

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

截至二零一九年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（「銷售所得款項」）總額為人民幣18,246.8百萬元，同比減少3.9%，主要是由於物業銷售額同比減少40.9%至人民幣829.3百萬元
- 同店銷售增長⁽¹⁾（「同店銷售增長」）為2.2%
- 收益為人民幣6,149.4百萬元，同比減少6.4%，而零售業務收益為人民幣5,275.0百萬元，同比增加2.5%
- 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）（「折舊及攤銷前經營所得溢利」）為人民幣2,641.7百萬元，同比減少4.0%，而零售業務折舊及攤銷前經營所得溢利為人民幣2,332.8百萬元，同比增加0.6%
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,185.5百萬元
- 每股盈利達人民幣0.706元
- 建議末期現金股息每股人民幣0.231元

截至二零一九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」）截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核綜合業績及去年二零一八年的比較數字如下：

(1) 同店銷售增長指於整段比較期間經營的零售連鎖店的銷售所得款項總額的變動。南京新街口店於年內進行整體改造，故同店銷售增長並無計及南京新街口店。

綜合損益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
收益	4	6,149,446	6,570,201
其他收入、收益及虧損	6	709,021	308,361
商品存貨變動		(2,039,353)	(1,861,531)
已售物業成本		(499,860)	(923,832)
僱員福利開支		(381,315)	(401,703)
物業、廠房及設備以及無形資產的 折舊及攤銷		(376,992)	(374,459)
使用權資產折舊		(70,833)	–
土地使用權的預付租賃款項的攤銷		–	(54,962)
租金開支		(319,747)	(310,243)
其他開支		(814,145)	(806,196)
應佔聯營公司虧損		(102,854)	(87,092)
應佔合營企業虧損		(127)	(7,663)
財務收入	7	47,323	20,035
財務成本	8	(414,216)	(416,707)
除稅前溢利		1,886,348	1,654,209
所得稅開支	9	(713,755)	(762,996)
年內溢利	10	<u>1,172,593</u>	<u>891,213</u>
以下各方應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,185,480	897,854
非控股權益		(12,887)	(6,641)
		<u>1,172,593</u>	<u>891,213</u>
每股盈利			
– 基本(每股人民幣元)	12	<u>0.706</u>	<u>0.537</u>
– 攤薄(每股人民幣元)	12	<u>0.706</u>	<u>0.535</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利	<u>1,172,593</u>	<u>891,213</u>
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	<u>(1,950)</u>	<u>8,272</u>
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)	35,203	(118,149)
物業、廠房及設備以及土地使用權 轉換為投資物業時的重估收益	4,238	55,982
不會重新分類至損益項目相關所得稅開支	<u>(11,344)</u>	<u>(2,990)</u>
	<u>28,097</u>	<u>(65,157)</u>
年內其他全面收入(開支)，除稅後淨額	<u>26,147</u>	<u>(56,885)</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,198,740</u></u>	<u><u>834,328</u></u>
以下各方應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,211,627	840,969
非控股權益	<u>(12,887)</u>	<u>(6,641)</u>
	<u><u>1,198,740</u></u>	<u><u>834,328</u></u>

綜合財務狀況表
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<i>非流動資產</i>				
物業、廠房及設備		8,778,133	8,730,635	9,067,776
使用權資產		2,167,133	–	–
土地使用權 – 非即期部分		–	2,058,146	2,150,477
投資物業		2,240,624	2,127,520	1,880,520
無形資產		11,917	12,582	13,247
商譽		17,664	17,664	17,664
於聯營公司權益		202,775	357,223	410,270
於合營企業權益		12,149	13,577	27,476
其他應收款項		53,242	111,638	112,529
可供出售投資		–	–	309,920
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	13	117,463	172,078	–
按公平值列入損益(「按公平值 列入損益」)的金融資產	13	237,118	119,421	–
遞延稅項資產		94,389	103,897	113,559
		<u>13,932,607</u>	<u>13,824,381</u>	<u>14,103,438</u>
<i>流動資產</i>				
存貨		353,535	428,119	433,409
待售發展中物業		1,074,776	1,303,433	1,444,051
待售已竣工物業		958,297	1,051,786	1,309,835
土地使用權 – 即期部分		–	57,158	57,746
貿易及其他應收款項	14	773,658	1,021,856	991,143
應收關連公司款項		30,140	78,850	40,173
稅項資產		14,839	6,883	44,563
按公平值列入損益的金融資產	13	611,070	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		112,087	107,157	116,286
銀行結餘及現金		5,081,262	5,336,773	5,800,418
		<u>9,009,664</u>	<u>10,412,019</u>	<u>11,265,872</u>

