

# 2019 中期報告 Interim Report



一站式滿足生活所需  
Enriching Life

# 企業精神

誠信負責 樂觀進取  
敬業團結 堅毅不拔

BOUNTYPUT

# 目 錄



	頁次
公司簡介	2
公司資料	5
財務摘要	6
中期業績及簡明綜合損益表	8
簡明綜合損益及其他全面收益表	9
簡明綜合財務狀況表	10
簡明綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	13
簡明綜合財務報表附註	15
簡明綜合財務報表審閱報告	52
管理層討論及分析	53
其他資料	63



## 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23年的潛心經營，於二零一九年六月三十日，已成功在中國開設31家門店，總建築面積約2,423,574平方米，總營業面積約1,660,921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、丹陽、昆山、蕪湖、馬鞍山、淮北、西安和昆明共17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，向兼具專業質量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、IP主題樂園等方面的生活業態，打造適合家庭購物休閒聚會的全生活商業中心。截至二零一九年六月三十日，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33.8%。本集團亦希望通過資源的快速積累和迭代更新，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、健康醫療服務等新興行業佈局，構建輕資產運營和智慧消費服務平台

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伙伴的會員資源，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。



## 公司簡介

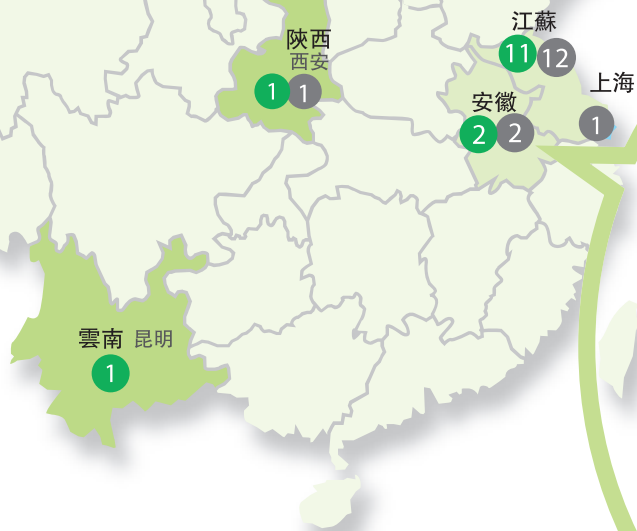
### 致力提供優質創新的VIP會員增值服務，構建全渠道發展合力

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」在線渠道深度整合，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。截至二零一九年六月三十日，該應用程序的下載量已突破750萬次，亦有約260萬名VIP顧客連接其VIP會員卡至該應用程序，微信、微博會員突破260萬人，平均每日活躍用戶約5萬名。同時，本集團已成功吸納超過320萬名忠誠顧客，VIP顧客的消費佔本集團銷售所得款項總額的57.1%。

### 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，通過定期為管理層及員工提供專業培訓和海外考察，以提高員工的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。截至二零一九年六月三十日，本集團擁有約3,350名僱員。

# 金鷹在中國

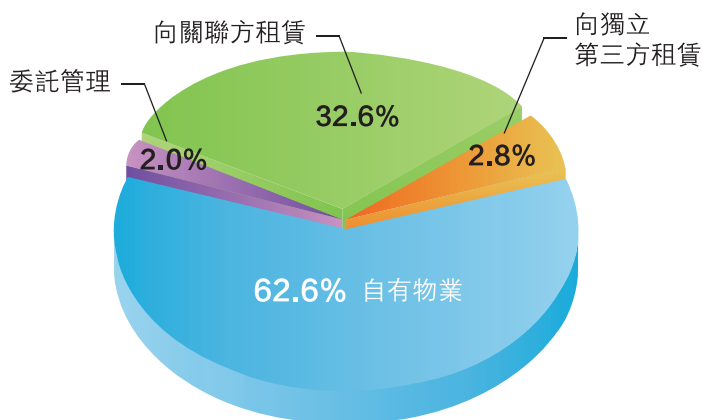


分店數量	
● 全生活中心	15
● 百貨店	16
合計	31

坐落於黃金購物地段的  
自有物業佔總樓面面積的比例為**62.6%\***

		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	32,878		32,878
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	徐州人民廣場店	37,457		37,457
18	鹽城奧萊店		18,377	18,377
19	鹽城聚龍湖店#		110,848	110,848
20	南通全生活店#	94,700		94,700
21	丹陽店#		52,976	52,976
22	昆山店#	118,500		118,500

		樓面面積 (平方米)		
		自有	租賃	小計
23	南京江寧店#		144,710	144,710
24	安徽馬鞍山店#		87,568	87,568
25	南通人民路店	30,191		30,191
26	安徽蕪湖店	30,629		30,629
27	安徽蕪湖新城市店#	98,906		98,906
28	西安曲江店#@			48,502
29	蘇州店#	176,764		176,764
30	金鷹世界#		227,396	227,396
31	揚州新城市中心#	153,560		153,560
總計				2,423,574 <sup>&amp;</sup>



\* 截至二零一九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

@ 委託管理店

& 未計入溧陽店、嘉宏和連雲港超市以及常州及鹽城海洋館合約96,124平方米的樓面面積





## 公司資料

### 執行董事

王恒先生  
王宣懿女士  
Hans Hendrik Marie Diederens 先生

### 獨立非執行董事

黃之強先生  
雷壬鯤先生  
盧正昕先生

### 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

### 網站

<http://www.geretail.com>

### 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  
盧正昕先生

### 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

### 股份代號

3308

### 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  
招商銀行  
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

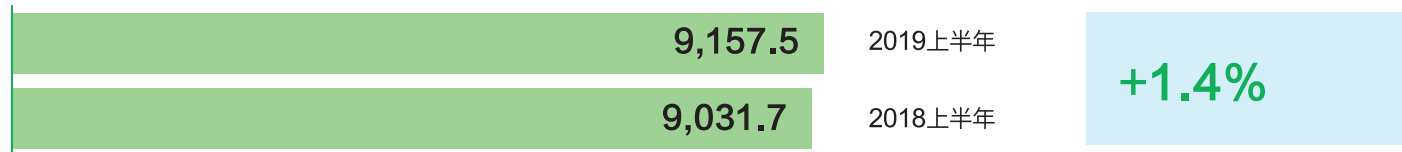
### 香港股份過戶登記處(登記分處)

