零一八年九月二十日至二十二日三日的銷售所得款項總額達人民幣1,890萬元，同比增長53.5%，客流19.8萬人次，同比增長70.4%。本集團與新華傳媒深度合作的「還有生活」系列主題活動，定位於城市中產品質文化生活，其首站「還有咖啡節」落位南京新街口金鷹

中心，20家獨立咖啡館齊聚，集合大型咖啡市集、手沖比賽、現場體驗，成為南京咖啡愛好者的一樁盛事。還有復古節則坐標南京金鷹世界，相約20多家「守藝人」，手工旗袍、手縫戰甲、復古首飾、復古相機，琳琅滿目，引發眾多顧客的積極參與和各類媒體高度關注。作為營銷活動的另一種全新嘗試，本集團與南京博物院達成戰略合作，聯名南京博物院鎮院之寶，推出新春禮包並上線主題微信互動海報，增加了春節禮袋的獨特文化氣息，備受南京區域消費者喜愛，春節期間銷售2,000多件，並引發線上超過50萬人次的積極參與。

- 一 本集團亦高度重視發揮新技術手段對優化運營管理的重要作用，積極打造智慧金鷹。二零一八年，本集團持續開發支撐長期發展的中產家庭和年輕個性化的新會員。截至二零一八年十二月三十一日，本集團VIP卡會員數量達到320萬名，微信、微博會員突破260萬人，平均每日活躍用戶約20萬名。一方面，基於對會員消費數據長期積累而形成的大數據平台，實時追蹤會員消費行為和習慣，為本集團各連鎖店制定營銷規則和方案提供有效參考。在此基礎上，本集團智慧金鷹系統不斷新增各項人性化服務，如刷臉支付、電子發票、一鍵退貨和快遞到家等，更好的滿足廣大顧客和會員的各項需求。另一方面，本集團也積極嘗試各種創新營銷的新玩法，如微信小程序、聯合各連鎖店開發線上線下的多種互動遊戲、錦鯉活動、砍價、拼團，吸引廣大顧客積極參與。
- 一 本集團注重人才梯隊體系建設，構建企業發展的核心競爭力。「鷹才計劃」選拔了一批富有激情與活力的基層管理骨幹，跨店／跨業務多元化培養，24名優秀鷹才順利結業後，在新業務開拓、連鎖店運營、企劃管理發揮重要作用。「見習總監」計劃則選拔了16名具備良好潛質的優秀中層管理者，通過半年的集訓、輪崗，培養成為適合業務發展的項目總監以及連鎖店商營總監等中堅管理力量。作為培養企業發展核心骨幹力量的「高管梯隊」、「見習店總」等人才培養項目，則精心挑選了數十名優秀的中層管理人員，在跨店代職、新店援建過程中成長為連鎖店總經理、儲備店總等高管人員。

二零一八年，本集團在實施智慧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，荷蘭iP2兒童室內主題樂園等為代表的體驗性商業，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。

- 本集團於二零一八年下半年戰略投資致力發展「世界知名IP+科技體驗」的創新型兒童室內主題樂園的荷蘭iP2 Entertainment Holding S.A.兒童室內主題樂園開發商。其已取得國家地理探險家、華納兄弟、夢工廠、美泰等知名IP授權，並在洛杉磯擁有內容研發的AR/VR實驗室。iP2公司目前成功開設3家室內主題樂園：瀋陽國家地理探險中心、墨西哥國家地理探險中心、菲律賓夢工廠，另有10余家樂園正在籌備中。
- 本集團同系附屬公司的金鷹健康中心與本集團協同發展。其以婦兒專科為特色，定位滿足高端人群的特需醫療服務，提供從嬰兒出生、健康發育、疾病治療、康復理療等全程醫療服務。金鷹健康中心的首個項目—南京金鷹國際婦兒門診中心將於二零一九年三月二十八日試營業，包括高品質的婦兒全科門診中心，國際化的醫療美容機構和華東地區規模最大的產後護理中心。

