



金鷹商貿集團有限公司
GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

於開曼群島註冊成立的有限公司
股份代號: 3308

2021 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	36
管理層討論及分析	37
其他資料	49

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，經過逾25年的潛心經營，於二零二一年六月三十日，已成功在中國開設31家門店，總建築面積約2,512,475平方米，總營業面積約1,719,437平方米。該等連鎖店分佈於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海共四省一市，覆蓋上海、南京、蘇州、南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、丹陽、昆山、蕪湖、馬鞍山、淮北、西安和昆明共17個城市。

憑藉本集團於江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，本集團將聚焦於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海等已開店的區域，深入連鎖化，拓展具有長遠競爭實力與業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位，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。於二零二一年六月三十日，本集團共開設16家全生活中心，總建築面積約1,979,942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36.2%。以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，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

著重發展增量，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。

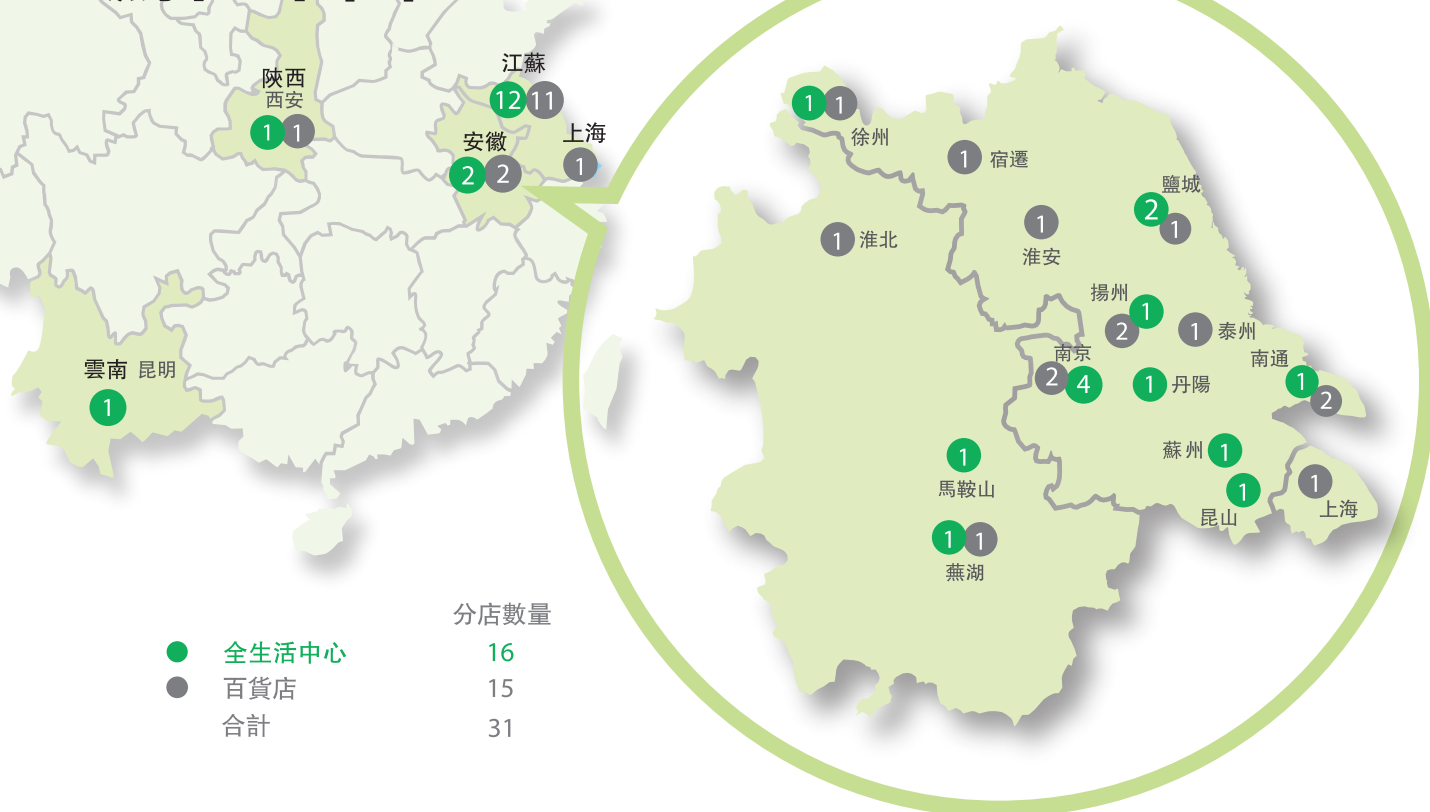
致力智慧零售升級，為VIP打造生活化、體驗性、創新型的全渠道服務內容

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（二零二一年四月新金鷹購移動用戶端升級為金鷹生活）移動用戶端、微信、微博、電子VIP卡等，將全生活購物中心、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。於二零二一年六月三十日，該應用程序的下載量已突破889萬次，亦有約364萬名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13萬名，微信、微博會員突破450萬人，同時，本集團已成功吸納近380萬名忠誠顧客。回顧期內，VIP顧客消費佔本集團銷售所得款項總額的59.3%。

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。於二零二一年六月三十日，本集團擁有約2,540名僱員。

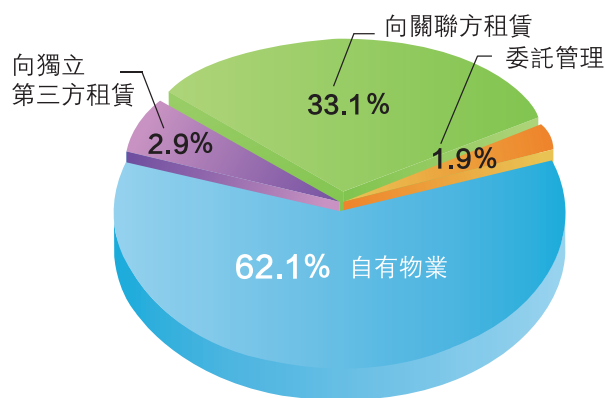
金鷹在中國



坐落於黃金購物地段的自有物業佔總樓面面積的比例為**62.1%***

在營門店	樓面面積 (平方米)		
	自有	租賃	小計
1 南京新街口店 #	83,896	37,363	121,259
2 南通店	9,297		9,297
3 揚州店	37,562	3,450 [^]	41,012
4 徐州店 #	110,974	5,788 [^]	116,762
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		35,163	35,163
13 南京漢中店		12,462	12,462
14 南京湖濱天地店 #	168,900	47,495	216,395
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		18,354	18,354
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

