

2020 中期報告

Interim Report

智能消費
服務平台

輕資產輸出

營銷創新

年輕趣味

忠誠的VIP
會員基礎

地鐵商業

金鷹購

新媒體





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	36
管理層討論及分析	37
其他資料	48

公司簡介

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，經過逾24年的潛心經營，於二零二零年六月三十日，已成功在中國開設31家門店，總建築面積約2,502,937平方米，總營業面積約1,703,697平方米。該等連鎖店分佈於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海共四省一市，覆蓋上海、南京、蘇州、南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、丹陽、昆山、蕪湖、馬鞍山、淮北、西安和昆明共17個城市。

憑借本集團於江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，本集團將聚焦於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海等已開店的區域，深入連鎖化拓展具有長遠競爭實力與業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位。本集團亦將積極關注全國一、二線城市和極具發展潛力的三線城市，逐步實現覆蓋全國的連鎖發展目標。

持續優化提升存量業務，致力發展全生活中心

本集團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。於二零二零年六月三十日，本集團共開設16家全生活中心，總建築面積約1,983,541平方米，而全生活業態的營業面積佔本集團總營業面積的比例約為30.7%。隨着集團新旗艦項目，南京河西金鷹世界為代表的新一代全生活中心全面打開，本集團希望通過提升服務品質，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、兒童教育、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。

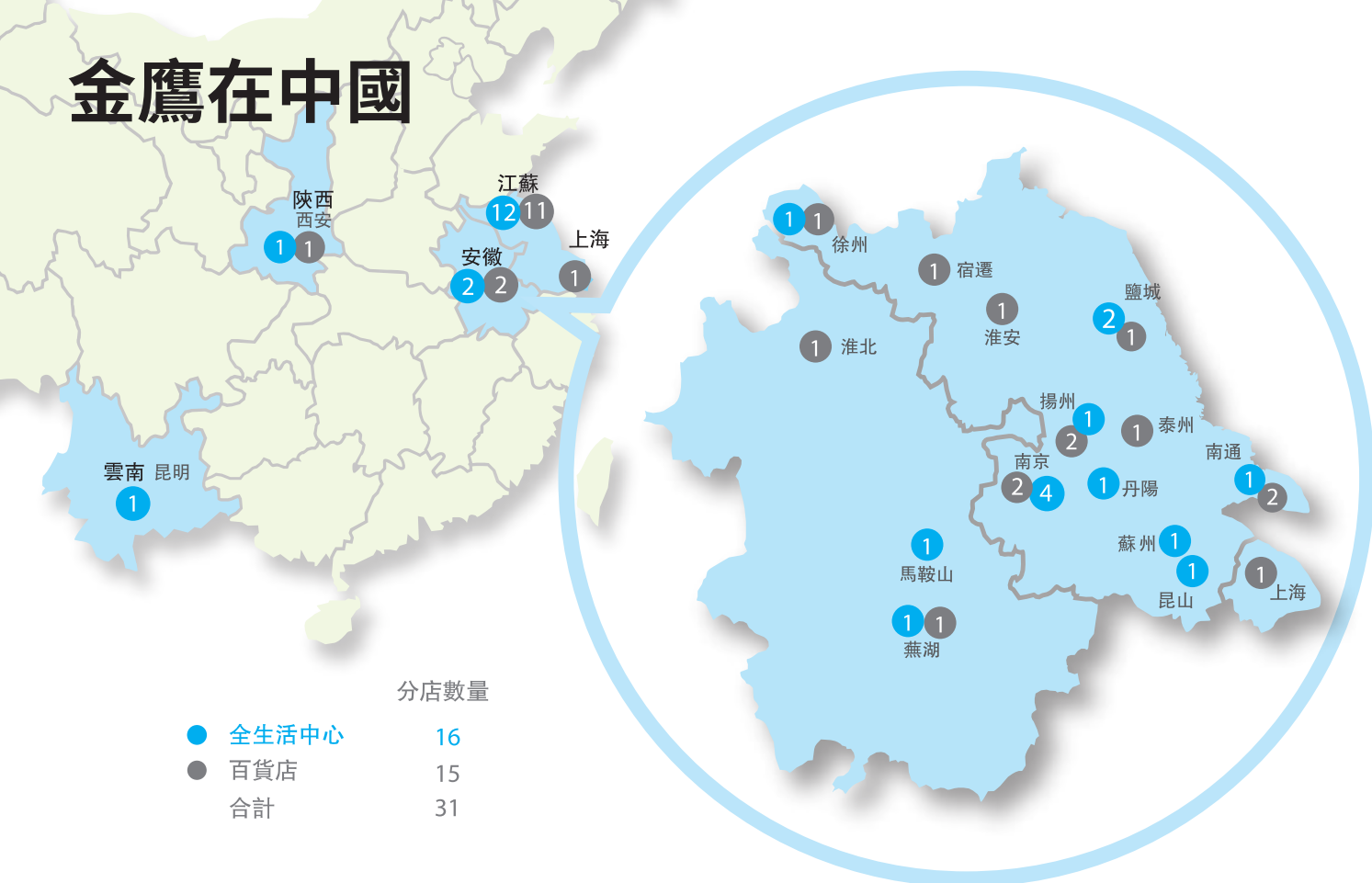
致力智慧零售升級，為VIP打造生活化、體驗性、創新型的全渠道服務內容

本集團通過線上營銷工具疊代更新，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，如「掌上金鷹」移動用戶端、微信、微博、電子VIP卡等，將全生活中心、7-Eleven便利店以及產業鏈上下游資源，與「金鷹購」在線渠道深度整合，並嵌入多種優質便捷的全生活服務內容，實現線上線下雙向引流。於二零二零年六月三十日，該應用程序的下載量已突破800萬次，亦有約320萬名VIP顧客連接其VIP會員卡至該應用程序，平均每日活躍用戶約6萬名，微信、微博會員突破350萬人，同時，本集團已成功吸納超過370萬名忠誠顧客。回顧期內，VIP顧客消費佔本集團銷售所得款項總額的61.0%。

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。於二零二零年六月三十日，本集團擁有約2,780名僱員。

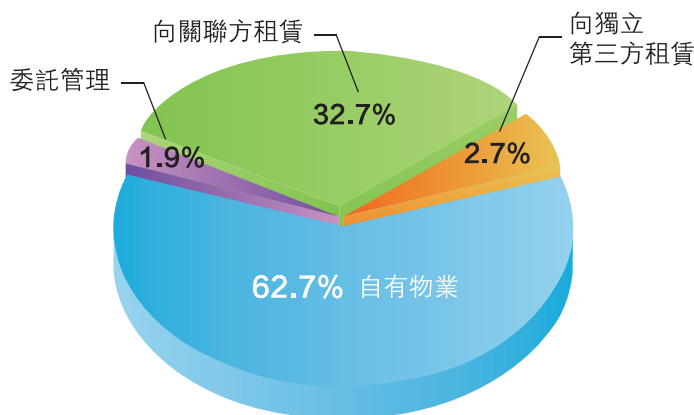
金鷹在中國



坐落於黃金購物地段的自有物業佔總樓面面積的比例為**62.7%***

		樓面面積 (平方米)		
在營門店		自有	租賃	小計
1	南京新街口店#	83,896	29,242	113,138
2	南通店	9,297		9,297
3	揚州店	37,562	3,450 [^]	41,012
4	徐州店#	110,974		110,974
5	西安高新店	32,878		32,878
6	泰州店	58,374		58,374
7	昆明店#	116,817		116,817
8	南京珠江路店		33,578	33,578
9	淮安店	55,768		55,768
10	鹽城店#	88,165		88,165
11	揚州京華城店		29,598 [^]	29,598
12	上海店		29,651	29,651
13	南京漢中店		12,462	12,462
14	南京湖濱天地店#	168,900	47,494	216,394
15	安徽淮北店		34,714 [^]	34,714
16	宿遷店	65,410		65,410
17	徐州人民廣場店	37,457		37,457
18	鹽城奧萊店		18,377	18,377
19	鹽城聚龍湖店#		110,848	110,848
20	南通全生活店#	94,700		94,700
21	丹陽店#		52,976	52,976
22	昆山店#	118,500		118,500

		樓面面積 (平方米)		
在營門店		自有	租賃	小計
23	南京江寧店#		144,710	144,710
24	安徽馬鞍山店#		87,568	87,568
25	南通人民路店	30,191		30,191
26	安徽蕪湖店	30,629		30,629
27	安徽蕪湖新城市店#	98,906		98,906
28	西安曲江店#@			48,502
29	蘇州店#	176,764		176,764
30	金鷹世界#		251,019	251,019
31	揚州新城市中心#	153,560		153,560
總計				2,502,937 ^{&}