金鷹世界作為本集團戰略轉型的新旗艦項目，自二零一七年十一月開業以來，已成為華東地區乃至中國的城市商業新地標。該店多處體現了滿足中產家庭生活體驗的人性化設計，無論是三大充滿藝術美感的中庭，或是5,000個商業同層立體停車位。金鷹世界堅持通過持續優化升級，形成強大的品牌陣容和豐富的業態組合，不斷發展智慧生活服務平台。年內又新開Champion、Jordan、蟹道樂等眾多潮流服飾和網紅餐飲，並持續引入各類創新業態。金鷹動物世界是本集團創新設立的室內大型互動體驗科普樂園，集室內動物園、精品海洋世界、科普教培體驗於一體，其與正經動物園以及國家地理經典影像盛宴等一起，將於二零一九年暑期開業迎客，屆時將進一步強化金鷹世界的聚客效應和服務能力。而創新有趣的營銷活動亦是廣大顧客不斷光顧打卡金鷹世界的重要原因。二零一八年，金鷹世界舉辦多次富有創意的大型主題營銷活動，如空飄氣球、美人魚音樂節、星空下的約會—高端人士相親會等；而星光舞台則群星閃耀，林志玲、徐崢、黃渤、張韶涵、賴聲川、仲滿等眾多明星登場；藝術院校首進商業—南京藝術學院520畢業展，抖音尬舞挑戰賽，魔獸世界官方全國總決賽，兒童國際象棋錦標賽等眾多賽展亦精彩呈現；透明博物館、不思議實驗室、印象派光影藝術互動展等IP網紅展，以及愛樂慈善音樂會、世界有愛慈善晚會等公益活動等，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。全年，金鷹世界實現銷售所得款項總額人民幣591.2百萬元，毛利額人民幣171.6百萬元，經營利潤人民幣108.5百萬元。金鷹世界正呈現出一個全方位的生活、社交、娛樂、服務為一體的新零售平台和生活空間。

## 展望

二零一九年，全球經濟總體看來仍然存在不確定性。美國經濟增速可能回落，美聯儲持續加息或推動美國貨幣政策步入緊縮區間，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，新興經濟體金融風險可能性上升。反觀中國，二零一九年將繼續加強供給側改革，堅定穩中有進，以內部的「穩」應對外部的「變」，加強國際合作，保持經濟持續健康發展。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，未來零售行業主要呈現三大趨勢：(1)消費轉型持續推進，消費分級態勢明顯；(2)消費方式創新發展，線上線下加速融合；(3)城鄉市場結構繼續優化。

管理層對未來的中國零售市場仍充滿信心。二零一九年，本集團將主動把握新零售發展的趨勢，積極圍繞智慧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；
- 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、內容持續創新並可複製的新業態；(二)新渠道。本集團將結合新開業的全生活中心、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；



- 再次，形成智慧消費服務平台力。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，促進全平台的綜合客流量及經營業績的快速增長。作為本集團未來發展的方向和智慧消費服務平台的代表，金鷹世界近百萬平方米的綜合體將於二零一九年九月三十日整體試營業。屆時，金鷹世界酒店G·Hotel、WeWork共享辦公及金鷹健康中心等及眾多功能業態同步呈現，將為金鷹世界裙樓帶來大量長期優質客流。

未來，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，聚焦已開店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、體驗性消費及教育、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。

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及收益

於回顧年度，本集團的銷售所得款項總額上升至人民幣18,994.8百萬元，同比上升10.2%或人民幣1,762.5百萬元。增加主要歸因於：(i)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、金鷹世界及揚州新城市中心的全年銷售所得款項總額；(ii)二零一七年推出仙林店的額外經營面積，將其總建築面積（「總建築面積」）由42,795平方米增加至211,695平方米；及(iii)揚州新城市中心項目大部分的預售一期單元房於二零一八年下半年交付客戶，使物業銷售金額上升至人民幣1,402.5百萬元，同比上升322.8%或人民幣1,070.8百萬元。