在營門店	樓面面積 (平方米)		
	自有	租賃	小計
23 南京江寧店 #		144,710	144,710
24 安徽馬鞍山店 #		87,568	87,568
25 南通人民路店	30,191		30,191
26 安徽蕪湖店	38,277		38,277
27 安徽蕪湖新城市店 #	81,397		81,397
28 西安曲江店 # @			48,502
29 蘇州店 #	176,764		176,764
30 金鷹世界店 #		251,019	251,019
31 揚州新城市中心 #	153,560		153,560
總計			2,512,475 ^{&}



* 於二零二一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

& 未計入合計約305,192平方米的樓面面積，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100,503平方米的樓面面積，以及204,689平方米的委託管理街區面積

^ 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(於二零二一年六月二十五日辭任)
Hans Hendrik Marie Diederer先生
(於二零二一年五月二十七日退任)

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

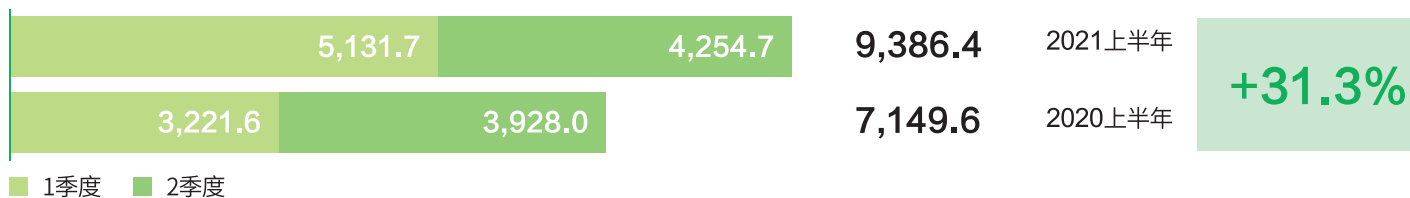
Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記處(登記分處)

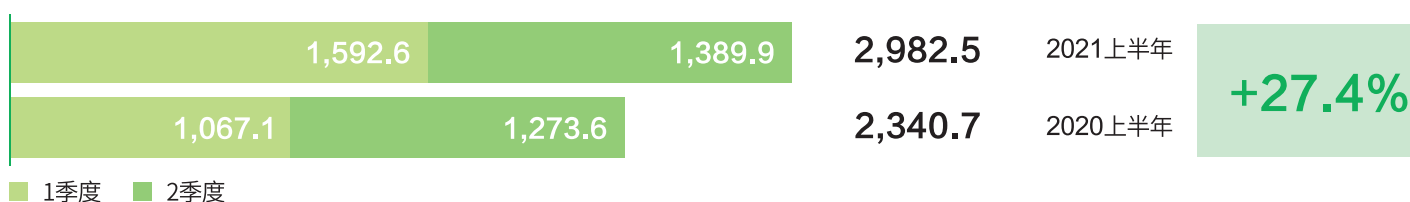
香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心17M樓

財務摘要

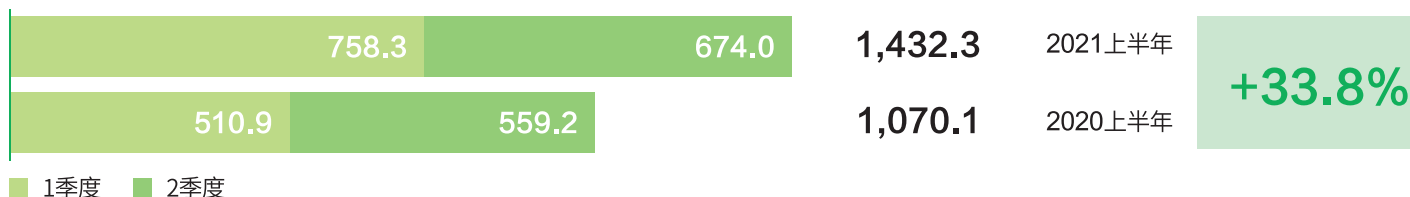
銷售所得款項總額 (人民幣百萬元)



零售業務收益 (人民幣百萬元)⁽¹⁾



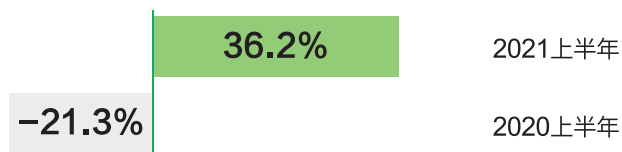
零售業務息稅折舊攤銷前利潤 (人民幣百萬元)



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

截至二零二一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」)截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，以及二零二零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	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	3,021,423	2,502,671
其他收入、收益及虧損	5	493,219	229,597
商品存貨變動		(1,187,398)	(1,013,723)
已售物業成本		(20,636)	(100,592)
僱員福利開支		(168,381)	(145,823)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷		(191,948)	(188,432)
使用權資產折舊		(38,351)	(34,724)
租金開支		(203,527)	(126,982)
其他開支		(369,225)	(276,191)
應佔聯營公司溢利(虧損)		5,806	(58,670)
應佔合營企業虧損		(538)	(1,726)
財務收入	6	22,863	29,606
財務成本	7	(131,718)	(179,341)
除稅前溢利		1,231,589	635,670
所得稅開支	8	(346,630)	(283,198)
期內溢利	9	884,959	352,472
以下各方應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		887,561	358,220
非控股權益		(2,602)	(5,748)
		884,959	352,472
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	11	0.535	0.214
— 攤薄(每股人民幣元)	11	不適用	0.214

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	884,959	352,472
其他全面(開支)收益：		
隨後可重新分類至損益的項目：		
應佔聯營公司的匯兌差額	(2,141)	1,162
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)	17,798	(1,444)
不會重新分類至損益項目相關所得稅開支	(2,127)	(1,004)
	15,671	(2,448)
期內其他全面收益(開支)，除稅後淨額	13,530	(1,286)
期內全面收益總額	898,489	351,186
以下各方應佔期內全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	901,091	356,934
非控股權益	(2,602)	(5,748)
	898,489	351,186

