



2023 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
財務概要	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28年的潛心經營，於二零二三年六月三十日，已成功在中國開設30家門店，總建築面積約2,429,827平方米，總櫃位面積約1,186,401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。於二零二三年六月三十日，本集團共開設15家全生活中心，總建築面積約1,897,656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45.7%。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 — 結合多樣化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。

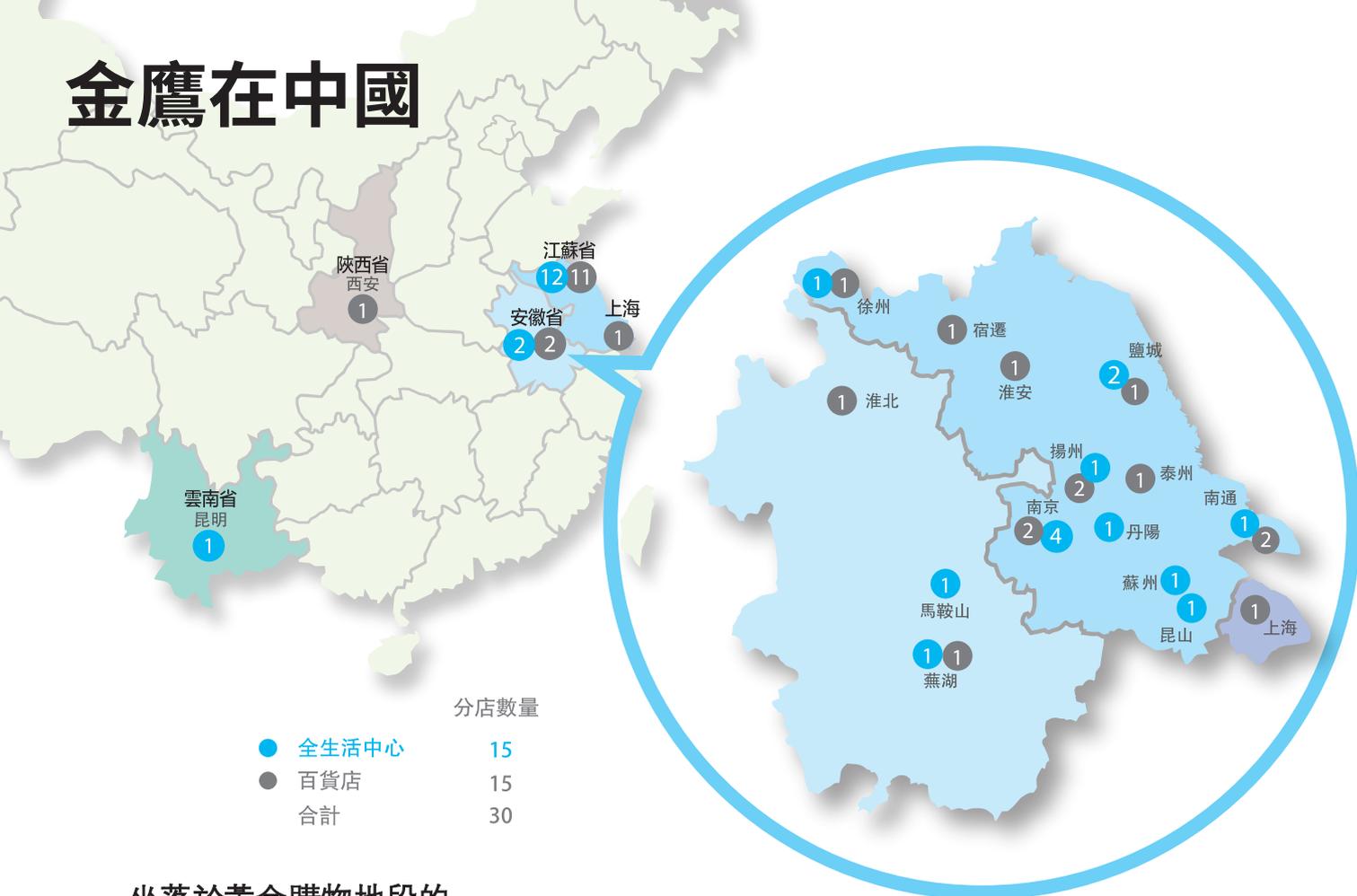
### 致力智慧零售升級，為VIP打造生活化、體驗性、創新型的全渠道服務內容

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。於二零二三年六月三十日，本集團吸納的345萬名VIP顧客中，超過98%的VIP顧客連接其VIP會員卡至該應用程序。回顧期內，VIP顧客消費佔本集團銷售所得款項總額的66.2%。

### 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。於二零二三年六月三十日，本集團擁有2,015名僱員。

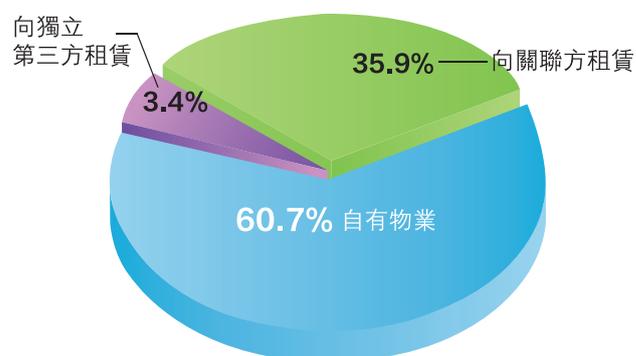
# 金鷹在中國



坐落於黃金購物地段的  
自有物業佔總建築面積的比例為**60.7%**\*

建築面積 (平方米)			
在營門店	自有	租賃	小計
1 南京新街口 #	83,728	37,363	121,091
2 南通	9,297		9,297
3 揚州	37,199	3,450 <sup>^</sup>	40,649
4 徐州 #	109,052	16,130 <sup>^</sup>	125,182
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 <sup>^</sup>	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 #	148,361	47,495	195,856
15 安徽淮北		34,714 <sup>^</sup>	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 #	62,634		62,634
21 丹陽 #		51,755	51,755
22 昆山 #	108,791		108,791

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 安徽蕪湖購物中心	38,277		38,277
27 安徽蕪湖新城市 #	81,397		81,397
28 蘇州 #	154,700		154,700
29 金鷹世界 #		251,019	251,019
30 揚州新城市中心 #	156,253		156,253
總計			2,429,827 <sup>&amp;</sup>



\* 於二零二三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377,282平方米，其中包括溧陽店、嘉宏超市，常州和鹽城海洋館、7-Eleven便利店面積合計約89,338平方米，以及街區及金橋市場管理面積合計約287,944平方米