自二零一四年九月起開業的九家新生活中心（即鹽城聚龍湖店、南通全生活中心店、丹陽店、昆山店、江寧店、馬鞍山店、蘇州高新全生活中心、金鷹世界及揚州新城市中心）產生銷售所得款項總額人民幣3,622.2百萬元（二零一七年：人民幣2,765.4百萬元），為本集團二零一八年的銷售所得款項總額貢獻19.1%（二零一七年：16.1%）。

於二零一八年，特許專櫃銷售為本集團的銷售所得款項總額貢獻74.4%（二零一七年：81.4%），相當於自二零一七年人民幣14,023.2百萬元上升0.7%至人民幣14,125.2百萬元，而直接銷售為本集團的銷售所得款項總額貢獻13.3%（二零一七年：13.0%），相當於自人民幣2,236.7百萬元增加13.3%至人民幣2,534.8百萬元。

租金收入為本集團的銷售所得款項總額貢獻4.3% (二零一七年：3.1%)，相當於自人民幣531.1百萬元上升55.5%至人民幣825.9百萬元。物業銷售貢獻本集團銷售所得款項總額7.4% (二零一七年：1.9%)，由人民幣331.8百萬元增加322.8%至人民幣1,402.5百萬元。其他收入為本集團的銷售所得款項總額貢獻餘下的0.6% (二零一七年：0.6%)，相當於自人民幣109.5百萬元下降至人民幣106.4百萬元。

特許專櫃銷售佣金率維持穩定於17.7% (二零一七年：17.7%)，而直接銷售的毛利率下降至15.3% (二零一七年：15.7%)，導致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率下降至17.3% (二零一七年：17.4%)。下降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)相比成熟的門店(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)利用本集團在新店的大量直銷資源、包括化妝品在內的產品類別、超市及本集團可控的品牌資源吸引客流量及提升轉化率；及(iv)一次性清銷本集團陳舊存貨，導致直接銷售毛利率下降0.4%。

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，銷售服裝及配飾對銷售所得款項總額的貢獻為47.3% (二零一七年：48.9%)；銷售黃金、珠寶及鐘錶的貢獻為16.5% (二零一七年：17.8%)；銷售化妝品的貢獻為11.8% (二零一七年：10.5%)；銷售戶外及運動服裝及配飾的貢獻為8.6% (二零一七年：7.5%)，而電子產品、煙酒、家居、手工藝品、超市、童裝及玩具等其他產品貢獻銷售所得款項總額餘下的15.8% (二零一七年：15.3%)。

物業銷售金額為人民幣1,402.5百萬元(二零一七年：人民幣331.7百萬元)，於二零一八年出售總建築面積135,425.9平方米(二零一七年：29,421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979.9百萬元(二零一七年：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422.6百萬元(二零一七年：人民幣325.3百萬元)。於二零一八年下半年，揚州新城市中心項目大部分的預售一期單元房已交付客戶，導致年內物業銷售激增。餘下的預售一期單元房將於二零一九年交付客戶。年內物業銷售的毛利率為32.4% (二零一七年：31.4%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的待售已竣工物業及待售發展中物業分別為人民幣1,051.8百萬元(二零一七年：人民幣1,309.8百萬元)及人民幣1,303.4百萬元(二零一七年：人民幣1,444.1百萬元)。待售已竣工物業指本集團的濱江世紀廣場項目，於二零一八年十二月三十一日的可售寫字樓及住宅總建築面積分別約為84,935.4平方米(二零一七年：118,418.8平方米)，而待售發展中物業主要指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，其中100,143.5平方米的一期單元房已交付客戶並於二零一八年確認銷售。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6,569.4百萬元，較去年增加32.7%。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、收益及虧損淨額由二零一七年人民幣797.5百萬元減少人民幣489.2百萬元至二零一八年人民幣308.3百萬元。減少主要由於(i)於回顧期間，由於人民幣匯率波動，使得二零一七年的外匯收益淨額人民幣437.6百萬元變為二零一八年的外匯虧損淨額人民幣334.5百萬元，產生匯兌差額淨額人民幣772.1百萬元；(ii)本集團投資物業的公平值收益由二零一七年人民幣37.4百萬元減少至二零一八年人民幣23.0百萬元；(iii)於過往年度暫停門店確認的減值虧損由二零一七年人民幣68.8百萬元減少至二零一八年人民幣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；(iv)就聯營公司中美聯合實業股份有限公司的權益確認的減值虧損人民幣25.1百萬元；(v)來自銀行理財產品及結構性銀行存款的投資收入增加人民幣170.1百萬元。該投資收入過往根據財務收入分類，於本年度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；及(vi)出售本集團股權投資的收益由二零一七年淨收益人民幣13.5百萬元減少至淨虧損人民幣1.1百萬元。