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	8,344,687	8,474,084
使用權資產	12	2,577,183	2,633,368
投資物業	12	2,238,231	2,238,231
無形資產		10,919	11,252
商譽		17,664	17,664
於聯營公司的權益		144,038	140,276
於合營企業的權益		15,715	16,253
其他應收款項	13	56,549	55,844
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	65,547	71,608
按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)的金融資產	14	231,602	231,960
遞延稅項資產		85,167	83,962
		13,787,302	13,974,502
流動資產			
存貨		340,775	373,910
待售發展中物業		1,281,399	1,225,678
待售已竣工物業		904,554	918,235
貿易及其他應收款項	13	663,599	715,119
應收同系附屬公司款項	15	46,379	39,081
稅項資產		36,927	31,841
按公平值列入損益的金融資產	14	597,531	106,330
受限制現金		242,216	28,241
銀行結餘及現金		6,124,604	6,670,166
		10,237,984	10,108,601

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	3,618,765	4,243,902
應付同系附屬公司款項	17	287,510	177,053
租賃負債		36,037	28,478
稅項負債		549,055	583,477
客戶預付款項		3,184,297	3,115,938
合約負債	18	396,872	360,059
銀行貸款	19	134,879	3,786,586
		8,207,415	12,295,493
流動資產(負債)淨額		2,030,569	(2,186,892)
總資產減流動負債		15,817,871	11,787,610
非流動負債			
銀行貸款	19	3,711,259	-
優先票據		2,436,441	2,458,747
租賃負債		514,076	550,135
其他應付款項	16	142,380	123,275
遞延稅項負債		901,105	864,089
		7,705,261	3,996,246
資產淨值		8,112,610	7,791,364
資本及儲備			
股本	20	175,146	175,146
儲備		7,849,994	7,526,146
本公司擁有人應佔權益		8,025,140	7,701,292
非控股權益		87,470	90,072
權益總額		8,112,610	7,791,364

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												非控股 權益應佔	合計
	股本	庫存股份	股份溢價	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	購股權 儲備	法定盈餘 儲備	保留溢利	小計		
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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)	175,146	-	-	29,378	217,228	269,676	(88,232)	2,680	-	1,233,740	6,185,524	8,025,140	87,470	8,112,610
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)	176,023	(6)	-	28,501	217,228	269,676	(100,131)	11,625	5,128	1,164,664	4,994,659	6,767,367	93,023	6,860,390

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	797,019	766,723
投資活動：		
投資結構性銀行存款	(51,340,620)	(34,624,590)
贖回結構性銀行存款	50,840,620	34,724,590
存入受限制現金	(242,216)	(64,294)
提取受限制現金	28,241	112,087
購置：		
— 按公平值列入損益的金融資產	(213,395)	(155,537)
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	(5,817)	(31,089)
出售以下各項的所得款項：		
— 按公平值列入損益的金融資產	227,304	142,923
— 按公平值列入其他全面收益的股本工具	29,676	32,860
股權投資所得股息	247	326
購置物業、廠房及設備	(140,636)	(133,129)
出售物業、廠房及設備所得款項	143	1,478
出售一間聯營公司權益的所得款項	410	-
結構性銀行存款所得收入	61,952	60,141
銀行存款所得利息	14,265	16,271
向第三方提供貸款所得利息	7,500	3,750
貸款予第三方	-	(100,000)
支付使用權資產	(400)	-
支付租賃按金	(551)	-
提取租賃按金	664	3
投資活動所用現金淨額	(732,613)	(14,210)

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動：		
已籌集新銀行貸款	3,872,096	515,000
償還銀行貸款	(3,788,932)	(465,000)
已付利息	(109,152)	(161,911)
向本公司擁有人派付股息	(577,243)	(384,372)
償還租賃負債	(6,737)	(5,083)
購回股份	-	(60,391)
融資活動所用現金淨額	(609,968)	(561,757)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(545,562)	190,756
於一月一日之現金及現金等價物	6,670,166	5,081,262
於六月三十日之現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	6,124,604	5,272,018

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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，截至二零二一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編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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二零二一年一月一日或之後開始的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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、
利率基準改革 – 第二階段
香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

此外，於本中期期間，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)二零二一年六月三十日之後的**新型冠狀病毒相關租金寬免**。於本中期期間應用該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。

3. 收益

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售佣金收入	1,077,067	781,964
直接銷售	1,386,608	1,139,901
物業銷售	29,377	156,080
管理費	23,948	22,536
酒店營運	9,501	5,926
汽車服務費	1,468	10,694
客戶合約收益	2,527,969	2,117,101
租金收入	493,454	385,570
收益總額	3,021,423	2,502,671
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	2,494,520	2,088,639
隨時間	33,449	28,462
總計	2,527,969	2,117,101

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售	7,227,656	5,252,761
直接銷售	1,566,826	1,287,926
物業銷售	31,332	159,893
管理費	25,496	23,998
酒店營運	10,107	6,310
汽車服務費	1,659	11,947
客戶合約銷售所得款項總額	8,863,076	6,742,835
租金收入	523,314	406,730
銷售所得款項總額	9,386,390	7,149,565

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、揚州市及長春市進行。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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
	江蘇省南部	江蘇省北部	中國西部及 其他地區	小計	物業發展及 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							(131,718)
除稅前溢利							1,231,589
所得稅開支							(346,630)
期內溢利							<u>884,959</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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>	921,619
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>

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

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	361,747	276,712
政府補助	8,247	2,034
其他	473	1,378
	370,467	280,124
其他收益及虧損		
外匯收益(虧損)淨額	59,049	(102,785)
來自股權投資的股息收入	247	326
結構性銀行存款的投資收入	70,370	58,879
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	(3,666)	(4,251)
視作出售一間聯營公司的收益	507	-
與商店停業有關的減值虧損	(3,755)	-
	122,752	(50,527)
	493,219	229,597

6. 財務收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入	14,265	14,564
貸款予第三方的利息收入	7,115	13,622
已付可退還租賃按金利息收入	1,483	1,420
	22,863	29,606

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項利息開支：		
銀行貸款	69,832	111,683
優先票據	58,370	63,172
預售物業所得款項	8,748	2,836
已收可退還租賃按金	3,847	3,870
租賃負債	3,669	1,266
	<u>144,466</u>	<u>182,827</u>
減：於合資格資產成本資本化的金額		
待售發展中物業	(12,748)	(3,486)
	<u>131,718</u>	<u>179,341</u>