<sup>^</sup> 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

### 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.getail.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

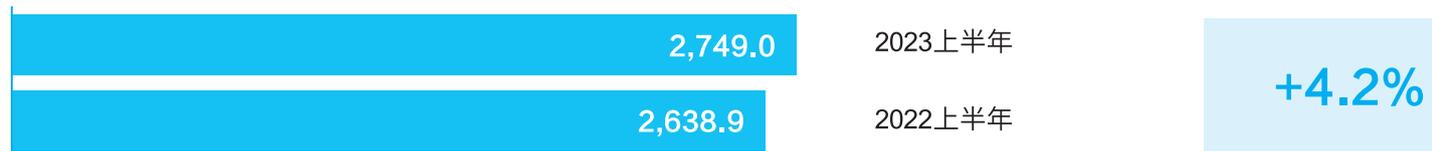


## 財務概要

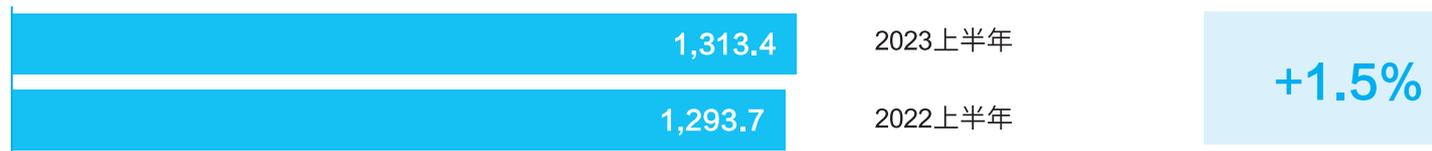
### 銷售所得款項總額 (人民幣 百萬元)



### 零售業務收益 (人民幣 百萬元)<sup>(1)</sup>



### 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<sup>(2)</sup>



(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

截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)的未經審核簡明綜合業績，以及二零二二年同期(「二零二二年上半年」)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	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>2,786,882</b>	2,786,224
其他收入、收益及虧損	5	<b>261,959</b>	138,934
商品存貨變動		<b>(1,139,887)</b>	(1,042,890)
已售物業成本		<b>(25,316)</b>	(99,252)
僱員福利開支		<b>(156,802)</b>	(162,955)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷		<b>(189,981)</b>	(191,733)
使用權資產折舊		<b>(49,429)</b>	(37,642)
租金開支		<b>(203,001)</b>	(197,291)
其他開支		<b>(315,509)</b>	(316,158)
應佔聯營公司業績		<b>5,199</b>	6,726
應佔合營企業業績		<b>(170)</b>	(198)
財務收入	6	<b>130,728</b>	56,351
財務成本	7	<b>(241,714)</b>	(149,879)
除稅前溢利		<b>862,959</b>	790,237
所得稅開支	8	<b>(285,272)</b>	(319,971)
期內溢利	9	<b>577,687</b>	470,266
以下各方應佔期內溢利(虧損)			
本公司擁有人		<b>577,735</b>	460,816
非控股權益		<b>(48)</b>	9,450
		<b>577,687</b>	470,266
每股盈利			
- 基本(每股人民幣元)	11	<b>0.348</b>	0.278



# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<b>577,687</b>	470,266
其他全面收益(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	<b>2,860</b>	(3,341)
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>2,339</b>	(3,925)
不會重新分類至損益項目相關所得稅開支	<b>67</b>	761
	<b>2,406</b>	(3,164)
期內其他全面收益(開支)，除稅後淨額	<b>5,266</b>	(6,505)
期內全面收益總額	<b>582,953</b>	463,761
以下各方應佔期內全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	<b>583,001</b>	454,311
非控股權益	<b>(48)</b>	9,450
	<b>582,953</b>	463,761



# 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	<b>7,864,702</b>	8,016,284
使用權資產		<b>2,244,378</b>	2,411,704
投資物業	12	<b>2,436,000</b>	2,472,670
無形資產		<b>9,589</b>	9,922
商譽		<b>17,664</b>	17,664
於聯營公司的權益		<b>175,204</b>	167,145
於合營企業的權益		<b>13,481</b>	13,651
其他應收款項	13	<b>63,101</b>	61,290
應收聯營公司款項		<b>4,500</b>	-
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	<b>62,285</b>	63,566
按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)的金融資產	14	<b>184,193</b>	210,473
遞延稅項資產		<b>36,032</b>	35,809
		<b>13,111,129</b>	13,480,178
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>362,733</b>	436,878
待售發展中物業		<b>1,187,138</b>	1,582,768
待售已竣工物業		<b>1,035,846</b>	622,588
貿易及其他應收款項	13	<b>787,905</b>	1,349,455
應收同系附屬公司款項	15	<b>57,319</b>	58,761
稅項資產		<b>43,698</b>	42,455
按公平值列入損益的金融資產	14	<b>1,590,495</b>	189,017
受限制／已抵押銀行結餘		<b>82,447</b>	75,177
現金及現金等價物		<b>6,705,066</b>	7,814,741
		<b>11,852,647</b>	12,171,840



# 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	<b>3,365,186</b>	3,271,187
應付同系附屬公司款項	17	<b>193,338</b>	135,206
租賃負債		<b>29,695</b>	27,477
稅項負債		<b>537,580</b>	554,844
客戶預付款項		<b>3,491,199</b>	3,608,112
合約負債	18	<b>280,523</b>	236,557
銀行貸款	19	<b>4,836,561</b>	281,203
優先票據	20	<b>-</b>	2,634,667
		<b>12,734,082</b>	10,749,253
流動(負債)資產淨值		<b>(881,435)</b>	1,422,587
總資產減流動負債		<b>12,229,694</b>	14,902,765
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	19	<b>780,000</b>	3,945,813
其他應付款項	16	<b>117,165</b>	105,062
租賃負債		<b>384,364</b>	510,123
遞延稅項負債		<b>981,826</b>	958,381
		<b>2,263,355</b>	5,519,379
資產淨值		<b>9,966,339</b>	9,383,386
<b>資本及儲備</b>			
股本	21	<b>175,146</b>	175,146
儲備		<b>9,688,452</b>	9,105,451
本公司擁有人應佔權益		<b>9,863,598</b>	9,280,597
非控股權益		<b>102,741</b>	102,789
權益總額		<b>9,966,339</b>	9,383,386



# 簡明綜合權益變動表

截至二零二三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
於二零二三年一月一日(經審核)	175,146	29,378	217,228	269,676	(92,218)	20	1,358,320	7,323,047	9,280,597	102,789	9,383,386
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	577,735	577,735	(48)	577,687
期內其他全面收入	-	-	-	-	2,406	2,860	-	-	5,266	-	5,266
期內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	2,406	2,860	-	577,735	583,001	(48)	582,953
於出售後按公平值計量的股本工具轉撥至保留溢利	-	-	-	-	6,184	-	-	(6,184)	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	5,282	(5,282)	-	-	-
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<u>175,146</u>	<u>29,378</u>	<u>217,228</u>	<u>269,676</u>	<u>(83,628)</u>	<u>2,880</u>	<u>1,363,602</u>	<u>7,889,316</u>	<u>9,863,598</u>	<u>102,741</u>	<u>9,966,339</u>
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>



