

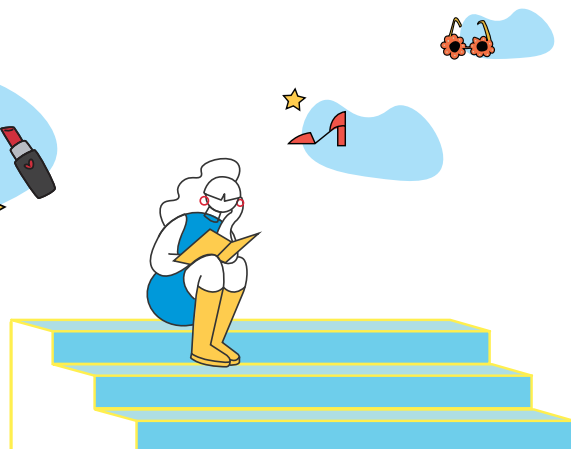
2022 中期報告
INTERIM REPORT





企業精神

誠信負責 樂觀進取
敬業團結 堅毅不拔





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	34
管理層討論及分析	35
其他資料	46



公司簡介

秉持低碳綠色可持續發展理念，構建連鎖化發展網絡，耕植長三角，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，經過近27年的潛心經營，於二零二二年六月三十日，已成功在中國開設30家門店，總建築面積約2,503,623平方米，總櫃位面積約1,197,944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、西安和昆明共十七個城市。

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，並於全國一、二線城市和極具發展潛力的三線城市穩健開拓，逐步實現覆蓋全國的連鎖發展目標。本集團亦將積極踐行企業社會責任，以低碳減排、綠色優先的戰略規劃，持續推進綠建改造和新建綠色商業綜合體，實現企業可持續發展和社會貢獻。

持續優化提升存量業務，致力發展全生活中心

本集團聚焦中產家庭和年輕顧客高品質生活需求，穩步開展存量商業品牌提檔升級。同時，積極捕捉主力消費階層的消費升級需求變化的趨勢，向兼具專業水準和高品質綜合服務的運營商進化，優先發展客戶體驗佳、互動性強、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、家居、文創等方面的生活業態及內容，打造適合家庭購物休閒聚會的全生活商業中心。於二零二二年六月三十日，本集團共開設15家全生活中心，總建築面積約1,971,090平方米，而全生活業態的櫃位面積佔本集團總櫃位面積的比例約為45.4%。以本集團新旗艦店南京金鷹世界店為代表的新一代全生活中心，本集團將通過提升服務品質，打造多元體驗，創造多樣內容，持續夯實本集團的核心競爭力。



公司簡介

着重發展增量，圍繞健康醫療、兒童培育、文化藝術、消費升級優質商業內容等新興行業佈局，構建輕資產運營和智能消費服務平台

本集團將進一步通過新內容、新渠道和新會員等核心資源，打造滿足長遠發展需要的核心輕資產運營和服務能力，以自營業務運營與輕資產佈局雙線並行的發展戰略，在快速變化的商業競爭環境下，實現靈活有效的可持續發展：（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，將平台內容拓展至體系外，實現內容與渠道相互帶動和增長；（三）新會員 — 結合社交新場景和新技術手段，通過內部資源整合與發揮，外部共享平台的快速協同，持續開發中產家庭和年輕個性化的新會員。

致力智慧零售升級，為VIP打造生活化、體驗性、創新型的全渠道服務內容

本集團通過線上營銷工具迭代更新，提升平台體驗感及線下營銷活動創新，提供更為綜合、精準的會員增值服務，「金鷹生活」移動用戶端、微信、微博、電子VIP卡等，將零售門店、7-Eleven便利店、品牌旗艦店以及產業鏈上下游資源，與「金鷹生活」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，實現線上線下雙向引流。於二零二二年六月三十日，該应用程序的下載量已突破1,447萬次，平均每日活躍用戶約13.6萬名。同時，本集團吸納的288.6萬名VIP顧客中，超過98%的VIP顧客連接其VIP會員卡至該应用程序。回顧期內，VIP顧客消費佔本集團銷售所得款項總額的66.3%，同比二零二一年年末上升2.0%。

國際化管理視野和本土化經營戰略

本集團衷心感謝員工的付出及貢獻，通過定期安排管理層及員工進行專業培訓和海外考察，以提高員工的發展能力及國際化管理視野。與此同時，本集團實行一套適合當地市場的本地化管理系統，招聘熟識當地市場的人才組成管理團隊對連鎖店進行管理。於二零二二年六月三十日，本集團擁有2,145名僱員。

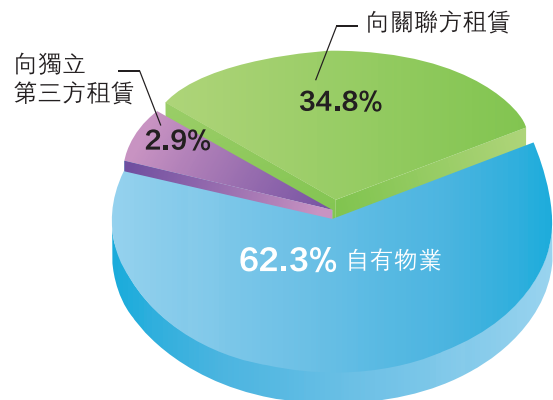
金鷹在中國



坐落於黃金購物地段的
自有物業佔總建築面積的比例為**62.3%***

		建築面積 (平方米)		
	在營門店	自有	租賃	小計
1	南京新街口#	83,896	37,363	121,259
2	南通	9,297		9,297
3	揚州	37,562	3,450 [^]	41,012
4	徐州#	110,974	5,788 [^]	116,762
5	西安高新	32,878		32,878
6	泰州	58,374		58,374
7	昆明#	116,817		116,817
8	南京珠江路		33,578	33,578
9	淮安	55,768		55,768
10	鹽城#	88,165		88,165
11	揚州京華城		29,598 [^]	29,598
12	上海		35,163	35,163
13	南京漢中		12,462	12,462
14	南京湖濱天地#	168,900	47,495	216,395
15	安徽淮北		34,714 [^]	34,714
16	宿遷	65,410		65,410
17	徐州人民廣場	37,457		37,457
18	鹽城奧萊		18,354	18,354
19	鹽城聚龍湖#		110,848	110,848
20	南通全生活#	94,700		94,700
21	丹陽#		51,755	51,755
22	昆山#	118,500		118,500

		建築面積 (平方米)		
	在營門店	自有	租賃	小計
23	南京江寧#		144,710	144,710
24	安徽馬鞍山#		128,439	128,439
25	南通人民路	30,191		30,191
26	安徽蕪湖中心	38,277		38,277
27	安徽蕪湖新城市#	81,397		81,397
28	蘇州#	176,764		176,764
29	金鷹世界#		251,019	251,019
30	揚州新城市中心#	153,560		153,560
總計				2,503,623 ^{&}



* 於二零二二年六月三十日總建築面積 (平方米) 的比率

定位為全生活中心

& 未計入建築面積合計約372,461平方米，其中包括溧陽店、嘉宏和連雲港超市，常州和鹽城海洋館、7-11便利店合計約84,517平方米，以及287,944平方米的街區及金橋市場管理面積

^ 向獨立第三方租賃



公司資料

執行董事

王恒先生
談健林先生(於二零二二年八月十八日獲委任)

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
建邺區應天大街888號
金鷹世界A座17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
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

中國銀行
江蘇銀行
上海銀行
中信銀行(國際)
中國建設銀行
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
澳門國際銀行
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
註冊公眾利益實體核數師
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1302-3室及1802室

開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

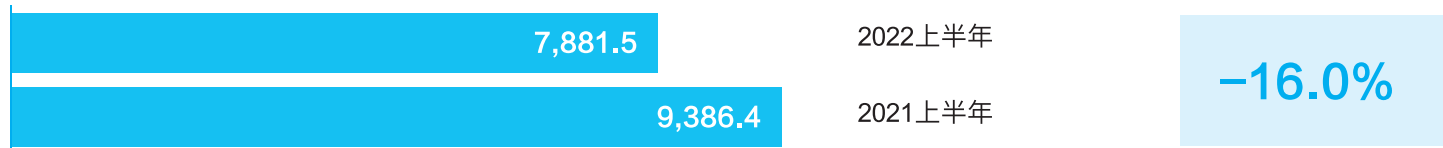
香港股份過戶登記處(登記分處)