* 於二零二零年六月三十日總樓面面積 (平方米) 的比率

定位為全生活中心

@ 委託管理店

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

^ 向獨立第三方租賃

公司資料

執行董事

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

獨立非執行董事

黃之強先生
雷壬鯤先生
盧正昕先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1 -1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國南京
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
寧波銀行
上海銀行
中國建設銀行
招商銀行
中國民生銀行
中國工商銀行
興業銀行
上海浦東發展銀行

香港主要往來銀行

交通銀行
江蘇銀行
上海銀行
中國光大銀行
招商銀行
中國民生銀行
華美銀行
恒生銀行
香港上海滙豐銀行
興業銀行
上海浦東發展銀行
台北富邦商業銀行
東亞銀行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
香港金鐘道 88 號
太古廣場 1 座 35 樓

香港法律顧問

蕭鎮邦律師行
香港中環都爹利街 11 號
律敦治大廈 1302-3 室及 1820 室

開曼群島主要股份過戶登記處

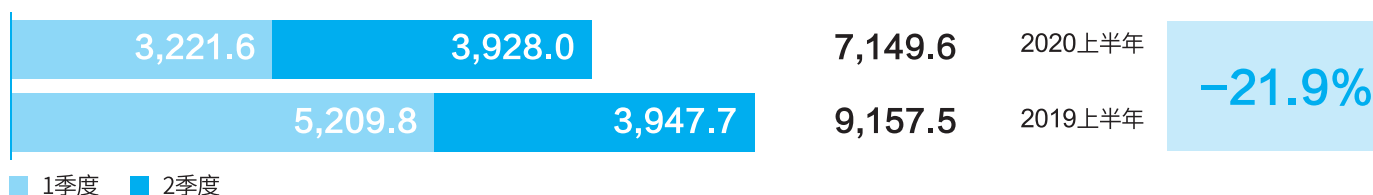
Suntera (Cayman) Limited
3rd Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記處(登記分處)

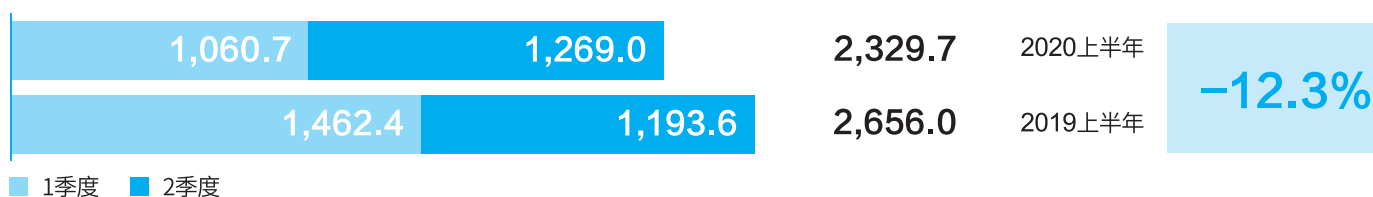
香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東 183 號
合和中心 17M 樓

財務摘要

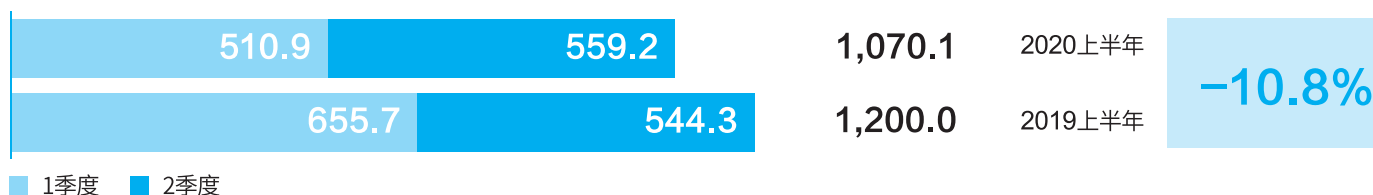
銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



零售業務收益 (人民幣百萬元)



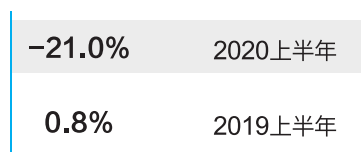
零售業務折舊及攤銷前經營所得溢利 (人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)



同店銷售⁽¹⁾



(1) 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。南京新街口店於二零一九年下半年進行整體改造，故同店銷售未計及南京新街口店。



時尚 生活



中期業績及簡明綜合損益表

截至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，以及二零一九年同期的未經審核比較數字。此等未經審核簡明綜合中期業績雖未經審核，但已由本公司的核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	2,502,671	2,955,357
其他收入、收益及虧損	5	229,597	458,297
商品存貨變動		(1,013,723)	(1,030,631)
已售物業成本		(100,592)	(185,267)
僱員福利開支		(145,823)	(183,018)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷		(188,432)	(186,772)
使用權資產折舊		(34,724)	(36,945)
租金開支		(126,982)	(159,457)
其他開支		(276,191)	(364,906)
應佔聯營公司虧損		(58,670)	(47,065)
應佔合營企業虧損		(1,726)	(14)
財務收入	6	29,606	23,193
財務成本	7	(179,341)	(216,197)
除稅前溢利		635,670	1,026,575
所得稅開支	8	(283,198)	(348,327)
期內溢利	9	352,472	678,248
以下各方應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		358,220	685,828
非控股權益		(5,748)	(7,580)
		352,472	678,248
每股盈利			
— 基本及攤薄(每股人民幣元)	11	0.214	0.408

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	352,472	678,248
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	1,162	(3,093)
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	(1,444)	37,185
不會重新分類至損益項目相關所得稅開支	(1,004)	(10,386)
	(2,448)	26,799
期內其他全面(開支)收益，除稅後淨額	(1,286)	23,706
期內全面收益總額	351,186	701,954
以下各方應佔期內全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	356,934	709,534
非控股權益	(5,748)	(7,580)
	351,186	701,954

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	8,553,419	8,778,133
使用權資產	12	2,131,849	2,167,133
投資物業	12	2,237,928	2,240,624
無形資產		11,584	11,917
商譽		17,664	17,664
於聯營公司的權益		145,027	202,775
於合營企業的權益		10,423	12,149
其他應收款項	13	54,662	53,242
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	114,248	117,463
按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)的金融資產	14	245,481	237,118
遞延稅項資產		98,581	94,389
		13,620,866	13,932,607
流動資產			
存貨		337,113	353,535
待售發展中物業		1,048,899	1,074,776
待售已竣工物業		933,427	958,297
貿易及其他應收款項	13	745,012	773,658
應收同系附屬公司款項	15	41,457	30,140
稅項資產		19,820	14,839
按公平值列入損益的金融資產	14	509,808	611,070
受限制現金		64,294	112,087
銀行結餘及現金		5,272,018	5,081,262
		8,971,848	9,009,664

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付票據、貿易及其他應付款項	16	3,629,439	4,362,971
應付同系附屬公司款項	17	394,178	303,955
租賃負債		11,194	11,648
稅務負債		551,281	592,239
客戶預付款項		2,955,708	2,856,346
合約負債	18	314,089	175,878
銀行貸款	19	4,229,907	272,647
		12,085,796	8,575,684
流動(負債)資產淨額		(3,113,948)	433,980
總資產減流動負債		10,506,918	14,366,587
非流動負債			
銀行貸款	19	—	3,829,979
優先票據		2,666,124	2,625,392
租賃負債		43,164	47,101
其他應付款項	16	114,150	129,084
遞延稅項負債		823,090	781,064
		3,646,528	7,412,620
資產淨值		6,860,390	6,953,967
資本及儲備			
股本	20	176,023	176,832
儲備		6,591,344	6,678,364
本公司擁有人應佔權益		6,767,367	6,855,196
非控股權益		93,023	98,771
權益總額		6,860,390	6,953,967