# 簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	<b>1,300,241</b>	552,951
投資活動：		
投資結構性銀行存款	<b>(3,060,000)</b>	(7,210,110)
贖回結構性銀行存款	<b>1,564,059</b>	6,746,818
存入受限制／已抵押銀行結餘	<b>(345,686)</b>	(34,605)
提取受限制／已抵押銀行結餘	<b>338,416</b>	26,121
購置：		
— 按公平值列入損益的金融資產	<b>(193,883)</b>	(329,188)
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	<b>(821)</b>	(123,803)
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>305,431</b>	327,277
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	<b>4,441</b>	5,861
股權投資所得股息	<b>60</b>	1,828
非掛牌基金投資所得股息	<b>8,486</b>	-
非掛牌基金投資部分回報	<b>25,538</b>	-
向第三方購買信貸	<b>(121,703)</b>	-
購置物業、廠房及設備	<b>(54,859)</b>	(116,682)
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>9</b>	220
出售一間聯營公司的所得款項	<b>-</b>	1,260
出售投資物業所得款項	<b>12,621</b>	6,978
銀行存款所得利息	<b>125,219</b>	44,711
向第三方提供貸款所得利息	<b>16,737</b>	5,307
貸款予第三方	<b>-</b>	(150,000)
貸款予聯營公司	<b>(4,500)</b>	-
向第三方償還貸款	<b>650,000</b>	-
支付租賃按金	<b>-</b>	(20)
提取租賃按金	<b>211</b>	147
投資活動所用現金淨額	<b>(730,224)</b>	(797,880)



# 簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動：		
已籌集新銀行貸款	1,508,000	-
償還優先票據	(2,662,975)	-
償還銀行貸款	(297,000)	-
已付利息	(217,173)	(111,389)
償還租賃負債	(10,544)	(8,083)
融資活動所用現金淨額	<b>(1,679,692)</b>	(119,472)
現金及現金等價物減少淨額	<b>(1,109,675)</b>	(364,401)
於期初之現金及現金等價物	<b>7,814,741</b>	7,651,382
於期末之現金及現金等價物，指現金及現金等價物	<b>6,705,066</b>	7,286,981



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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 Family Trust（「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。

批准簡明綜合財務報表時，董事合理預期本集團有足夠資源於可見將來繼續營運。因此，董事於編製簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營基準。

## 2. 主要會計政策

除若干物業及財務工具（按重估金額或公平值計量（如適用））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」）導致會計政策增加／變動外，截至二零二三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二零二二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

截至二零二三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，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於二零二三年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的新訂香港財務報告準則及修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項

於本中期期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

## 3. 收益

截至二零二三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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售佣金收入	903,683	891,781
直接銷售	1,303,147	1,208,954
物業銷售	26,815	138,421
管理費	14,151	19,308
酒店營運	11,067	8,950
客戶合約收益	2,258,863	2,267,414
租金收入	528,019	518,810
收益總額	<b>2,786,882</b>	<b>2,786,224</b>
香港財務報告準則第15號 客戶合約收益項下的收益確認時間		
隨時間於特定時間	2,233,645	2,239,156
隨時間	25,218	28,258
總計	<b>2,258,863</b>	<b>2,267,414</b>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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

	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售	6,067,647	5,797,334
直接銷售	1,472,816	1,365,668
物業銷售	26,350	137,996
管理費	15,081	20,552
酒店營運	11,756	9,510
客戶合約銷售所得款項總額	7,593,650	7,331,060
租金收入	560,122	550,471
銷售所得款項總額	8,153,772	7,881,531

### 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(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、連雲港及長春市進行。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 4. 分部資料(續)

按可呈報經營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)	
截至二零二三年六月三十日止六個月							
銷售所得款項總額	<u>3,106,504</u>	<u>4,212,327</u>	<u>770,199</u>	<u>8,089,030</u>	<u>56,146</u>	<u>8,596</u>	<u>8,153,772</u>
分部收益	<u>1,363,979</u>	<u>1,133,213</u>	<u>225,432</u>	<u>2,722,624</u>	<u>54,964</u>	<u>9,294</u>	<u>2,786,882</u>
分部業績	<u>501,192</u>	<u>546,697</u>	<u>79,339</u>	<u>1,127,228</u>	<u>4,665</u>	<u>(5,279)</u>	1,126,614
中央行政成本及董事薪金							(40,877)
其他收益及虧損							(116,821)
應佔聯營公司業績							5,199
應佔合營企業業績							(170)
財務收入							130,728
財務成本							(241,714)
除稅前溢利							862,959
所得稅開支							(285,272)
期內溢利							<u>577,687</u>



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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)
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>							
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)
應佔聯營公司業績							6,726
應佔合營企業業績							(198)
財務收入							56,351
財務成本							(149,879)
除稅前溢利							790,237
所得稅開支							(319,971)
期內溢利							<u>470,266</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

截至二零二三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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
來自供應商、租戶及客戶的收入	365,745	362,326
政府補助	5,298	2,108
其他	7,737	4,490
	<b>378,780</b>	<b>368,924</b>
<b>其他收益及虧損</b>		
外匯虧損淨額	(122,448)	(312,026)
來自股權投資的股息收入	60	1,828
非掛牌基金投資的股息收入	8,486	-
結構性銀行存款的投資收入	4,059	51,027
投資物業的公平值變動	(24,391)	(4,343)
按公平值列入損益的股權投資的公平值變動	13,026	3,333
非掛牌基金投資的公平值變動	(742)	29,386
出售一間合營企業的收益	41	805
其他(附註)	5,088	-
	<b>(116,821)</b>	<b>(229,990)</b>
	<b>261,959</b>	<b>138,934</b>

附註：金額當中包括本集團訴訟相關應計款項人民幣6.5百萬元。於二零二一年九月，在中國安徽省提起的有關零售業務租賃商業物業的訴訟中，本公司間接全資附屬公司金鷹國際商貿集團(中國)有限公司被列為被告。原告申索欠付租金開支人民幣100.0百萬元，另加應計利息。於二零二二年五月，合肥市中級人民法院裁定，本集團須就欠付租金及由此而來的相關應計利息支付總額約人民幣203.1百萬元款項(「裁決」)。本集團已於二零二二年對裁決提出上訴，該裁決自此暫停執行。於二零二三年八月，在中國安徽省高級人民法院恢復上訴聆訊。於回顧期內，本集團已就該訴訟作出額外應計費用人民幣6.5百萬元。經尋求獨立法律意見後，本集團認為於二零二三年六月三十日已作出充足撥備。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 6. 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入	125,219	44,711
貸款予第三方的利息收入	3,883	10,083
已付可退還租賃按金利息收入	1,626	1,557
	<b>130,728</b>	<b>56,351</b>