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

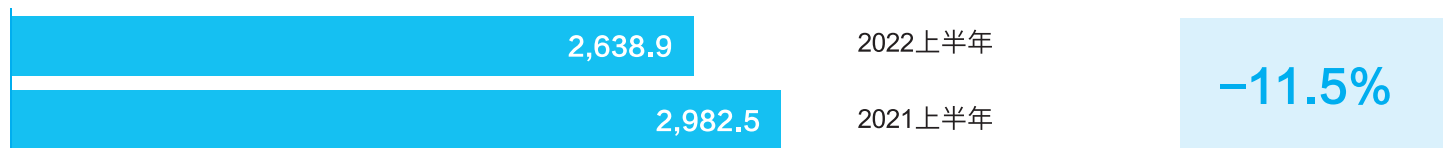


財務概要

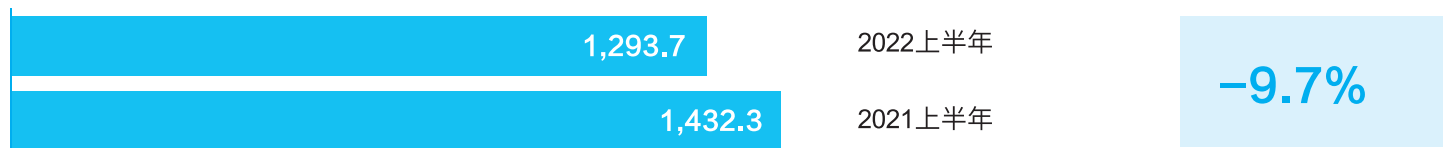
銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



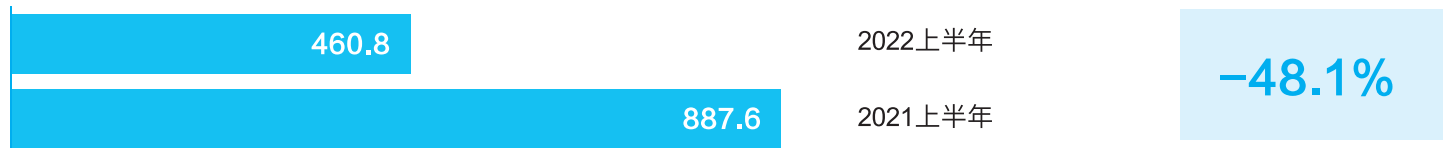
零售業務收益 (人民幣百萬元)⁽¹⁾



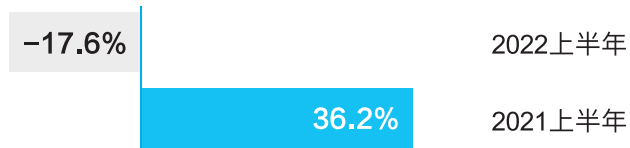
零售業務息稅折舊攤銷前經營利潤 (人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)



同店銷售⁽²⁾



(1) 就簡單對賬而言，零售業務收益不包括物業銷售及酒店營運產生的相關收益。

(2) 同店銷售指在整段比較期間經營的零售連鎖店的銷售所得款項總額的變動。



時尚 生活





中期業績及簡明綜合損益表

截至二零二二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」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)的未經審核簡明綜合業績，以及二零二一年同期(「二零二一年上半年」)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	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	2,786,224	3,021,423
其他收入、收益及虧損	5	138,934	493,219
商品存貨變動		(1,042,890)	(1,187,398)
已售物業成本		(99,252)	(20,636)
僱員福利開支		(162,955)	(168,381)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷		(191,733)	(191,948)
使用權資產折舊		(37,642)	(38,351)
租金開支		(197,291)	(203,527)
其他開支		(316,158)	(369,225)
應佔聯營公司溢利		6,726	5,806
應佔合營企業虧損		(198)	(538)
財務收入	6	56,351	22,863
財務成本	7	(149,879)	(131,718)
除稅前溢利		790,237	1,231,589
所得稅開支	8	(319,971)	(346,630)
期內溢利	9	470,266	884,959
以下各方應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		460,816	887,561
非控股權益		9,450	(2,602)
		470,266	884,959
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	11	0.278	0.535



簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	470,266	884,959
其他全面開支：		
隨後可重新分類至損益的項目：		
應佔聯營公司的匯兌差額	(3,341)	(2,141)
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(虧損)收益	(3,925)	17,798
不會重新分類至損益項目相關所得稅開支	761	(2,127)
	(3,164)	15,671
期內其他全面(開支)收益，除稅後淨額	(6,505)	13,530
期內全面收益總額	463,761	898,489
以下各方應佔期內全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	454,311	901,091
非控股權益	9,450	(2,602)
	463,761	898,489



簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	8,121,298	8,308,714
使用權資產	12	2,453,487	2,541,874
投資物業	12	2,495,350	2,506,671
無形資產		10,254	10,587
商譽		17,664	17,664
於聯營公司的權益		158,376	154,991
於合營企業的權益		13,018	14,211
其他應收款項	13	59,804	58,265
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	14	169,574	55,557
按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)的金融資產	14	233,899	204,513
遞延稅項資產		38,378	43,143
		13,771,102	13,916,190
流動資產			
存貨		351,341	369,370
待售發展中物業		1,594,633	1,551,987
待售已竣工物業		632,724	635,288
貿易及其他應收款項	13	756,971	624,410
應收同系附屬公司款項	15	52,012	49,922
稅項資產		43,127	46,580
按公平值列入損益的金融資產	14	610,490	90,927
受限制現金		34,605	26,121
銀行結餘及現金		7,286,981	7,651,382
		11,362,884	11,045,987



簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	3,571,888	4,116,750
應付同系附屬公司款項	17	182,097	167,726
租賃負債		28,486	30,646
稅項負債		543,794	577,075
客戶預付款項		3,414,381	3,383,151
合約負債	18	198,238	307,674
銀行貸款		142,278	103,918
優先票據	19	2,535,249	-
		10,616,411	8,686,940
流動資產淨值		746,473	2,359,047
總資產減流動負債		14,517,575	16,275,237
非流動負債			
銀行貸款		3,863,170	3,673,788
優先票據	19	-	2,406,167
其他應付款項	16	105,102	138,494
租賃負債		512,562	519,496
遞延稅項負債		936,432	900,744
		5,417,266	7,638,689
資產淨值		9,100,309	8,636,548
資本及儲備			
股本	20	175,146	175,146
儲備		8,827,324	8,373,013
本公司擁有人應佔權益		9,002,470	8,548,159
非控股權益		97,839	88,389
權益總額		9,100,309	8,636,548



簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	資本贖回儲備	特別儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	小計	非控股權益應佔	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日(經審核)	175,146	29,378	217,228	269,676	(91,712)	814	1,313,058	6,634,571	8,548,159	88,389	8,636,548
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	460,816	460,816	9,450	470,266
期內其他全面開支	-	-	-	-	(3,164)	(3,341)	-	-	(6,505)	-	(6,505)
期內全面(開支)收入總額	-	-	-	-	(3,164)	(3,341)	-	460,816	454,311	9,450	463,761
於出售後按公平值計量的 股本工具轉撥至保留溢利	-	-	-	-	3,583	-	-	(3,583)	-	-	-
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>175,146</u>	<u>29,378</u>	<u>217,228</u>	<u>269,676</u>	<u>(91,293)</u>	<u>(2,527)</u>	<u>1,313,058</u>	<u>7,091,804</u>	<u>9,002,470</u>	<u>97,839</u>	<u>9,100,309</u>
於二零二一年一月一日(經審核)	175,146	29,378	217,228	269,676	(103,253)	4,821	1,233,740	5,874,556	7,701,292	90,072	7,791,364
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	887,561	887,561	(2,602)	884,959
期內其他全面收入(開支)	-	-	-	-	15,671	(2,141)	-	-	13,530	-	13,530
期內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	15,671	(2,141)	-	887,561	901,091	(2,602)	898,489
於出售後按公平值計量的 股本工具轉撥至保留溢利	-	-	-	-	(650)	-	-	650	-	-	-
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(577,243)	(577,243)	-	(577,243)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<u>175,146</u>	<u>29,378</u>	<u>217,228</u>	<u>269,676</u>	<u>(88,232)</u>	<u>2,680</u>	<u>1,233,740</u>	<u>6,185,524</u>	<u>8,025,140</u>	<u>87,470</u>	<u>8,112,610</u>



簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

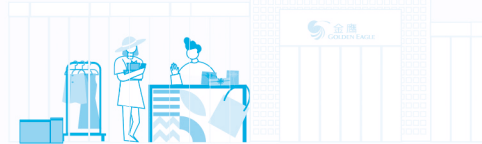
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	552,951	797,019
投資活動：		
投資結構性銀行存款	(7,210,110)	(51,340,620)
贖回結構性銀行存款	6,746,818	50,902,572
存入受限制現金	26,121	(242,216)
提取受限制現金	(34,605)	28,241
購置：		
— 按公平值列入損益的金融資產	(329,188)	(213,395)
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	(123,803)	(5,817)
出售以下各項的所得款項：		
— 按公平值列入損益的金融資產	327,277	227,304
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	5,861	29,676
股權投資所得股息	1,828	247
購置物業、廠房及設備	(116,682)	(140,636)
出售物業、廠房及設備所得款項	220	143
出售一間聯營公司權益的所得款項	1,260	-
出售投資物業所得款項	6,978	-
投資聯營公司的回報	-	410
銀行存款所得利息	44,711	14,265
向第三方提供貸款所得利息	5,307	7,500
貸款予第三方	(150,000)	-
支付使用權資產	-	(400)
支付租賃按金	(20)	(551)
提取租賃按金	147	664
投資活動所用現金淨額	(797,880)	(732,613)



簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動：		
已籌集新銀行貸款	-	3,872,096
償還銀行貸款	-	(3,788,932)
已付利息	(111,389)	(109,152)
向本公司擁有人派付股息	-	(577,243)
償還租賃負債	(8,083)	(6,737)
融資活動所用現金淨額	(119,472)	(609,968)
現金及現金等價物減少淨額	(364,401)	(545,562)
於一月一日之現金及現金等價物	7,651,382	6,670,166
於六月三十日之現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	7,286,981	6,124,604



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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」），而GEICO由The 2004 RVJD 家族信託（「家族信託」）（王恒先生（「王先生」）的家族信託）全資擁有。

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（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定所編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及財務工具於各報告期末按公平值計量外，簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製。

除應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致會計政策增加外，截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所呈列者一致。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於二零二二年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年週期的香港財務報告準則年度改進

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或此等簡明綜合財務報表所載列的披露並無重大影響。

3. 收益

截至二零二二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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售佣金收入	891,781	1,077,067
直接銷售	1,208,954	1,386,608
物業銷售	138,421	29,377
管理費	19,308	23,948
酒店營運	8,950	9,501
汽車服務費	-	1,468
客戶合約收益	2,267,414	2,527,969
租金收入	518,810	493,454
收益總額	2,786,224	3,021,423
香港財務報告準則第15號項下的收益確認時間		
於特定時間	2,239,156	2,494,520
隨時間	28,258	33,449
總計	2,267,414	2,527,969



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售	5,797,334	7,227,656
直接銷售	1,365,668	1,566,826
物業銷售	137,996	31,332
管理費	20,552	25,496
酒店營運	9,510	10,107
汽車服務費	-	1,659
客戶合約銷售所得款項總額	7,331,060	8,863,076
租金收入	550,471	523,314
銷售所得款項總額	7,881,531	9,386,390

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識別經營分部，而有關內部報告由執行董事及首席執行官(「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、丹陽及昆山的零售店
 - 江蘇省北部，包括位於南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城及宿遷的零售店
 - 中國西部及其他地區，包括位於西安、昆明、上海、淮北、馬鞍山及蕪湖的零售店
- 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按地理區域劃分的分部資料審閱本集團的物業發展及酒店營運，因為該等業務均在蕪湖市、南通市、揚州市及長春市進行。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 分部資料 (續)

按經營及可呈報分部劃分的本集團收益及業績分析如下。

	零售業務						總計 人民幣千元 (未經審核)
	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)	
截至二零二二年六月三十日止 六個月							
銷售所得款項總額	<u>2,870,043</u>	<u>4,069,394</u>	<u>760,077</u>	<u>7,699,514</u>	<u>165,414</u>	<u>16,603</u>	<u>7,881,531</u>
分部收益	<u>1,254,394</u>	<u>1,117,979</u>	<u>231,962</u>	<u>2,604,335</u>	<u>164,439</u>	<u>17,450</u>	<u>2,786,224</u>
分部業績	<u>465,877</u>	<u>566,432</u>	<u>84,958</u>	<u>1,117,267</u>	<u>35,889</u>	<u>(14,996)</u>	<u>1,138,160</u>
中央行政成本及董事薪金							(30,933)
其他收益及虧損							(229,990)
應佔聯營公司溢利							6,726
應佔合營企業虧損							(198)
財務收入							56,351
財務成本							(149,879)
除稅前溢利							<u>790,237</u>
所得稅開支							<u>(319,971)</u>
期內溢利							<u><u>470,266</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 分部資料 (續)

	零售業務				物業發展及		總計
	江蘇省南部	江蘇省北部	中國西部及 其他地區	小計	酒店營運	其他業務	
	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)	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)	人民幣千元 (未經審核)
截至二零二一年六月三十日止 六個月							
銷售所得款項總額	<u>3,551,428</u>	<u>4,809,891</u>	<u>928,169</u>	<u>9,289,488</u>	<u>61,025</u>	<u>35,877</u>	<u>9,386,390</u>
分部收益	<u>1,373,682</u>	<u>1,294,354</u>	<u>272,760</u>	<u>2,940,796</u>	<u>57,503</u>	<u>23,124</u>	<u>3,021,423</u>
分部業績	<u>521,818</u>	<u>626,153</u>	<u>104,793</u>	<u>1,252,764</u>	<u>409</u>	<u>(4,851)</u>	<u>1,248,322</u>
中央行政成本及董事薪金							(35,898)
其他收益及虧損							122,752
應佔聯營公司溢利							5,806
應佔合營企業虧損							(538)
財務收入							22,863
財務成本							<u>(131,718)</u>
除稅前溢利							1,231,589
所得稅開支							<u>(346,630)</u>
期內溢利							<u>884,959</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

截至二零二二年六月三十日止六個月

5. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
來自供應商、租戶及客戶的收入	362,326	361,747
政府補助	2,108	8,247
其他	4,490	473
	368,924	370,467
其他收益及虧損		
外匯(虧損)收益淨額	(312,026)	59,049
來自股權投資的股息收入	1,828	247
結構性銀行存款的投資收入	51,027	70,370
投資物業的公平值變動	(4,343)	-
按公平值列入損益的股權投資的公平值變動	3,333	(3,308)
非掛牌基金投資的公平值變動	29,386	(358)
視作出售一間聯營公司的收益	-	507
出售一間合營企業的收益	805	-
與門店停業有關的減值虧損	-	(3,755)
	(229,990)	122,752
	138,934	493,219

6. 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入	44,711	14,265
貸款予一名第三方的利息收入	10,083	7,115
已付可退還租賃按金利息收入	1,557	1,483
	56,351	22,863



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

7. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項利息開支：		
銀行貸款	85,527	69,832
優先票據	58,507	58,370
預售物業所得款項	4,881	8,748
已收可退還租賃按金	3,107	3,847
租賃負債	2,738	3,669
	<u>154,760</u>	<u>144,466</u>
減：於合資格資產成本資本化的金額		
待售發展中物業	(4,881)	(12,748)
	<u>149,879</u>	<u>131,718</u>

截至二零二二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4.5% (截至二零二一年六月三十日止六個月：4.2%) 計算。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本期間	270,905	286,938
土地增值稅(「土地增值稅」)	7,088	2,133
過往期間撥備不足(超額撥備)	764	(3,655)
	278,757	285,416
遞延稅項扣除：		
本期間	41,214	61,214
	319,971	346,630

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，故未有作出香港利得稅撥備。

除下文所述者外，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% (截至二零二一年六月三十日止六個月：25%) 的中國企業所得稅率納稅。於二零二零年十二月二日，南京金信通信息服務有限公司根據相關中國稅務法律法規獲得高新技術企業資格。因此，該實體從二零二零年到二零二二年按15%的優惠稅率繳納所得稅。昆明金鷹購物廣場有限公司及西安金鷹國際購物中心有限公司按15%的優惠稅率繳納所得稅，乃由於其位於中國西部地區。

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的「稅項負債」。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

9. 期內溢利

期內溢利已扣除(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
使用權資產折舊
減：已資本化款項

出售物業、廠房及設備的虧損
新型冠狀病毒相關租金寬免

截至六月三十日止六個月

二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
--------------------------	--------------------------