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<i>流動負債</i>				
應付票據、貿易及其他應付款項	15	4,362,971	4,251,725	6,328,833
應付關連公司款項		303,955	622,929	604,837
租賃負債		11,648	–	–
稅項負債		592,239	529,961	395,166
客戶預付款項		2,856,346	2,510,436	2,301,648
合約負債	16	175,878	827,506	–
遞延收入		–	–	25,496
銀行貸款		272,647	218,666	4,799,852
中國中期票據	17	–	1,497,180	–
		<u>8,575,684</u>	<u>10,458,403</u>	<u>14,455,832</u>
流動資產(負債)淨值		<u>433,980</u>	<u>(46,384)</u>	<u>(3,189,960)</u>
總資產減流動負債		<u>14,366,587</u>	<u>13,777,997</u>	<u>10,913,478</u>
<i>非流動負債</i>				
銀行貸款		3,829,979	4,051,105	–
優先票據		2,625,392	2,579,227	2,451,306
中國中期票據	17	–	–	1,493,850
其他應付款項		129,084	126,933	117,315
租賃負債		47,101	–	–
遞延稅項負債		781,064	701,303	632,386
		<u>7,412,620</u>	<u>7,458,568</u>	<u>4,694,857</u>
資產淨值		<u><u>6,953,967</u></u>	<u><u>6,319,429</u></u>	<u><u>6,218,621</u></u>
<i>資本及儲備</i>				
股本		176,832	176,865	176,368
儲備		<u>6,678,364</u>	<u>6,030,906</u>	<u>5,923,954</u>
本公司擁有人應佔權益		6,855,196	6,207,771	6,100,322
非控股權益		<u>98,771</u>	<u>111,658</u>	<u>118,299</u>
權益總額		<u><u>6,953,967</u></u>	<u><u>6,319,429</u></u>	<u><u>6,218,621</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一九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。董事認為，本公司的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的GEICO Holdings Limited（「GEICO」），而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust（王恒先生的家族信託）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及時尚百貨連鎖店、物業發展及酒店營運。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16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	<i>租賃 所得稅處理的不確定性</i>
香港財務報告準則第9號（修訂本） 香港會計準則第19號（修訂本） 香港會計準則第28號（修訂本） 香港財務報告準則（修訂本）	<i>附帶負補償的預付款項特性 計劃修訂、縮減或結算 於聯營公司及合資企業的長期權益 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度 改進</i>

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團於當前及過往年度的財務表現及狀況及／或於本綜合財務報表內所載的披露構成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

租賃的定義

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

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

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年一月一日）確認。

於二零一九年一月一日，本集團按賬面值確認額外租賃負債及計量使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟通過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(i)的過渡，於首次應用日期使用相關集團實體的增量借貸利率貼現。於首次應用日期的任何差額於年初累計溢利確認且比較資料不予重列。

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%。

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

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)	<u>63,911</u>
		<u>2,239,282</u>
按類別：		
土地使用權		2,115,304
樓宇		<u>123,978</u>
		<u>2,239,282</u>

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

自二零一九年一月一日起，分類為待售發展中物業及待售已竣工物業的租賃土地乃根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

作為承租人

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應付票據、貿易及其他應付款項下香港會計準則第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元調整至已收租賃按金及預付租賃款項。
- (e) 首次應用香港財務報告準則第16號產生的淨影響導致於聯營公司權益的賬面值減少人民幣6,882,000元，並對保留溢利作出相應調整。

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

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

以下為於二零一九年一月一日的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	調整	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	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
土地使用權	(b)	2,058,146	(2,058,146)	–
使用權資產	(a) (b) (c)	–	2,239,282	2,239,282
於聯營公司的權益	(e)	357,223	(6,882)	350,341
其他應收款項				
– 租賃按金	(c)	111,638	(63,911)	47,727
流動資產				
土地使用權	(b)	57,158	(57,158)	–
流動負債				
租賃負債		–	16,495	16,495
非流動負債				
其他應付款項				
– 租賃按金	(d)	126,933	(20,965)	105,968
– 預付租賃付款	(d)	–	20,965	20,965
租賃負債		–	50,848	50,848
資本及儲備				
儲備	(e)	<u>6,030,906</u>	<u>(14,158)</u>	<u>6,016,748</u>

附註： 就按間接方法報告截至二零一九年十二月三十一日止年度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綜合財務狀況表計算。

3. 編製綜合財務報表

受共同控制的業務合併：

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

由於收購前後GEICO為徐州文化發展的最終控股公司，收購事項涉及受共同控制的業務合併，並已使用合併會計原則入賬。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表及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綜合財務狀況表的比較數字經已重列，以納入合併實體由徐州文化發展開始受共同控制日期起計的業績。

於當前及過往年度採納合併會計法將收購徐州文化發展列賬對本集團的綜合損益及其他全面收益表造成的影響如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益增加	614	830
其他收入、收益及虧損增加	446	70
僱員福利開支增加	(4,200)	(7,320)
物業、廠房及設備的折舊增加	(4,083)	(512)
租金開支增加	–	(12)
其他開支減少	3,399	4,743
財務收入增加	2	7
所得稅開支減少	953	547
	<u> </u>	<u> </u>
年內溢利及全面收益總額淨減少	<u>(2,869)</u>	<u>(1,647)</u>
應佔年內溢利及全面收益總額淨減少：		
本公司擁有人	<u>(2,869)</u>	<u>(1,647)</u>

4. 收益

於本年度，本集團的收益分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
特許專櫃銷售佣金收入	2,046,792	2,145,615
直接銷售	2,325,696	2,187,336
物業銷售	817,555	1,365,844
管理費	38,926	38,925
酒店營運	32,474	36,629
汽車服務費	25,000	22,539
	<u> </u>	<u> </u>
客戶合約收益	5,286,443	5,796,888
租金收入	863,003	773,313
	<u> </u>	<u> </u>
收益總額	<u>6,149,446</u>	<u>6,570,201</u>
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	5,247,517	5,757,963
隨時間	38,926	38,925
	<u> </u>	<u> </u>
總計	<u>5,286,443</u>	<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的銷售總額。

銷售所得款項總額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
特許專櫃銷售	13,757,252	14,125,203
直接銷售	2,641,857	2,534,792
物業銷售	829,346	1,402,539
管理費	41,453	41,437
酒店營運	34,524	39,046
汽車服務費	28,095	25,880
	<hr/>	<hr/>
客戶合約銷售所得款項總額	17,332,527	18,168,897
租金收入	914,257	826,781
	<hr/>	<hr/>
銷售所得款項總額	<u>18,246,784</u>	<u>18,995,678</u>

5. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定須根據本集團組成部分的內部報告識別經營分部，而有關內部報告由執行董事及首席執行官／總裁（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及酒店業務，因為這些業務均在蕪湖市、南通市、揚州市進行。