## 7. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項利息開支：		
銀行貸款	182,914	85,527
優先票據	44,689	58,507
預售物業所得款項	6,721	4,881
已收可退還租賃按金	4,394	3,107
租賃負債	11,117	2,738
	<b>249,835</b>	<b>154,760</b>
減：於合資格資產成本資本化的金額		
待售發展中物業	(8,121)	(4,881)
	<b>241,714</b>	<b>149,879</b>

截至二零二三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6.8% (截至二零二二年六月三十日止六個月：4.5%) 計算。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本期間	<b>260,507</b>	270,905
土地增值稅(「土地增值稅」)	<b>2,306</b>	7,088
過往期間撥備不足	<b>1,246</b>	764
	<b>264,059</b>	278,757
遞延稅項扣除：		
本期間	<b>21,213</b>	41,214
	<b>285,272</b>	319,971

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，本公司位於中國的附屬公司須按25%(截至二零二二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二零二三年按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。

於本中期期間，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

截至二零二三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
- 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

二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>189,981</b>	191,733
<b>49,429</b>	37,642
<b>1,105</b>	2,520
<b>-</b>	<b>(1,276)</b>

## 10. 股息

於本中期期末後，董事已決議不宣派任何截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息。

## 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：

### 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)

截至六月三十日止六個月

二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>577,735</b>	460,816

### 股份數目

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數

截至六月三十日止六個月

二零二三年 千股	二零二二年 千股
<b>1,660,205</b>	1,660,205



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 12. 物業、廠房及設備及投資物業

於本中期期間，物業、廠房及設備的添置人民幣16,748,000元（未經審核）（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣7,837,000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22,774,000元（未經審核）（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣33,207,000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。

本集團投資物業於本中期期間末的公平值由董事估計。由此導致的投資物業公平值減少人民幣24,391,000元（未經審核）（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣4,343,000元（未經審核））已直接於截至二零二三年六月三十日止六個月的損益中確認。

## 13. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	42,989	77,266
向供應商墊款	78,844	88,949
租賃按金	63,270	61,913
其他按金	19,309	18,933
可收回其他稅項	74,395	85,889
貸款予第三方	316,814	847,388
其他應收款項及預付款項	255,385	230,407
	<b>851,006</b>	<b>1,410,745</b>
呈列為：		
非流動資產	63,101	61,290
流動資產	787,905	1,349,455
	<b>851,006</b>	<b>1,410,745</b>



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 13. 貿易及其他應收款項 (續)

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。

於各自報告日期，零售業務的貿易應收款項人民幣39,618,000元(未經審核)(二零二二年十二月三十一日：人民幣70,520,000元(經審核))的賬齡為發票日期起計15日內，餘下貿易應收款項的賬齡則為發票日期起計90日內。

於二零二三年六月三十日，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)(二零二二年十二月三十一日：人民幣106,000,000元(經審核))。

## 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

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	<b>62,285</b>	63,566
按公平值列入損益的金融資產		
非流動		
非掛牌基金投資	<b>184,193</b>	210,473
流動		
結構性銀行存款	<b>1,500,000</b>	-
上市股權投資	<b>90,495</b>	189,017
	<b>1,590,495</b>	189,017



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 15. 應收同系附屬公司款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
昆山金鷹信息科技發展有限公司	19,551	16,113
南京金鷹國際實業有限公司	11,489	11,489
南京建邺金鷹科技發展有限公司	-	9,513
南京金鷹國際集團有限公司	7,347	7,285
南京金鷹國際物業發展有限公司	2,909	3,094
上海金鷹天地實業有限公司	5,356	-
其他	10,667	11,267
	<b>57,319</b>	<b>58,761</b>

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、無息且按要求償還。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 16. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<b>1,642,273</b>	1,565,825
購置物業、廠房及設備應付款項	<b>381,586</b>	401,283
租賃按金	<b>270,507</b>	272,336
供應商訂金	<b>177,351</b>	181,707
應計開支	<b>174,782</b>	155,973
應付工資及福利開支	<b>30,825</b>	37,623
預付租賃款項	<b>18,796</b>	14,980
應付利息	-	14,729
其他應付稅項	<b>59,914</b>	46,229
其他應付款項	<b>726,317</b>	685,564
	<b><u>3,482,351</u></b>	<b><u>3,376,249</u></b>
呈列為：		
非流動負債	<b>117,165</b>	105,062
流動負債	<b><u>3,365,186</u></b>	<b><u>3,271,187</u></b>
	<b><u>3,482,351</u></b>	<b><u>3,376,249</u></b>

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日期的賬齡分析：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	<b>1,131,782</b>	1,070,634
31至60日	<b>136,264</b>	127,286
61至90日	<b>56,584</b>	38,050
超過90日	<b>317,643</b>	329,855
	<b><u>1,642,273</u></b>	<b><u>1,565,825</u></b>



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 17. 應付同系附屬公司款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	60,026	56,559
昆山金鷹信息科技發展有限公司	60,555	56,287
南京金鷹工程建設有限公司	13,774	14,101
南京金鷹國際物業發展有限公司	8,686	1,233
馬鞍山金鷹天地實業有限公司	7,722	204
南京建邺金鷹科技發展有限公司	9,748	202
南京金鷹國際物業集團有限公司	5,233	137
鹽城金鷹科技實業有限公司	5,207	92
南京江寧金鷹科技實業有限公司	8,536	-
其他	13,851	6,391
	<b>193,338</b>	<b>135,206</b>

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，無息且按要求償還。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 18. 合約負債

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	252,350	220,535
來自本集團客戶忠誠計劃的遞延收益	28,173	16,022
	<b>280,523</b>	<b>236,557</b>

## 19. 銀行貸款

於本中期期間，本集團籌集本金總額人民幣1,508.0百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)的短期循環銀行貸款及三年期貸款，浮動年利率介乎2.7%至4.2%，須於一至三年內償還。

本集團於二零二一年四月籌集的美元(「美元」)及港元(「港元」)為主雙貨幣三年期有擔保銀團貸款分別為420.0百萬美元及1,408.0百萬港元，將於二零二四年四月悉數到期償還，因此相關貸款已於二零二三年六月三十日重新分類為流動負債。

## 20. 優先票據

本集團於二零一三年五月籌集的發行在外美元計值本金總額378.5百萬美元的優先票據已於二零二三年五月悉數贖回。

## 21. 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：		
於二零二二年一月一日、二零二二年六月三十日、二零二三年一月一日及 二零二三年六月三十日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零二二年一月一日(經審核)、二零二二年六月三十日(未經審核)、 二零二三年一月一日(經審核)及二零二三年六月三十日(未經審核)	1,660,205,000	166,021
		人民幣千元
簡明綜合財務狀況表中所示：		
於二零二二年十二月三十一日(經審核)及二零二三年六月三十日(未經審核)		175,146



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 22. 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）。

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
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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 上市股本證券	62,285	63,566	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	90,495	189,017	第一級	活躍市場的報價
結構性銀行存款	1,500,000	-	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	184,193	210,473	第三級	基於相應基金的資產淨值。