191,733	191,948
---------	---------

37,642	39,418
--------	--------

-	(1,067)
---	---------

37,642	38,351
--------	--------

2,520	234
-------	-----

(1,276)	-
---------	---

10. 股息

期內確認為分派的股息：

每股人民幣0.350元的二零二零年末股息
(二零二一年末股息：零)

截至六月三十日止六個月

二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
--------------------------	--------------------------

-	577,243
---	---------

於本中中期末後，董事已決議不宣派任何截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	460,816	887,561

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千股	二零二一年 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	1,660,205	1,660,205

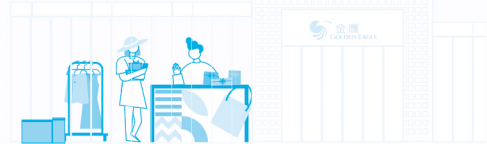
由於有關期間並無已發行的潛在普通股，故於兩個期間並無呈列每股攤薄盈利。

12. 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

於本中期期間，物業、廠房及設備的添置人民幣7,837,000元(未經審核)(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣19,301,000元(未經審核))乃就本集團新門店的施工及翻新入賬，及人民幣33,207,000元(未經審核)(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣43,294,000元(未經審核))乃就本集團現有門店的施工、翻新及擴建入賬，以擴大及／或升級其運營能力。

於本中期期間，本集團若干零售店的出租人直接因新型冠狀病毒疫情而通過在兩至三個月期間內減租50%至100%提供租金寬免。

本集團投資物業於本中期期間末的公平值由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)估計。由此導致的投資物業公平值減少人民幣5,285,000元(未經審核)(截至二零二一年六月三十日止六個月：零(未經審核))已直接於截至二零二二年六月三十日止六個月的損益中確認。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 貿易及其他應收款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	75,073	89,036
向供應商墊款	79,909	103,488
租賃按金	60,365	59,265
其他按金	21,452	16,376
可收回其他稅項	119,569	113,642
貸款予第三方	283,039	121,575
其他應收款項及預付款項	177,368	179,293
	816,775	682,675
呈列為：		
非流動資產	59,804	58,265
流動資產	756,971	624,410
	816,775	682,675

對於物業發展以外的業務，本集團的貿易客戶主要以現金付款結算債務，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，有關款項通常於15日內結算，故本集團目前並無明確的固定信用政策。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71,329,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣84,846,000元(經審核))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。

於二零二二年六月三十日，向本集團同系附屬公司支付租賃按金人民幣106,000,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣106,000,000元(經審核))。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

14. 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

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按公平值列入其他全面收益的股本工具		
上市股權投資	169,574	55,557
按公平值列入損益的金融資產		
非流動		
非掛牌基金投資	233,899	204,513
流動		
結構性銀行存款	514,319	-
上市股權投資	96,171	90,927
	610,490	90,927

15. 應收同系附屬公司款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
南京金鷹國際實業有限公司	11,489	11,489
昆山金鷹信息科技發展有限公司	13,628	10,981
南京金鷹國際集團有限公司	7,198	7,142
南京金鷹國際物業發展有限公司	3,174	4,130
其他	16,523	16,180
	52,012	49,922

南京金鷹國際集團有限公司應付的款項主要涉及物業、廠房及設備的購置及建造費用。餘下款項指為本集團營運作出的預付款項。所有該等金額均屬無抵押、無息且按需償還。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,900,401	2,280,048
購置物業、廠房及設備應付款項	406,421	481,787
租賃按金	275,549	290,121
供應商訂金	179,541	188,029
應計開支	155,191	169,821
應付工資及福利開支	24,164	58,524
預付租賃款項	12,461	18,886
應付利息	13,711	13,484
其他應付稅項	70,750	118,274
其他應付款項	638,801	636,270
	3,676,990	4,255,244
呈列為：		
非流動負債	105,102	138,494
流動負債	3,571,888	4,116,750
	3,676,990	4,255,244

購買貨品的信貸期為30至60日。下列為按發票日期呈列的本集團貿易應付款項於報告期末的賬齡分析：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,401,230	1,732,255
31至60日	108,165	185,671
61至90日	35,475	64,461
超過90日	355,531	297,661
	1,900,401	2,280,048



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 應付同系附屬公司款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
南京金鷹國際集團有限公司	62,784	63,718
昆山金鷹信息科技發展有限公司	56,287	56,287
南京金鷹工程建設有限公司	19,667	20,965
南京建邺金鷹科技發展有限公司	8,610	4,846
南京金鷹國際物業發展有限公司	7,307	4,429
南京金鷹國際物業集團有限公司	7,164	10,184
南京江寧金鷹科技實業有限公司	4,451	-
其他	15,827	7,297
	182,097	167,726

應付南京金鷹國際集團有限公司、昆山金鷹信息科技發展有限公司及南京金鷹工程建設有限公司的金額主要涉及物業、廠房及設備的收購及建設。餘額為90天以內同系附屬公司的貿易應付款項。所有金額均為無抵押，無息且按需償還。

18. 合約負債

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
來自預售物業的訂金及預付款項	168,393	302,431
來自本集團客戶忠誠計劃的遞延收益	29,845	5,243
	198,238	307,674



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

19. 優先票據

以美元(「美元」)計值的未結清本金總額378.5百萬美元的優先票據(由本集團於二零一三年五月募集)將須於二零二三年五月悉數償還，因此相關票據於二零二二年六月三十日已重新分類為流動負債。

20. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.10港元的普通股		
法定：		
於二零二一年一月一日、二零二一年六月三十日、二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二一年一月一日(經審核)、二零二一年六月三十日(未經審核)、 二零二二年一月一日(經審核)及二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>1,660,205,000</u>	<u>166,021</u>
		人民幣千元
簡明綜合財務狀況表中所示：		
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及二零二二年六月三十日(未經審核)		<u>175,146</u>

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的公平值

本集團若干金融資產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。

- 第一級公平值計量乃於活躍市場中取得相同資產的報價(未經調整)；
- 第二級公平值計量乃除第一級所屬報價的輸入數據外可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產觀察到的輸入數據；及
- 第三級公平值計量通過估值技術得出，包括資產並非基於可觀察市場數據的輸入數據(不可觀察輸入數據)。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

21. 財務工具公平值計量 (續)

本集團按經常性基準並以公平值計量的金融資產的公平值 (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
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元		
按公平值列入其他全面收益的 上市股本證券	169,574	55,557	第一級	活躍市場的報價
按公平值列入損益的上市股本證券	96,171	90,927	第一級	活躍市場的報價
結構性銀行存款	514,319	-	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，並按能夠反映各個交易對手信貸風險的利率貼現。
按公平值列入損益的 非掛牌基金投資	233,899	204,513	第三級	基於市場數據及估值模式的組合方式計算。該等模式包含多項輸入數據，包括適當就缺乏適銷性貼現的可比較公司的市場倍數及管理層認為合適的其他輸入數據。

於兩個期間內第一級、第二級與第三級公平值層級之間並無轉撥。本集團的非掛牌基金投資於各報告日期使用包含重大不可觀察輸入數據的估值技術按公平值計量，乃因並無近期報價作參考之用，故被分類為公平值層級的第三級。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

21. 財務工具公平值計量(續)

金融資產第三級公平值計量的對賬

	人民幣千元
於二零二一年一月一日(經審核)	231,960
公平值變動淨額	<u>(358)</u>
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<u>231,602</u>
於二零二二年一月一日(經審核)	204,513
公平值變動淨額	<u>29,386</u>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>233,899</u>

按經常性基準並非以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

於報告期末，董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

22. 資本承擔

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
有關收購物業、廠房及設備的已訂約但尚未於 簡明綜合財務報表內撥備的資本開支	<u>22,246</u>	<u>24,205</u>
有關建設開發中的用作出售物業的其他承擔(附註)	<u>1,432,218</u>	<u>1,477,722</u>

附註：餘額包括本集團同系附屬公司已訂約的資本開支人民幣39,075,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣29,435,000元(經審核))。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

23. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押若干附屬公司的股本權益及對該等附屬公司的資產作出固定及浮動抵押以擔保本集團獲授予的銀團貸款融資下的還款責任。擁有以下賬面值的資產已抵押以擔保銀團貸款：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按公平值列入其他全面收益的股本工具	157,827	40,791
受限制現金	34,605	26,121
銀行結餘	96,101	195,212
	288,533	262,124