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												非控股			
	股本	庫存股份	股份溢價	資本贖回		物業重估		投資重估		購股權		法定盈餘		合計	權益應佔	合計
				儲備	特別儲備	儲備	儲備	匯兌儲備	儲備	儲備	保留溢利					
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(附註20)																
於二零二零年一月一日(經審核)	176,832	—	21,221	27,692	217,228	269,676	(96,691)	10,463	5,128	1,164,664	5,058,983	6,855,196	98,771	6,953,967		
期內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	358,220	358,220	(5,748)	352,472		
期內其他全面(開支)收入	—	—	—	—	—	—	(2,448)	1,162	—	—	—	(1,286)	—	(1,286)		
期內全面(開支)收入總額	—	—	—	—	—	—	(2,448)	1,162	—	—	358,220	356,934	(5,748)	351,186		
購回及註銷的股份	(809)	—	(21,221)	809	—	—	—	—	—	—	(38,726)	(59,947)	—	(59,947)		
購回但未註銷的股份	—	(6)	—	—	—	—	—	—	—	—	(438)	(444)	—	(444)		
於出售後按公平值計量的股本工具 轉撥至保留溢利	—	—	—	—	—	—	(992)	—	—	—	992	—	—	—		
確認為分派的股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(384,372)	(384,372)	—	(384,372)		
於二零二零年六月三十日(未經審核)	<u>176,023</u>	<u>(6)</u>	<u>—</u>	<u>28,501</u>	<u>217,228</u>	<u>269,676</u>	<u>(100,131)</u>	<u>11,625</u>	<u>5,128</u>	<u>1,164,664</u>	<u>4,994,659</u>	<u>6,767,367</u>	<u>93,023</u>	<u>6,860,390</u>		
於二零一九年一月一日	176,865	—	104,153	27,659	217,228	266,497	(115,230)	12,413	7,097	1,092,769	4,404,162	6,193,613	111,658	6,305,271		
期內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	685,828	685,828	(7,580)	678,248		
期內其他全面收入(開支)	—	—	—	—	—	—	26,799	(3,093)	—	—	—	23,706	—	23,706		
期內全面收入(開支)總額	—	—	—	—	—	—	26,799	(3,093)	—	—	685,828	709,534	(7,580)	701,954		
於出售後按公平值計量的股本工具 轉撥至保留溢利	—	—	—	—	—	—	(6,318)	—	—	—	6,318	—	—	—		
來自共同控制下的收購	—	—	(80,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	(80,000)	—	(80,000)		
確認為分派的股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(268,979)	(268,979)	—	(268,979)		
於二零一九年六月三十日(未經審核)	<u>176,865</u>	<u>—</u>	<u>24,153</u>	<u>27,659</u>	<u>217,228</u>	<u>266,497</u>	<u>(94,749)</u>	<u>9,320</u>	<u>7,097</u>	<u>1,092,769</u>	<u>4,827,329</u>	<u>6,554,168</u>	<u>104,078</u>	<u>6,658,246</u>		

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	790,037	24,155
投資活動：		
投資結構性銀行存款	(34,624,590)	(35,964,160)
贖回結構性銀行存款	34,724,590	35,767,860
贖回銀行發行之理財產品	—	300,000
存入受限制現金	(64,294)	(91,860)
提取受限制現金	112,087	107,157
購置：		
— 按公平值列入損益的金融資產	(155,537)	(77,901)
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	(31,089)	(18,917)
出售以下各項的所得款項：		
— 按公平值列入損益的金融資產	142,923	55,377
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	32,860	115,495
股權投資所得股息	326	428
購置物業、廠房及設備	(133,129)	(232,572)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,478	813
購入一間附屬公司	—	(80,000)
出售／部份出售聯營公司權益所得款項	—	146,610
結構性銀行存款所得收入	60,141	98,667
銀行發行之理財產品所得收入	—	233
銀行存款所得利息	16,271	7,897
向第三方及聯營公司提供貸款所得利息	3,750	1,043
墊款予一間聯營公司	—	(7,369)
聯營公司還款	—	30,268
向一間聯營公司注資	—	(240)
註銷一間合營企業所得款項	—	29
貸款予第三方	(100,000)	—
第三方還款	—	13,426
提取租賃按金	3	—
支付租賃按金	—	(68)
投資活動(所用)所得現金淨額	(14,210)	172,216

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動：		
已籌集新銀行貸款	515,000	300,000
償還銀行貸款	(465,000)	(300,000)
已付利息	(161,911)	(164,067)
向本公司擁有人派付股息	(384,372)	(268,979)
購回股份	(60,391)	—
作為出租人收取的租賃按金	50,081	—
作為出租人償還租賃按金	(73,395)	—
償還租賃負債	(5,083)	(8,416)
融資活動所用現金淨額	(585,071)	(441,462)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	190,756	(245,091)
於一月一日之現金及現金等價物	5,081,262	5,336,773
於六月三十日之現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	5,272,018	5,091,682

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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（王恒先生（「王先生」）的家族信托）全資擁有。王宣懿女士（「王女士」）為The 2004 RVJD Family Trust的受益人。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司於中華人民共和國（「中國」）主要從事發展及經營全生活中心及時尚百貨連鎖店、物業發展及酒店營運。

本集團的簡明綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則附錄十六的適用披露規定所編製。

於編製簡明綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金，於二零二零年六月三十日，其流動負債超出其流動資產約人民幣3,113,948,000元。考慮到內部產生的資金及未使用的銀行融資，本公司董事認為，本集團能夠履行其在可見將來到期之財務義務，並能夠在持續經營的基礎上運營。因此，本簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策

除若干物業及財務工具按公平值計算外，簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製。

除應用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，截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用提述香港財務報告準則概念框架的修訂本及香港會計師公會所頒佈並對於編製本集團於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間的簡明綜合財務報表強制生效的以下香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號（修訂本）、香港會計準則第39號（修訂本）及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號（修訂本）*新型冠狀病毒相關租金寬免*。該應用並無對於二零二零年一月一日的期初保留溢利造成影響。於本中期期間，本集團於損益確認因租金寬免而引致的人民幣10,241,000元租賃付款變動。

於本期間應用提述香港財務報告準則概念框架的修訂本及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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 收益

截至二零二零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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售佣金收入	781,964	1,041,456
直接銷售	1,139,901	1,169,945
物業銷售	156,080	273,081
管理費用	22,536	19,102
酒店業務	5,926	14,735
汽車服務費用	10,694	11,708
客戶合約收益	2,117,101	2,530,027
租金收入	385,570	425,330
總收益	<u>2,502,671</u>	<u>2,955,357</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	2,094,565	2,510,925
隨時間	22,536	19,102
總計	<u>2,117,101</u>	<u>2,530,027</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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售	5,252,761	7,037,530
直接銷售	1,287,926	1,338,073
租金收入	406,730	451,168
物業銷售	159,893	281,401
管理費用	23,998	20,348
酒店業務	6,310	15,672
汽車服務費用	11,947	13,259
	<u>7,149,565</u>	<u>9,157,451</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

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、丹陽及昆山的百貨店
 - 江蘇省北部，包括位於南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城及宿遷的百貨店
 - 中國西部及其他地區，包括位於西安、昆明、上海、淮北、馬鞍山及蕪湖的百貨店
- 物業發展及酒店營運
- 其他業務指個別不可報告其他經營分部的總計

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

按可呈報營運分部劃分的本集團收益及業績分析如下。

	零售業務						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)	
截至二零二零年六月三十日止六個月							
銷售所得款項總額	<u>2,611,212</u>	<u>3,553,653</u>	<u>718,611</u>	<u>6,883,476</u>	<u>177,752</u>	<u>88,337</u>	<u>7,149,565</u>
分部收益	<u>1,066,190</u>	<u>989,486</u>	<u>233,205</u>	<u>2,288,881</u>	<u>173,020</u>	<u>40,770</u>	<u>2,502,671</u>
分部業績	<u>355,777</u>	<u>443,763</u>	<u>92,895</u>	<u>892,435</u>	<u>39,755</u>	<u>(10,571)</u>	<u>921,619</u>
中央行政成本及董事薪金							(25,291)
其他收益及虧損							(50,527)
應佔聯營公司虧損							(58,670)
應佔合營企業虧損							(1,726)
財務收入							29,606
財務成本							(179,341)
除稅前溢利							635,670
所得稅開支							(283,198)
期內溢利							<u>352,472</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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 酒店營運	其他業務	總計
	江蘇省南部	江蘇省北部	中國西部及 其他地區	小計			
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	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)
截至二零一九年六月三十日止六個月							
銷售所得款項總額	<u>3,320,898</u>	<u>4,285,092</u>	<u>1,160,051</u>	<u>8,766,041</u>	<u>309,302</u>	<u>82,108</u>	<u>9,157,451</u>
分部收益	<u>1,203,588</u>	<u>1,114,562</u>	<u>297,209</u>	<u>2,615,359</u>	<u>299,406</u>	<u>40,592</u>	<u>2,955,357</u>
分部業績	<u>410,840</u>	<u>507,120</u>	<u>124,806</u>	<u>1,042,766</u>	<u>75,782</u>	<u>(24,179)</u>	<u>1,094,369</u>
中央行政成本及董事薪金							(32,551)
其他收益及虧損							204,840
應佔聯營公司虧損							(47,065)
應佔合營企業虧損							(14)
財務收入							23,193
財務成本							(216,197)
除稅前溢利							1,026,575
所得稅開支							(348,327)
期內溢利							<u>678,248</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