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

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 22. 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>
於二零二三年一月一日 (經審核)	<b>210,473</b>
公平值變動淨額	<b>(742)</b>
投資部分收回	<u><b>(25,538)</b></u>
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	<u><b>184,193</b></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。

## 23. 資本承擔

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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><b>36,549</b></u>	<u>43,584</u>
有關建設開發中的用作出售物業的其他承擔 (附註)	<u><b>1,386,450</b></u>	<u>1,411,761</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27,793,000元 (未經審核) (二零二二年十二月三十一日：人民幣27,433,000元 (經審核))。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。擁有以下賬面值的資產已抵押以擔保本集團獲授予的銀團貸款及其他銀行融資：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	143,645	-
使用權資產	29,070	-
按公平值列入其他全面收益的股本工具	59,000	56,497
按公平值列入損益的金融資產	10,954	100,270
受限制／已抵押銀行結餘	79,400	67,800
現金及現金等價物	273,747	307,168
	<b>595,816</b>	<b>531,735</b>

### 25. 財務擔保

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	<b>125,343</b>	<b>106,988</b>

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相關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

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 26. 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	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
同系附屬公司	已付物業租金	179,464	177,134
	已付物業管理費	57,561	63,643
	已付泊車管理服務費	2,700	2,944
	已付裝修服務費	-	4,006
	已收管理費	14,264	15,018
	已收泊車租金收入	7,553	8,223
	商品銷售	225	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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他福利	2,183	2,507
退休福利計劃供款	175	130
	<b>2,358</b>	<b>2,637</b>



## 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，包括截至二零二三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  
二零二三年八月十六日



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 零售行業概覽

二零二三年上半年，在世界經濟增長動能不足、全球貿易增速放緩的背景下，中國宏觀經濟呈溫和復甦態勢。今年以來，圍繞提振消費，從國家層面到地方政府均推出一系列舉措，在市場需求和政策多輪驅動下，商業復甦按下加速鍵，回暖趨勢清晰可見。二零二三年上半年國內生產總值（「生產總值」）為人民幣59.3萬億元，同比增長5.5%。上半年，全國零售銷售總額達人民幣22.8萬億元，同比增長8.2%，消費對經濟拉動作用明顯增強。疫後消費場景逐步修復，消費向好的積極因素持續積累，但行業總體發展趨勢仍存在若干不確定性。受去年疫情起伏導致基數波動影響，以及今年初消費需求集中釋放，二季度消費增速稍為放緩，國民對就業及收入預期不穩，消費支出趨於謹慎，更注重性價比，疊加區域競爭加劇等因素，實體零售行業仍面臨巨大挑戰。

三年疫情，重置了中國商業的基本面，零售業正面臨週期性變革。人潮回歸，如何在商業大變局中擁抱消費新勢能？消費風向的轉變帶來的不僅是品牌迭代，更有經營策略的變革，從開始復甦到全面發力，實體商業步入新賽程。上半年，雖然國民消費能力和消費意願受到一定程度抑制，但極致性價比、情緒撫慰、有聯結感的消費選項備受歡迎；各地城市陸續「爆款」頻出，淄博燒烤、貴州榕江村超、村BA等，多元化的消費新場景和新模式，不斷湧現，刺激新消費需求。實體商業正以頑強韌勁嘗試各種可能，具有強大發展潛力的中國消費市場，全年增量依然可期。

#### 經營管理與企業發展

二零二三年上半年，在經濟企穩和消費復甦的大背景下，本集團緊抓經濟回暖機遇，不斷強化運營能力，盤活存量資產，同時優化組織結構，降本增效，通過創新經營思路、優化業態組合、場景煥新等，打造獨特商業IP，增強政府、平台資源聯動，以多樣化的創新營銷活動成功破圈，不斷增強會員服務的娛樂社交體驗和趣味性，提供更有溫度、更具效率的全新消費體驗，催動銷售轉化。



## 管理層討論及分析

經本集團全體員工共同努力，上半年客流量達9,847萬人次<sup>(1)</sup>，實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）人民幣81.5億元，較二零二二年同期分別上漲21.1%及3.5%，息稅折舊攤銷前利潤（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」）為人民幣13.3億元，較二零二二年同期微降0.9%。上半年，本集團有序推動連鎖店品牌招商工作，持續加強地區首店、標桿品牌旗艦店引進合作，於上半年總計調整了10.9萬平方米的櫃位面積，佔本集團經營總櫃位面積的10.2%，升級調整品牌數達881個，整體出租率91.6%。

隨着消費理念與消費需求持續升級，消費者對品質、品牌、服務和體驗的需求不斷增強。「首店經濟」持續走熱，首店首發不僅有顯著的品牌溢出和消費升級效應，還能催生新消費場景及話題熱點，撬動消費潛力。本集團上半年引進省級首店5家，城市級首店22家，品類標桿26家，品牌旗艦店1家。基於消費者需求與消費特徵的變化，本集團憑藉「產品力」不斷引領商業進階升級，以人氣餐飲、高端美妝、風尚服飾、娛樂文化體驗為內容組團，持續引入區域和城市級首店、優化品牌組合，提升門店營收，以多元業態煥新城市品質生活。

其中，南京金鷹世界店發揮城市地標優勢，注重複合業態及創新業態引進，通過城市首店和品類標桿「矩陣式」入駐，如暹羅街、小南椰、樂高、GUCCI手錶配飾、西塔老太太等，不斷構建年輕人喜愛的生活方式新賽道。同時強化親子業態佈局，打造全新的城市歡聚空間。南京新街口店不斷擴大優勢品類，首進人氣火爆的火爐家、陳麻婆、啫火等餐飲品牌，顛覆南京市民的味蕾體驗。徐州店地鐵回型街區開業吸引奈雪的茶、霸王茶姬、IP STAR等15個網紅標桿品牌，釋放徐州城市中心消費新活力。泰州店國際美妝亦全線提檔升級，HR赫蓮娜、YSL聖羅蘭、GIORGIO ARMANI等市場缺位的高化品牌將全線進駐1F美妝區。

<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

本集團緊追市場趨勢和熱點，以營銷驅動用戶，用流量賦能經營，通過高品質、高頻次、多渠道的營銷方式組合，全國聯動，錨定關鍵節點，探索業績增長新藍海。上半年通過與優質IP、平台及政府部門合作，聯動打造城市級的營銷活動。一月，南京六店聯動市商務局、南京地鐵及支付寶，開展乘車掃碼領金鷹消費券活動。四月，聯名「超級植物公司」推出全國首展，社交UGC傳播超1,000萬；同時聯合螞蟻森林搭建「綠色能量站」，線上曝光量達2,200萬。此外，借力品牌業態，加強圈層垂類黏性，實現品牌、門店多方共贏。四月，南京新街口店HAZZY開業，其女裝代言人陳都靈現身擔任一日明星店長，活動當天客流同比上升20.1%，單周品牌業績突破人民幣110萬元。四月，集團慶聯動歐舒丹，開啟「循環定綠」全國首展，活動當月歐舒丹新南京街口店零售額達人民幣178萬元。再者，本集團聚力線上營銷，打造新增長曲線。六月年中慶期間，聯合抖音首次嘗試直播售券，全國15城25店通享，涵蓋美妝、服飾、超市、餐飲等品類，邀約千位達人探店，發佈視頻約22,000條，總播放量超4,200萬，GMV突破人民幣3,000萬元。