## 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。於二零一八年，商品存貨及已售物業成本變動同比增加人民幣943.5百萬元或51.2%至人民幣2,785.4百萬元。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

於二零一八年，僱員福利開支同比減少人民幣59.3百萬元或13.1%至人民幣394.4百萬元。該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年僱員福利開支，而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、金鷹世界及揚州新城市中心；(ii)本集團持續精簡所有層級的角色與職能。年內，為進一步提高營運效率及生產力，本集團已將其物業維修及保養以及物業管理職能外判予外方；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的3.1%，下降0.7個百分點至2.4%。

## 折舊及攤銷

於二零一八年，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21.6百萬元或5.3%至人民幣428.9百萬元。該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年折舊及攤銷。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額百分比對比去年的2.8%減少0.2個百分點至2.6%。

## 租金開支

於二零一八年，租金開支同比增加人民幣60.3百萬元或24.1%至人民幣310.2百萬元。此乃由於本集團的租金安排主要與各門店的銷售掛鉤，而回顧年度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)的全年租金開支。

租金開支佔銷售所得款項總額百分比從去年的1.7%增加0.2個百分點至1.9%。

## 其他開支

於二零一八年，其他開支同比增加人民幣98.7百萬元或13.9%至人民幣810.9百萬元。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三家門店的全年其他開支，令其他開支增加人民幣99.8百萬元；(ii)計入仙林店額外經營面積的全年其他開支；及(iii)於回顧年度本集團管理層持續規範的成本控制措施。於回顧年度，水費及電費同比增加人民幣34.8百萬元或18.3%至人民幣224.8百萬元，而物業管理費同比增加人民幣47.4百萬元或45.8%至人民幣150.9百萬元。

其他開支佔銷售所得款項總額百分比從去年的4.8%增加0.1個百分點至4.9%。

## 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：42.6%)股權的聯營公司中美聯合實業股份有限公司(「中美實」)及應佔其10.0%(二零一七年：10.0%)股權的聯營公司Whittle School & Studios Holdings,Ltd.(前稱為G30 Project Ltd.)(「Whittle」)的財務業績。

中美實為一家在中華民國(「台灣」)註冊成立的公司，其股份在台灣證券櫃檯買賣中心(台灣證券交易所的同行交易所)上市，並主要從事買賣分散染料及投資控股。由於經營環境充滿挑戰及其投資項目減值，本集團應佔年內淨虧損為人民幣47.1百萬元(二零一七年：人民幣69.6百萬元)，而於二零一八年十二月三十一日的賬面值為人民幣65.3百萬元。

Whittle 主要為三至十八歲的學生開辦及營運全球民辦學校，且 Whittle 預期於二零一九年九月開設首兩所學校，而本集團應佔年內淨虧損為人民幣 40.9 百萬元(二零一七年：人民幣 11.3 百萬元)。