按可呈報營運分部劃分的本集團收益及業績分析如下：

	零售業務				物業發展及 酒店營運 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
	江蘇省南部 人民幣千元	江蘇省北部 人民幣千元	中國西部及 其他地區 人民幣千元	小計 人民幣千元			
截至二零一九年 十二月三十一日止年度							
銷售所得款項總額	<u>6,399,906</u>	<u>8,575,170</u>	<u>2,208,639</u>	<u>17,183,715</u>	<u>889,731</u>	<u>173,338</u>	<u>18,246,784</u>
分部收益	<u>2,352,530</u>	<u>2,239,641</u>	<u>587,647</u>	<u>5,179,818</u>	<u>874,625</u>	<u>95,003</u>	<u>6,149,446</u>
分部業績	<u>728,596</u>	<u>1,049,162</u>	<u>246,606</u>	<u>2,024,364</u>	<u>289,701</u>	<u>(56,442)</u>	<u>2,257,623</u>
中央行政成本及董事薪金							(63,701)
財務收入							47,323
財務成本							(414,216)
其他收益及虧損							162,300
應佔聯營公司虧損							(102,854)
應佔合營企業虧損							(127)
除稅前溢利							1,886,348
所得稅開支							(713,755)
年內溢利							<u>1,172,593</u>
截至二零一八年 十二月三十一日止年度							
銷售所得款項總額	<u>6,703,535</u>	<u>8,324,081</u>	<u>2,355,981</u>	<u>17,383,597</u>	<u>1,464,620</u>	<u>147,461</u>	<u>18,995,678</u>
分部收益	<u>2,388,308</u>	<u>2,104,356</u>	<u>565,152</u>	<u>5,057,816</u>	<u>1,424,161</u>	<u>88,224</u>	<u>6,570,201</u>
分部業績	<u>820,098</u>	<u>962,015</u>	<u>247,639</u>	<u>2,029,752</u>	<u>415,181</u>	<u>(51,877)</u>	<u>2,393,056</u>
中央行政成本及董事薪金							(69,696)
財務收入							20,035
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							1,654,209
所得稅開支							(762,996)
年內溢利							<u>891,213</u>

6. 其他收入、收益及虧損

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
其他收入		
來自供應商及客戶的收入	525,333	473,327
政府補助	18,197	9,278
其他	3,191	3,480
	<u>546,721</u>	<u>486,085</u>
其他收益及虧損		
外匯虧損淨額	(110,014)	(334,478)
來自股權投資的股息收入	1,854	1,826
結構性銀行存款的投資收入	169,922	161,427
銀行發行的理財產品的投資收入	–	8,715
投資物業的公平值變動	12,449	23,000
按公平值列入損益的金融資產的公平值變動	7,352	(2,344)
出售按公平值列入損益的金融資產的虧損	(3,014)	(612)
出售一間附屬公司的收益	–	2
視作出售聯營公司的收益	40,437	2,516
出售／部分出售聯營公司權益的收益(虧損)	116,395	(654)
視作出售一間合營企業的收益	–	2,849
預期信貸虧損模型項下的減值虧損	(18,585)	–
於聯營公司權益中確認的減值虧損	(53,224)	(25,094)
於合營企業權益中確認的減值虧損	(1,272)	–
與百貨店歇業有關的減值虧損	–	(14,877)
	<u>162,300</u>	<u>(177,724)</u>
	<u>709,021</u>	<u>308,361</u>

7. 財務收入

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
銀行存款利息收入	27,508	18,769
第三方或聯營公司貸款利息收入	17,123	1,266
已付可退還租賃按金利息收入	2,692	–
	<u>47,323</u>	<u>20,035</u>

8. 財務成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以下各項利息支出：		
銀行貸款	243,229	254,621
優先票據	124,109	119,556
中國中期票據	43,933	63,930
預售物業所得款項	28,060	64,674
已收可退還租賃按金	6,781	—
租賃負債	3,164	—
	<u>449,276</u>	<u>502,781</u>
減：於合資格資產成本資本化的 金額待售發展中物業	<u>(35,060)</u>	<u>(86,074)</u>
	<u>414,216</u>	<u>416,707</u>

資本化財務成本按每年加權平均資本化比率5.0% (二零一八年：5.3%) 計算。

9. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
中國企業所得稅：		
本年度	509,774	559,574
土地增值稅(「土地增值稅」)	71,103	76,367
過往年度(超額撥備)撥備不足	<u>(2,874)</u>	<u>555</u>
	578,003	636,496
遞延稅項扣除：		
本年度	<u>135,752</u>	<u>126,500</u>
	<u>713,755</u>	<u>762,996</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% (二零一八年：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的「稅項負債」。

10. 年內溢利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
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	376,992	374,459
使用權資產折舊	72,967	–
土地使用權的預付租賃款項的攤銷	–	57,096
減：已資本化款項	<u>(2,134)</u>	<u>(2,134)</u>
	<u>70,833</u>	<u>54,962</u>
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	31,898	966
投資物業的總租金收入	(104,042)	(103,837)
減：投資物業產生的直接經營開支	<u>11,555</u>	<u>11,907</u>
	<u>(92,487)</u>	<u>(91,930)</u>

11. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
每股人民幣0.160元的二零一八年末期股息 (二零一七年末期股息：人民幣0.3000元)	268,979	504,170
每股人民幣0.118元的二零一九年中期股息 (二零一八年中中期股息：人民幣0.1338元)	<u>198,100</u>	<u>224,472</u>
	<u>467,079</u>	<u>728,642</u>

於報告期末後，董事已建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.231元(二零一八年：末期股息每股人民幣0.160元)，估計總金額為人民幣387,858,000元(二零一八年：人民幣268,979,000元)，惟須待股東在本公司應屆股東週年大會上批准。

12. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>1,185,480</u>	<u>897,854</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,679,364	1,672,584
因購股權導致潛在攤薄普通股的影響	<u>—</u>	<u>5,698</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,679,364</u>	<u>1,678,282</u>

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八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使價均高於本公司股份的平均市場價格，因而對攤薄每股盈利無影響，故未包含在每股攤薄盈利的計算內。

13. 按公平值列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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按公平值列入其他全面收益的股本工具		
上市股權投資	<u>117,463</u>	<u>172,078</u>
按公平值列入損益的金融資產		
非流動：		
非掛牌基金投資	200,000	100,000
上市股權投資	<u>37,118</u>	<u>19,421</u>
	<u>237,118</u>	<u>119,421</u>
流動：		
結構性銀行存款	611,070	719,771
銀行理財產品	<u>—</u>	<u>300,233</u>
	<u>611,070</u>	<u>1,020,004</u>

14. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項	80,012	198,091
向供應商墊款	39,147	51,752
租賃按金	53,340	113,516
其他按金	16,952	16,664
購貨已付訂金	5,411	7,591
向第三方貸款	122,207	117,698
可收回其他稅項	139,657	176,732
其他應收款項及預付款項	370,174	451,450
	<u>826,900</u>	<u>1,133,494</u>
呈列為：		
非流動資產	53,242	111,638
流動資產	<u>773,658</u>	<u>1,021,856</u>
	<u>826,900</u>	<u>1,133,494</u>

對於物業發展業務以外的業務，本集團的貿易客戶主要以現金付款結算，以現金或借記卡或信用卡支付。由於本集團的貿易應收款項主要來自以信用卡支付的銷售，故本集團目前並無明確的固定信用政策。信用卡的貿易應收款項通常於15日內結算。

百貨店業務的貿易應收款項人民幣74,121,000元(二零一八年：人民幣183,793,000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。

15. 應付票據、貿易及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	2,271,511	2,190,582
應付票據	<u>134,720</u>	<u>78,600</u>
貿易應付款項總額	2,406,231	2,269,182
購買物業、廠房及設備應付款項	763,246	829,962
租賃按金	236,046	196,563
供應商訂金	133,102	139,912
應計開支	154,404	152,862
應付工資及福利開支	50,401	54,476
預付租賃款項	22,579	—
其他應付稅項	121,948	121,070
應付利息	14,528	30,762
其他應付款項	589,570	583,869
	<u>4,492,055</u>	<u>4,378,658</u>
呈列為：		
非流動負債	129,084	126,933
流動負債	<u>4,362,971</u>	<u>4,251,725</u>
	<u>4,492,055</u>	<u>4,378,658</u>

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 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
0至30日	1,654,630	1,701,840
31至60日	319,991	222,584
61至90日	134,293	107,599
超過90日	297,317	237,159
	<u>2,406,231</u>	<u>2,269,182</u>

購買貨品的信貸期為30至60日。

16. 合約負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自預售物業的訂金及預付款項	161,327	802,305
來自本集團客戶忠誠計劃的遞延收益	14,551	25,201
	<u>175,878</u>	<u>827,506</u>

17. 中國中期票據

於二零一六年九月二十一日，本公司於中國銀行間市場發行本金總額人民幣15億元中期票據（「二零一六年票據」）。二零一六年票據的固定票息率年息3.9%，每年年末支付，並已於二零一九年九月二十一日悉數償還。

18. 報告期後事項

自二零二零年初以來，新型冠狀病毒疫情（「COVID-19疫情爆發」）已席捲中國及其他國家。中國已經及／或繼續採取一系列預防及控制措施，包括在全國範圍內延長中國新年假期，在部分地區推遲中國新年假期後的復工時間，實施限制及控制人員出行及交通安排，隔離某些居民並提高衛生及防疫要求。疫情爆發影響了中國的零售業務及本集團的經濟活動。

作為中國零售店的經營者，由於受到COVID-19疫情的影響，預計本集團的收益、現金流量及經營溢利將較二零一九年同期有所下降。本集團的若干店舖在二零二零年二月及三月初縮短了營業時間。

在編製綜合財務報表時，本集團採用公平值模型計量其投資物業、按公平值列入其他全面收益的金融資產及按公平值列入損益的金融資產。二零二零年，由於COVID-19疫情爆發，本集團按公平值計量的投資物業及金融資產的公平值可能會出現波動。

截至本綜合財務報表發佈之日，本集團仍在評估COVID-19疫情爆發對本集團財務業績及狀況的影響，目前尚無法估計對本集團的量化影響。本集團管理層將密切關注COVID-19疫情爆發的發展，並對其財務影響進行進一步評估。

COVID-19疫情爆發是在截至二零一九年十二月三十一日止財政年度結束後發生的非調整事件，故不會導致對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表作出任何調整。

業務回顧

行業概覽

二零一九年，全球經濟增速有所放緩，中美貿易戰告一段落，負面衝擊有所減緩。中國經濟保持總體穩定，長期向好的態勢，國內生產總值達到人民幣99.1萬億元，同比增長6.1%，按經濟總量計穩居世界第二位；人均GDP首次站上1萬美元的新台階。在本集團擁有市場領導地位之江蘇省區域，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各主要經濟指標繼續領先國內，居民人均可支配收入邁進人民幣4萬元大關，顯示出江蘇地區強大的消費力和市場潛力。

從零售行業發展來看，在我國經濟結構轉型升級的深刻影響下，在新興技術和大數據運用的驅動下，中國零售行業的變革不斷加速，以技術創新和內容創意重構行業發展生態，明確了全渠道、全場景、全客層、全產業的發展格局。從消費端趨勢來看，「美好生活」訴求將取代必需型生活訴求，新中產階級催生「品質經濟」，提升服務品質，打造多元體驗，創造多樣內容，成為零售企業發展的新方向。