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

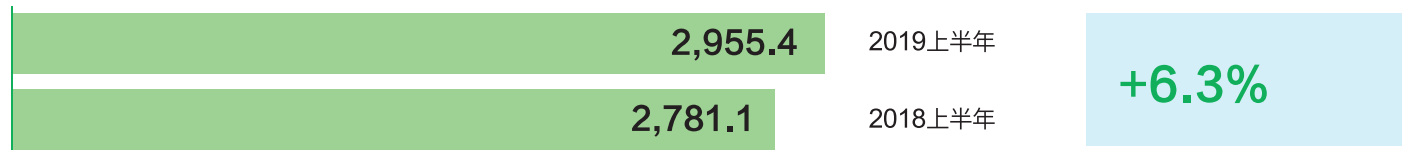


## 財務摘要

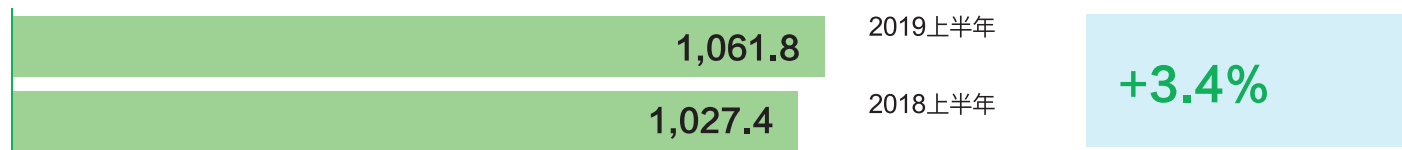
### 銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



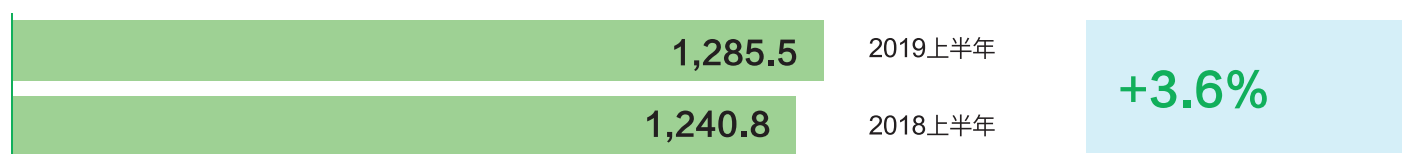
### 收益 (人民幣百萬元)



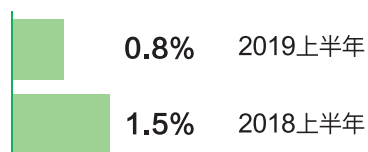
### 經營溢利 (人民幣百萬元)



### 折舊及攤銷前經營溢利 (人民幣百萬元)



### 同店銷售增長<sup>(1)</sup>



(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。





图片拍摄于：2019年7月



時尚 生活



## 中期業績及簡明綜合損益表

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

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





## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

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



## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	<b>8,732,566</b>	8,730,635	9,067,776
使用權資產		<b>2,201,097</b>	—	—
土地使用權 — 非即期部份		—	2,058,146	2,150,477
投資物業	13	<b>2,127,520</b>	2,127,520	1,880,520
無形資產		<b>12,249</b>	12,582	13,247
商譽		<b>17,664</b>	17,664	17,664
於聯營公司的權益		<b>271,633</b>	357,223	410,270
於合營企業的權益		<b>13,534</b>	13,577	27,476
其他應收款項	14	<b>50,875</b>	111,638	112,529
可供出售投資		—	—	309,920
按公平值列入其他全面收益的股本工具		<b>104,260</b>	172,078	—
按公平值列入損益的金融資產	15	<b>145,282</b>	119,421	—
遞延稅項資產		<b>91,306</b>	103,897	113,559
		<b>13,767,986</b>	13,824,381	14,103,438
<b>流動資產</b>				
存貨		<b>326,472</b>	428,119	433,409
土地使用權 — 即期部份		—	57,158	57,746
待售發展中物業		<b>1,211,815</b>	1,303,433	1,444,051
待售已竣工物業		<b>1,002,594</b>	1,051,786	1,309,835
貿易及其他應收款項	14	<b>1,002,544</b>	1,021,856	991,143
應收關連公司款項	16	<b>48,907</b>	78,850	40,173
稅項資產		<b>10,458</b>	6,883	44,563
按公平值列入損益的金融資產	15	<b>914,764</b>	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		<b>91,860</b>	107,157	116,286
銀行結餘及現金		<b>5,091,682</b>	5,336,773	5,800,418
		<b>9,701,096</b>	10,412,019	11,265,872



## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>				
應付票據、貿易及其他應付款項	17	<b>3,463,167</b>	4,251,725	6,328,833
應付關連公司款項	18	<b>324,644</b>	622,929	604,837
銀行貸款		<b>212,530</b>	218,666	4,799,852
租賃負債		<b>16,125</b>	—	—
稅務負債		<b>454,781</b>	529,961	395,166
客戶預付款項		<b>2,581,195</b>	2,510,436	2,301,648
合約負債	19	<b>663,385</b>	827,506	—
遞延收入		—	—	25,496
中國中期票據		<b>1,499,295</b>	1,497,180	—
		<b>9,215,122</b>	10,458,403	14,455,832
流動資產(負債)淨額		<b>485,974</b>	(46,384)	(3,189,960)
總資產減流動負債		<b>14,253,960</b>	13,777,997	10,913,478
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款		<b>4,085,486</b>	4,051,105	—
優先票據		<b>2,585,277</b>	2,579,227	2,451,306
中國中期票據		—	—	1,493,850
租賃負債		<b>45,837</b>	—	—
其他應付款項	17	<b>136,216</b>	126,933	117,315
遞延稅項負債		<b>742,898</b>	701,303	632,386
		<b>7,595,714</b>	7,458,568	4,694,857
資產淨值		<b>6,658,246</b>	6,319,429	6,218,621
<b>資本及儲備</b>				
股本	20	<b>176,865</b>	176,865	176,368
儲備		<b>6,377,303</b>	6,030,906	5,923,954
本公司擁有人應佔權益		<b>6,554,168</b>	6,207,771	6,100,322
非控股權益		<b>104,078</b>	111,658	118,299
權益總額		<b>6,658,246</b>	6,319,429	6,218,621