### 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。財務收入由二零一七年人民幣 204.0 百萬元減少至二零一八年人民幣 20.0 百萬元，原因是應用香港財務報告準則第 9 號，據此，於本期間應用香港財務報告準則第 9 號後來自銀行理財產品及結構性銀行存款的投資收入人民幣 170.1 百萬元根據其他收益及虧損分類。倘未接納重新分類，財務收入將同比減少人民幣 13.9 百萬元或 6.8% 至人民幣 190.1 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。於二零一八年，財務成本同比增加人民幣 50.4 百萬元或 13.8% 至人民幣 416.7 百萬元。該增長主要由於以下各項的淨影響：(i) 於回顧年度利率增加及人民幣兌港元或美元貶值；及 (ii) 平均借款與去年同期相比減少。

### 所得稅開支

於二零一八年，本集團的所得稅開支同比增加人民幣 200.0 百萬元或 35.5% 至人民幣 763.5 百萬元。回顧年度的實際稅率為 46.1% (二零一七年：30.7%)。實際稅率同比增加 15.4 個百分點，主要由於 (i) 離岸不可扣除開支(即外匯虧損淨額及財務成本) 增加；及 (ii) 土地增值稅增加人民幣 51.5 百萬元或同比增加 2 倍至人民幣 76.4 百萬元，與年內物業銷售增長相符。

### 年度溢利

由於經營所得溢利增加及非經營收入減少，年度溢利同比減少人民幣 377.1 百萬元或 29.7% 至人民幣 892.9 百萬元。於二零一八年，淨利率(按淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比計算)為 5.4% (二零一七年：8.6%)。

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 676.3 百萬元或 41.0% 至人民幣 2,325.6 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 697.9 百萬元或 33.9% 至人民幣 2,754.5 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及不包括物業銷售及酒店營運的溢利)同比增加人民幣 349.6 百萬元或 17.7% 至人民幣 2,319.6 百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，五間(二零一七年：六間)處於虧損的經營中門店產生的營業虧損淨額合共為人民幣 42.9 百萬元(二零一七年：人民幣 43.0 百萬元)。該等門店當中，其中一間門店於二零一七年開始營運。

## 資本開支

本集團於二零一八年的資本開支為人民幣239.8百萬元(二零一七年：人民幣962.1百萬元)。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、在綠地建設連鎖店項目以及提升及／或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

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及類現金(包括銀行結餘及現金、受限制現金、結構性銀行存款及銀行理財產品)為人民幣6,463.5百萬元(二零一七年：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8,346.2百萬元(二零一七年：人民幣8,745.0百萬元)。截至二零一八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1,692.0百萬元(二零一七年：人民幣3,136.1百萬元)，投資活動所用現金淨額為人民幣263.3百萬元(二零一七年：投資活動所得現金淨額人民幣2,508.1百萬元)，而融資活動所用現金淨額為人民幣1,892.6百萬元(二零一七年：903.4百萬元)。於二零一七年的最後一季，本集團進一步升級其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已於二零一八年一月初支付。若該等款項已於二零一七年十二月三十一日年底前支付，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5,604.7百萬元及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經營活動所得現金淨額將為人民幣3,032.2百萬元(二零一七年：人民幣1,795.9百萬元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行借貸(即其將於二零二一年四月到期的三年期雙貨幣銀團貸款)為人民幣4,269.8百萬元(二零一七年：人民幣4,799.8百萬元)，優先票據為人民幣2,579.2百萬元(二零一七年：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：人民幣1,493.9百萬元)。

本集團於二零一八年十二月三十一日的資產總值為人民幣23,836.2百萬元(二零一七年：人民幣25,031.8百萬元)，而本集團負債總額為人民幣17,552.9百萬元(二零一七年：人民幣18,851.0百萬元)，因此資產淨值為人民幣6,283.3百萬元(二零一七年：人民幣6,180.8百萬元)。於二零一八年十二月三十一日的資產負債比率(按本集團借貸總額除以其總資產計算)增加至35.0%(二零一七年：34.9%)。