截至二零二零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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
來自供應商及客戶的收入	276,712	248,368
政府補助	2,034	2,572
其他	1,378	2,517
	<u>280,124</u>	<u>253,457</u>
其他收益及虧損		
外匯虧損淨額	(102,785)	(14,105)
來自股權投資的股息收入	326	428
結構性銀行存款的投資收入	58,879	97,360
投資物業的公平值變動	(2,696)	—
按公平值列入損益的金融資產的公平值變動	(4,251)	3,337
出售／部分出售聯營公司權益的收益	—	116,394
視作出售一間聯營公司的收益	—	1,426
	<u>(50,527)</u>	<u>204,840</u>
	<u>229,597</u>	<u>458,297</u>

6. 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入	14,564	11,874
第三方及聯營公司貸款利息收入	13,622	10,008
已付可退回租賃按金的利息收入	1,420	1,311
	<u>29,606</u>	<u>23,193</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項利息支出：		
銀行貸款	111,683	122,518
優先票據	63,172	60,488
預售物業所得款項	2,836	14,423
已收可退回租賃按金	3,870	2,932
租賃負債	1,266	1,394
中國中期票據	—	31,365
	<u>182,827</u>	<u>233,120</u>
減：於合資格資產成本資本化之金額		
待售發展中物業	(3,486)	(16,923)
	<u>179,341</u>	<u>216,197</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月的資本化財務成本按每年加權平均資本化比率5.0% (截至二零一九年六月三十日止六個月：5.2%) 計算。

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本期間	206,607	254,301
土地增值稅(「土地增值稅」)	11,898	15,294
過往期間撥備不足(超額撥備)	2,533	(2,874)
	<u>221,038</u>	<u>266,721</u>
遞延稅項扣除：		
本期間	62,160	81,606
	<u>283,198</u>	<u>348,327</u>

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支(續)

根據相關中國企業所得稅法，本集團位於中國的附屬公司須按25%(截至二零一九年六月三十日止六個月：25%)的中國企業所得稅率納稅，除了西安金鷹國際購物中心有限公司於二零一四年四月二十四日獲得優惠所得稅率15%，從二零一三年一月一日起生效，為期八年。

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

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

二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
--------------------------	--------------------------

188,432	186,772
---------	---------

35,791	38,012
--------	--------

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

34,724	36,945
--------	--------

309	348
-----	-----

10,241	—
--------	---

10. 股息

期內確認為分派的股息：

每股人民幣0.231元的二零一九年末期股息

(二零一八年末期股息：每股人民幣0.160元)

截至六月三十日止六個月

二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
--------------------------	--------------------------

384,372	268,979
---------	---------

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

10. 股息 (續)

於中期期間結束後，董事決議將向於二零二零年九月十日名列股東名冊的本公司擁有人派付中期現金股息每股人民幣0.118元(截至二零一九年六月三十日止六個月：每股人民幣0.118元)，估計總額為人民幣197,082,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣198,100,000元)。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	358,220	685,828
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	1,677,554	1,679,406

截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月，本公司部分已發行的購股權的行使價均高於本公司股票於兩個期間的平均市場價格，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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

12. 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

於本中期期間，添置物業、廠房及設備人民幣1,084,000元(未經審核)(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣142,128,000元(未經審核))乃就本集團新店建造及翻新入賬，而款項人民幣16,823,000元(未經審核)(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣47,422,000元(未經審核))乃就本集團現有門店建造、翻新及擴充入賬，以擴大及／或提升其營運能力。

於本中期期間，由於COVID-19疫情爆發及隨後實施的一系列預防及控制措施，本集團便利店及物業的若干業主將為期一至三個月的租金減少50%至100%，藉此向本集團提供租金寬免。

該等租金寬免為COVID-19疫情的直接結果，並滿足香港財務報告準則第16.46B號所載的全部條件，故此本集團採用可行權宜方法，不會就該等改變是否構成租賃修改進行評估。於本中期期間，出租人就相關租賃授出的寬免或豁免對租賃付款變動的影響合共為人民幣241,000元，已確認為負可變租賃付款並作為其他收入列賬。

本集團投資物業於本中期期末的公平值已由與本集團並無關聯的獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行估值。因此導致投資物業的公平值減少人民幣2,696,000元(未經審核)(截至二零一九年六月三十日止六個月：零(未經審核))已直接於截至二零二零年六月三十日止六個月之損益內確認。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	27,471	80,012
向供應商墊款	47,758	39,147
租賃按金	54,757	53,340
其他按金	16,909	16,952
購貨已付訂金	4,985	5,411
可收回其他稅項	130,236	139,657
貸款予第三方(附註)	234,309	122,207
其他應收款項及預付款項	283,249	370,174
	799,674	826,900
按以下呈列：		
非流動資產	54,662	53,242
流動資產	745,012	773,658
	799,674	826,900

附註：於二零二零年六月三十日，該款項指墊付予獨立第三方之短期貸款，屬有抵押／擔保、按固定年利率介乎12%至15%計息，並須於90至210日內償還。

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，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，故本集團日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25,880,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣74,121,000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。

於二零二零年六月三十日，支付予本集團關連公司的租賃按金為人民幣51,577,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣49,718,000元(經審核))。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	<u>114,248</u>	<u>117,463</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	200,000
上市股權投資	<u>45,481</u>	<u>37,118</u>
	<u>245,481</u>	<u>237,118</u>
流動		
結構性銀行存款	<u>509,808</u>	<u>611,070</u>

15. 應收同系附屬公司款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	11,547	11,547
南京金鷹國際集團有限公司	6,983	7,379
昆山金鷹置業有限公司	3,762	1,446
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司	3,267	1,099
其他	<u>15,898</u>	<u>8,669</u>
	<u>41,457</u>	<u>30,140</u>

應收南京金鷹國際集團有限公司的款項涉及物業、廠房及設備的購置及建造費用。餘下款項指為本集團營運作出的預付款項。所有款項均屬無抵押、無息且按需償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 應付票據、貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,923,672	2,271,511
應付票據	43,460	134,720
貿易應付款項總額	1,967,132	2,406,231
購置物業、廠房及設備應付款項	594,176	763,246
租賃按金	217,081	236,046
供應商訂金	152,069	133,102
應計開支	158,044	154,404
應付工資及福利開支	31,904	50,401
預付租賃款項	18,230	22,579
應付利息	14,622	14,528
其他應付稅項	66,559	121,948
其他應付款項	523,772	589,570
	3,743,589	4,492,055
按以下呈列：		
非流動負債	114,150	129,084
流動負債	3,629,439	4,362,971
	3,743,589	4,492,055

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應付票據及貿易應付款項於報告期末的賬齡分析：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,225,209	1,654,630
31至60日	162,075	319,991
61至90日	75,362	134,293
超過90日	504,486	297,317
	1,967,132	2,406,231

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

17. 應付同系附屬公司款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
南京金鷹工程建設有限公司	115,271	115,606
南京金鷹國際集團有限公司	81,971	68,528
昆山金鷹置業有限公司	56,287	56,287
南京建邺金鷹置業有限公司	34,729	12,619
南京江寧金鷹科技實業有限公司	20,071	13,773
鹽城金鷹科技實業有限公司	17,390	11,151
南京金鷹物業資產管理有限公司	14,842	839
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司	13,053	8,049
馬鞍山金鷹天地實業有限公司	10,585	5,508
南京珠江壹號實業有限公司	4,748	5,199
上海金鷹天地實業有限公司	4,479	3,457
揚州金鷹國際物業管理有限公司	4,020	—
丹陽金鷹天地實業有限公司	3,376	1,961
其他	13,356	978
	394,178	303,955

應付南京金鷹工程建設有限公司、南京金鷹國際集團有限公司及昆山金鷹置業有限公司的金額主要涉及物業、廠房及設備的購置及建造。餘額為賬齡一年以內的關連公司貿易應付款項。所有金額均為無擔保、無息且按需償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

18. 合約負債

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	279,655	161,327
來自集團客戶忠誠計劃的遞延收益	34,434	14,551
	<u>314,089</u>	<u>175,878</u>

19. 銀行貸款

於二零一八年四月，本集團已籌集金額為430.0百萬美元（「美元」）及1,781.0百萬港元（「港元」）的雙貨幣三年期有抵押銀團貸款，將於二零二一年四月到期悉數償還。因此，於二零二零年六月三十日，貸款已重新分類至流動負債。

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：		
於二零一九年一月一日、二零一九年六月三十日、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日（經審核）及二零一九年六月三十日（未經審核）	<u>1,679,406,000</u>	<u>167,941</u>
於二零二零年一月一日（經審核）	1,679,038,000	167,904
購回及註銷股份	<u>(8,849,000)</u>	<u>(885)</u>
於二零二零年六月三十日（未經審核）	<u>1,670,189,000</u>	<u>167,019</u>
簡明綜合財務報表中所示：		人民幣千元
於二零二零年六月三十日（未經審核）		<u>176,023</u>
於二零一九年十二月三十一日（經審核）		<u>176,832</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 股本 (續)