截至二零二一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4.2% (截至二零二零年六月三十日止六個月：5.0%) 計算。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本期間	286,938	206,607
土地增值稅(「土地增值稅」)	2,133	11,898
過往期間(超額撥備)撥備不足	(3,655)	2,533
	285,416	221,038
遞延稅項扣除：		
本期間	61,214	62,160
	346,630	283,198

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% (截至二零二零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位於中國西部地區，因此而按15%的優惠稅率繳納所得稅，而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的「稅項負債」。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

9. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
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	191,948	188,432
使用權資產折舊	39,418	35,791
減：已資本化款項	(1,067)	(1,067)
	38,351	34,724
出售物業、廠房及設備的虧損	234	309
新型冠狀病毒相關租金寬免	-	10,241
	<u>-</u>	<u>10,241</u>

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期內確認為分派的股息：		
每股人民幣0.350元的二零二零年末期股息 (二零一九年末期股息：每股人民幣0.231元)	577,243	384,372
	<u>577,243</u>	<u>384,372</u>

於中期期間結束後，董事已決議向於二零二一年九月九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(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣0.118元)，估計總額為人民幣195,904,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣196,146,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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(續)

董事認為，本集團投資物業於本中中期期間末的公平值與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」，與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)所估計於二零二零年十二月三十一日的公平值並無重大差異。因此，於本中中期期間並無確認公平值變動。本集團投資物業於二零二零年六月三十日的公平值已由仲量聯行進行估值，由此導致投資物業公平值減少人民幣2,696,000元(未經審核)已直接於截至二零二零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

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	46,831	72,947
向供應商墊款	103,581	118,834
租賃按金	57,633	56,284
其他按金	11,901	11,826
購貨已付訂金	1,003	4,226
可收回其他稅項	102,568	93,102
向第三方貸款	226,393	227,587
其他應收款項及預付款項	170,238	186,157
	720,148	770,963
呈列為：		
非流動資產	56,549	55,844
流動資產	663,599	715,119
	720,148	770,963

對於物業發展業務以外的業務，本集團的貿易客戶主要以現金付款結算，以現金或借記卡或信用卡支付。由於本集團的貿易應收款項主要來自以信用卡支付的銷售，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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

13. 貿易及其他應收款項 (續)

零售業務的貿易應收款項人民幣35,158,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣68,832,000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。

於二零二一年六月三十日，向本集團關聯公司支付租賃按金人民幣106,000,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：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

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	65,547	71,608
按公平值列入損益的金融資產		
非流動		
非掛牌基金投資	231,602	231,960
流動		
上市股權投資	89,113	106,330
結構性銀行存款	508,418	-
	597,531	106,330

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

15. 應收同系附屬公司款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	11,527
昆山金鷹置業有限公司	9,482	6,078
南京金鷹國際集團有限公司	7,187	7,395
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司	3,530	1,099
南京金鷹國際物業發展有限公司	3,408	2,567
丹陽金鷹天地實業有限公司	2,875	1,662
其他	8,408	8,753
	46,379	39,081

應收南京金鷹國際集團有限公司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。所有款項均為無抵押、免息且按需償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,870,201	2,342,762
購置物業、廠房及設備應付款項	485,665	574,951
租賃按金	265,562	242,069
供應商訂金	189,238	181,642
應計開支	179,150	176,705
應付工資及福利開支	28,036	61,001
預付租賃款項	18,737	18,978
應付利息	13,274	13,800
其他應付稅項	62,893	130,546
其他應付款項	648,389	624,723
	3,761,145	4,367,177
呈列為：		
非流動負債	142,380	123,275
流動負債	3,618,765	4,243,902
	3,761,145	4,367,177

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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,391,419	1,698,212
31至60日	141,478	275,985
61至90日	60,354	82,664
超過90日	276,950	285,901
	1,870,201	2,342,762

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

17. 應付同系附屬公司款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	70,587	62,300
昆山金鷹置業有限公司	56,287	56,287
南京建鄴金鷹置業有限公司	34,246	3,937
南京金鷹工程建設有限公司	40,891	39,208
南京江寧金鷹科技實業有限公司	16,560	-
南京金鷹國際物業集團有限公司	13,316	2,881
鹽城金鷹科技實業有限公司	11,040	1,243
南京仙林金鷹天地科技實業有限公司	8,164	-
馬鞍山金鷹天地實業有限公司	6,628	347
其他	29,791	10,850
	287,510	177,053

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款項主要涉及物業、廠房及設備的購置及建造。餘下款項指賬齡為一年以內應付同系附屬公司的貿易應付款項。所有款項均為無抵押、免息且按需償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

18. 合約負債

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	363,311	354,316
來自本集團客戶忠誠計劃的遞延收益	33,561	5,743
	396,872	360,059

19. 銀行貸款

於二零二一年四月，本集團安排一項本金額為420,000,000美元（「美元」）及1,408,000,000港元（「港元」）（相當於人民幣3,941,502,000元）的三年期雙貨幣銀團貸款，以重新撥資截至二零二零年十二月三十一日尚未償還金額為人民幣3,786,586,000元的到期銀團貸款。新的銀團貸款每年按倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息加2.5%（截至二零二零年六月三十日止六個月：倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息加2.5%）計息，將於二零二四年四月全數償還。

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：		
於二零二零年一月一日、二零二零年六月三十日、 二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日	<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>
於二零二一年一月一日（經審核）及二零二一年六月三十日（未經審核）	<u>1,660,205,000</u>	<u>166,021</u>
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表中所示：		
於二零二一年六月三十日（未經審核）		<u>175,146</u>
於二零二零年十二月三十一日（經審核）		<u>175,146</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

21. 金融工具的公平值計量

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

截至二零二一年六月三十日止六個月

21. 金融工具的公平值計量(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
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 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	65,547	71,608	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	89,113	106,330	第一級	活躍市場的報價
結構性銀行存款	508,418	-	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	231,602	231,960	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

截至二零二一年六月三十日止六個月

21. 金融工具的公平值計量(續)

第三級公平值計量的對賬

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，故並無呈列公平值計量的對賬。

本集團按經常性基準並非以公平值計量的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

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關於收購物業、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>17,491</u>	<u>16,503</u>
關於建設發展中物業的其他承擔(附註)	<u>1,756,233</u>	<u>1,106,201</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24,400,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣33,640,000元(經審核))。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

23. 財務擔保

就若干買家的按揭融資所提供擔保

二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
-----------------------------------	------------------------------------