本集團於二零一八年十二月三十一日的資本承擔達人民幣133.1百萬元(二零一七年：人民幣383.7百萬元)，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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支：		
—收購物業、廠房及設備	17,274	2,420
—於聯營公司的投資	25,000	23,400
—於合營企業的投資	—	41,436
	<u>42,274</u>	<u>67,256</u>
其他承擔：		
—發展中物業的建設	90,811	316,493
	<u>90,811</u>	<u>316,493</u>

### 或然負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
就若干買家之按揭融資所提供擔保	182,102	599,260
	<u>182,102</u>	<u>599,260</u>

本集團與若干金融機構合作，為其物業買家安排按揭貸款融資，並就該等買家之還款責任提供擔保。有關擔保將於買家獲發房地產所有權證或物業買家償還按揭貸款(以較早者為準)後由銀行解除。本公司董事認為，財務擔保合約之公平值並不重大。

### 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
按公平值列入其他全面收益的股本工具	53,952	—
可供出售投資	—	120,425
受限制現金	55,819	44,613
	<u>109,771</u>	<u>165,038</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
受限制現金	<u>49,489</u>	<u>69,690</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對人民幣及美元對人民幣之間的匯率波動帶來的外匯風險。目前，本集團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。截至二零一八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334.5百萬元(二零一七年：外匯收益淨額人民幣437.6百萬元)。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

## 僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用合共3,700名僱員(二零一七年：4,620名)，薪酬合共為人民幣394.4百萬元(二零一七年：人民幣453.7百萬元)。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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所以總代價54.3百萬港元(相等於人民幣46.9百萬元)回購本公司合共6,027,000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

本公司將由二零一九年五月十七日(星期五)至二零一九年五月二十三日(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二零一九年五月十六日(星期四)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)辦理股份過戶登記手續。



為符合建議末期股息資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一九年五月二十九日(星期三)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)辦理股份過戶登記手續。分派股息的記錄日期為二零一九年五月二十九日(星期三)。末期股息將於二零一九年六月七日(星期五)或之前支付。

## 企業管治

董事認為，本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四規定的企業管治守則，惟守則條文第A.2.1條除外。守則條文第A.2.1條規定，董事長及首席執行官之職責須分開，不應由一人兼任。董事長領導日常管理及負責董事會的有效運作，彼亦負責本集團的整體策略發展。本集團的高級管理層團隊負責實施業務策略及管理本集團日常業務營運。

蘇凱先生已辭任本公司首席執行官之職務，自二零一八年五月三日起生效。董事長王恒先生已獲調任為本公司執行董事、首席執行官及董事長，於同日起生效。李培先生已獲委任為本公司總裁，協助董事長負責本集團的整體策略發展，自二零一八年十一月二十六日起生效。經考慮目前的業務營運及上述組織架構，董事認為，委任另一人士為首席執行官屬不必要。

## 證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的守則。向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於二零一八年一直遵守標準守則規定的一切有關規定。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，以檢討及監察本集團的財務報告及內部監控程序。本集團截至二零一八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。

## 自二零一八年十二月三十一日起影響本集團的重大事件

自二零一八年十二月三十一日起，概無發生影響本集團之重大事件。

## 於網站披露資料

本年度業績公告將於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.geretail.com](http://www.geretail.com)) 刊登。本公司二零一八年年報亦將於稍後在上述網站刊登。

## 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。二零一九年，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，二零一九年三月十九日

於本告刊發日期及董事會召開會議後，董事會成員包括三名執行董事：王恒先生、王宣懿女士及 *Hans Hendrik Marie Diederer* 先生；及三名獨立非執行董事：黃之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生。