截至二零二零年六月三十日止六個月，根據本公司向董事授出的一般授權，本公司透過聯交所購回其自身股份如下：

購回月份	本公司每股 面值0.10港元 的普通股數目	每股股價		已付總代價	
		最高	最低	千港元	人民幣 等值千元
		港元	港元		
截至二零二零年六月三十日止六個月：					
— 二零二零年四月	51,000	7.47	7.36	381	348
— 二零二零年五月	4,355,000	7.50	7.33	32,719	29,960
— 二零二零年六月	4,511,000	7.38	7.00	32,969	30,083
	<u>8,917,000</u>			<u>66,069</u>	<u>60,391</u>

於截至二零二零年六月三十日止六個月，已購回合共8,917,000股(未經審核)(截至二零一九年六月三十日止六個月：零)股份，以及合共8,849,000股(未經審核)(截至二零一九年六月三十日止六個月：零)股份已註銷。

21. 財務工具公平值計量

本集團按經常性基準並以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

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

- 第一級，於活躍市場中相同資產之報價(未經調整)作為公平值計量；
- 第二級，除不包括於第一級所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產觀察的數據作為公平值計量；及
- 第三級，所用的資產估值方式包括並非基於可觀察的市場所得的數據(觀察不出的數據)作為公平值計量。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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及金融負債的公平值(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
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 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	114,248	117,463	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	45,481	37,118	第一級	活躍市場的報價
結構性銀行存款	509,808	611,070	第二級	貼現現金流量 – 未來現金流量根據 相關投資組合的預期適用收益率及相 關費用的調整估計並按能夠反映各交 易對手信貸風險的利率貼現。
按公平值列入損益的非掛牌 基金投資	200,000	200,000	第三級	根據相關投資的公平值及管理層認為 屬適當的其他輸入數據計算。

本集團擁有分類為按公平值列入損益的金融資產之非掛牌基金投資，該項投資於各報告日按公平值計量。於二零二零年六月三十日，該項投資的公平值為人民幣200,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣200,000,000元)。由於並無近期報價作參考之用，於二零二零年六月三十日，該項投資的公平值以包含重大不可觀察輸入數據之估值方法計量，因此由公平值層級的第二級轉撥至公平值層級的第三級。

第三級公平值計量之對賬

本公司董事認為，本集團按公平值列入損益的非掛牌基金投資並無重大公平值變動，因此未有呈列有關公平值計量的對賬。

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

董事認為，於簡明綜合財務報表確認的按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

22. 資本承擔

關於以下已訂約但尚未於本集團簡明綜合財務報表內撥備的資本支出：

- 收購物業、廠房及設備
- 於聯營公司的投資

其他承擔：

- 建設開發中物業(附註)

二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
17,122	17,437
1,600	25,000
18,722	42,437
558,434	302,155

附註：餘額包括本集團同系附屬公司已訂約的資本支出人民幣17,417,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣17,417,000元(經審核))。

23. 財務擔保

就若干買家的按揭融資所提供的擔保

二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
108,638	20,388

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後或物業買家悉數償還按揭貸款後(以較早者為準)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

截至二零二零年六月三十日止六個月

24. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押其若干附屬公司的股本權益，並就該等附屬公司資產訂立定息及浮息抵押，作為授予本集團的銀團貸款融資的擔保。已被抵押作為銀團貸款的擔保的資產賬面值如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	54,623	60,084
受限制現金	40,627	46,646
銀行結餘及現金	45,255	35,283
	140,505	142,013

此外，為數人民幣23,667,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣65,441,000元(經審核))的受限制現金已被抵押以取得授予本集團的一般銀行融資。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

25. 關連人士交易

於本中期期間，除簡明綜合財務報表中其他部份披露的該等資料外，本集團與關連公司進行下列重大交易：

a) 交易

與關連公司的關係	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
同系附屬公司	已付物業及配套設施租金	108,972	136,984
	已付物業管理費用	52,267	59,145
	已付泊車管理服務費用	2,018	412
	已付翻新服務費用	—	3,419
	已收管理費用	15,407	15,355
	已收泊車租金收入	2,509	1,919
聯營公司	利息收入	—	1,130

b) 主要管理層人員報酬

期內董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他福利	4,784	3,334
退休福利計劃供款	260	311
	5,044	3,645

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35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,包括截至二零二零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
二零二零年八月二十六日

管理層討論及分析

業務回顧

行業概覽

二零二零年上半年，新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情肆虐，全球經濟遭遇重創，世界主要經濟體難以重開。中國國內生產總值上半年累計同比下降1.6%。在有效防控措施及經濟刺激之下，中國二季度經濟重回增長態勢，國內生產總值於本年度首三個月收縮6.8%後，於第二季回升3.2%。然而，本地消費仍然低迷，上半年中國消費品零售銷售總額同比下降11.4%。

在本集團擁有市場領導地位之江蘇省區域，復工復產復商復市加快推進，經濟運行好於預期、亦好於全國，地區生產總值於二零二零年上半年實現正增長，同比增長0.9%，主要經濟指標持續回升，市場預期總體向好，社會發展大局穩定。

從零售行業發展來看，實體商業面對疫情帶來的衝擊，積極應對、加速變革，消費場景方面更多元化，線上線下更融合，另一方面以5G為代表的新興技術，以及零售與消費的數智化得到廣泛應用。從消費端趨勢來看，消費需求愈發多元，不斷催生「新消費」，精神消費的需求將超越物質消費，提升服務品質，打造多元體驗，創造多樣內容，將是零售企業發展的重要方向。

經營管理與企業發展

二零二零年上半年，本集團應對新冠疫情所帶來的衝擊，做好防控防疫各項工作的同時，積極加快復工復產，深化線上線下的融合，根據疫情防控的變化，不斷調整經營策略。

經過本集團全體員工的共同努力，二零二零年上半年，本集團客流量達5,840萬人次⁽¹⁾，截止二零二零年七月，客流已恢復至去年同期的80%。本集團實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）人民幣71.5億元，除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）（「息稅折舊攤銷前利潤」）達人民幣11.2億元，分別下降21.9%和12.9%。其中，首三個月銷售所得款項總額及息稅折舊攤銷前利潤錄得38.2%和24.9%的下降，而第二季分別錄得0.5%的下降和2.8%的上升。

⁽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

本集團在疫情防控的新常態和行業發展變革的新形勢下，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「質量經濟」為導向，以「美好生活」為訴求，通過線上營銷工具功能疊代更新，提升平台的體驗感及線下營銷活動的創新，客流和業績均得到了快速恢復。同時，繼續立足主業、精耕細作，不斷提升運營管理質量和專業技能，加快門店商品規劃調整，充分挖掘優質商品資源的業績增長潛力，重點突出提升存量與發展增量。

本集團高度重視疫情發展，出台多項政策應對疫情。疫情發生以來，嚴格落實疫情防控措施，保障公司有序復工，員工健康返崗，並保障期間員工工資權益。在創造安全購物環境的同時，推進線上線下深度融合，全線保障民生供應。堅持與社會互助互信共贏的理念，集團出台各項扶持商戶政策，與合作夥伴共克時艱，累計扶持金額近人民幣8,000萬元。面對疫情蔓延的特殊時期，舉辦多項集團性公益活動，聚焦抗疫、關愛醫護人員，利用南京河西金鷹世界樓宇外牆打出公益標語，正向發聲，以實際行動樹立企業有擔當的社會形象。

本集團堅持夯實並加強商品資源，持續引入有聚客能力、城市首店效應的新品牌，以煥發項目自身的吸引力，增強自身競爭力。二零二零年上半年全集團30家自營門店共調整超過11.3萬平米櫃位面積，涉調品牌數超過1,000個，其中新引進品牌287個。金鷹新街口店引進法兒曼江蘇首店，增加了化妝品品類的高線品牌數量，提供給高端顧客更多選擇，並引入FILA首家5G形象旗艦店，全場景全系列貨品；西安高新店引入區域首家La Mer專櫃；昆山店引進阿迪達斯Mega 1店型，為全城最高級次店鋪。