經營管理與企業發展

二零一九年，本集團繼續積極把握中國經濟轉型升級以及新零售的發展趨勢，繼續堅持生活化、體驗性、創新型的智慧消費服務平台戰略發展目標，以「品質經濟」為導向，以「美好生活」為訴求，加快門店商品規劃調整，重點突出提升存量與發展增量。本集團立足主業、精耕細作，不斷提升運營管理質量和專業技能，提升顧客服務並豐富商品資源，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力度，持續提升全集團整體的經營業績。經過本集團全體員工的共同努力，二零一九年，本集團客流量達到189.4百萬人次，同比增長6.6%⁽²⁾。實現銷售所得款項總額人民幣18,246.8百萬元，年內收益人民幣6,149.4百萬元，同比下降6.4%，其中零售相關收益達人民幣5,275.0百萬元，同比上升2.5%（包含南京新街口店A座七個月改造升級的影響）；而物業發展及酒店營運相關收益則因二零一八年有大量預售房交付而同比下降38.6%至人民幣874.4百萬元。息稅折舊攤銷前利潤同比下降4.0%至人民幣2,641.7百萬元，主因物業發展及酒店營運相關的息稅折舊攤銷前利潤同比下降29.0%至人民幣308.9百萬元。實現全年歸屬於本公司股東淨利潤人民幣1,185.5百萬元，同比增長32.0%。

⁽²⁾ 根據本集團已安裝客流統計系統的連鎖店採集數據進行的同比分析

本集團以商品資源為核心競爭力，順應消費升級趨勢，持續升級拓展集團的商業品牌資源。持續強化美妝陣容，引入歐瓏、朵梵等首進金鷹的熱門品牌；同時豐富女裝內容，運動品牌不斷升級最新形象店，大力引進網紅茶飲、餐飲，以及教育培訓、早教等品牌，進一步夯實南京、徐州、鹽城、揚州等區域的領導地位。宿遷店年度調整面積佔比中心總樓面面積（「樓面面積」）61.3%，提升中心整體品牌等級，涉調區域開業首月客流同比上升33.9%，其中兩大運動品牌業績同比上升超過200%；四個品牌業績同比上升100%至200%不等；淮安店引進三十四個新品牌，涉及品牌調整區域銷售同比增長16.5%，帶動相應品類的銷售同比增長20%。為現有存量商業的持續優化帶來活力。

二零一九年六月初，南京新街口店A座因火情原因提前開始進行調整改造，並於二零一九年十二月二十日盛大開業。南京新街口店A座的升級改造一改百貨格局，大膽採用購物中心單動線模式。加強區域內首店資源引入，運動潮牌持續升級，多品牌為中國、江蘇或南京首進，並大膽引入寵物用品店，進一步擴大客層。地下B1層與地鐵的打通吸客效果顯著，開業當天客流7.8萬人次，同比增長122.3%。

集團的蘇北旗艦店徐州店新增B座，定位於打造「潮玩聖地」，引入八大江蘇首店、三十大蘇北首店及三十大品牌旗艦店，與A座以空中連廊相連、資源共享、相互導流、聯動促銷，進一步提升徐州店整體的市場競爭力和區域市場地位。B座於二零一九年九月二十八日新館開業，開業當天銷售所得款項總額高達人民幣10.7百萬元，同比上升127.6%，客流9.9萬人，同比上升411.7%。

本集團以創新重構業態內容，營造有趣好玩的消費體驗。二零一九年多門店嘗試以主題展覽持續吸客，以文化精神互動培養忠粉。金鷹世界店《故宮裡的海洋展》及昆山店《流浪地球》新媒體展，吸引大量親子、年輕客群。鹽城聚龍湖店、昆山店、丹陽店分別舉辦金鷹萌寵主題巡展，展出近四個月，共接待訪客超過3.5萬人次，門票及展出收入突破人民幣50萬元。

本集團亦持續開拓外部優質資源，同城多店邀請流量明星打造全城熱浪。胡歌《南方的車站》與劉昊然、張鈞甯《唐人街探案3》來寧路演，金鷹爭取到獨家承辦權，並在金鷹世界店、南京新街口店及南京湖濱天地店三店落地，吸引近50萬人次到店；通過微博、微信等自媒體傳播，閱讀率達到30萬次以上。

展望

二零二零年，新冠疫情對全球經濟造成嚴重衝擊，外部不確定因素加劇，中國經濟下行壓力持續加大，但由於防控得當，管理層認為中國經濟已進入經濟復蘇階段，後疫情時期中國政府出台各項經濟政策扶持企業刺激消費。中國擁有龐大的國內消費市場和消費潛力，中國經濟總體穩定，並保持長期向好的態勢，管理層對中國零售市場未來的發展依然充滿信心。中國將更加關注國內市場的發展，尤其是新消費、新基建、新服務、新製造、新價值鏈這五大經濟增長點。

從零售行業發展來看，5G技術、人工智能、移動互聯網等新技術的應用將持續催化零售全行業變革與創新，進而不斷提升消費體驗，加速線上線下全渠道融合。本集團將繼續保持靈活高效、成熟穩健的業務拓展步伐，加強鞏固抗風險能力，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，積極推動數字化升級，降低運營成本，提升運營精準度，給顧客帶來更好的體驗。以金鷹智能服務平台為依托，建立各利益相關方的生態共榮圈。

二零二零年初，新冠肺炎疫情對線下實體店產生極大影響，本集團金鷹購平台快速響應，為門店在線營銷賦能，利用專櫃掃貨、直播帶貨等功能快速開展線上營銷工作，助力線下業務。截止當前，直播單日業績高達人民幣80.0萬元，線上專櫃業績日均超人民幣1.0百萬元，線上訂單同比上升300%，目前實現用戶復購率達59%。二零二零年，金鷹購將持續整合線上及線下渠道，通過營銷及系統支持更加有效地利用全時、全域、全場景生態流量，提升平台私域滲透率。