176,828

176,978

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。

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，並就若干附屬公司資產訂立定息及浮息抵押，作為授予本集團的銀行融資項下責任的擔保。已被抵押作為銀行融資的擔保的資產賬面值如下：

二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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

48,098

48,892

受限制現金

242,216

28,241

銀行結餘及現金

90,036

184,643

380,350

261,776

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	178,688	108,972
	已付物業管理費	63,372	52,267
	已付泊車管理服務費	2,715	2,018
	已付裝修服務費	57,421	-
	已收管理費	15,452	15,407
	已收泊車租金收入	5,215	2,509

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他福利	5,025	4,784
退休福利計劃供款	392	260
	<u>5,417</u>	<u>5,044</u>

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

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)

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，包括截至二零二一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
二零二一年八月二十五日

管理層討論及分析

業務回顧

行業概覽

二零二一年上半年，全球經濟逐步回歸穩定態勢，呈現明顯好轉。中國政府在疫後恢復階段，通過常態化防控，以及一系列經濟振興的措施，實現了中國經濟健康、平穩、高質量發展。在本集團擁有市場領導地位之江蘇省區域，疫情防控及經濟運行形勢持續向好，上半年地區生產總值同比增長13.2%，達人民幣5.5萬億元，人均生活消費支出為人民幣14,903元，同比增長22%，消費新動能持續釋放，消費對經濟增長的拉動日益增強。

從零售行業發展來看，進一步加快自身的升級和變革，通過線下場景的不斷豐富，線上全渠道業務的廣泛運用，讓行業得以快速恢復，並保持可持續發展。在消費升級趨勢之下，人們在精神與物質方面呈現強烈需求，促使消費需求愈發多元化和個性化。提供優質的消費內容、品質的服務、多元的體驗，將是零售企業發展的重要方向。

經營管理與企業發展

二零二一年上半年，本集團在疫情防控的新常態下，深化線上線下融合，積極開拓創新，堅持穩健、高質的發展，並根據疫情防控的變化，不斷調整經營策略，維持財務穩健，逆勢突破，為高質量發展打下堅實基礎。

在經濟復甦的背景下，本集團立足主業、精耕細作，不斷提升運營管理質量，堅持加快門店商品規劃調整、加強戰略品牌合作，充分挖掘優質商品資源的業績增長潛力，通過品牌調整和創意營銷持續發力，實現業績快速回升。經過本集團全體員工的共同努力，二零二一年上半年，本集團客流量達到9,833萬人次⁽¹⁾，同比二零二零年、二零一九年同期分別增長68.2%及7.1%；實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）人民幣93.9億元，同比二零二零年、二零一九年同期分別增長31.3%及2.5%；折舊及攤銷前經營所得溢利（除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利）（「息稅折舊攤銷前利潤」）達人民幣14.4億元，同比二零二零年、二零一九年同期分別增長28.9%及12.2%；及期內溢利達人民幣8.85億元，同比二零二零年、二零一九年同期分別增長151.1%及30.5%。

⁽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

二零二一年上半年本集團繼續堅持高質發展、提檔升級，持續加強地區首店、標桿品牌旗艦店的引進合作，於期內主動升級調整品牌數達1,026個，佔本集團經營總櫃位面積的12.3%；總體出租率提升至96%。

在存量項目重點改造提升中，本集團以鞏固主力門店於核心商圈之主導地位和提升城市影響力為目的穩步推進。徐州店AB座於上半年進行聯調，引進FILA Kids 3.0形象店、Nike Kids L2旗艦店、Charles & Keith及中國李寧等最新形象店，以進一步塑造年輕時尚定位、吸聚核心商圈客流；南京珠江路店一樓業態重組，品牌升級，引進網紅烘焙好利來、美妝集合店調色師、智能科技店小米等，進一步突出項目年輕、潮流、生活化的定位，更加滿足年輕客人購物需求。馬鞍山店、宿遷店於上半年分別啟動整體改造升級和美食潮流街區的打造，融入城市文化特色，貫通街區與大商業的客流交互，塑造城市地標級商業項目。

把握消費市場復甦趨勢，本集團連鎖門店乘勢而為，聚焦情感營銷，開展多場年輕趣味、創新場景的營銷活動，融入社交、親子、藝術等，給消費者帶來多元化的消費體驗，帶動客流及銷售穩步提升。在二零二一年六月結束的集團年中慶，聯動10大美妝品牌和泰瑞環保機構開展空瓶回收，以及低碳出行兌換消費金等一系列環保活動，融入綠色環保理念的同時，本集團各門店於活動期間實現銷售所得款項總額超過人民幣4.8億元，業績與客流較去年同期有大幅增長，分別增長29.4%及10.7%。

在新常態下，本集團繼續堅持生活化、體驗性、創新型的智慧消費服務平台戰略發展目標，並重視與戰略品牌深度合作及新業務發展，為集團帶來發展活力和業績增量。年內，本集團錨定白酒類市場消費升級新賽道，與行業標桿品牌建立深度戰略合作，加大重點品牌統一採購力度與資源整合能力，形成價格與行銷優勢。

本集團通過優化供應鏈、新品開發、聚焦優勢品類、提升內部運營管理，實現金鷹超市G·Mart銷售大幅提升，業績同比二零二零年、二零一九年同期分別增長13.8%和32.0%。下半年，本集團還將積極推進金鷹超市的重新定位，通過因地制宜，合理定位，打造場景+體驗的「金鷹超市旗艦店」、商品結構優化、全渠道業務發展、以數字化賦能運營管理等舉措，來提升金鷹超市綜合經營能力。

管理層討論及分析

7-11便利店事業於今年六月已實現當月整體盈利，進入良性經營階段。通過新建中央廚房及於二零二二年一月投產的鮮食工廠，將提供高質量商品及高效供應鏈服務，為便利店事業快速、高質拓展做好充分準備。上半年新入駐泰州、揚州兩座城市，店鋪數目自二零二零年底的25家增至本期末的38家。二零二一年下半年將提速拓店，預計年底存量店鋪達100家。

本集團重視新業務發展，以提升會員全渠道消費體驗，強化購物與服務功能，打造一站式生活服務平台—金鷹生活。金鷹生活商品銷售平台上半年由自營平台向POP (Pctowap Open Platform) 開放平台轉型，商品和服務定位「更年輕、更有趣及更具性價比」，同時今年年內新增品牌旗艦店33家，自二零二零年九月起累計上線國際品牌旗艦店超過40家，入駐品牌招新能力提升，品牌旗艦店新客佔比平均超60%；全平台上半年共實現GMV (Gross Merchandise Value) 人民幣3.3億元，同比增長52.6%，全渠道會員同比上升90.7%。本集團將持續深化全渠道營銷與數字化升級，推進全集團用戶數字化、線上營銷精準觸達VIP，進一步提升用戶活躍度和服務體驗，以實現會員價值長期可持續增長。