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月



	本公司擁有人應佔												非控股 權益應佔	合計
	股本	庫存股份	資本贖回		物業重估		投資重估		購股權 儲備	法定盈餘		合計		
			股份溢價 儲備	特別儲備	儲備	儲備	匯兌儲備	儲備		保留儲備				
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	
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	176,865	—	64,153	27,659	217,228	266,497	(115,230)	12,413	7,097	1,092,769	4,422,189	6,171,640	111,658	6,283,298
收購受共同控制的一間附屬公司之影響 (附註3)	—	—	40,000	—	—	—	—	—	—	—	(3,869)	36,131	—	36,131
採納香港財務報告準則第16號(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,158)	(14,158)	—	(14,158)
於二零一九年一月一日(經重列)	176,865	—	104,153	27,659	217,228	266,497	(115,230)	12,413	7,097	1,092,769	4,404,162	6,193,613	111,658	6,305,271
期內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	685,828	685,828	(7,580)	678,248
期內其他全面收入(開支)	—	—	—	—	—	—	26,799	(3,093)	—	—	—	23,706	—	23,706
期內全面收入(開支)總額	—	—	—	—	—	—	26,799	(3,093)	—	—	685,828	709,534	(7,580)	701,954
於出售後按公平值轉撥至保留儲備的 股本工具	—	—	—	—	—	—	(6,318)	—	—	—	6,318	—	—	—
來自共同控制下的收購(附註3)	—	—	(80,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	(80,000)	—	(80,000)
確認為分派的股息(附註11)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(268,979)	(268,979)	—	(268,979)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	176,865	—	24,153	27,659	217,228	266,497	(94,749)	9,320	7,097	1,092,769	4,827,329	6,554,168	104,078	6,658,246
於二零一七年十二月三十一日(經審核 及承前報告)	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
收購受共同控制的一間附屬公司之影響 (附註3)	—	—	40,000	—	—	—	—	—	—	—	(2,222)	37,778	—	37,778
採納香港財務報告準則第9號的調整	—	—	—	—	—	—	567	—	—	—	(567)	—	—	—
於二零一八年一月一日(經重列)	176,368	(31)	40,000	27,106	217,228	224,511	(25,806)	4,141	31,628	1,021,871	4,383,306	6,100,322	118,299	6,218,621
期內溢利(虧損)(經重列)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	503,393	503,393	(3,206)	500,187
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	—	—	503,393	519,451	(3,206)	516,245
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	—	—	—
於出售後按公平值轉撥至保留儲備的 股本工具	—	—	—	—	—	—	15,892	—	—	—	(15,892)	—	—	—
確認為分派的股息(附註11)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(504,170)	(504,170)	—	(504,170)
於二零一八年六月三十日(未經審核 及經重列)	176,351	—	42,958	27,176	217,228	266,497	(39,970)	8,269	29,532	1,021,871	4,364,213	6,114,125	115,093	6,229,218





## 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
經營活動所得(所用)現金淨額	<b>24,155</b>	(69,248)
投資活動：		
投資結構性銀行存款	<b>(35,964,160)</b>	(30,607,600)
贖回結構性銀行存款	<b>35,767,860</b>	30,413,900
投資銀行發行之理財產品	—	(1,620,000)
贖回銀行發行之理財產品	<b>300,000</b>	1,720,000
存入受限制現金	<b>(91,860)</b>	(85,147)
提取受限制現金	<b>107,157</b>	116,286
購置：		
— 按公平值列入損益的金融資產	<b>(77,901)</b>	(171,800)
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	<b>(18,917)</b>	(41,040)
出售以下各項的所得款項：		
— 按公平值列入損益的金融資產	<b>55,377</b>	91,657
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	<b>115,495</b>	49,402
購置物業、廠房及設備	<b>(232,572)</b>	(62,831)
收購物業、廠房及設備預付款項	—	(67,982)
購入一間附屬公司	<b>(80,000)</b>	—
出售聯營公司／部份聯營公司權益所得款項	<b>146,610</b>	9,000
結構性銀行存款所得收入	<b>98,667</b>	76,598
銀行發行之理財產品所得收入	<b>233</b>	14,361
銀行存款所得利息	<b>7,897</b>	10,752
向第三方及聯營公司提供貸款所得利息	<b>1,043</b>	—
墊款予一間聯營公司	<b>(7,369)</b>	—
聯營公司還款	<b>30,268</b>	—
第三方還款	<b>13,426</b>	—
其他	<b>962</b>	1,073
投資活動所得(所用)現金淨額	<b>172,216</b>	(153,371)



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
融資活動：		
已籌集新銀行貸款	300,000	4,025,402
償還銀行貸款	(300,000)	(4,608,165)
已付利息	(164,067)	(141,703)
向本公司擁有人派付股息	(268,979)	(504,170)
購回股份	—	(3,697)
行使購股權所得款項	—	2,219
償還租賃負債	(8,416)	—
融資活動所用現金淨額	(441,462)	(1,230,114)
現金及現金等價物減少淨額	(245,091)	(1,452,733)
於一月一日的現金及現金等價物	5,336,773	5,800,418
於六月三十日的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	5,091,682	4,347,685



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 1. 一般事項及簡明綜合財務報表的編製基準

金鷹商貿集團有限公司乃根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。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16的適用披露規定所編製。

### 2. 主要會計政策

除若干物業及財務工具按公平值計算外，簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製。

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

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



## 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二零一九年一月一日或之後開始的年度期間的簡明綜合財務報表強制生效的以下新訂香港財務報告準則及修訂本：

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

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

### 應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動

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

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策重大變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

#### 租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策重大變動 (續)

##### 作為承租人

##### 將代價分配至合約組成部份

就包含租賃組成部份以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部份之合約而言，本集團根據租賃組成部份之相對獨立價格及非租賃組成部份之獨立價格總和將合約代價分配至各租賃組成部份。

作為可行權宜方法，當本集團合理預期對財務報表造成之影響不會與組合內個別租賃大不相同，具有類似特徵之租賃會按組合基準入賬。

非租賃部份根據其相對獨立價格與租賃部份分開。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於自開始日期起計租期為十二個月或以內且不包括購買選擇權之設備租賃。其亦將確認豁免應用於低價值資產租賃。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款乃按租期以直線法確認為開支。

##### 使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 由本集團廢除及移除相關資產，恢復其所在場地或將相關資產恢復到租賃條款及條件所要求的條件所產生的成本估算。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策重大變動 (續)