24. 財務擔保

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就若干買家的按揭貸款融資所提供財務擔保	68,300	134,048

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不動產權證書或物業買家悉數償還按揭貸款(以較早者為準)後由銀行解除。董事認為，財務擔保合約之公平值並不重大。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

25. 關連人士交易

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

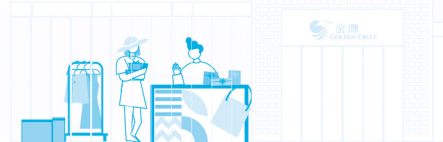
a) 交易

與關連公司的關係	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
同系附屬公司	已付物業租金	177,134	178,688
	已付物業管理費	63,643	63,372
	已付裝修服務費	4,006	57,421
	已付泊車管理服務費	2,944	2,715
	已收管理費	15,018	15,452
	已收泊車租金收入	8,223	5,215
	商品銷售	763	-

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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他福利	2,507	5,025
退休福利計劃供款	130	392
	2,637	5,417



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33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,包括截至二零二二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
二零二二年八月十八日



管理層討論及分析

業務回顧

零售行業概覽

二零二二年上半年，百年變局和世紀疫情（「COVID-19」）相互疊加，國際地緣政治衝突和國內疫情反彈相互交織，經濟發展環境的複雜性、嚴峻性、不確定性上升，超預期突發因素給我國經濟運行帶來嚴重衝擊，面臨的發展風險及挑戰陡然上升。二零二二年上半年國內生產總值（「生產總值」）為人民幣56.3萬億元，同比（「同比」）二零二一年同期的12.7%增長，放緩至僅2.5%。全國零售銷售額於二零二二年上半年下跌0.7%，該跌幅與二零二一年上半年增長23.0%形成鮮明對比。三月開始的上海疫情更是引發了一系列的「蝴蝶效應」，給全國尤其是長三角地區生產生活和經濟發展帶來一場嚴峻考驗。而江蘇區域緊鄰上海，亦是本集團的業務基地，上半年經濟也有所放緩，全省實現生產總值5.7萬億元，同比僅增長1.6%。但在中央政府強大領導下，全國有效統籌疫情防控和經濟社會發展工作，疫情防控取得積極成效。隨着六月上海疫情好轉並持續受控，同時江蘇省上半年接連出台「蘇政40條」、「蘇政辦22條」等助企紓困穩增長政策初見成效，下半年江蘇省經濟增長也有望得到進一步提升。

我國國民經濟目前進入增速換擋的新常態，儘管消費增速下滑，但其在經濟發展中的作用逐步增強，經濟增長的動力也正由投資出口驅動轉向由消費驅動。零售行業也因應市場的新常態從多方面進行應對調整：從服務角度，品牌和消費者之間建立「情感鏈接」，推出更具情感共鳴的營銷活動，讓消費者產生信賴，提升顧客忠誠度；從消費趨勢來看，顧客購物渠道及消費習慣發生較大變化，消費者在線下實體門店更願為體驗買單，高質客群對優質商品的需求更甚從前。零售行業的機遇與挑戰並存。零售企業必須抓住消費者實際的需求核心，快速組織商品、迭代煥新品牌，提升購物場所的環境、調性，從而實現消費者、供應商、零售商的良性互動，不斷打造新的商業增長曲線。



管理層討論及分析

經營管理與企業發展

二零二二年上半年，受疫情常态化影響，居民消費復甦緩慢，加之渠道競爭依然激烈，實體零售行業承壓較大。本集團順應消費趨勢變化，在品牌升級、場景打造方面持續改善調整，積極探索求新，強化營銷活動的趣味性和吸引力，深化會員服務的體驗感和融合度，通過年輕、情感化的傳播引導顧客的參與性。

經過本集團全體員工的共同努力，上半年客流量達8,018萬人次⁽¹⁾，實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）人民幣78.8億元，息稅折舊攤銷前經營利潤（除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利）（「息稅折舊攤銷前經營利潤」）人民幣13.4億元，較二零二一年同期分別下降18.8%、16.0%及7.4%。受上海及江蘇省疫情影響，本集團部分門店需短暫停業及／或縮短營業時間，三月及四月客流及零售業績下降明顯，五月起疫情逐步舒緩業績漸漸回升。在此基礎上，本集團招商工作有序推動，繼續加強完善在地區首店、標桿品牌旗艦店引進合作、場景打造等方面調整。於上半年總計調整了7.0萬平方米的櫃位面積，佔本集團經營總櫃位面積的6.7%，升級調整品牌數達542個，整體出租率約90.0%。

疫情常态化為各階層收入的消費群體帶來截然不同的消費影響，本集團優質目標客群的消費轉向更具指標性，消費需求愈加多元。本集團把握疫情後時代消費趨勢，洞悉高質客群的喜好與興趣，着重煥新消費空間、持續引進區域首店、優化品牌組合。南京金鷹世界店在發揮體量優勢的同時，業態持續升級，引進江蘇首店安踏冠軍、品類標桿DESCENTE、FILA FUSION、SAUCONY等運動品牌，發掘戶外、露營等新興業態，以滿足目標顧客品質生活新理念。南京新街口店持續鞏固優勢品類，重裝升級多家國際名表品牌的同時，洞悉年輕客群需求，發展趨勢品類，引進網紅餐飲品牌——壹盞燈、茅台冰淇淋、北芒咖啡等。徐州店引進江蘇首店Vivienne Westwood、蘇北首店蕭邦、城市首進品牌ELLASSAY WEEKEND、KOREANO、DR.MARTENS、星際熊等，提升顧客體驗，進一步擴大獨有品牌陣容，保持在當地市場的領先地位。

⁽¹⁾ 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

隨着消費者需求層次提高，顧客愈加重視購物場景的體驗感。本集團追蹤市場趨勢，打造IP經濟，聯動品牌、異業合作，與消費者深度情感共鳴，開展多場年輕趣味、創新場景的營銷活動，帶動客流及業績上漲。其中，在疫情及經濟下行的壓力下，一月虎年春节期間同比二零二一年同期客流增長7.2%，實現銷售所得款項總額人民幣11.6億元。時值本集團30周年之際，以「新生熱愛、G得微笑」為主題，聯動Smiley 50周年IP，自五月起開展為期近三個月的營銷活動，聯動旗下30家門店及全業態優質品牌，為都市人群提供全新的體驗場所，活動線上曝光量超過2,100萬次。十米高的巨型笑臉、微笑DP點矩陣、微笑樂園等熱門網紅打卡點紛紛落位，吸引眾多潮人、萌娃前來，鏈接客群情感共鳴，用微笑正能量治癒人心。

本集團積極開展公益活動，展現企業社會責任與關懷，與消費者情感共鳴及支持。二零二二年上半年期間，本集團持續與優質品牌、媒體、政府機構聯合宣導ESG綠色、公益理念，將理念落地於活動之中。於一月二十日，本集團和政府單位聯合開展「謝謝不回家的你」活動，為文旅行業春節堅守工作崗位的工作人員贈送金鷹超市春節禮包；三八節之際，本集團聯合江蘇省婦女兒童基金會開展關愛女性公益活動；於四月二十二日世界地球日，本集團聯合品牌歐舒丹，開展環保系列活動。三、四月全國多點爆發疫情時，本集團有序安排門店經營，保障員工權益以及民生物資供應。與此同時，本集團堅持與社會互助互信共贏理念，面對疫情蔓延的特殊時期，本集團與合作夥伴共克時艱，出台各項商戶扶持政策，包括租金減半、分期支付、物業費減半等措施，扶持超過2,000家商戶，累計金額達人民幣4,900萬元。

本集團7-Eleven便利店業務在二零二二年上半年內加速布局，新拓淮安、常州、鎮江三城，門店數從二零二一年年底的61家增加至二零二二年六月三十日的87家，覆蓋七個城市，期內實現銷售所得款項總額人民幣8,889.1萬元，同比增長73.2%。在87家已開便利店中，23家為直營店，64家為特許加盟店。在六月十八日，7-Eleven便利店六城十店同天開業，江蘇省區域全門店當日單日銷售業績突破人民幣150萬元。自正式開放特許加盟起，一年周期新增60店並計劃在今年八月十八日達成江蘇地區100店的規模。江蘇7-Eleven主打下沉市場，着重打造「15分鐘便民圈」，重點提升差異化商品佔比，優化引進先進物流系統，確保商品安全，提速商品流轉，提升7-Eleven特色鮮食商品競爭力。