管理層討論及分析

四月下旬，隨著中國境內疫情防控形勢逐漸好轉，本集團連鎖門店開展多場年輕趣味、創新場景的營銷活動促進消費恢復，客流及銷售穩步回升，甚至超過同期水平。集團於四月舉辦24周年集團慶，以「在一起」為主題，向全社會傳達金鷹商貿集團始終與大家的美好生活在一起，3天銷售業績突破人民幣2.69億元，同比上升27.8%，為疫情之下的商業及消費市場的復甦注入了一針強心劑。金鷹集團各連鎖店在五一假期準備了超過55場主題各異、精彩紛呈的活動，為廣大市民和消費者的假期消遣和消費提供了多元選擇，到店客流超過300萬，恢復同期水平，實現銷售業績人民幣4.5億元，同比增長27.7%；520網絡情人節當天金鷹全國門店客流全面回暖，而在業績方面均較於同期有著明顯增長，同比增加47.0%；七月十七日至十九日金鷹獨利日第六季在全國18城30店開展，累積超過230萬VIP顧客到店參與，實現業績同比增長35.3%，客流與提袋率穩定增長。

常態的大背景下，本集團旗下電商平台—金鷹購，展開新營銷、新探索、新聯動，通過直播、社區裂變、與國際大牌展開線上深度合作，於二零二零年上半年實現平台GMV銷售同比增加64.6%，新增用戶26.5萬，同比上升33.3%，為門店導入新用戶流量、運營和技術支持。在新消費趨勢下，專櫃及超市到家業務銷售同比增長344.0%。

展望

二零二零年下半年，全球疫情形勢依舊嚴峻，中國疫情常態化防控預期仍將存在，生活體驗類消費需求不斷上升，新技術的應用更為廣泛，全渠道佈局將呈現發力優勢。零售內容不斷更新升級，線下場景強調多元體驗，會員服務強調更加精準。

面對全球健康及經濟危機帶來前所未有的艱巨挑戰，本集團將繼續專注於進一步提升核心業務的適應力，以維持在動蕩不安的市場中的長期競爭力，確保可持續發展。

管理層討論及分析

本集團將與優質品牌展開深度合作，依托高黏性、高活躍度的智慧金鷹數字化會員，集團主動把握雲服務、大數據及AI等新興技術發展應用，積極推進數字化升級，打造線上線下全渠道解決方案，給顧客帶來更好體驗：

- 金鷹超市已成為江蘇省兩家獲得茅台酒銷售授權的賣場渠道之一。二零二零年上半年完成銷售約7.6萬瓶，實現銷售業績人民幣1.14億元。二零二零年下半年本集團與茅台集團將在南京金鷹世界酒店50層共建開設茅台文化體驗館，作為江蘇區域茅台高淨值用戶的活動平台。
- 金鷹7-11便利店將提升開店速度，二零二零年完成開業30家門店，二零二一年完成開業50家門店，至二零二二年實現門店現金流回正。
- 金鷹購定位線上服務與營銷的平台，將進一步著力智慧零售升級，為金鷹VIP顧客提供更多服務延展。同時將合作入駐高端化妝品、標桿品牌旗艦店，實現線上線下流量的良性交互和互相賦能。

順應消費趨勢，聚焦中產家庭和年輕顧客高品質生活需求，本集團穩步開展存量商業品牌提檔升級：

- 本集團旗艦項目南京金鷹世界店，計劃引進Theory、PINKO、Coach、Lululemon等市場表現較好的輕奢品牌以及La Mer、HR、Guerlain等高線妝品品牌，以進一步品牌提檔升級，鞏固區域獨有品類品牌優勢。
- 位於南京成熟商圈的南京江寧店，持續升級化妝品、潮流品牌，以搶佔高端市場，保持門店銷售可持續增長。

管理層討論及分析

本集團經二十八年的深耕拓展，成熟的商業運營管理團隊、良好的供應鏈體系，加之在信息技術、主題樂園、精品超市、便利店、美妝集合店等領域多元發展、積累，形成完整且良性的商業生態鏈條。本集團將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，保持核心競爭，實現靈活有效的可持續發展：

- 集團在江蘇區域首個輕資產管理輸出項目GE66項目商業總面積2.0萬平方米，位於江寧主城區域1號線和5號線雙地鐵上蓋，業主方委託金鷹商貿對其商業籌建運營，打造區域時尚地標，預計二零二一年開業；
- 二零二零年六月五日，金鷹集團通過競標成功獲得徐州軌道交通1號線一期工程彭城廣場站和人民廣場站商業空間經營權，該項目是淮海經濟區首個地鐵商業項目，兩個核心站點位於徐州黃金商圈，超3萬平方米商業面積，無縫銜接中心商圈各大商業綜合體，項目預計日均客流量逾30萬；
- 未來，南通、常州、長春等多個金鷹世界商業綜合體建成打開後，以靈活的租賃或自有物業方式，將為集團新增約73.6萬平方米建築面積的全生活中心；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，高端配套將為集團持續輸入高質客流，成為集團銷售新增量。

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。中國自此已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，限制出行及部分交通控制安排，隔離部分居民的措施，限制若干商業活動以達致社交距離，並提高衛生意識及對防疫的迫切需要。疫情在若干程度上影響了中國的零售業務及本集團的經濟活動。本集團若干門店於二零二零年二月及三月上旬縮短營業時間。

為應對此狀況，本集團已採納多項措施以減低對其業務營運的影響，包括盡量提高營運效率、促進線上銷售、向特許專櫃及租戶授出減免以助彼等走出疫境以及實施全面成本減省措施。值得注意的是，截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司在線平台金鷹購的GMV錄得64.6%的大幅增長，高達人民幣218.2百萬元。

儘管本集團已實施上述措施，以緩解疫情帶來的不利影響，而隨著中國的COVID-19疫情爆發逐漸轉趨穩定，其零售店於本年度第二季開始恢復營運，本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的收益、營運現金流量及經營溢利較二零一九年同期有所下降。

於回顧期間，本集團銷售所得款項總額減少至人民幣7,149.6百萬元，同比減少21.9%或人民幣2,007.9百萬元。減少乃主要由於COVID-19疫情爆發導致同店銷售（「同店銷售」）⁽²⁾同比減少21.0%。本集團銷售所得款項總額及同店銷售於本年度第一季分別同比減少38.2%及減少35.8%，並於本年度第二季分別同比減少0.5%及減少2.4%。

本集團自二零一四年九月開業的九間全新生活中心，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，合共錄得銷售所得款項總額人民幣1,696.1百萬元（二零一九年上半年：人民幣1,983.2百萬元），佔本集團於回顧期間的銷售所得款項總額23.7%（二零一九年上半年：21.7%）。

⁽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。南京新街口店於二零一九年下半年進行整體改造，故同店銷售並無計及南京新街口店。

管理層討論及分析

截至二零二零年六月三十日止六個月，特許專櫃銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為73.5%（二零一九年上半年：76.9%），由二零一九年同期的人民幣7,037.5百萬元同比減少25.4%至人民幣5,252.8百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為18.0%（二零一九年上半年：14.6%），由二零一九年同期的人民幣1,338.1百萬元同比減少3.7%至人民幣1,287.9百萬元。租金收入對本集團銷售所得款項總額的貢獻為5.7%（二零一九年上半年：4.9%），由二零一九年同期的人民幣451.2百萬元同比減少9.8%至二零二零年首六個月的人民幣406.7百萬元。於二零二零年首六個月，物業銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為2.2%（二零一九年上半年：3.1%），由二零一九年上半年的人民幣281.4百萬元同比減少43.2%至人民幣159.9百萬元。其他收入佔本集團銷售所得款項總額餘下的0.6%（二零一九年上半年：0.5%），由二零一九年同期的人民幣49.3百萬元同比減少14.3%至二零二零年首六個月的人民幣42.3百萬元。

特許專櫃銷售佣金率減少至16.8%（二零一九年上半年：17.0%），而直接銷售的毛利率減少至11.2%（二零一九年上半年：12.2%），以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率減少至15.7%（二零一九年上半年：16.2%）。減少主要由於毛利率較特許專櫃銷售低的直接銷售（即超市及化妝品銷售）的銷售貢獻增加所致。

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38.8%（二零一九年上半年：45.0%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為17.1%（二零一九年上半年：17.6%）；化妝品銷售的貢獻為16.0%（二零一九年上半年：13.1%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為10.5%（二零一九年上半年：9.4%）；超市的貢獻為7.7%（二零一九年上半年：5.0%）；而電子產品、煙酒、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9.9%（二零一九年上半年：9.9%）。