二零二三年上半年，本集團7-Eleven便利店業務穩步擴張，回報攀升。上半年實現銷售所得款項總額人民幣1.49億元，同比增長67.6%。門店從二零二二年底的121家增至145家，其中22家為自有店，123家為特許加盟店。7-Eleven舉行年中狂歡節，單日營業額突破人民幣1,600萬元。7-Eleven上半年新增會員74.3萬人，連帶銷售達人民幣6,760萬元。為更有效地連接消費者，助力營銷，二零二三年7-Eleven積極打造「2.0店」，對店鋪形象煥新升級。此外，7-Eleven自建總建築面積達4,000平方米的鮮食工廠，集中發力推出特色品類，如飯團、米飯類等，設計產能日達12萬份，未來可滿足300家門店的日常供應。

本集團持續優化會員服務，積極探索全域增長機遇，構築私域流量池。二零二三年上半年，本集團共吸納VIP會員約345萬名。本集團聚焦線上線下融合，優化流量矩陣，「金鷹生活」小程序日均流量同比增長17.1%，公眾號累計粉絲量39萬。上半年梳理社群1,846個，新增218個，社群交易轉化同比上漲43.2%。通過「金鷹生活」小程序，上半年完成品牌旗艦店落地明星、KOL等直播342場，銷售同比上漲46.0%。上半年推行IP活動「週三會員日」，週三免費停車、週三限時秒殺、多業態聯動權益，強化與會員的情感鏈接。



## 管理層討論及分析

### 展望

三年疫情衝擊，經濟的波動性不可避免，但國內消費傾向回升的長期趨勢持續。展望二零二三年下半年，消費依然是拉動中國經濟增長的核心動能，消費需求的規模擴張與結構升級是影響經濟發展的重要因素。零售行業有望繼續受益於各項政府刺激消費政策的支持，實現漸進式回升，零售企業需回歸商業本質，於變局中開新局，圍繞門店升級、業態調改及品牌汰換、數字化、營銷等繼續發力，助力城市商業加速復甦。

未來幾年，本集團在南通、常州、長春打造的金鷹世界項目，以及溧陽、昆山二期、揚州江都二期項目將以租賃或自有物業的形式逐步推出，這將為本集團全生活中心增加總建築面積78.3萬平方米；秉持綠色低碳可持續發展策略，未來所有新建商業綜合體項目均全面運用光伏發電、高效機房、雨水回收、智能照明等低碳節能技術，並全部參照中國綠色建築二星標準或以上進行規劃建設。

### 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。本集團的門店在地區性疫情爆發期間須暫時縮短營業時間及／或關閉。二零二二年上半年，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二零二二年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以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時縮短營業時間及／或關閉。



## 管理層討論及分析

本集團亦出台各項扶持商戶政策，與合作夥伴共克二零二零年以來的疫情時艱，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上半年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。

於回顧期間，本集團銷售所得款項總額增加至人民幣8,153.8百萬元，同比增加3.5%或人民幣272.3百萬元。增加乃主要由於以下各項的淨影響所致：(i)由於二零二二年底以來中國疫情防控措施優化，使客戶流量增加及消費者恢復意欲，因此零售同店銷售<sup>(2)</sup>同比增加4.3%；及(ii)物業銷售減少人民幣111.6百萬元或80.9%至人民幣26.4百萬元，原因為於二零二三年上半年並無重大交付物業單位，而本集團在二零二二年上半年向買家交付長春金鷹世界項目一期子項目一及二的較大部份預售單元房。

於二零二三年上半年，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為74.4%（二零二二年上半年：73.6%），由二零二二年上半年的人民幣5,797.3百萬元同比增加4.7%至人民幣6,067.7百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為18.1%（二零二二年上半年：17.3%），由二零二二年上半年的人民幣1,365.7百萬元增加7.9%至人民幣1,472.8百萬元。租金收入對本集團銷售所得款項總額的貢獻為6.9%（二零二二年上半年：7.0%），由二零二二年上半年的人民幣550.5百萬元同比增加1.8%至二零二三年上半年的人民幣560.1百萬元。於二零二三年上半年，物業銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為0.3%（二零二二年上半年：1.7%），由二零二二年上半年的人民幣138.0百萬元同比減少80.9%至人民幣26.4百萬元。其他收入佔本集團銷售所得款項總額餘下的0.3%（二零二二年上半年：0.4%），由二零二二年上半年的人民幣30.0百萬元同比減少10.7%至二零二三年上半年的人民幣26.8百萬元。

特許專櫃銷售佣金率減少至16.8%（二零二二年上半年：17.4%），而直接銷售的毛利率減少至12.6%（二零二二年上半年：13.8%），以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率減少至16.0%（二零二二年上半年：16.7%）。此乃主要由於以下各項的影響所致：(i)於回顧期間，本集團提供更多推廣折扣以吸引客流量及銷售；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，並由於本集團的7-Eleven特許經營連鎖店持續擴張，因此，有關銷售同比增加1.1倍至二零二三年上半年的人民幣103.2百萬元（二零二二年上半年：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40.4%（二零二二年上半年：39.9%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為17.9%（二零二二年上半年：18.1%）；化妝品銷售的貢獻為15.9%（二零二二年上半年：16.2%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為10.8%（二零二二年上半年：10.4%）；超市（包括煙酒銷售）的貢獻為8.8%（二零二二年上半年：8.2%）；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6.2%（二零二二年上半年：7.2%）。

<sup>(2)</sup> 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

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149.0百萬元，較二零二二年上半年的人民幣88.9百萬元同比增加67.6%。7-Eleven便利店門店數目由二零二二年十二月三十一日的121間（總建築面積約11,752平方米）增加至二零二三年六月三十日的145間（總建築面積約13,910平方米）。在該等7-Eleven便利店中，22間門店（二零二二年十二月三十一日：22間門店）為直營店及123間門店（二零二二年十二月三十一日：99間門店）為特許加盟店，遍佈九個城市，包括南京、泰州、南通、揚州、淮安、常州、鎮江、鹽城及徐州。

於二零二三年六月三十日，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1,035.8百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣622.6百萬元）及人民幣1,187.1百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣1,582.8百萬元）。