##### 作為承租人 (續)

##### 使用權資產 (續)

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權之使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計可使用年期與租期兩者之較短期間內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產於簡明綜合財務狀況表內呈列為單獨項目。

##### 租賃土地及樓宇

就包含租賃土地及樓宇部份的物業權益付款而言，當付款無法於租賃土地及樓宇部份之間可靠分配時，則整個物業呈列為本集團的物業、廠房及設備。

##### 可退回租賃按金

已付可退回租賃按金按照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」）入賬及初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整視為額外租賃款項，並計入使用權資產的成本。

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃中隱含利率不易確定，則本集團使用於租賃開始日期增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質性的固定付款）減去任何應收租賃獎勵；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策重大變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

反映市場租金變動的可變租賃付款於開始日期初步按市場租金計量。不依賴指數或利率的可變租賃付款不計入租賃負債及使用權資產計量，並在觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

在開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款進行調整。

於租期變動或行使購買選擇權的評估發生變化時，本集團重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整），於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

稅項

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易計量遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號所得稅的要求分別應用於使用權資產及租賃負債。與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異因應用初始確認豁免而不於初始確認時及租賃期內確認。

作為出租人

將代價分配至合約成份

自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶之合約收入（「香港財務報告準則第15號」），將合約代價分配至租賃及非租賃成份。非租賃成份乃根據其相對獨立售價從租賃成份區分開來。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策重大變動 (續)

##### 作為出租人 (續)

##### 可退還租金按金

已收可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值初始計量。於初始確認時對公平值所作調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

##### 分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約入賬為兩項獨立合約。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資或經營租賃，而非參照相關資產分類。

##### 租賃修改

本集團自修改生效日期起將經營租賃的修改作為新租約入賬，並將與原租約相關的任何預付或累計租賃付款視為新租約的租賃付款的一部份。

#### 2.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概述

##### 租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動 (續)

#### 2.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概述 (續)

##### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用日期二零一九年一月一日確認。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，及並無重列比較資料。

於過渡期間根據香港財務報告準則第16號應用經修定追溯法時，本集團按個別租賃基準將以下實際權益方法應用於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃(以相關租賃合約為限)：

- I. 應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值審閱的替代方法，以評估租賃是否屬繁重性質；
- II. 就租期為自首次應用之日期起12個月內結束的租賃，選擇不確認使用權資產及租賃負債；及
- III. 對於類似經濟環境中類似類別相關資產的類似剩餘條款的租賃組合應用單一貼現率。尤其是，於中國的若干物業租賃的貼現率乃以組合基準釐定。

過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

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

於就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為5.3%。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動 (續)

#### 2.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概述 (續)

作為承租人 (續)

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動 (續)

#### 2.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概述 (續)

作為承租人 (續)

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值包括以下各項：

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

(a) 於應用香港財務報告準則第16號後，確認與經營租賃有關的使用權資產人民幣60,067,000元。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，於中國的租賃土地的前期付款分類為土地使用權。於應用香港財務報告準則第16號後，土地使用權的即期及非即期部份人民幣57,158,000元及人民幣2,058,146,000元重新分類至使用權資產。

(c) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退還租賃按金視為香港會計準則第17號所適用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，並經調整以反映於過渡時的貼現影響。因此，人民幣63,911,000元調整至已付可退還租賃按金及使用權資產。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動 (續)

#### 2.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概述 (續)

##### 作為出租人

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

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

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

	附註	於二零一九年一月一日 採納香港財務報告準則 第16號的影響
保留溢利		人民幣千元
確認使用權資產及租賃負債	(e)	<b>(14,158)</b>

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



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動 (續)

#### 2.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概述 (續)

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

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

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動(續)

#### 2.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概述(續)

下表概括作為出租人應用香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年六月三十日的簡明綜合財務狀況表，以及本中期期間簡明綜合損益及其他全面收益表及現金流量表各項受影響項目的影響。並無計入未受有關變動影響的項目。

對簡明綜合財務狀況表的影響

	呈報	調整	作為出租人 不應用香港財務 報告準則第16號 的金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項			
— 租賃按金	113,953	(21,667)	135,620
— 預付租賃付款	22,263	22,263	—
<b>資本及儲備</b>			
儲備	6,385,040	(596)	6,385,636

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策的影響及變動(續)

#### 2.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概述(續)

對簡明綜合損益及其他全面收益表的影響

	附註	呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	作為出租人 不應用香港財務 報告準則第16號 的金額 人民幣千元
收益	(f)	2,955,357	2,336	2,953,021
財務成本	(f)	(216,197)	(2,932)	(213,265)
除稅前溢利		1,026,575	(596)	1,027,171
期內溢利		678,248	(596)	678,844
期內全面收益總額		<u>701,954</u>	<u>(596)</u>	<u>702,550</u>

(f) 倘可退回租金按金的貼現影響不作調整，有關租金收入和融資成本減少的調整分別為人民幣2,336,000元及人民幣2,932,000元。

### 3. 編製簡明綜合財務報表

受共同控制的業務合併：

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 3. 編製簡明綜合財務報表 (續)

受共同控制的業務合併：(續)

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

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

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 3. 編製簡明綜合財務報表(續)

受共同控制的業務合併：(續)

採納合併會計法將收購徐州文化發展列賬對於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日的簡明綜合財務狀況表的影響如下：

	二零一八年十二月三十一日			二零一八年一月一日		
	(原先呈列) 人民幣千元	調整 人民幣千元	(重列) 人民幣千元	(原先呈列) 人民幣千元	調整 人民幣千元	(重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	8,336,401	394,234	8,730,635	8,733,659	334,117	9,067,776
土地使用權－非即期部份	2,058,146	—	2,058,146	2,150,477	—	2,150,477
投資物業	2,127,520	—	2,127,520	1,880,520	—	1,880,520
無形資產	12,582	—	12,582	13,247	—	13,247
商譽	17,664	—	17,664	17,664	—	17,664
於聯營公司的權益	357,223	—	357,223	410,270	—	410,270
於合營企業的權益	13,577	—	13,577	27,476	—	27,476
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	172,078	—	172,078	—	—	—
按公平值列入損益的金融資產	119,421	—	119,421	—	—	—
遞延稅項資產	103,064	833	103,897	113,273	286	113,559
	<u>13,317,676</u>	<u>395,067</u>	<u>13,712,743</u>	<u>13,656,506</u>	<u>334,403</u>	<u>13,990,909</u>
<b>流動資產</b>						
存貨	428,119	—	428,119	433,409	—	433,409
土地使用權－即期部份	57,158	—	57,158	57,746	—	57,746
待售發展中物業	1,303,433	—	1,303,433	1,444,051	—	1,444,051
待售已竣工物業	1,051,786	—	1,051,786	1,309,835	—	1,309,835
貿易及其他應收款項	1,126,856	6,638	1,133,494	1,100,261	3,411	1,103,672
應收關連公司款項	80,819	(1,969)	78,850	40,647	(474)	40,173
稅項資產	6,883	—	6,883	44,563	—	44,563
按公平值列入損益的金融資產	1,020,004	—	1,020,004	—	—	—
結構性銀行存款	—	—	—	717,933	—	717,933
計息工具投資	—	—	—	310,315	—	310,315
受限制現金	107,157	—	107,157	116,286	—	116,286
銀行結餘及現金	5,336,323	450	5,336,773	5,800,326	92	5,800,418
	<u>10,518,538</u>	<u>5,119</u>	<u>10,523,657</u>	<u>11,375,372</u>	<u>3,029</u>	<u>11,378,401</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 3. 編製簡明綜合財務報表(續)