一直以來，人才都是本集團極為重視的資產，在持續關注和引進具有創造力的優秀人才的同時，本集團構建了從應屆生至高管的完整人才發展路徑，打造了「鷹巢—雛鷹—鷹才—雄鷹—領鷹」的人才梯隊建設計劃，未來還將開展集團管理培訓生計劃，挖掘培養具備提升銷售表現及營運效益的高級管理人才。

展望

二零二一年下半年，中國「雙循環」發展格局持續帶動消費升級，助推生活體驗類消費需求不斷上升，新技術應用更為廣泛。而同時，新冠病毒德爾塔變異毒株疫情流行，全國多地新增高中風險地區，給疫情防控帶來一定不確定性，消費市場受到衝擊。本集團將切實履行好企業在疫情防控中的社會責任，並不斷提升自身服務與運營質量，持續夯實核心經營能力，以全渠道業務佈局發揮優勢，在疫情常態化、市場受疫情反覆帶來的波動和快速變化的商業競爭環境下，實現靈活有效的可持續發展。

管理層討論及分析

隨著商業地產存量時代的到來，本集團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，走向對外輸出的輕資產運營模式，通過自持物業項目與輕資產佈局雙線並行的發展戰略，持續擴大本集團在管規模和經營收入。

輕資產佈局方面，作為淮海經濟區首個地鐵商業項目—「徐州金鷹上街」是本集團首個地鐵商業項目，項目總租賃面積約3.1萬平方米，將進一步鞏固本集團於該城市黃金商圈的核心地位。目前已於二零二一年二月開業L型地鐵商業區域，其餘約2.5萬平方米的面積將於二零二二年上半年開業。本集團在江蘇省的首個委託管理項目GE66落地南京江寧主城區域1號線和5號線雙地鐵上蓋，項目商業面積約2.6萬平方米，圍繞「時尚」及「健康」的主題打造區域商業地標，預計二零二一年第四季度開業。同時，本集團於二零二一年一月簽約鎮江大西路委託管理項目，項目位處鎮江主城區的核心區域，計劃開設總樓面面積（「總樓面面積」）近12萬平方米的大型購物中心，為鎮江消費者開創全新定義的商業空間。

此外，本集團秉持低碳綠色可持續發展的戰略規劃，將全面運用光伏發電、高效機房、雨水回收、智能照明等低碳節能技術於未來的所有新建商業項目，包括於南通、常州、長春打造的金鷹世界項目，以及昆山二期、揚州江都二期項目等，亦會以中國綠色建築二星標準為項目進行規劃建設，預計未來幾年將為本集團增加綠色建築面積約73.1萬平方米。具備體量規模的商業綜合體項目配套周邊的豪華酒店，寫字樓和住宅可把休閒購物、商業寫字樓和社區生活方式完善整合至一個完整的生命週期生態系統中，不僅能為本集團的運營吸引高質客流量，最終並能推動本集團的長期銷售增長。

本集團將堅持高質發展，順應消費趨勢，聚焦中產家庭和年輕顧客高品質生活需求，穩步開展存量商業項目的提檔升級，南京江寧店、宿遷店、馬鞍山店及揚州店等項目均已進入規劃和實施階段並於二零二一年內完成升級。

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。中國已採取一系列預防及控制措施，包括但不限於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。本集團大部分門店於二零二零年二月及三月上旬縮短營業時間及／或暫停營業。

為應對此狀況，本集團已採納多項措施以減低疫情對業務營運的影響，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寬免以助彼等走出疫情以及實施全面成本減省措施。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，其零售店於二零二零年第二季開始恢復營運，如本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期財務業績所示，本集團於該期間的經營業績仍不可避免地受到疫情影響。

在疫情背景下，本集團立足主業、精耕細作，不斷提升運營管理質量，堅持加快門店商品規劃調整、加強與戰略品牌合作，充分挖掘優質商品資源的業績增長潛力，通過品牌調整和創意營銷持續努力，於二零二零年第二季實現業績堅韌修復。與二零二零年同期相比，本集團於回顧期間不但實現經營業績的高增長，且該財務表現顯示，零售業務與疫情於二零二零年對零售行業造成衝擊前的二零一九年同期相比亦錄得驕人增長。

於回顧期間，本集團銷售所得款項總額增加至人民幣9,386.4百萬元，同比增加31.3%或人民幣2,236.8百萬元。增加乃主要由於以下各項的淨影響所致：(i) 隨著COVID-19疫情緩和，中國經濟及零售消費持續恢復，零售同店銷售⁽²⁾同比增加36.2%；及(ii) 由於回顧期間本集團並無大量交付物業單元房，而去年同期本集團則已交付揚州新城市中心項目餘下預售二期單元房，物業銷售減少人民幣128.6百萬元或80.4%至人民幣31.3百萬元。

⁽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2,342.0百萬元（二零二零年上半年：人民幣1,696.1百萬元），對本集團於回顧期間銷售所得款項總額的貢獻為25.0%（二零二零年上半年：23.7%）。

截至二零二一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77.0%（二零二零年上半年：73.5%），由二零二零年同期的人民幣5,252.8百萬元同比增加37.6%至人民幣7,227.7百萬元，而直接銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻則為16.7%（二零二零年上半年：18.0%），由二零二零年同期的人民幣1,287.9百萬元同比增加21.7%至人民幣1,566.8百萬元。租金收入對本集團銷售所得款項總額的貢獻為5.6%（二零二零年上半年：5.7%），由二零二零年同期的人民幣406.7百萬元同比增加28.7%至二零二一年首六個月的人民幣523.3百萬元。於二零二一年首六個月，物業銷售對本集團銷售所得款項總額的貢獻為0.3%（二零二零年上半年：2.2%），由二零二零年上半年的人民幣159.9百萬元同比減少80.4%至人民幣31.3百萬元。其他收入佔本集團銷售所得款項總額餘下的0.4%（二零二零年上半年：0.6%），由二零二零年同期的人民幣42.3百萬元同比減少11.8%至二零二一年首六個月的人民幣37.3百萬元。