管理層討論及分析

本集團將持續進行會員權益升級，優化服務體驗。推進會員數字化的同時，通過精準營銷提升會員銷售佔比，由重GMV(Gross Merchandise Value)轉向重會員LTV(Life Time Value)，延長會員生命週期、增強客戶黏性，提升客單價及複購次數，最終提高平台價值。以「金鷹生活」一站式生活服務平台為載體，為會員、品牌提供全生態服務，通過靈活有趣的營銷玩法與線上線下互動，為終端門店引流。二零二二年上半年金鷹生活為本集團新增39.6萬名新會員，佔全集團新增會員數61.9%。同時，會員數據庫不斷整合，打通本集團業態間會員信息壁壘，實現相互引流。通過為VIP會員積分兌換增加網紅商品，豐富會員選擇，從而提供良好的會員體驗，延長會員生命週期。本集團共吸納忠誠VIP會員288.6萬名，會員消費佔本集團銷售所得款項總額達66.3%，同比二零二一年年末上升2.0%。

展望

二零二二年下半年，中國應對COVID-19疫情的「動態清零」政策，加上國際地緣政治衝突持續，國內經濟增長將繼續受壓。為應對日益漸緩的經濟狀況，中央政府快速採取如稅費減免等扶持財政政策，助力於企業日後發展。中央及當地政府通過相應政策打通制約經濟增長的消費堵點，發揮傳統消費主體作用，增強新型消費帶動力，鼓勵市場主體加快創新，更大釋放內需，增強經濟恢復增長動力。下半年經濟工作總基調穩中求進，全面落實疫情要防住、經濟要穩住、發展要安全的要求，鞏固經濟回升向好趨勢。本集團將持續以顧客所需為導向，致力完善全渠道運營及數字化供應鏈，重視消費者的體驗度和服務，以適應市場發展步伐，把握新零售浪潮的機遇，創造更多元的商業內容與更廣闊的價值空間。

未來幾年，本集團在南通、常州、長春打造的金鷹世界項目，以及昆山二期、徐州地鐵商業、揚州江都二期項目將以租賃或自有物業的形式逐步推出，溧陽店也將再度升級重開。待新門店悉數推出後，本集團將運營35家連鎖零售門店，總建築面積（「總建築面積」）達340萬平方米。本集團將繼續憑藉大型綜合體建築設計規劃能力、智慧物業低碳節能實施能力、招商品牌組織能力和後期精細化運營能力等形成競爭壁壘，持續擴大本集團的在管規模和經營收入。



管理層討論及分析

財務回顧

銷售所得款項總額及收益

自二零二零年初以來，COVID-19疫情爆發已席捲中國及其他國家。此後中國各地已經採取一系列預防及控制措施。疫情爆發在若干程度上影響中國的零售業務及本集團的經濟活動。由於地區性爆發，本集團在南通、徐州、馬鞍山及蕪湖的門店於二零二二年三月及四月期間關閉一至兩星期，而本集團在西安、蘇州、昆山及上海的門店於本年度第二季關閉四至八星期。

為應對疫情，本集團已採取不同措施減輕疫情對業務經營的不利影響，包括提高經營效率、推廣線上銷售、協助商戶及合作夥伴應對疫情，並實施全面的成本節約措施。由於採取上述措施，以及在品牌調整和創新營銷活動持續努力，本集團自二零二零年第二季實現業績堅韌修復。然而，自地區性疫情回潮以來，本集團的經營業績無法避免受影響，特別是本集團的門店暫停營業期間及／或縮短營業時間。

為應對自二零二零年以來的疫情爆發及疫情回潮，本集團出台各項扶持商戶政策，與合作夥伴共克時艱，包括給予特許專櫃及租戶補貼及租金寬免，二零二零年及二零二二年各首六個月的總扶持金額分別約人民幣80.0百萬元及人民幣49.0百萬元。有關補貼及租金寬免將於通常為期一至三年的相關合約或租約期限內在損益表中確認，而二零二二年上半年確認的金額為人民幣22.9百萬元（二零二一年上半年：人民幣10.7百萬元）。

於回顧期間，在疫情背景下，本集團銷售所得款項總額減少至人民幣7,881.5百萬元，同比減少16.0%或人民幣1,504.9百萬元。減少乃主要由於以下各項的淨影響所致：(i) 隨著中國多個城市的地區性疫情回潮，導致客流量減少且消費者意欲減弱，零售同店銷售⁽²⁾同比減少17.6%；及(ii) 由於在二零二二年上半年向買家交付長春金鷹世界項目的一期子項目一及二的部份預售單元房，物業銷售增加人民幣106.7百萬元或3.4倍至人民幣138.0百萬元。

⁽²⁾ 同店銷售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

本集團自二零一四年九月開業的9間全新生活中心，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店，合共錄得銷售所得款項總額人民幣1,926.2百萬元（二零二一年上半年：人民幣2,342.0百萬元），對本集團於二零二二年上半年銷售所得款項總額的貢獻為24.4%（二零二一年上半年：25.0%）。於二零二二年上半年，南通全生活中心、昆山店、馬鞍山店及蘇州高新全生活中心分別暫時關閉一星期、六星期、一星期及四星期。

於二零二二年上半年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為73.6%（二零二一年上半年：77.0%），由二零二一年上半年的人民幣7,227.7百萬元同比減少19.8%至人民幣5,797.3百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為17.3%（二零二一年上半年：16.7%），由二零二一年上半年的人民幣1,566.8百萬元減少12.8%至人民幣1,365.7百萬元。租金收入對本集團銷售所得款項總額的貢獻為7.0%（二零二一年上半年：5.6%），由二零二一年上半年的人民幣523.3百萬元同比增加5.2%至二零二二年上半年的人民幣550.5百萬元。於二零二二年上半年，物業銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為1.7%（二零二一年上半年：0.3%），由二零二一年上半年的人民幣31.3百萬元同比增加3.4倍至人民幣138.0百萬元。其他收入佔本集團銷售所得款項總額餘下的0.4%（二零二一年上半年：0.4%），由二零二一年上半年的人民幣37.3百萬元同比減少19.3%至二零二二年上半年的人民幣30.0百萬元。

特許專櫃銷售佣金率增加至17.4%（二零二一年上半年：16.8%），而直接銷售的毛利率減少至13.8%（二零二一年上半年：14.5%），以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率增加至16.7%（二零二一年上半年：16.4%）。此乃主要由於以下各項的淨影響所致：(i)特許專櫃銷售佣金率整體有所改善，原因是商品銷售組合的變化，如佣金率較高的服裝及配飾銷售增加，及佣金率較低的黃金、珠寶及鐘錶銷售減少；及(ii)由於以採購成本（與本集團的定價政策一致）向本集團的7-Eleven特許經營商的銷售貨品增加，對直接銷售的毛利率產生約0.5%的攤薄，由於本集團的7-Eleven特許經營連鎖店持續擴張，因此，有關銷售於二零二二年上半年同比增加5.5倍至人民幣49.5百萬元。

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39.9%（二零二一年上半年：39.1%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為18.1%（二零二一年上半年：20.3%）；化妝品銷售的貢獻為16.2%（二零二一年上半年：15.4%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為10.4%（二零二一年上半年：9.8%）；超市（包括煙酒銷售）的貢獻為8.2%（二零二一年上半年：8.1%）；而電子產品、家居及工藝品、童裝及玩具等其他產品銷售對銷售所得款項總額的貢獻為餘下的7.2%（二零二一年上半年：7.3%）。

於回顧期間，本集團的7-Eleven便利店錄得銷售所得款項總額人民幣88.9百萬元，較二零二一年上半年的人民幣51.3百萬元同比增加73.2%。7-Eleven便利店門店數目由二零二一年十二月三十一日的61間（總建築面積6,562平方米）增加至二零二二年六月三十日的87間（總建築面積8,151平方米）。在該等7-Eleven便利店中，23間門店（二零二一年十二月三十一日：25間門店）為直營店及64間門店（二零二一年十二月三十一日：36間門店）為特許加盟店，遍佈南京、泰州、南通、揚州、淮安、常州及鎮江。同時，本集團的自營精品超市G·Mart錄得銷售所得款項人民幣487.3百萬元，由二零二一年上半年的人民幣626.3百萬元同比減少22.2%。銷售所得款項減少的主要原因是於回顧期間酒類、烈酒及滋補酒的銷售下降。