於二零二零年六月三十日，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933.4百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣958.3百萬元）及人民幣1,048.9百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,074.8百萬元）。待售已竣工物業指本集團的濱江世紀廣場項目，於二零二零年六月三十日的可售寫字樓及住宅總建築面積約為66,591.5平方米（二零一九年十二月三十一日：70,480.8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，於二零二零年六月三十日的預計可售商業及住宅總建築面積約為98,630.4平方米（二零一九年十二月三十一日：106,718.7平方米）及可售停車位的建築面積約為39,298.8平方米（二零一九年十二月三十一日：24,484.8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該項目二期子項目一的單元房，而該等單元房已於二零一九年末及二零二零年上半年完工並交付與買家。二期為揚州新城市中心項目（細分為兩個子項目）的最後一期，而子項目二則尚未發展。於回顧期間，本集團亦已開始預售長春金鷹世界項目的一期單元房，計劃將分為五期。一期工程預期將於二零二一年年末竣工並預期將於二零二二年交付預售單元房予買家。

管理層討論及分析

於回顧期間，物業銷售金額為人民幣159.9百萬元（二零一九年上半年：人民幣281.4百萬元），出售總建築面積20,231.0平方米（二零一九年上半年：31,529.6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112.6百萬元（二零一九年上半年：人民幣194.0百萬元）及安徽省蕪湖市的濱江世紀廣場項目（為本集團於二零一五年收購的一個項目）的物業銷售金額人民幣47.3百萬元（二零一九年上半年：人民幣87.4百萬元）。於回顧期間，物業銷售的毛利率為35.6%（二零一九年上半年：32.2%）。於回顧期間的物業銷售金額主要包括交付毛利率較高的揚州新城市中心項目的預售二期子項目一單元房，而於二零一九年上半年期間的物業銷售金額主要包括毛利率較住宅物業銷售額低的停車位銷售額。

本集團的收益總額為人民幣2,502.7百萬元，較去年同期減少15.3%。收益的跌幅大致上與銷售所得款項總額的跌幅相符。

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)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；(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、收益及虧損淨額由二零一九年同期的人民幣458.3百萬元減少人民幣228.7百萬元至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣229.6百萬元。減少主要由於(i)外匯虧損淨額由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣14.1百萬元增加人民幣88.7百萬元至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣102.8百萬元；及(ii)並無出售／部分出售本集團於聯營公司的權益所得收益人民幣116.4百萬元（因於回顧期間並無有關出售事項），而於二零一九年上半年本集團出售其於北京泡泡瑪特文化創意股份有限公司及部分出售其於Toebox Korea Ltd.的權益。

商品存貨變動及已售物業成本

商品存貨及已售物業成本變動指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本及已售物業成本。截至二零二零年六月三十日止六個月，商品存貨及已售物業成本變動同比減少人民幣101.6百萬元或8.4%至人民幣1,114.3百萬元。該減幅大致上與直接銷售及物業銷售的跌幅相符。

管理層討論及分析

僱員福利開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，僱員福利開支同比減少人民幣37.2百萬元或20.3%至人民幣145.8百萬元。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；(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」；(iii)在政府的救濟措施下，國家管理退休福利計劃的供款減少；及(iv)自COVID-19疫情爆發以來實施的全面節約成本措施。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額的百分比維持穩定，為2.3%。

折舊及攤銷

截至二零二零年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產的折舊及攤銷同比減少人民幣0.6百萬元或0.3%至人民幣223.2百萬元。

折舊及攤銷開支佔銷售所得款項總額的百分比由去年同期的2.8%增加0.7個百分點至3.5%。

租金開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，租金開支同比減少人民幣32.5百萬元或20.4%至人民幣127.0百萬元。本集團的租金安排主要與以租賃物業經營的各商店的銷售掛鉤。回顧期間的租金開支減少是由於該等商店的銷售減少以及業主授予的租金優惠合共人民幣10.2百萬元所致。

租金開支佔銷售所得款項總額的百分比維持穩定，為2.0%。

管理層討論及分析

其他開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，其他開支同比减少人民幣88.7百萬元或24.3%至人民幣276.2百萬元。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。減少主要歸因管理層自COVID-19疫情爆發起實施持續規範的成本控制及全面節約成本措施。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
其他開支		
水電費	71,694	98,355
物業管理費	59,471	67,233
清潔、維修及保養支出	36,034	49,878
廣告及促銷活動支出	22,466	30,179
其他稅項開支	36,536	43,207
外包服務費	4,688	17,075
其他	45,302	58,979
	<u>276,191</u>	<u>364,906</u>

其他開支佔銷售所得款項總額的百分比由去年同期的4.5%減少0.2個百分點至4.3%。

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於當中擁有8.9%(二零一九年十二月三十一日：8.9%)股權的聯營公司Whittle School & Studios Holdings, Ltd. (「Whittle」)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於二零一九年九月開設首兩所校舍。本集團應佔回顧期間淨虧損為人民幣54.0百萬元(二零一九年上半年：人民幣42.5百萬元)。

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。截至二零二零年六月三十日止六個月，財務收入同比增加人民幣6.4百萬元或27.6%至人民幣29.6百萬元。增加主要由於回顧期間來自第三方貸款的利息收入增加人民幣3.6百萬元。

管理層討論及分析

財務成本

財務成本包括本集團的銀行借款、優先票據及中國中期票據的利息開支。截至二零二零年六月三十日止六個月，財務成本同比減少人民幣36.9百萬元或17.0%至人民幣179.3百萬元。該減少主要由於以下各項的淨影響：(i)於回顧期間利率減少及人民幣兌港元及美元貶值；及(ii)平均借款與去年同期相比減少。本集團的中國中期票據已於二零一九年九月悉數償還。

所得稅開支

本集團的所得稅開支同比減少人民幣65.1百萬元或18.7%至人民幣283.2百萬元。回顧期間的實際稅率為44.6%（二零一九年上半年：33.9%）。實際稅率同比增加10.7個百分點，主要由於不可扣除開支（即離岸外匯虧損淨額及應佔聯營公司虧損）增加所致。

期間溢利

期間溢利同比減少人民幣325.8百萬元或48.0%至人民幣352.5百萬元。截至二零二零年六月三十日止六個月，淨利率（按淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比計算）為5.5%（二零一九年上半年：8.4%）。

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165.5百萬元或15.6%至人民幣896.3百萬元（二零一九年上半年：人民幣1,061.8百萬元），而息稅折舊攤銷前利潤同比減少人民幣166.0百萬元或12.9%至人民幣1,119.5百萬元（二零一九年上半年：人民幣1,285.5百萬元）。本集團的息稅折舊攤銷前利潤於本年度第一季同比減少24.9%，並於本年度第二季同比增加2.8%。

另一方面，零售業務除折舊及攤銷前經營所得溢利（除折舊、攤銷、利息、稅項、其他收入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利潤」）同比減少人民幣129.9百萬元或10.8%至人民幣1,070.1百萬元（二零一九年上半年：人民幣1,200.0百萬元）。本集團的零售息稅折舊攤銷前利潤於本年度第一季同比減少22.1%，並於本年度第二季同比增加2.7%。

於回顧期間，三間（二零一九年上半年：三間）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12.7百萬元（二零一九年上半年：人民幣18.2百萬元）。其中，一間店舖於二零一七年開始營運。

資本開支

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的資本開支為人民幣133.1百萬元（二零一九年上半年：人民幣232.6百萬元）。該金額主要包括就因收購物業、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而作出的合約付款。

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

於二零二零年六月三十日，本公司董事及主要行政人員及彼等的聯繫人擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司規定存置之登記冊內或根據上市規則上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元普通股股份（「股份」）好倉

董事／首席執行官姓名	個人權益	公司法人權益	持有股份數目	股權概約百分比
王恒先生（「王先生」）	4,000,000	1,094,741,000	1,098,991,000 ^(附註1)	65.80%
王宣懿女士（「王女士」）	11,590,000	1,094,741,000	1,106,331,000 ^(附註2)	66.24%

附註：

- 該等1,098,991,000股股份包括(i)2004 RVJD家族信託（「家族信託」）在GEICO Holdings Limited中實益持有的1,094,741,000股股份，GEICO Holdings Limited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。
- 該等1,106,331,000股股份包括(i)家族信託實益持有的1,094,741,000股股份，王女士為受益人；(ii)王女士作為實益擁有人持有的11,590,000股股份。根據證券及期貨條例，王女士被視為於家族信託持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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份及相關股份的權益

於二零二零年六月三十日，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	股權概約百分比
GEICO Holdings Limited ^(附註1)	於受控制法團權益	1,094,741,000	65.55%
金鷹國際零售集團有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	1,094,741,000	65.55%
RVJD Holding Limited ^(附註2)	於受控制法團權益	165,880,000	9.93%
RVJD STAR Company ^(附註2)	實益擁有人	165,880,000	9.93%
ICFI HK (U.S.A.) Investments, LLC	實益擁有人	119,232,588	7.14%