受共同控制的業務合併：(續)

	二零一八年十二月三十一日			二零一八年一月一日		
	(原先呈列)	調整	(重列)	(原先呈列)	調整	(重列)
	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>流動負債</b>						
應付票據、貿易及其他應付款項	4,377,695	963	4,378,658	6,445,641	507	6,446,148
應付關連公司款項	259,837	363,092	622,929	305,690	299,147	604,837
銀行貸款	218,666	—	218,666	4,799,852	—	4,799,852
稅務負債	529,961	—	529,961	395,166	—	395,166
客戶預付款項	2,510,436	—	2,510,436	2,301,648	—	2,301,648
合約負債	827,506	—	827,506	—	—	—
遞延收入	—	—	—	25,496	—	25,496
中國中期票據	1,497,180	—	1,497,180	—	—	—
	<u>10,221,281</u>	<u>364,055</u>	<u>10,585,336</u>	<u>14,273,493</u>	<u>299,654</u>	<u>14,573,147</u>
流動資產(負債)淨額	<u>297,257</u>	<u>(358,936)</u>	<u>(61,679)</u>	<u>(2,898,121)</u>	<u>(296,625)</u>	<u>(3,194,746)</u>
總資產減流動負債	<u>13,614,933</u>	<u>36,131</u>	<u>13,651,064</u>	<u>10,758,385</u>	<u>37,778</u>	<u>10,796,163</u>
<b>非流動負債</b>						
銀行貸款	4,051,105	—	4,051,105	—	—	—
優先票據	2,579,227	—	2,579,227	2,451,306	—	2,451,306
中國中期票據	—	—	—	1,493,850	—	1,493,850
遞延稅項負債	701,303	—	701,303	632,386	—	632,386
	<u>7,331,635</u>	<u>—</u>	<u>7,331,635</u>	<u>4,577,542</u>	<u>—</u>	<u>4,577,542</u>
資產淨值	<u>6,283,298</u>	<u>36,131</u>	<u>6,319,429</u>	<u>6,180,843</u>	<u>37,778</u>	<u>6,218,621</u>
<b>資本及儲備</b>						
股本	176,865	—	176,865	176,368	—	176,368
儲備	5,994,775	36,131	6,030,906	5,886,176	37,778	5,923,954
本公司擁有人應佔權益	<u>6,171,640</u>	<u>36,131</u>	<u>6,207,771</u>	<u>6,062,544</u>	<u>37,778</u>	<u>6,100,322</u>
非控股權益	<u>111,658</u>	<u>—</u>	<u>111,658</u>	<u>118,299</u>	<u>—</u>	<u>118,299</u>
權益總額	<u>6,283,298</u>	<u>36,131</u>	<u>6,319,429</u>	<u>6,180,843</u>	<u>37,778</u>	<u>6,218,621</u>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 3. 編製簡明綜合財務報表(續)

簡明綜合財務狀況表呈報方式變動：

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日簡明綜合財務狀況表的若干比較數字已重新分類以與本年呈列一致。

	二零一八年十二月三十一日			二零一八年一月一日		
	(原先呈列)	重新分類	(重列)	(原先呈列)	重新分類	(重列)
	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>非流動資產</b>						
其他應收款項	—	111,638	111,638	—	112,529	112,529
<b>流動資產</b>						
貿易及其他應收款項	1,133,494	(111,638)	1,021,856	1,103,672	(112,529)	991,143
<b>流動負債</b>						
應付票據、貿易及其他應付款項	4,378,658	(126,933)	4,251,725	6,446,148	(117,315)	6,328,833
<b>非流動負債</b>						
其他應付款項	—	126,933	126,933	—	117,315	117,315

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 4. 收益

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
特許專櫃銷售佣金收入	<b>1,041,456</b>	1,068,569
直接銷售	<b>1,169,945</b>	1,068,064
物業銷售	<b>273,081</b>	225,002
酒店業務	<b>14,735</b>	19,008
管理費用	<b>19,102</b>	18,433
汽車服務費用	<b>11,708</b>	10,562
客戶合約收益	<b>2,530,027</b>	2,409,638
租金收入	<b>425,330</b>	371,495
	<b>2,955,357</b>	2,781,133

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
根據香港財務報告準則第15號的收益確認時間 於特定時間	<b>2,510,925</b>	2,391,205
隨時間	<b>19,102</b>	18,433
總計	<b>2,530,027</b>	2,409,638

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 4. 收益(續)

銷售所得款項總額指包括向客戶扣除／收取的有關增值稅及銷售稅的銷售總額。

#### 銷售所得款項總額

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

### 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份的內部報告識別經營分部，而有關內部報告由執行董事及首席執行官(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))為分配資源予分部及為評估其表現而定期審閱。

本集團的經營及可呈報分部如下：

— 零售業務包括：

- 江蘇省南部，包括位於南京、蘇州、丹陽及昆山的百貨店
- 江蘇省北部，包括位於南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城及宿遷的百貨店
- 中國西部及其他地區，包括位於西安、昆明、上海、淮北、馬鞍山及蕪湖的百貨店