本集團將持續優化其零售物業，通過店內空間的改造煥新以提升零售面積並引入更豐富的業態及功能配套，使得零售物業不斷趨向購物中心。二零二零年南京江寧店將完成動線改造、品牌提檔升級、增加標桿餐飲及時尚體驗內容；南京珠江路店將從傳統百貨轉型為「都市潮流」精品購物中心，引入網紅店、國際潮流彩妝、設計師服飾、家居潮品集合店等；泰州店將在升級後引入泰州首個運動標桿品牌、打造女鞋時尚主題區；二零二零年三季度完成女裝提檔升級、最強潮牌引入；昆山店將繼續夯實區域領導地位快速落實引進高端化妝品及名品品牌，打造區域運動潮牌影響力，引入網紅餐飲品牌，蓄積長效客流。

本集團的新旗艦店金鷹世界店將持續優化，鞏固優勢，爭取首店落位，完成品牌升級，擴大資源導入，引進獨有業態，打造更具影響力的亞太地標級全客層、全業態的全生活中心。金鷹世界A座塔樓於二零一九年九月全面投入運營，位於A座塔樓的奢華酒店G·Hotel、WeWork共享辦公及國際金融總部辦公為金鷹世界商貿板塊帶來優質客流，逐步完成全生命周期的消費生態鏈。

未來幾年，本集團將持續依托江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，積極開拓新市場。南通、常州、長春及揚州江都多個金鷹世界商業綜合體將陸續落成，將為集團新增約73.6萬平方米總樓面面積的全生活中心；規劃中的眾金鷹世界將與周邊的高端酒店、辦公、住宅等，形成購物休閒、商務辦公、社區生活為一體的全生命周期生態圈，高端配套將為集團運營持續輸入高質客流，成為集團銷售新增量。

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減少至人民幣18,246.8百萬元，同比減少3.9%或人民幣748.9百萬元。減少主要歸因於以下的淨影響：(i)零售同店銷售增長按年增加2.2%；(ii)南京新街口店A座店因進行整體改造而暫停營運七個月（詳情見下文），且故計算同店銷售增長時不計及南京新街口店。二零一九年南京新街口店的銷售所得款項總額減少至人民幣2,347.3百萬元，同比減少18.6%或人民幣537.0百萬元；及(iii)物業銷售額減少人民幣573.2百萬元或40.9%至人民幣829.3百萬元，主要因為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交付客戶，而二零一九年則沒有大量交付單元房。

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、金鷹世界店及揚州新城市中心，錄得銷售所得款項總額人民幣3,955.0百萬元（二零一八年：人民幣3,622.2百萬元），為本集團二零一九年的銷售所得款項總額貢獻21.7%（二零一八年：19.1%）。

另一方面，由於南京新街口店A座店暫停營運七個月，南京新街口店錄得同店銷售負增長18.6%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的15.2%下降至二零一九年的12.9%。於二零一九年五月二十四日夜間，南京金鷹中心A座9樓的酒店分部（並非本集團處所的一部分及因翻新而停業）發生火災。A座亦為南京新街口店A座所在地。基於本集團獲得之資料，火災乃由於施工承包商違反若干規定所致。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。受發生火災影響，南京新街口店於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。本集團已於二零一九年十二月二十日恢復A座的營運。為便利A座進行翻新，A座的標杆品牌（對A座二零一八年的年內銷售所得款項總額貢獻75%）搬遷至B座，且其中大部分品牌已於二零一九年六月底於B座恢復營運。

門店翻新對南京新街口店的二零一九年下半年經營業績帶來短暫影響。然而，管理層認為，從長遠來看，門店翻新對鞏固該擁有24年歷史的南京旗艦店的可持續發展而言屬必要。

於二零一九年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為75.4%（二零一八年：74.4%），或由二零一八年的人民幣14,125.2百萬元減少2.6%至人民幣13,757.3百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為14.5%（二零一八年：13.3%），或由二零一八年的人民幣2,534.8百萬元增加4.2%至人民幣2,641.9百萬元。租金收入貢獻本集團銷售所得款項總額5.0%（二零一八年：4.3%），由二零一八年的人民幣826.8百萬元（經重列）增加10.6%至二零一九年的人民幣914.3百萬元。物業銷售貢獻本集團銷售所得款項總額4.6%（二零一八年：7.4%），相當於自人民幣1,402.5百萬元減少40.9%至人民幣829.3百萬元。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：0.6%），相當於自人民幣106.4百萬元減少2.2%至人民幣104.0百萬元。

特許專櫃銷售佣金率減少至16.9%（二零一八年：17.7%），而直接銷售的毛利率減少至12.6%（二零一八年：15.3%），以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率減少至16.3%（二零一八年：17.3%）。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年內減少約0.5%；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2.5%。

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：47.3%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為16.7%（二零一八年：16.5%）；化妝品銷售的貢獻為13.3%（二零一八年：11.8%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為9.7%（二零一八年：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15.3%（二零一八年：15.8%）。

於二零一九年十二月三十一日，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958.3百萬元（二零一八年：人民幣1,051.8百萬元）及人民幣1,074.8百萬元（二零一八年：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，於二零一九年十二月三十一日的可售寫字樓及住宅總建築面積約為70,480.8平方米（二零一八年：84,935.4平方米），而待售發展中物業主要包括本集團的揚州新城市中心項目，於二零一九年十二月三十一日的預計可售商業及住宅總建築面積約為106,718.7平方米（二零一八年：166,830.0平方米）及可售停車位的總建築面積約為24,484.8平方米（二零一八年：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，而二期為揚州新城市中心項目的最後一期，細分為兩個項目，首期項目將於二零二零年及二零二一年交付予客戶，而二期項目則尚未發展。