待售已竣工物業包括本集團的(i)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），可售寫字樓及住宅總建築面積約為23,097.2平方米（二零二二年十二月三十一日：23,732.6平方米）；(ii)揚州新城市中心項目的餘下已竣工部分，主要為一期及二期子項目一物業，其由預計可售住宅及商業總建築面積約1,095.7平方米（二零二二年十二月三十一日：零）及可售停車位建築面積約35,433.3平方米（二零二二年十二月三十一日：零）轉撥；及(iii)長春金鷹世界項目的一期子項目一及二餘下已竣工部分，於二零二三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82,653.4平方米（二零二二年十二月三十一日：零）。

待售發展中物業主要包括本集團的(i)揚州新城市中心項目的餘下部分，主要為二期子項目二，於二零二三年六月三十日，預計可售住宅及商業總建築面積約95,117.8平方米（二零二二年十二月三十一日：96,501.8平方米）。可售停車位餘下已竣工部分，於二零二二年十二月三十一日的建築面積約為35,658.6平方米，於回顧期間已轉撥至待售已竣工物業；(ii)連雲港項目，預計可售住宅及商業總建築面積約為29,323.0平方米（二零二二年十二月三十一日：29,323.0平方米）；及(iii)長春金鷹世界項目的一期子項目一及二餘下已竣工部分，於二零二二年十二月三十一日預計可售住宅、商業及停車位總建築面積約84,744.1平方米於回顧期間已轉撥至待售已竣工物業。



## 管理層討論及分析

揚州新城市中心項目的一期單元房自二零一六年起開始預售，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。

預期長春金鷹世界項目將分為五期建設，並將於未來數年分階段發展。長春金鷹世界項目一期包括三個子項目。自二零二零年起，開始預售一期子項目一及二單元房。一期子項目一及二工程（包括可出售住宅、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二零二三年分期竣工。預售單元房已於二零二一年末開始交付予買家。其中建築面積約2,090.7平方米的預售單元房已竣工並已於二零二三年上半年交付予買家，而餘下建築面積約5,560.5平方米的預售單元房預期於二零二三年下半年交付予買家。本集團將評估二零二三年下半年的當地市場環境，開始銷售一期子項目一及二餘下的單元房。

二零二二年開始預售連雲港項目住宅單元房，相關項目屬本集團規模相對小的項目。預期建築工程將於二零二五年竣工，並預期於同年交付單元房予預售買家。於二零二三年六月三十日，已預售建築面積約為14,854.1平方米的物業，而本集團已收取的按金及預付款項總計為人民幣197.0百萬元。

於二零二三年上半年，物業銷售金額為人民幣26.4百萬元（二零二二年上半年：人民幣138.0百萬元），出售總建築面積約3,239.7平方米（二零二二年上半年：17,150.9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17.0百萬元（二零二二年上半年：人民幣126.0百萬元）；(ii)揚州新城市中心項目的物業銷售金額人民幣3.4百萬元（二零二二年上半年：人民幣4.7百萬元）；及(iii)濱江世紀廣場項目的物業銷售金額人民幣6.0百萬元（二零二二年上半年：人民幣7.3百萬元）。物業銷售的整體毛利率為5.6%（二零二二年上半年：28.3%）。於二零二三年上半年，受到揚州新城市中心項目及濱江世紀廣場項目停車位清倉銷售較低毛利率的影響，致使毛利率被攤薄。

本集團的收益總額維持穩定於人民幣2,786.9百萬元。



## 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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入	378,780	368,924
其他收益及虧損	(116,821)	(229,990)
	<b>261,959</b>	<b>138,934</b>
<b>經營收入總額</b>		
收益	2,786,882	2,786,224
其他收入	378,780	368,924
	<b>3,165,662</b>	<b>3,155,148</b>

其他收入主要包括自零售租戶及客戶所得的各種雜項收入，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。其他收入增加人民幣9.9百萬元或2.7%至人民幣378.8百萬元，大致符合銷售增加的情況。經營收入總額（即本集團收益及其他收入的總額）增加至人民幣3,165.7百萬元，增加人民幣10.5百萬元或0.3%。零售經營收入總額（就簡單對賬而言即已扣除自物業銷售及酒店經營產生的經營收入的經營收入總額）增加至人民幣3,127.8百萬元，增加人民幣120.0百萬元或4.0%。

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。

其他收益及虧損的虧損淨額減少人民幣113.2百萬元至二零二三年上半年的人民幣116.8百萬元。減少主要由於以下各項的淨影響所致：(i)外匯虧損淨額減少人民幣189.6百萬元至二零二三年上半年的人民幣122.4百萬元；(ii)因相關存款利率下降及本集團於回顧期間將更多額外資金放置為銀行存款而導致結構性銀行存款的投資收入由二零二二年上半年確認的人民幣51.0百萬元減少人民幣47.0百萬元至二零二三年上半年的人民幣4.0百萬元；(iii)本集團的按公平值列入損益的無報價基金投資公平值出現變動，由二零二二年上半年確認的收益人民幣29.4百萬元變為二零二三年上半年的虧損人民幣0.7百萬元，淨差額為人民幣30.1百萬元；及(iv)投資物業公平值虧損由二零二二年上半年確認的人民幣4.3百萬元增加至二零二三年上半年的人民幣24.4百萬元。



## 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。於二零二三年上半年，商品存貨變動及已售物業成本同比增加人民幣23.1百萬元或2.0%至人民幣1,165.2百萬元。商品存貨變動及已售物業成本增加大致上與直接銷售增加淨額及物業銷售減少相符。

### 僱員福利開支

於二零二三年上半年，僱員福利開支同比減少人民幣6.2百萬元或3.8%至人民幣156.8百萬元。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二零二二年上半年的2.3%減少0.1個百分點至2.2%。

### 折舊及攤銷

於二零二三年上半年，物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產同比增加人民幣10.0百萬元或4.4%至人民幣239.4百萬元。有關增加主要是由於使用權資產折舊增加，而其後業主於二零二三年五月交付本集團徐州地鐵商業項目額外租賃面積約27,240平方米。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額百分比於二零二三年上半年維持穩定於3.3%。

### 租金開支

於二零二三年上半年，租金開支同比增加人民幣5.7百萬元或2.9%至人民幣203.0百萬元。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鉤。相關增加是由於二零二三年上半年該等商店的零售額及租金收入增加所致。

租金開支佔銷售所得款項總額的百分比於二零二三年上半年維持穩定於2.8%。



## 管理層討論及分析

### 其他開支

於二零二三年上半年，其他開支同比減少人民幣0.6百萬元或0.2%至人民幣315.5百萬元。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。

減少主要歸因於以下項目的淨影響，(i)管理層實施持續規範的成本控制及全面節約成本措施；及(ii)水電費增加人民幣4.9百萬元，乃由於自二零二二年底中國疫情防控措施優化導致客流量增加，以致水電單價及水電消耗均有所增加。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各項水電資源。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
水電費	113,701	108,808
物業管理費	65,003	71,725
清潔、維修及保養支出	48,478	48,680
廣告及促銷活動支出	17,997	16,605
其他稅項開支	13,807	13,525
出售物業、廠房及設備的虧損	1,105	2,520
外包服務費	4,604	4,870
其他	50,814	49,425
	<b>315,509</b>	<b>316,158</b>