— 物業發展及酒店營運

— 其他業務指個別不可報告其他經營分部的總計

主要經營決策者並無根據地理區域劃分的分部資料審視本集團的物業發展及酒店業務，因為該等業務均在蕪湖市、南通市及揚州市進行。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 5. 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 人民幣千元 (未經審核)	江蘇省北部 人民幣千元 (未經審核)	中國西部 及其他地區 人民幣千元 (未經審核)	小計 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 及酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	其他業務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至二零一九年六月三十日止六個月							
銷售所得款項總額	<u>3,320,898</u>	<u>4,285,092</u>	<u>1,160,051</u>	<u>8,766,041</u>	<u>309,302</u>	<u>82,108</u>	<u>9,157,451</u>
分部收益	<u>1,203,588</u>	<u>1,114,562</u>	<u>297,209</u>	<u>2,615,359</u>	<u>299,406</u>	<u>40,592</u>	<u>2,955,357</u>
分部業績	<u>410,840</u>	<u>507,120</u>	<u>124,806</u>	<u>1,042,766</u>	<u>75,782</u>	<u>(24,179)</u>	<u>1,094,369</u>
中央行政成本及董事薪金							(32,551)
其他收益及虧損							204,840
應佔聯營公司虧損							(47,065)
應佔合營企業虧損							(14)
財務收入							23,193
財務成本							(216,197)
除稅前溢利							<u>1,026,575</u>
所得稅開支							<u>(348,327)</u>
期內溢利							<u>678,248</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 5. 分部資料(續)

	零售業務				物業發展 及酒店營運	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	小計			
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重列)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重列)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重列)
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月</b>							
銷售所得款項總額	<u>3,364,773</u>	<u>4,127,628</u>	<u>1,203,308</u>	<u>8,695,709</u>	<u>270,734</u>	<u>65,269</u>	<u>9,031,712</u>
分部收益	<u>1,184,289</u>	<u>1,025,710</u>	<u>282,615</u>	<u>2,492,614</u>	<u>256,132</u>	<u>32,387</u>	<u>2,781,133</u>
分部業績	<u>395,744</u>	<u>476,299</u>	<u>125,780</u>	<u>997,823</u>	<u>74,628</u>	<u>(12,933)</u>	<u>1,059,518</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							10,752
財務成本							(205,010)
除稅前溢利							821,334
所得稅開支							(321,147)
期內溢利							<u>500,187</u>

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

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 6. 其他收入、收益及虧損

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 7. 財務收入

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

### 8. 財務成本

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

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



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 9. 所得稅開支

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

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，本集團位於中國的附屬公司須按25%（截至二零一八年六月三十日止六個月：25%）的中國企業所得稅率納稅，除了西安金鷹國際購物中心有限公司於二零一四年四月二十四日獲得優惠所得稅率15%，從二零一三年一月一日起生效，為期八年。

本中期期間，本集團根據相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所不同。企業所得稅及土地增值稅負債計入簡明綜合財務報表之「應付稅項」。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 10. 期內溢利

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

### 11. 股息

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

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



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 13. 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142,128,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣23,881,000元（經重列））乃就本集團新店建造及翻新入賬，而款項人民幣47,422,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣49,406,000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。

董事認為，本集團投資物業於本中期期末的公平值與由同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估值的二零一八年十二月三十一日的公平值並無重大差異。因此，於本中期期間並無確認公平值變動。

### 14. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項	109,573	198,091
向供應商墊款	54,819	51,752
租賃按金	52,680	113,516
其他按金	16,852	16,664
購貨已付訂金	6,194	7,591
貸款予第三方(附註)	112,501	117,698
可收回其他稅項	245,274	176,732
其他應收款項及預付款項	455,526	451,450
	<b>1,053,419</b>	<b>1,133,494</b>
呈列為：		
非流動資產	50,875	111,638
流動資產	1,002,544	1,021,856
	<b>1,053,419</b>	<b>1,133,494</b>

附註：於二零一九年六月三十日，該款項指墊付予獨立第三方之短期貸款，屬有抵押、按固定年利率20%計息，並須於90日內償還。於二零一八年十二月三十一日，該款項亦包括墊付予另一獨立第三方的2,000,000美元（相當於人民幣13,426,000元）的貸款，該貸款於本期間悉數償還。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 14. 貿易及其他應收款項 (續)

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106,655,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣183,793,000元)的賬齡為各自報告日期起計15日內，餘下貿易應收款項的賬齡則為各自報告日期起計90日內。

### 15. 按公平值列入損益的金融資產

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 16. 應收關連公司款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
南京金鷹國際實業有限公司(附註1)	11,546	11,285
iP2 Entertainment Holding S.A.(附註2)	9,547	1,718
iP2 Entertainment Holdings IV, Inc.(附註2)	7,386	6,863
南京金鷹國際集團有限公司(附註1)	7,125	9,533
昆山金鷹置業有限公司(附註1)	1,533	1,169
南京金橋市場管理有限公司(附註1)	1,250	3,370
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司(附註1)	1,120	5,016
中美聯合實業股份有限公司(附註2)	—	5,409
Whittle School & Studios Holdings, Ltd.(附註2)	—	25,695
其他(附註1)	9,400	8,792
	<b>48,907</b>	<b>78,850</b>

應收南京金鷹國際集團有限公司的款項涉及物業、廠房及設備的購置及建造費用，應收iP2 Entertainment Holding S.A.、iP2 Entertainment Holding IV, Inc. 及中美聯合實業股份有限公司的款項指向本集團聯營公司或聯營公司的附屬公司授出的短期貸款，屬有抵押／有擔保，按固定年利率6%至15%計息，並於90至365日內償還。餘下款項指為本集團營運作出的預付款項，屬無抵押、無息且按需償還。

附註：

1. 本集團同系附屬公司。
2. 本集團聯營公司及聯營公司的附屬公司。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 17. 應付票據、貿易及其他應付款項

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

下列為按發票日期呈列的本集團貿易應付款項及應付票據於報告期末的賬齡分析：

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



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 18. 應付關連公司款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
南京金鷹工程建設有限公司(附註1)	129,649	126,269
南京金鷹國際集團有限公司(附註1)	61,470	426,306
昆山金鷹置業有限公司(附註1)	56,287	56,287
南京建邺金鷹置業有限公司(附註1)	20,555	5,632
南京江寧金鷹科技實業有限公司(附註1)	15,764	—
鹽城金鷹科技實業有限公司(附註1)	9,157	790
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司(附註1)	6,575	2,614
吉林正業集團有限責任公司(附註2)	—	1,947
其他(附註1)	25,187	3,084
	<b>324,644</b>	<b>622,929</b>