管理層討論及分析

於二零二二年六月三十日，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632.7百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣635.3百萬元）及人民幣1,594.6百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣1,552.0百萬元）。待售已竣工物業包括本集團的濱江世紀廣場項目（位於安徽省蕪湖市，為本集團於二零一五年收購的項目之一），於二零二二年六月三十日的可售寫字樓及住宅總建築面積約為25,100.7平方米（二零二一年十二月三十一日：25,898.0平方米）。待售發展中物業主要包括本集團(i)揚州新城市中心項目的餘下部分，主要為二期子項目二，預計可售住宅及商業總建築面積約為96,622.7平方米（二零二一年十二月三十一日：96,765.7平方米）及可售停車位的總建築面積約為36,106.4平方米（二零二一年十二月三十一日：37,082.8平方米）；及(ii)長春金鷹世界項目的一期子項目一及二，於二零二二年六月三十日，預計可售住宅、商業及停車位總建築面積約為93,524.5平方米（二零二一年十二月三十一日：108,758.7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買家。本集團自二零一七年九月起開始預售二期子項目一的單元房。該等單元房已於二零一九年末竣工及二零二零年上半年交付予買家。二期為揚州新城市中心項目（包括兩個子項目）的最後一期，而子項目二則尚未發展。

於二零二零年，本集團亦已開始預售長春金鷹世界項目的一期子項目一及二單元房（一期包括三個子項目）。該項目預期將分為五期，並將於未來數年分階段發展。一期子項目一及二工程（包括總可出售住宅、商業及停車位總建築面積約116,720.9平方米）預期將由二零二一年年末起至二零二二年年末分期竣工。預期將各自分別於二零二一年末及二零二二年交付預售單元房予買家。於二零二零年十二月三十一日，已預售建築面積為39,628.0平方米的物業，而本集團已收取的按金及預付款項總額為人民幣324.7百萬元。其中建築面積為15,234.2平方米的預售單元房已竣工並已於二零二二年上半年交付予買家，而餘下的預售單元房（總建築面積為15,750.5平方米）預期於二零二二年下半年交付予買家。本集團將於二零二二年下半年，按地方市場環境開始銷售一期子項目一及二餘下的單元房。

於二零二二年上半年，物業銷售金額為人民幣138.0百萬元（二零二一年上半年：人民幣31.3百萬元），出售總建築面積17,150.9平方米（二零二一年上半年：3,604.0平方米）。銷售金額主要包括本集團的(i)長春金鷹世界項目的物業銷售金額人民幣126.0百萬元（二零二一年上半年：零）；(ii)揚州新城市中心項目的物業銷售金額人民幣4.7百萬元（二零二一年上半年：人民幣8.9百萬元）；及(iii)濱江世紀廣場項目的物業銷售金額人民幣7.3百萬元（二零二一年上半年：人民幣22.4百萬元）。物業銷售的毛利率為28.3%（二零二一年上半年：29.8%）。

本集團的收益總額為人民幣2,786.2百萬元，較二零二一年上半年減少7.8%。收益的減幅大致上與銷售所得款項總額的減幅相符。



管理層討論及分析

其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入	368,924	370,467
其他收益及虧損	(229,990)	122,752
	138,934	493,219
經營收入總額		
收益	2,786,224	3,021,423
其他收入	368,924	370,467
	3,155,148	3,391,890

其他收入主要包括自零售租戶及客戶所得的各種雜項經營收入，包括特許專櫃及租戶的整體行政及管理費以及零售客戶的信用卡手續費。其他收入保持穩定。經營收入總額（即本集團收益及其他收入的總額）減少至人民幣3,155.1百萬元，減少7.0%或人民幣236.7百萬元。零售經營收入總額（就簡單對賬而言已扣除自物業銷售及酒店經營產生的經營收入總額）減少至人民幣3,007.8百萬元，減少10.3%或人民幣345.2百萬元。

其他收益及虧損主要包括非經營收益及虧損，如(i)將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；(ii)本集團證券投資所產生的收益及虧損及股息收入；(iii)本集團投資物業的公平值變動；及(iv)其他一次性或非經常性損益。

其他收益及虧損淨額由二零二一年上半年的收益淨額人民幣122.7百萬元減少人民幣352.7百萬元至二零二二年上半年的虧損淨額人民幣230.0百萬元。減少主要由於(i)於二零二一年上半年確認的外匯收益淨額人民幣59.0百萬元變動為於二零二二年上半年確認的外匯虧損淨額人民幣312.0百萬元，即外匯差異淨額人民幣371.0百萬元；及(ii)本集團按公平值列入損益的非掛牌基金投資的公平值變動，由二零二一年上半年確認虧損人民幣0.3百萬元變為二零二二年上半年收益人民幣29.4百萬元，淨差異為人民幣29.7百萬元。



管理層討論及分析

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。於二零二二年上半年，商品存貨及已售物業成本變動同比减少人民幣65.9百萬元或5.5%至人民幣1,142.1百萬元。該減幅大致上與直接銷售的淨減幅及物業銷售的增幅相符。

僱員福利開支

於二零二二年上半年，僱員福利開支同比减少人民幣5.4百萬元或3.2%至人民幣163.0百萬元。該減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i)本集團持續精簡其僱員於所有層面的角色與職能；及(ii)持續投入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的百分比由二零二一年上半年的2.0%增加0.3個百分點至2.3%。

折舊及攤銷

於二零二二年上半年，物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產的折舊及攤銷同比减少人民幣0.9百萬元或0.4%至人民幣229.4百萬元。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二一年上半年的2.8%增加0.5個百分點至3.3%。

租金開支

於二零二二年上半年，租金開支同比减少人民幣6.2百萬元或3.1%至人民幣197.3百萬元。本集團的租金安排主要與以租賃物業經營的各商店產生的銷售及租金收入掛鈎。租金開支減少是由於二零二二年上半年該等商店的零售額減少及租金收入增加的淨影響所致。

租金開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二一年上半年的2.4%增加0.4個百分點至2.8%。



管理層討論及分析

其他開支

於二零二二年上半年，其他開支同比减少人民幣53.1百萬元或14.4%至人民幣316.2百萬元。其他開支主要包括水電費、廣告及促銷活動支出、清潔、維修及保養支出、物業管理費以及其他稅項開支。減少主要歸因於(i)管理層實施持續規範的成本控制及全面節約成本措施；(ii)儘管於二零二二年上半年，客戶流量減少，且本集團某些門店縮短營業時間或暫時關閉令水電消耗減少，惟水電單價增加，令水電費增加人民幣2.1百萬元。本集團持續利用現有智能物業管理措施的優勢，以有效及高效地運用水電資源；及(iii)由於政府於二零二二年上半年推行疫情救濟措施，其他稅項開支減少人民幣33.7百萬元的淨影響所致。

截至六月三十日止六個月

	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
其他開支		
水電費	108,808	106,738
物業管理費	71,725	71,140
清潔、維修及保養支出	48,680	54,741
廣告及促銷活動支出	16,605	24,228
其他稅項開支	13,525	47,225
外包服務費	4,870	5,683
其他	51,945	59,470
	316,158	369,225

其他開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二一年上半年的4.4%增加0.1個百分點至4.5%。

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。於二零二二年上半年的財務收入同比增加人民幣33.5百萬元或1.5倍至人民幣56.4百萬元，主要歸因於：(i)銀行存款利息收入增加人民幣30.4百萬元，原因是隨著本集團的經營現金流量穩步增長，更多資金作為銀行存款存入銀行；及(ii)於二零二二年上半年給予一名第三方的貸款的利息收入增加人民幣3.0百萬元。



管理層討論及分析

財務成本

財務成本主要包括本集團的銀行借款及優先票據的利息開支。財務成本同比增加人民幣18.2百萬元或13.8%至人民幣149.9百萬元，主要由於二零二二年上半年倫敦及香港銀行同業拆息利率（本集團浮動利率銀團貸款的參考）上升及人民幣兌美元及港元（「港元」）貶值所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支同比減少人民幣26.7百萬元或7.7%至人民幣320.0百萬元。二零二二年上半年的實際稅率為40.5%（二零二一年上半年：28.1%）。實際稅率同比增加12.4個百分點乃主要由於境外不可扣除開支（即境外外匯虧損淨額）增加所致。