特許專櫃銷售佣金率維持穩定於16.8%，而直接銷售的毛利率增加至14.5%（二零二零年上半年：11.2%），以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率增加至16.4%（二零二零年上半年：15.7%）。本集團自二零二零年九月起停止低利潤率的汽車貿易業務，從而令本集團直接銷售的毛利率有所改善。

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39.1%（二零二零年上半年：38.8%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為20.3%（二零二零年上半年：17.1%）；化妝品銷售的貢獻為15.4%（二零二零年上半年：16.0%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為9.8%（二零二零年上半年：10.5%）；超市（包括煙酒銷售）的貢獻為8.1%（二零二零年上半年：9.5%）；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7.3%（二零二零年上半年：8.1%）。於回顧期間，本集團的自營精品超市G·Mart錄得銷售所得款項總額人民幣626.3百萬元，較去年同期的人民幣550.5百萬元同比增加13.8%，本集團的7-Eleven便利店錄得銷售所得款項總額人民幣51.3百萬元，較去年同期的人民幣28.5百萬元同比增加80.4%，而本集團的線上平台金鷹生活（金鷹購的升級版）錄得商品交易總額重大增長52.6%，截至二零二一年六月三十日止六個月達人民幣332.9百萬元。

管理層討論及分析

於二零二一年六月三十日，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904.6百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣918.2百萬元）及人民幣1,281.4百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣1,225.7百萬元）。待售已竣工物業包括本集團的濱江世紀廣場項目，於二零二一年六月三十日的可售寫字樓及住宅總建築面積約為61,974.2平方米（二零二零年十二月三十一日：64,142.9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，於二零二一年六月三十日的預計可售商業及住宅總建築面積約為97,036.3平方米（二零二零年十二月三十一日：97,617.8平方米）及可售停車位的建築面積約為37,669.7平方米（二零二零年十二月三十一日：38,523.5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予買家。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（一期細分為三個子項目）。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（包括可出售住宅、商業及停車位約116,720.9平方米）預期將到二零二一年年末竣工並預期將於二零二一年末及二零二二年上半年交付預售單元房予買家。於二零二一年六月三十日，已預售物業建築面積為39,628.0平方米（二零二零年十二月三十一日：39,628.0平方米），而本集團已自預售該等物業收取的按金及預付款項總計為人民幣326.9百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣324.7百萬元）。

於回顧期間，物業銷售金額為人民幣31.3百萬元（二零二零年上半年：人民幣159.9百萬元），出售總建築面積3,604.0平方米（二零二零年上半年：20,231.0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8.9百萬元（二零二零年上半年：人民幣112.6百萬元）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22.4百萬元（二零二零年上半年：人民幣47.3百萬元）。物業銷售的毛利率為29.8%（二零二零年上半年：35.6%）。於回顧期間的物業銷售金額主要包括過往期間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3,021.4百萬元，較去年同期增加20.7%。收益的升幅大致上與銷售所得款項總額的升幅相符。

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入	370,467	280,124
其他收益及虧損	122,752	(50,527)
	493,219	229,507
經營收入總額		
收益	3,021,423	2,502,671
其他收入	370,467	280,124
	3,391,890	2,782,795

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。於回顧期間，其他收入增加32.3%或人民幣90.3百萬元至人民幣370.5百萬元。此乃主要由於本集團於二零一九年下半年調整其定價政策導致自零售租戶收取的整體行政及管理費增加。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3,391.9百萬元，增加21.9%或人民幣609.1百萬元，而零售經營收入總額（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）增加至人民幣3,353.0百萬元，增加27.9%或人民幣732.2百萬元。

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；及(iii)本集團投資物業的公平值變動。

其他收益及虧損淨額由二零二零年同期的虧損淨額人民幣50.5百萬元增加人民幣173.3百萬元至截至二零二一年六月三十日止六個月的收益淨額人民幣122.8百萬元。增加主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月確認的外匯虧損淨額人民幣102.8百萬元變動為截至二零二一年六月三十日止六個月確認的外匯收益淨額人民幣59.0百萬元，即外匯差異淨額人民幣161.8百萬元。

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。截至二零二一年六月三十日止六個月，商品存貨及已售物業成本變動同比增加人民幣93.7百萬元或8.4%至人民幣1,208.0百萬元。該增幅大致上與直接銷售及物業銷售的淨增幅相符。

僱員福利開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，僱員福利開支同比增加人民幣22.6百萬元或15.5%至人民幣168.4百萬元。該增加主要歸因於以下各項的淨影響：(i)由於政府的疫情紓困措施於二零二零年末屆滿，於回顧期間的國管退休福利計劃貢獻增加人民幣15.1百萬元；(ii)本集團持續精簡其僱員於所有層面的角色與職能；及(iii)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去年同期的2.3%減少0.3個百分點至2.0%。

折舊及攤銷

截至二零二一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增加人民幣7.1百萬元或3.2%至人民幣230.3百萬元。

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3.5%減少0.7個百分點至2.8%。

租金開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，租金開支同比增加人民幣76.5百萬元或60.3%至人民幣203.5百萬元。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。租金開支增加是由於回顧期間該等商店的銷售增加以及本集團部分業主不再授予租金優惠所致。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月從部分業主收取總額為人民幣10.2百萬元的租金優惠，該金額已於同期計入損益。

租金開支佔銷售所得款項總額的百分比由去年同期的2.0%增加0.4個百分點至2.4%。

管理層討論及分析

其他開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，其他開支同比增加人民幣93.0百萬元或33.7%至人民幣369.2百萬元。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。增加主要歸因管理層實施持續規範的成本控制及全面節約成本措施以及自二零二零年第二季度起在中國COVID-19疫情逐漸穩定後其他開支普遍增加的淨影響所致。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
其他開支		
水電費	106,738	71,694
物業管理費	71,140	59,471
清潔、維修及保養支出	54,741	36,034
廣告及促銷活動支出	24,228	22,466
其他稅項開支	47,225	36,536
外包服務費	5,683	4,688
其他	59,470	45,302
	369,225	276,191

其他開支佔銷售所得款項總額的百分比由去年同期的4.3%增加0.1個百分點至4.4%。

應佔聯營公司及合營公司溢利(虧損)