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的金額涉及物業、廠房及設備的併購。餘額為60天以內關連公司的貿易應付款項。所有金額均為無擔保，無息且按需償還。

附註：

1. 本集團同系附屬公司。
2. 本集團非控股股東。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 19. 合約負債

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

二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
620,936	802,305
42,449	25,201
<b>663,385</b>	<b>827,506</b>

### 20. 股本

每股面值0.10港元的普通股

法定：

於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、二零一九年一月一日及  
二零一九年六月三十日

股份數目	股本 千港元
5,000,000,000	500,000
1,673,820,000	167,382
(468,000)	(47)
(366,000)	(37)
659,000	66
1,673,645,000	167,364
1,679,406,000	167,941
	人民幣千元

已發行及繳足：

於二零一八年一月一日(經審核)

購回及註銷的股份

註銷庫存股份

行使購股權

於二零一八年六月三十日(未經審核)

於二零一九年一月一日(經審核)及二零一九年六月三十日(未經審核)

簡明綜合財務報表中所示：

於二零一九年六月三十日(未經審核)

於二零一八年六月三十日(未經審核)

176,865

176,351

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 20. 股本 (續)

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	人民幣 等值千元
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>

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

### 21. 財務工具公平值計量

本集團按經常性基準並以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

本集團若干金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等金融資產及金融負債公平值(特別是，所使用的估值技術及輸入數據)以及根據公平值計量所用輸入數據之可觀察程度以分類公平值計量之公平值層級(第一至第三級)之資料。

- 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

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 21. 財務工具公平值計量 (續)

金融資產	於以下日期的公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元		
按公平值計入其他全面收益 的上市股本證券	<b>104,260</b>	172,078	第一級	活躍市場的報價
按公平值列入損益(「按公平值 列入損益」)的上市股本證券	<b>45,282</b>	19,421	第一級	活躍市場的報價
結構性銀行存款	<b>914,764</b>	719,771	第二級	貼現現金流量 – 未來現金流量根據 相關投資組合的預期適用收益率及相 關費用的調整估計並按能夠反映各交 易對手信貸風險的利率貼現。
銀行發行之理財產品	—	300,233	第二級	貼現現金流量 – 未來現金流量根據 相關投資組合的預期適用收益率及相 關費用的調整估計並按能夠反映各交 易對手信貸風險的利率貼現。
按公平值列入損益的無報價 基金投資	<b>100,000</b>	100,000	第二級	相關投資的公平值按近期交易價釐 定。

於兩個期間內，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

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 22. 資本承擔

關於以下已訂約但尚未於本集團簡明綜合財務報表內撥備的資本支出：

- 收購物業、廠房及設備
- 收購一間聯營公司

其他承擔：

- 建設開發中物業(附註)

二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
171,220	153,409
25,000	25,000
<u>196,220</u>	<u>178,409</u>
<u>400,182</u>	<u>90,811</u>

附註：餘額包括本集團同系附屬公司已訂約的資本支出人民幣41,304,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣656,000元)。

### 23. 財務擔保

就若干買家的按揭融資所提供的擔保

二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<u>106,272</u>	<u>182,102</u>

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 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融資的擔保。以下賬面金額的資產已被抵押作為銀團貸款融資的擔保：

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

以下賬面金額的資產已被抵押作為本集團獲授的一般銀行融資的擔保：

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月



### 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份披露的該等資料外，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	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
同系附屬公司	已付物業及配套設施租金	136,984	127,353
	已付物業管理費用	59,145	69,287
	已付項目管理服務費用	—	9,515
	已付泊車管理服務費用	412	286
	已付翻新服務費用	3,419	—
	已收管理費用	15,355	14,686
	已收泊車租金收入	1,919	1,544
聯營公司	購買商品	—	8,158
	利息收入	1,130	—

#### 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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他福利	3,334	2,257
退休福利計劃供款	311	182
以股本結算的股份付款	—	82
	<u>3,645</u>	<u>2,521</u>





## 簡明綜合財務報表審閱報告

# Deloitte.

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)

# 德勤

### 緒言

本行經已審閱載於第8頁至第51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,包括截至二零一九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

二零一九年八月二十日



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 行業概覽

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

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

#### 經營管理與企業發展

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

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

<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。



## 管理層討論及分析

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

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

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

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



## 管理層討論及分析

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

### 展望

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

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

二零一九年下半年，本集團南京河西金鷹世界將全面啟用，南京新街口店A座、徐州金鷹二期亦將開業，進一步鞏固和提升本集團在江蘇省的行業領先地位。

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



## 管理層討論及分析

- 二零一九年下半年，南京新街口店A座完成整體改造出新，與地鐵直接連通，主空間設計呈現具備品質美感、精細層次、時尚細節的品牌調性，徹底優化櫃位動線，營造舒適的購物空間感與體驗感。同時，加強首店資源引入，運動潮牌持續升級，進一步提升零售品牌店鋪級次，引進市場話題性較強的North Face黑標One Box店，Nike升級為Beacon 750店，Adidas升級為Mega L1店，Adidas三葉草升級為Fashion店，以更加迎合年輕群體購物喜好。B座重點圍繞家庭群體進行打造，融合娛樂、餐飲、生活配套，滿足中產階段家庭消費需求，保持門店位於新街口核心商圈重要的地標地位。
- 本集團徐州店二期規劃於今年第三季度開業。該商業項目位於徐州市中心古彭廣場核心商圈，地下連通地鐵1、2號線換乘站，建築面積51,041平方米，計劃引進喜茶、星巴克臻選店、華為Plus旗艦店、Nike KL L1旗艦店等首進蘇北區域的品牌旗艦店、潮流網紅店，以及高階潮牌、設計師時裝、特色餐廳等延伸年輕客層的時尚品牌與體驗業態。開業後將與本集團已成熟運營多年的徐州店一期精品百貨購物中心聯動，共同組成徐州城市時尚地標式綜合生活體驗中心。

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及收益

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團銷售所得款項總額增加至人民幣9,157.5百萬元，同比增長1.4%或人民幣125.7百萬元。增加主要歸因於同店銷售增長（「同店銷售增長」）<sup>(2)</sup>同比增加0.8%。倘計算同店銷售增長時不計及南京新街口店的銷售所得款項總額，同店銷售增長將為3.0%。