附註：

1. 該等股份由王先生的家族信託The 2004 RVJD Family Trust全資擁有的GEICO Holdings Limited的全資附屬公司金鷹國際零售集團有限公司持有。王先生為受託人，而王女士為信託受益人之一。
2. 該等股份由王先生的家族信託The 2019 RVJD STAR Trust全資擁有的RVJD Holding Limited的全資附屬公司RVJD STAR Company持有。Cititrust Private Trust (Cayman) Limited為受託人。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

購股權計劃

根據於二零零六年二月二十六日經本公司唯一股東以書面決議案批准的本公司購股權計劃(「計劃」)，董事會可向董事會認為曾對本集團作出貢獻的本公司或其任何附屬公司任何全職或兼職僱員、董事、行政人員及高級人員(包括本公司及其任何附屬公司的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其附屬公司業務顧問、代理及法律和財務顧問授出購股權，以每批購股權1.0港元的代價認購本公司股份，主要目的為給予董事及合資格僱員、顧問及諮詢者獎勵。計劃由二零零六年二月二十六日起計十年內有效，並已於二零一六年二月二十五日失效。此後，根據該計劃並無授出新購股權，惟計劃的條款將對尚未行使但未失效、被沒收或獲行使的該等購股權仍然生效。

截至二零二零年六月三十日止六個月，沒有購股權已被行使、已失效或已被沒收。於二零二零年六月三十日，根據計劃項下已授出的購股權可供發行的股份合共1,300,000股股份，佔截至本報告日期本公司全部已發行股本約0.08%。

期內本公司的購股權變動及於二零二零年六月三十日的尚未行使購股權如下：

	於二零二零年 一月一日及 二零二零年 六月三十日 尚未行使的 購股權數目	授出日期	行使期(附註)	行使價 港元	緊接 授出日期前 本公司的 股價 港元
主要管理層	700,000	二零一零年 十月二十日	二零一一年十月二十日至 二零二零年十月十九日	19.95	20.00
其他僱員	600,000	二零一零年 十月二十日	二零一一年十月二十日至 二零二零年十月十九日	19.95	20.00
於二零二零年六月三十日 全部及可予行使的購股權	<u>1,300,000</u>				

附註：購股權的歸屬期為購股權授出當日起至行使期開始時。

其他資料

購買股份或債券的安排

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

將予完成的關連交易狀況

以下為本集團尚未完成的非豁免關連交易的狀況：

新街口B座框架協議

於二零零九年十一月九日，南京金鷹國際集團有限公司（「金鷹國際集團」）（由於為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的同系附屬公司及關連人士（定義見上市規則））與本集團訂立框架協議，據此，金鷹國際集團同意開發及出售，而本集團同意收購金鷹中心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5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（估計總建築面積50,000平方米）旨在增加南京新街口店的經營面積，而代價將分期按照預定建築期支付。南京新街口店B座物業已於二零一四年四月完成，並於當月開始試業。將交付予本集團的總樓面面積為約50,448.55平方米，餘下代價將上調至約人民幣7.8百萬元，得出調整後總代價為人民幣882.8百萬元。於本報告日期，本集團仍就有關收購事宜與有關政府部門聯絡並考慮其他方案，以防收購出現任何阻礙。

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

其他資料

昆山合作框架協議

於二零一一年三月二十八日，本集團與昆山金鷹置業有限公司（「**昆山金鷹置業**」）（由於為王先生最終全資擁有的公司，故其為本公司的同系附屬公司及關連人士（定義見上市規則）訂立合作框架協議，以收購位於江蘇省昆山市的一項物業。

該物業屬**昆山金鷹天地**項目（根據二零一一年四月二十一日的通函釋義）的**1樓至8樓**，以及地庫**B1及B2**，總建築面積約為**118,500**平方米（「**昆山物業**」）。**昆山金鷹天地**項目為位於**昆山市** **開發區東新街**南面及**珠江路**東面的商業綜合體，設有零售、酒店、辦公及住宅區估計總建築面積約**400,000**平方米，並由**昆山金鷹置業**合法及實益擁有。

收購**昆山物業**的代價為人民幣**1,125.8**百萬元（可予調整），其乃根據每平方米人民幣**9,500**元，以及估計總建築面積約為**118,500**平方米計算，並可於完成時視乎本集團將獲交付**昆山物業**的實際建築面積而調整。代價將分期按照預定建築期支付。**昆山物業**已於二零一五年一月完成並於當月開始試業。預期於二零二一年十二月三十一日或之前，**昆山金鷹置業**將向本集團轉讓**昆山物業**的業權。

董事會相信，收購**昆山物業**及將其發展成為大型全生活中心，將有助本集團進一步加強其已擁有領先市場地位的江蘇省的影響力、市場份額及競爭力。

該等交易的詳情已分別於本公司二零一一年三月二十八日的公告及二零一一年四月二十一日的通函內披露。

其他資料

根據上市規則第13.18條及第13.21條作出的披露

於二零一八年四月十二日，本集團與一組財務機構訂立一項雙貨幣三年期銀團貸款協議，本金高達430.0百萬美元及1,781.0百萬港元（總計合約人民幣4,130.8百萬元），須於二零二一年四月到期悉數償還（「銀團貸款協議」）。

根據銀團貸款協議的條款，在以下情況下即屬違約事件：倘若王先生於銀團貸款融資的全部或任何部分仍未獲償還的任何時間，將不再(i)直接或間接持有本公司實益權益不少於51%；(ii)為本公司的單一最大股東；(iii)為本公司的董事長兼執行董事；或(iv)維持對本公司的管理控制權或有權決定董事會過半數成員的組成。於發生違約事件時，所有未償付貸款連同累計的利息及可能根據銀團貸款協議應計的任何其他金額須即時到期償還。該融資於二零二零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

於二零二零年六月三十日，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5,846.1百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣5,804.4百萬元），而本集團的總借貸（包括銀行借貸及優先票據）為人民幣6,896.0百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣6,728.0百萬元）。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣790.0百萬元（二零一九年上半年：人民幣24.2百萬元），投資活動所用現金淨額為人民幣14.2百萬元（二零一九年上半年：投資活動所得現金淨額為人民幣172.2百萬元），而融資活動所用現金淨額為人民幣585.0百萬元（二零一九年上半年：人民幣441.5百萬元）。

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行借貸為人民幣4,229.9百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣4,102.6百萬元），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4,099.9百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣4,022.6百萬元）及短期銀行貸款人民幣130.0百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣80.0百萬元），以及優先票據人民幣2,666.1百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,625.4百萬元）。本集團於二零一九年九月到期本金人民幣1,500.0百萬元之中國中期票據已於二零一九年內全數償還。

本集團於二零二零年六月三十日的資產總值為人民幣22,592.7百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣22,942.3百萬元），而本集團負債總額為人民幣15,732.3百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣15,988.3百萬元），因此資產淨值為人民幣6,860.4百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣6,954.0百萬元）。於二零二零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30.5%（二零一九年十二月三十一日：29.3%）。

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23。

外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金、股權投資、銀行貸款及優先票據以港元或美元計價，故本集團須承受與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。於回顧期間，本集團錄得外匯虧損淨額人民幣102.8百萬元（二零一九年上半年：人民幣14.1百萬元）。本集團的經營現金流量並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零二零年六月三十日，本集團僱用合共2,780名僱員（二零一九年十二月三十一日：3,300名僱員），薪酬合共為人民幣145.8百萬元（二零一九年上半年：人民幣183.0百萬元）。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。

股息

董事已議決宣派中期股息每股人民幣0.118元（二零一九年上半年：每股人民幣0.118元），預期於二零二零年九月二十四日（星期四）或之前派付予於二零二零年九月十日（星期四）營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。

為符合獲取中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年九月十日（星期四）（亦為分派中期股息的記錄日期）下午四時三十分前送達至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回本公司證券

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司以總代價66.1百萬港元（相當於人民幣60.4百萬元）透過聯交所購回其本身合共8,917,000股已發行普通股。

董事回購股份是為提高股東價值。所有購回股份其後已註銷。除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於回顧期間概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

其他資料

企業管治

董事認為，本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所規定的企業管治守則（「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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度（誠如本公司於二零一九年年報企業管治報告中所披露）及於回顧期間，王恒先生為本公司董事長兼首席執行官，並領導日常管理及負責董事會的有效運作。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。於中期期間結束後，陳毅杭先生於二零二零年八月二十六日獲委任擔任為本集團公司的首席執行官，並自二零二零年八月二十六日起，已遵守守則第A.2.1條。

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，董事已確認彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月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。除本報告所披露者外，於本報告日期，董事會並無授權有關其他重大投資或資本資產添置之計劃。

資產押記

有關本集團資產押記之詳情載於簡明綜合財務報表附註24。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及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。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。

其他資料

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。下半年，本集團將繼續同心協力，迎接新的挑戰和商業把握發展機遇，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，二零二零年八月二十六日