其他開支佔銷售所得款項的百分比由二零二二年上半年的4.5%下降0.1個百分點至4.4%。

### 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。於二零二三年上半年的財務收入同比增加人民幣74.4百萬元或1.3倍至人民幣130.7百萬元，主要歸因於以下項目的淨影響：(i)二零二三年上半年的銀行存款利息收入增加人民幣80.5百萬元，原因是更多資金作為銀行存款存入銀行；及(ii)給予第三方的貸款的利息收入因第三方於二零二三年上半年償還貸款而減少人民幣6.2百萬元至人民幣3.9百萬元。



## 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91.8百萬元或61.3%至二零二三年上半年的人民幣241.7百萬元，主要由於以下項目的淨影響，(i)倫敦及香港銀行同業拆息(本集團浮動利率銀團貸款的參考)。於資產負債表日期後，CME定期有抵押隔夜融資利率參考利率取代倫敦銀行同業拆息，成為本集團銀團貸款美元部份的參考利率；(ii)於二零二三年上半年，人民幣兌美元及港元貶值；及(iii)於二零二三年五月全數優先票據贖回完成後，本集團優先票據的利息開支有所減少。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支同比減少人民幣34.7百萬元或10.8%至人民幣285.3百萬元。二零二三年上半年的實際稅率為33.1%(二零二二年上半年：40.5%)。實際稅率同比減少7.4個百分點乃主要由於境外不可扣除開支淨額減少，即境外外匯虧損淨額減少及本集團境外銀行借款利息支出增加。

### 期間溢利

期間溢利同比增加人民幣107.4百萬元或22.8%至人民幣577.7百萬元。於二零二三年上半年，淨利率(指淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比)為8.0%(二零二二年上半年：6.7%)。

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21.6百萬元或1.9%至人民幣1,085.8百萬元(二零二二年上半年：人民幣1,107.2百萬元)，而息稅折舊攤銷前經營利潤同比減少人民幣11.5百萬元或0.9%至人民幣1,325.1百萬元(二零二二年上半年：人民幣1,336.6百萬元)。

另一方面，零售業務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)(「零售息稅折舊攤銷前經營利潤」)同比增加人民幣19.7百萬元或1.5%至人民幣1,313.4百萬元(二零二二年上半年：人民幣1,293.7百萬元)。

於回顧期間，3間(二零二二年上半年：3間)處於虧損的經營中的門店產生的營業虧損淨額合共為人民幣4.4百萬元(二零二二年上半年：人民幣9.7百萬元)。

### 資本開支

本集團於二零二三年上半年的資本開支為人民幣54.9百萬元(二零二二年上半年：人民幣116.7百萬元)。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

於二零二三年六月三十日，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	1,151,268,000	1,155,518,000 <sup>(附註)</sup>	69.60%

附註：該等1,155,518,000股股份包括(i)家族信託在GEICO中實益持有的1,151,268,000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，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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（上文所披露與本公司若干董事有關的權益除外）：

#### 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 Ltd. (附註1)	於受控制法團權益	1,151,268,000	69.35%
金鷹國際零售集團有限公司 (附註1)	實益擁有人	1,151,268,000	69.35%
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：

1. 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。
2. 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為本公司的公眾持股。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，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（「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座物業的業權後五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50,281.41平方米，餘下代價將上調約人民幣4.9百萬元，得出調整後總代價為人民幣879.9百萬元。於本報告日，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。將交付予本集團的建築面積為約108,791.28平方米，餘下代價將下調約人民幣92.3百萬元，得出調整後總代價為人民幣1,033.5百萬元。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，本金為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。該融資於二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及類現金（現金及現金等價物、受限制／已抵押銀行結餘及結構性銀行存款）為人民幣8,287.5百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣7,889.9百萬元），而本集團的總借貸（包括銀行借貸及優先票據）為人民幣5,616.6百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣6,861.7百萬元）。於二零二三年上半年，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣1,300.2百萬元（二零二二年上半年：人民幣553.0百萬元），投資活動所用現金淨額為人民幣730.2百萬元（二零二二年上半年：人民幣797.9百萬元），而融資活動所用現金淨額為人民幣1,679.7百萬元（二零二二年上半年：人民幣119.5百萬元）。

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行借貸為人民幣5,616.6百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣4,227.0百萬元），其中包括本集團三年期雙貨幣銀團貸款人民幣4,404.3百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣4,227.0百萬元）、二零二六年三月到期的三年期貸款人民幣800.0百萬元（二零二二年十二月三十一日：無）及短期循環銀行貸款人民幣412.3百萬元（二零二二年十二月三十一日：無）。本集團的銀團貸款於二零二四年四月時全數到期。因此，相關金額已於二零二三年六月三十日重新分類為流動負債。於資產負債表日期後，本集團自願償還款項196.0百萬美元及657.1百萬港元（相當於人民幣2,008.9百萬元），以於本報告日將未償還的銀團貸款餘額減少至224.0百萬美元及750.9百萬港元。本集團於二零二二年十二月三十一日的優先票據人民幣2,634.7百萬元已於二零二三年五月以本集團的內部資源及銀行融資悉數贖回。

本集團於二零二三年六月三十日的資產總值為人民幣24,963.8百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣25,652.0百萬元），而本集團負債總額為人民幣14,997.4百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣16,268.6百萬元），因此資產淨值為人民幣9,966.4百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣9,383.4百萬元）。於二零二三年六月三十日的資產負債比率（按本集團借貸總額除以其總資產計算）減少至22.5%（二零二二年十二月三十一日：26.7%）。



## 其他資料

### 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。

### 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5及25。

### 外匯風險

本集團若干銀行結餘、股權投資及銀行貸款以美元或港元計價，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。於二零二三年上半年本集團錄得外匯虧損淨額人民幣122.4百萬元（二零二二年上半年：人民幣312.0百萬元）。本集團的經營現金流量並不受任何外匯波動影響。

### 僱員

於二零二三年六月三十日，本集團僱用合共2,015名僱員（二零二二年十二月三十一日：2,115名僱員），二零二三年上半年薪酬合共為人民幣156.8百萬元（二零二二年上半年：人民幣163.0百萬元）。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

於二零二三年上半年，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，本公司於二零二三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」）。



## 其他資料

### 證券交易標準守則

本公司已採納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，董事已確認彼等於二零二三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，於回顧期內本公司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，而於二零二三年六月三十日或於本報告日，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。本集團於二零二三年上半年的中期業績已由審核委員會審閱。於本報告日，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。二零二三年下半年，本集團將繼續在時代浪潮中秉持初心，開拓前行，以堅韌之姿，蓄力衝刺，持續運用商業運營實力及高效資產運作能力為城市商業賦能，實現經營業績穩步增長，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，二零二三年八月十六日