自二零一四年九月開業的九間全生活中心，即鹽城聚龍湖店、南通全生活中心、丹陽店、昆山店、江寧店、馬鞍山店、蘇州高新全生活中心、南京河西金鷹世界及揚州新城市中心，錄得銷售所得款項總額人民幣1,983.2百萬元（二零一八年上半年：人民幣1,804.0百萬元），對本集團於回顧期間的銷售所得款項總額貢獻為21.7%（二零一八年上半年：20.0%）。

<sup>(2)</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。



## 管理層討論及分析

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

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

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

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





## 管理層討論及分析

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

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

銷售物業金額為人民幣281.4百萬元（二零一八年上半年：人民幣237.7百萬元），於回顧期間出售總建築面積31,529.6平方米（二零一八年上半年：19,805.8平方米）。銷售金額主要包括本集團的揚州新城市中心項目的物業銷售金額人民幣194.0百萬元（二零一八年上半年：零）及安徽省蕪湖市的濱江世紀廣場項目（為本集團於二零一五年收購的一個項目）的物業銷售金額人民幣87.4百萬元（二零一八年上半年：人民幣237.7百萬元）。於回顧期間銷售物業的毛利率為32.2%（二零一八年上半年：36.9%）。減少主要由於回顧期間毛利率較住宅物業銷售額低的停車位銷售額增加及將過往年度收取的揚州新城市中心項目預售所得款項的融資部分確認為已售物業成本的一部分。

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



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

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

### 商品存貨變動及已售物業成本

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

### 僱員福利開支

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

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



## 管理層討論及分析

### 折舊及攤銷

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

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

### 租金開支

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

租金開支佔銷售所得款項總額百分比維持穩定，為2.0%。

### 其他開支

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

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



## 管理層討論及分析

### 應佔聯營公司及合營公司虧損

應佔聯營公司及合營公司虧損主要指本集團應佔其10.0%（二零一八年十二月三十一日：10.0%）股權的聯營公司Whittle School & Studios Holdings, Ltd.（「Whittle」）及20.0%（二零一八年十二月三十一日：20.0%）股權的聯營公司iP2 Entertainment Holdings S.A.（「iP2」）的財務業績。

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

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

### 財務收入

財務收入主要產生自本集團於擁有額外資金時存入銀行的銀行存款及多筆短期銀行相關存款。截至二零一九年六月三十日止六個月，財務收入同比增加人民幣12.4百萬元或1.2倍至人民幣23.2百萬元，主要由於回顧期間來自第三方及聯營公司貸款的利息收入增加人民幣10.0百萬元。

### 財務成本

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

### 所得稅開支

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



## 管理層討論及分析

### 期間溢利

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

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

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

於二零一九年六月三十日，三間（二零一八年上半年：五間）處於虧損的經營中店舖產生的營業虧損淨額合共為人民幣18.2百萬元（二零一八年上半年：人民幣19.9百萬元）。其中，一間店舖於二零一七年開始營運。

### 資本開支

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



## 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

於二零一九年六月三十日，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／首席執行官姓名	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	1,245,674,000 <sup>(附註)</sup>	1,249,674,000	74.41%
王宣懿女士	1,590,000	1,245,674,000 <sup>(附註)</sup>	1,247,264,000	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於GEICO Holdings Limited的家族信託權益於股份的視作權益，而GEICO Holdings Limited於1,245,674,000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。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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）：



## 其他資料

### 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 <sup>(附註)</sup>	於受控制法團權益	1,245,674,000	74.17%
金鷹國際零售集團有限公司 <sup>(附註)</sup>	實益擁有人	1,245,674,000	74.17%
ICFI HK (U.S.A.) Investments, LLC	實益擁有人	119,232,588	7.10%

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。王先生為受託人，而王女士為信託受益人之一。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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、董事、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。此後，根據該計劃並無授出新購股權，惟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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，沒有購股權已被行使或沒收。於二零一九年六月三十日，根據計劃項下已授出的購股權可供發行的股份合共1,500,000股股份，佔截至本報告日期本公司全部已發行股本約0.09%。





## 其他資料

期內本公司的購股權變動及於二零一九年六月三十日的尚未行使購股權如下：

	於二零一九年 一月一日及 二零一九年 六月三十日 尚未行使的 購股權數目	授出日期	行使期(附註)	行使價 港元	緊接 授出日期前 本公司的 股價 港元
主要管理層	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
其他僱員	900,000	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
於二零一九年六月三十日 全部及可予行使的購股權	<u>1,500,000</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。

## 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。



## 其他資料

### 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（「新街口店B座物業」，其為毗連南京新街口店A座的一幢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B座物業的代價為人民幣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B座物業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B座物業的業權後5個營業日內向本集團支付此等差額。

收購新街口店B座物業（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B座物業已於二零一四年四月完成，並於當月開始試業。將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。

#### 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））訂立合作框架協議，以收購位於江蘇省昆山市的一項物業。



## 其他資料

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。該融資於二零一九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

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

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

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

### 或然負債

有關本集團或然負債之詳情載於簡明綜合財務報表附註23。

### 外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金、股權投資、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，將考慮對沖安排。於回顧期間，本集團錄得外匯虧損淨額人民幣14.1百萬元（二零一八年上半年：人民幣85.8百萬元）。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

### 僱員

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



## 其他資料

### 股息

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

為符合獲取中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年九月十日(亦為分派中期股息的記錄日期)下午四時三十分前送達至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

### 購買、出售或贖回本公司證券

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

### 企業管治

董事認為，本公司截至二零一九年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則，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角色應有所區分，不應由一人同時兼任。董事長領導整體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。

於回顧期間，王恒先生同時擔任本公司董事長兼首席執行官，領導日常管理及負責董事會的有效運作。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。自二零一八年十一月二十六日起，李培先生獲委任為本公司總裁，彼負責協助主席進行本集團整體策略發展。經考慮現時業務營運及上述組織架構後，董事認為，本公司毋須委任首席執行官。

### 證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的守則。經向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載的一切有關規定。



## 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、雷壬鯤先生及盧正昕先生）組成。

### 致謝

本人謹代表董事會衷心感謝全體員工的努力工作，並對股東、業務合作夥伴及廣大顧客的長久支持表示誠摯的謝意。於下半年，本集團將繼續同心協力，迎接新的挑戰和商業發展機遇，努力創新，為股東帶來更好的回報。

承董事會命  
金鷹商貿集團有限公司  
董事長  
王恒

香港，二零一九年八月二十日