二零一九年銷售物業金額為人民幣829.3百萬元(二零一八年：人民幣1,402.5百萬元)，而出售總建築面積84,137.2平方米(二零一八年：135,425.9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647.9百萬元(二零一八年：人民幣979.9百萬元)及安徽省蕪湖市的濱江世紀廣場項目(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180.9百萬元(二零一八年：人民幣422.6百萬元)。於二零一八年下半年，本集團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，導致二零一八年內物業銷售激增。餘下的預售一期單元房於二零一九年交付客戶。年內銷售物業的毛利率為38.9%(二零一八年：32.4%)。增加主要由於以下的淨影響：(i)二零一九年上半年毛利率較住宅物業銷售額低的停車位銷售額增加；及(ii)於二零一九年下半年交付的大部分已預售揚州新城市中心項目二期的首期單元房的毛利率高於一期項目。

本集團的收益總額為人民幣6,149.4百萬元，較去年減少6.4%。收益減少大致上與銷售所得款項總額減少相符。

其他收入、收益及虧損

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

其他收入、收益及虧損淨額由二零一八年人民幣308.4百萬元(經重列)增加人民幣400.6百萬元至二零一九年人民幣709.0百萬元。增加主要由於以下的淨影響：(i)自供應商及客戶所得的收入增加11.0%或人民幣52.0百萬元至人民幣525.3百萬元；(ii)外匯虧損淨額由二零一八年的人民幣334.5百萬元減少人民幣224.5百萬元至二零一九年的人民幣110.0百萬元；(iii)出售／部分出售本集團於北京泡泡瑪特文化創意股份有限公司及Toebox Korea Ltd. (「Toebox」)的權益所得收益人民幣116.4百萬元(二零一八年：虧損人民幣0.7百萬元)；(iv)視作出售本集團於Whittle School & Studios Holdings, Ltd. (「Whittle」)及Toebox權益的收益合計人民幣40.4百萬元(二零一八年：人民幣2.5百萬元)；(v)就本集團於聯營公司的權益(主要指於聯營公司iP2 Entertainment Holding S.A. (「iP2 Entertainment」)擁有的20%權益)確認減值虧損人民幣53.2百萬元(二零一八年：就本集團於聯營公司中美聯合實業股份有限公司(「中美實」)擁有的42.6%權益確認的減值虧損人民幣25.1百萬元)以及因iP2 Entertainment經營環境充滿挑戰而向其提供的墊款人民幣18.6百萬元；及(vi)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

商品存貨變動及已售物業成本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。於二零一九年，商品存貨變動及已售物業成本同比減少人民幣246.2百萬元或8.8%至人民幣2,539.2百萬元。商品存貨變動及已售物業成本減少大致上與物業銷售減少相符。

僱員福利開支

於二零一九年，僱員福利開支同比減少人民幣20.4百萬元或5.1%至人民幣381.3百萬元。減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i)本集團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從去年的2.4%減少0.1個百分點至2.3%。

折舊及攤銷

於二零一九年，物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產以及解除土地使用權的預付租賃款項的折舊及攤銷同比增加人民幣18.4百萬元或4.3%至人民幣447.8百萬元。

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

租金開支

於二零一九年，租金開支同比增加人民幣9.5百萬元或3.1%至人民幣319.7百萬元。本集團的租金安排主要與以租賃物業經營的各商店的銷售掛鈎。回顧期間的租金開支增加是由於該等商店的銷售增加。

租金開支佔銷售所得款項總額百分比從去年的1.9%增加0.1個百分點至2.0%。

其他開支

於二零一九年，其他開支同比增加人民幣7.9百萬元或1.0%至人民幣814.1百萬元。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。於回顧年度，水費及電費同比減少人民幣30.9百萬元或13.8%至人民幣193.9百萬元、物業管理費同比增加人民幣1.6百萬元或1.1%至人民幣146.9百萬元，而維修及保養成本同比增加人民幣14.7百萬元或35.4%至人民幣56.3百萬元。

其他開支佔銷售所得款項總額百分比從去年的4.9%增加0.1個百分點至5.0%。

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8.9% (二零一八年：10.0%) 股權的聯營公司Whittle及42.6% (二零一八年：42.6%) 股權的聯營公司中美實的財務業績。

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已於二零一九年九月開設首兩所學校。本集團應佔年內淨虧損為人民幣106.4百萬元 (二零一八年：人民幣40.9百萬元)。

中美實為一家在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。本集團應佔年內淨利潤為人民幣5.1百萬元，而由於經營環境充滿挑戰及其投資項目減值，二零一八年淨虧損為人民幣47.1百萬元。

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。於二零一九年，財務收入同比增加人民幣27.3百萬元或1.4倍至人民幣47.3百萬元，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15.9百萬元。

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。於二零一九年，財務成本維持穩定，約為人民幣414.2百萬元（二零一八年：人民幣416.7百萬元）。減少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

於二零一九年，本集團的所得稅開支同比減少人民幣49.2百萬元或6.5%至人民幣713.8百萬元。回顧年度的實際稅率為37.8%（二零一八年：46.1%）。實際稅率同比減少8.3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。

年度溢利

年度溢利同比增加人民幣281.4百萬元或31.6%至人民幣1,172.6百萬元。於二零一九年，淨利率（按淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比計算）為7.3%（二零一八年：5.4%）。

經營所得溢利（除利息、稅項以及其他收入及虧損前淨溢利）同比減少人民幣129.5百萬元或5.6%至人民幣2,193.9百萬元（二零一八年：人民幣2,323.4百萬元（經重列）），而折舊及攤銷前的經營所得溢利同比減少人民幣111.1百萬元或4.0%至人民幣2,641.7百萬元（二零一八年：人民幣2,752.8百萬元（經重列））。