應佔聯營公司及合營公司溢利(虧損)主要指本集團應佔其於二零二零年下半年出售的聯營公司Whittle School & Studios Holdings, Ltd. (「Whittle School」)的財務業績。Whittle School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，其已於二零一九年九月開設首兩所校舍。本集團應佔Whittle School截至二零二零年六月三十日止六個月淨虧損為人民幣54.0百萬元。於回顧期間並無確認任何虧損。

管理層討論及分析

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。截至二零二一年六月三十日止六個月，財務收入同比減少人民幣6.7百萬元或22.8%至人民幣22.9百萬元，主要由於回顧期間第三方貸款的利息收入減少人民幣6.5百萬元所致。

財務成本

財務成本包括本集團的銀行借款及優先票據的利息開支。截至二零二一年六月三十日止六個月，財務成本同比減少人民幣47.6百萬元或26.6%至人民幣131.7百萬元，主要由於回顧期間利率減少及人民幣兌美元及港元貶值所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支同比增加人民幣63.4百萬元或22.4%至人民幣346.6百萬元。回顧期間的實際稅率為28.1%（二零二零年上半年：44.6%）。實際稅率同比減少16.5個百分點乃主要由於境外不可扣除收入（即境外外匯收益淨額）增加及境外不可扣除開支（即應佔聯營公司虧損）減少所致。

期間溢利

回顧期間溢利同比增加人民幣532.5百萬元或151.1%至人民幣885.0百萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，淨利率（指淨利潤除佔銷售所得款項總額的百分比）為10.6%（二零二零年上半年：5.5%）。

經營所得溢利（除利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利）同比增加人民幣316.1百萬元或35.3%至人民幣1,212.4百萬元（二零二零年上半年：人民幣896.3百萬元），而息稅折舊攤銷前利潤同比增加人民幣323.2百萬元或28.9%至人民幣1,442.7百萬元（二零二零年上半年：人民幣1,119.5百萬元）。

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利潤」）同比增加人民幣362.2百萬元或33.8%至人民幣1,432.3百萬元（二零二零年上半年：人民幣1,070.1百萬元）。

於回顧期間，三間（二零二零年上半年：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9.7百萬元（二零二零年上半年：人民幣12.7百萬元）。

管理層討論及分析

相比二零一九年同期的零售財務概要

本集團的經營表現自二零二零年初期COVID-19疫情爆發所影響。在COVID-19疫情的大背景下，本集團採取不同措施減輕疫情的影響，同時繼續精簡業務運營，本集團自二零二零年第二季度起在復甦中表現出韌性。於回顧期間，本集團不僅取得相比二零二零年同期較高的經營業績增長，相比二零一九年同期，本集團亦在零售業務實現令人鼓舞的增長。

零售銷售所得款項總額同比增加人民幣484.6百萬元或5.5%，零售收益同比增加人民幣315.0百萬元或11.8%，而零售經營收入總額同比增加人民幣432.0百萬元或14.8%（就簡單對賬而言，零售銷售所得款項總額、零售收益及零售經營收入總額不包括物業銷售及酒店營運產生的相關銷售所得款項總額及收益）。配合管理層實施持續規範的成本控制，相比零售行業於二零二零年受到COVID-19疫情衝擊前的二零一九年同期，零售息稅折舊攤銷前利潤同比顯著增加人民幣232.2百萬元或19.3%。

資本開支

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月的資本開支為人民幣140.6百萬元（二零二零年上半年：人民幣133.1百萬元）。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

於二零二一年六月三十日，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	1,138,136,000	1,142,386,000 ^(附註)	68.81%

附註：該等1,142,386,000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1,138,136,000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。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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	1,138,136,000	68.55%
金鷹國際零售集團有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	1,138,136,000	68.55%
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。
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計為本公司的公眾持股。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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，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（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（估計總建築面積約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，本集團與昆山金鷹置業有限公司（「**昆山金鷹置業**」）（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（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。預期於二零二三年初，**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：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須即時到期償還。該融資於二零二一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

於二零二一年六月三十日，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6,875.2百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣6,698.4百萬元），而本集團的總借貸（包括銀行借貸及優先票據）為人民幣6,282.6百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣6,245.3百萬元）。截至二零二一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797.0百萬元（二零二零年上半年：人民幣766.7百萬元），投資活動所用現金淨額為人民幣732.6百萬元（二零二零年上半年：人民幣14.2百萬元），而融資活動所用現金淨額為人民幣610.0百萬元（二零二零年上半年：人民幣561.7百萬元）。

於二零二一年四月，本集團安排另一項本金額為420.0百萬美元及1,408.0百萬港元的三年期雙貨幣銀團貸款，以重新撥資截至二零二零年十二月三十一日尚未償還金額為人民幣3,786.6百萬元的到期銀團貸款。於二零二一年六月三十日，本集團的銀行借貸為人民幣3,846.1百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣3,786.6百萬元），其中包括一項將於二零二四年四月到期的三年期雙貨幣銀團貸款人民幣3,816.1百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣3,786.6百萬元）及短期銀行貸款人民幣30.0百萬元（二零二零年十二月三十一日：無）。本集團將於二零二三年五月到期的優先票據為人民幣2,436.5百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,458.7百萬元）。

本集團於二零二一年六月三十日的資產總值為人民幣24,025.3百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣24,083.1百萬元），而本集團負債總額為人民幣15,912.7百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣16,291.7百萬元），因此資產淨值為人民幣8,112.6百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣7,791.4百萬元）。於二零二一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26.1%（二零二零年十二月三十一日：25.9%）。

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。

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。

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。於回顧期間，本集團錄得外匯收益淨額人民幣59.0百萬元（二零二零年上半年：外匯虧損淨額人民幣102.8百萬元）。本集團的經營現金流量並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零二一年六月三十日，本集團僱用合共2,540名僱員（二零二零年十二月三十一日：2,810名僱員），薪酬合共為人民幣168.4百萬元（二零二零年上半年：人民幣145.8百萬元）。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

董事已議決預期於二零二一年九月二十三日（星期四）或之前向於二零二一年九月九日（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派付中期股息每股人民幣0.118元（二零二零年上半年：人民幣0.118元）。

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二零二一年九月九日（星期四）（亦為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。

其他資料

購買、出售或贖回本公司證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月，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，本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月內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E.1.2條除外。守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須出席股東週年大會。董事會主席王恒先生因COVID-19疫情的出行限制未能出席於二零二一年五月二十七日舉行的本公司股東週年大會。

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二零二一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。

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。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月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。

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，創造更廣闊的價值空間，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，二零二一年八月二十五日