期間溢利

期間溢利同比減少人民幣414.7百萬元或46.9%至人民幣470.3百萬元。於二零二二年上半年，淨利率（指淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比）為6.7%（二零二一年上半年：10.6%）。

經營所得溢利（除利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利）同比減少人民幣105.2百萬元或8.7%至人民幣1,107.2百萬元（二零二一年上半年：人民幣1,212.4百萬元），而息稅折舊攤銷前經營利潤同比減少人民幣106.1百萬元或7.4%至人民幣1,336.6百萬元（二零二一年上半年：人民幣1,442.7百萬元）。

另一方面，零售業務除息稅折舊攤銷前經營利潤（除折舊、攤銷、利息、稅項、其他收益及虧損以及不包括物業銷售及酒店營運前淨溢利）同比減少人民幣138.6百萬元或9.7%至人民幣1,293.7百萬元（二零二一年上半年：人民幣1,432.3百萬元）。

於回顧期間，3間（二零二一年上半年：3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9.7百萬元（二零二一年上半年：人民幣9.7百萬元）。

資本開支

本集團於二零二二年上半年的資本開支為人民幣116.7百萬元（二零二一年上半年：人民幣140.6百萬元）。該金額主要包括就因收購廠房及設備、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市場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

於二零二二年六月三十日，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發行人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／主要行政人員姓名	個人權益	公司權益	總權益	總權益佔發行股本比例
王恒先生	4,250,000	1,150,293,000	1,154,543,000 ^(附註)	69.54%

附註：該等1,154,543,000股股份包括(i)家族信託在GEICO中實益持有的1,150,293,000股股份，GEICO在金鷹國際零售集團有限公司的全部已發行股本中擁有權益，王先生為受託人；(ii)王先生作為實益擁有人持有的4,000,000股股份，及(iii)王先生的配偶王徐貞賢女士（「王太太」）實益持有的250,000股股份。根據證券及期貨條例，王先生被視為於家族信託及王太太持有的所有股份中擁有權益。王太太被視為於王先生持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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。



其他資料

主要股東及其他人士於本公司股本權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，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淡倉（上文所披露與本公司若干董事及主要行政人員有關的權益除外）：

股份好倉

主要股東名稱	權益性質	持有股份數目	股權百分比
GEICO Holdings Limited ^(附註1)	於受控制法團權益	1,150,293,000	69.29%
金鷹國際零售集團有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	1,150,293,000	69.29%
RVJD Holding Limited ^(附註2)	於受控制法團權益	165,880,000	9.99%
RVJD STAR Company ^(附註2)	實益擁有人	165,880,000	9.99%
ICFI HK (U.S.A.) Investments, LLC	實益擁有人	119,232,588	7.18%

附註：

- 該等股份由家族信託全資擁有的GEICO的全資附屬公司金鷹國際零售集團有限公司持有，當中王先生為受託人。
- 該等股份由The 2019 RVJD STAR Trust（以Cititrust Private Trust (Cayman) Limited為受託人的全權信託，概無董事為該信託的實益擁有人）全資擁有的RVJD Holding Limited的全資附屬公司RVJD STAR Company持有。The 2019 RVJD STAR Trust並非本公司的核心關連人士（定義見上市規則），其所持本公司股權根據上市規則計為本公司的公眾持股。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司概無獲知會任何人士於本公司股份及相關股份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，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所述的登記冊內的任何其他相關權益或淡倉。



其他資料

購買股份或債券的安排

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

將予完成的關連交易狀況

以下為本集團尚未完成的非豁免關連交易的狀況：

南京新街口B座框架協議

於二零零九年十一月九日，本集團與南京金鷹國際集團有限公司（「金鷹國際集團」）（為王先生最終全資擁有的公司，為本公司的同系附屬公司及關連人士）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中心B座1樓至6樓的全部面積及地庫二樓的部分面積（「南京新街口店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。

收購南京新街口店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南京新街口店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南京新街口店B座物業的業權後五個營業日內向本集團支付此等差額。

收購南京新街口店B座物業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。南京新街口店B座物業已於二零一四年四月建設完成，並於當月開始試業。將交付予本集團的總建築面積為約50,448.55平方米，餘下代價將上調約人民幣7.8百萬元，得出調整後總代價為人民幣882.8百萬元。於本報告日期，本集團仍就有關收購事宜與有關政府部門聯絡並考慮其他方案，以防收購出現任何阻礙。

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



其他資料

昆山合作框架協議

於二零一一年三月二十八日，本集團與昆山金鷹信息科技發展有限公司（前稱昆山金鷹置業有限公司）（「**昆山金鷹科技**」）（為王先生最終全資擁有的公司，為本公司的同系附屬公司及關連人士）訂立合作框架協議，以收購位於江蘇省昆山市的一項物業。

該物業屬**昆山天地**項目（根據二零一五年六月四日的通函釋義）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**昆山金鷹科技**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。預期於二零二三年，**昆山金鷹科技**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。



其他資料

根據上市規則第13.18條及第13.21條作出的披露

於二零二一年四月七日，本集團與一組財務機構訂立一項雙貨幣三年期銀團貸款融資協議，本金高達420.0百萬美元及1,408.0百萬港元（總計合約人民幣3,941.5百萬元），須於二零二四年四月到期悉數償還（「銀團貸款融資協議」）。

根據銀團貸款融資協議的條款，在以下情況下即屬違約事件：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)維持擁有本公司的管理控制權或有權利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利息及銀團貸款融資協議下的任何其他款項可能須即時到期償還。該融資於二零二二年六月三十日已全數動用及仍未償還。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團的現金及類現金（包括銀行結餘及現金、受限制現金及結構性銀行存款）為人民幣7,835.9百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣7,677.5百萬元），而本集團的總借貸（包括銀行借貸及優先票據）為人民幣6,540.7百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣6,183.9百萬元）。於二零二二年上半年，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣553.0百萬元（二零二一年上半年：人民幣797.0百萬元），投資活動所用現金淨額為人民幣797.9百萬元（二零二一年上半年：人民幣732.6百萬元），而融資活動所用現金淨額為人民幣119.5百萬元（二零二一年上半年：人民幣610.0百萬元）。

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行借貸為人民幣4,005.4百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣3,777.7百萬元），其中包括一項將於二零二四年四月全額到期的三年期雙貨幣銀團貸款。本集團金額為人民幣2,535.3百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣2,406.2百萬元）的優先票據將於二零二三年五月到期，因此，該金額於本期間已重新分類至流動負債。

本集團於二零二二年六月三十日的資產總值為人民幣25,134.0百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣24,962.1百萬元），而本集團負債總額為人民幣16,033.7百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣16,325.6百萬元），因此資產淨值為人民幣9,110.3百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣8,636.5百萬元）。於二零二二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26.0%（二零二一年十二月三十一日：24.8%）。

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23。



其他資料

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24。

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美元或港元計價，故本集團須承受與美元兌人民幣及港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或安排以對沖其外匯風險。若有必要，將考慮對沖措施。於二零二二年上半年本集團錄得外匯虧損淨額人民幣312.0百萬元（二零二一年上半年：外匯收益淨額人民幣59.0百萬元）。本集團的經營現金流量並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零二二年六月三十日，本集團僱用合共2,145名僱員（二零二一年十二月三十一日：2,590名僱員），薪酬合共為人民幣163.0百萬元（二零二一年上半年：人民幣168.4百萬元）。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

於二零二二年上半年，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

企業管治

董事認為，本公司於二零二二年上半年一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「守則」），惟守則條文第C.2.1.條除外。守則條文第C.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。

於回顧期間，王先生擔任本公司董事會董事長兼首席執行官。王先生負責本集團整體戰略發展，包括加快本集團數字化及業務的轉型。本集團高級管理團隊負責協助王先生實施業務策略及管理本集團日常的業務營運。於中期期間結束後，談建林先生已於二零二二年八月十八日獲委任為本公司的執行董事兼首席執行官，因此，截至本報告日期，已遵守守則條文第C.2.1條。



其他資料

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所規定的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，董事已確認彼等於二零二二年上半年內已一直遵守標準守則所規定的一切有關規定。

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，而於二零二二年六月三十日或於本報告日期，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。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及守則的規定成立審核委員會，其主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控程序。本集團於二零二二年上半年的中期業績已由審核委員會審閱。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謝意。下半年，本集團將繼續同心協力，把握新常態和新消費機遇，迎接新的挑戰和商業發展機遇，努力創新和突破，實現高質發展，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，二零二二年八月十八日