另一方面，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14.9百萬元或0.6%至人民幣2,332.8百萬元（二零一八年：人民幣2,317.9百萬元（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189.8百萬元或10.6%。

於二零一九年，三間(二零一八年：五間)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37.0百萬元(二零一八年：人民幣42.9百萬元)。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

本集團於二零一九年的資本開支為人民幣466.1百萬元(二零一八年：人民幣300.4百萬元(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。年內所用的資本開支主要與南京新街口店進行的門店翻新工程及徐州店的增建營業區域有關。於二零一九年九月，徐州店的增建區域開業，使徐州店的零售建築面積由約59,934平方米增至約110,974平方米，並將徐州店轉變為一個生活服務中心，不僅具有領先的標杆零售品牌，而且亦提供全方位的生活服務功能及設施。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，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發行的理財產品)為人民幣5,804.4百萬元(二零一八年：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6,728.0百萬元(二零一八年：人民幣8,346.2百萬元)。截至二零一九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2,117.2百萬元(二零一八年：人民幣1,752.9百萬元(經重列))，投資活動所得現金淨額為人民幣213.0百萬元(二零一八年：投資活動所用現金淨額人民幣323.9百萬元(經重列))，而融資活動所用現金淨額為人民幣2,585.7百萬元(二零一八年：人民幣1,892.6百萬元)。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前支付，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3,093.1百萬元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行借貸為人民幣4,102.6百萬元(二零一八年：人民幣4,269.8百萬元)，其中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4,022.6百萬元(二零一八年：人民幣4,269.8百萬元)及短期銀行貸款人民幣80.0百萬元(二零一八年：零)，以及優先票據人民幣2,625.4百萬元(二零一八年：人民幣2,579.2百萬元)。本集團於二零一九年九月到期本金額人民幣1,500.0百萬元的中國中期票據已於二零一九年全數償還。

本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值為人民幣22,942.3百萬元(二零一八年：人民幣24,236.4百萬元(經重列))，而本集團負債總額為人民幣15,988.3百萬元(二零一八年：人民幣17,917.0百萬元(經重列))，因此資產淨值為人民幣6,954.0百萬元(二零一八年：人民幣6,319.4百萬元(經重列))。於二零一九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)減少至29.3%(二零一八年：34.4%(經重列))。

本集團於二零一九年十二月三十一日的資本承擔為人民幣344.6百萬元(二零一八年：人民幣269.2百萬元(經重列))，該等資本承擔乃關於以下已訂約但尚未於本集團綜合財務報表內撥備的款項：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
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	17,437	153,409
— 於聯營公司的投資	25,000	25,000
	<u>42,437</u>	<u>178,409</u>
其他承擔：		
— 發展中物業的建設	302,155	90,811
	<u>302,155</u>	<u>90,811</u>

或然負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就若干買家的按揭融資所提供擔保	<u>20,388</u>	<u>182,102</u>

本集團與多家金融機構合作，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。銀行將於買家獲發出房屋所有權證或物業買家全額清償按揭貸款之後(以較早者為準)解除該等擔保。董事認為，該等財務擔保合約之公平值並不重大。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押其若干附屬公司的股本權益，並就該等附屬公司資產訂立定息及浮息抵押，作為授予本集團的銀團貸款融資的擔保。以下賬面金額的資產已被抵押作為銀團貸款融資的擔保：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按公平值列入其他全面收益之股本工具	60,084	53,952
受限制現金	46,646	55,819
銀行結餘及現金	35,283	269,392
	<u>142,013</u>	<u>379,163</u>

此外，人民幣65,441,000元（二零一八年：人民幣49,489,000元）的受限制現金已被抵押作為本集團獲授予一般銀行融資的擔保。

外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金、股本投資、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兌人民幣及美元兌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，將考慮對沖措施。截至二零一九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110.0百萬元（二零一八年：人民幣334.5百萬元）。本集團的經營現金流並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用合共3,300名僱員（二零一八年：3,700名），薪酬合共為人民幣381.3百萬元（二零一八年：人民幣401.7百萬元（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，並每年檢討一次。

購買、出售或贖回本公司證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所以總代價3.3百萬港元（相等於人民幣3.0百萬元）回購本公司合共368,000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於回顧年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零二零年五月二十二日（星期五）至二零二零年五月二十八日（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。為符合資格出席將於二零二零年五月二十八日（星期四）舉行的股東週年大會（「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二零二零年五月二十一日（星期四）下午四時三十分前送達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）辦理股份過戶登記手續。

如建議在股東週年大會上獲本公司股東批准，截至二零一九年十二月三十一日止年度每股人民幣0.231元的末期現金股息，將宣派予該等於二零二零年六月三日（星期三）登記在股東名冊上的股東。為符合領取建議末期股息資格，所有過戶文件連同有關股票須於分派末期股息的記錄日期二零二零年六月三日（星期三）下午四時三十分前送達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）辦理股份過戶登記手續。末期股息將於二零二零年六月十五日（星期一）或之前支付。

企業管治

董事認為，本公司截至二零一九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。

於回顧年度，王恒先生為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。彼亦負責本集團的整體策略發展。自二零一八年十一月起，本公司總裁李培先生負責協助董事長制定本集團的整體策略發展，而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。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，董事已確認彼等於二零一九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。本集團截至二零一九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。於本公佈日期，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。

於網站披露資料

本年度業績公告將於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.geretail.com）刊登。本公司二零一九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。二零二零年，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，二零二零年三月三十一日

於本公佈刊發日期，董事會包括三名執行董事：王恒先生、王宣懿女士及Hans Hendrik Marie Diederer先生；及三名獨立非執行董事：黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生。