

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



## GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

### 金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績

#### 中期業績摘要

- 銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）為人民幣7,881.5百萬元，同比減少16.0%。
- 同店銷售<sup>(1)</sup>（「同店銷售」）同比減少17.6%。
- 收益達人民幣2,786.2百萬元，同比減少7.8%。
- 息稅折舊攤銷前經營利潤（除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利）（「息稅折舊攤銷前經營利潤」）為人民幣1,336.6百萬元，同比減少7.4%。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣460.8百萬元，同比減少48.1%。
- 回顧期間每股盈利為人民幣0.278元，同比減少48.0%。
- 董事會已決議不宣派任何截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息。

#### 中期業績

金鷹商貿集團有限公司（「本公司」）的董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二年上半年」）的未經審核簡明綜合業績，以及二零二一年同期（「二零二一年上半年」）的未經審核比較數字。此等未經審核簡明綜合中期業績雖未經審核，但已由本公司的核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

<sup>(1)</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。

## 簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	2,786,224	3,021,423
其他收入、收益及虧損	5	138,934	493,219
商品存貨變動		(1,042,890)	(1,187,398)
已售物業成本		(99,252)	(20,636)
僱員福利開支		(162,955)	(168,381)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷		(191,733)	(191,948)
使用權資產折舊		(37,642)	(38,351)
租金開支		(197,291)	(203,527)
其他開支		(316,158)	(369,225)
應佔聯營公司溢利		6,726	5,806
應佔合營企業虧損		(198)	(538)
財務收入	6	56,351	22,863
財務成本	7	(149,879)	(131,718)
		<u>790,237</u>	<u>1,231,589</u>
除稅前溢利		790,237	1,231,589
所得稅開支	8	(319,971)	(346,630)
		<u>470,266</u>	<u>884,959</u>
期內溢利	9	470,266	884,959
以下各方應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		460,816	887,561
非控股權益		9,450	(2,602)
		<u>470,266</u>	<u>884,959</u>
每股盈利			
一 基本(每股人民幣元)	11	<u>0.278</u>	<u>0.535</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二二年六月三十日止六個月

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

簡明綜合財務狀況表  
於二零二二年六月三十日

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

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<i>流動負債</i>			
貿易及其他應付款項	14	3,571,888	4,116,750
應付同系附屬公司款項		182,097	167,726
租賃負債		28,486	30,646
稅項負債		543,794	577,075
客戶預付款項		3,414,381	3,383,151
合約負債	15	198,238	307,674
銀行貸款		142,278	103,918
優先票據	16	2,535,249	—
		<u>10,616,411</u>	<u>8,686,940</u>
流動資產淨值		<u>746,473</u>	<u>2,359,047</u>
總資產減流動負債		<u>14,517,575</u>	<u>16,275,237</u>
<i>非流動負債</i>			
銀行貸款		3,863,170	3,673,788
優先票據	16	—	2,406,167
其他應付款項	14	105,102	138,494
租賃負債		512,562	519,496
遞延稅項負債		936,432	900,744
		<u>5,417,266</u>	<u>7,638,689</u>
資產淨值		<u><u>9,100,309</u></u>	<u><u>8,636,548</u></u>
<i>資本及儲備</i>			
股本		175,146	175,146
儲備		<u>8,827,324</u>	<u>8,373,013</u>
本公司擁有人應佔權益		9,002,470	8,548,159
非控股權益		<u>97,839</u>	<u>88,389</u>
權益總額		<u><u>9,100,309</u></u>	<u><u>8,636,548</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 1. 一般事項及簡明綜合財務報表的編製基準

本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，而GEICO Holdings Limited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且其附屬公司於中華人民共和國（「中國」）主要從事發展及經營全生活中心及時尚百貨連鎖店、物業發展及酒店營運。

本集團的簡明綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

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

### 2. 主要會計政策

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

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

#### 應用經修訂香港財務報告準則

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

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

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

### 3. 收益

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售佣金收入	891,781	1,077,067
直接銷售	1,208,954	1,386,608
物業銷售	138,421	29,377
管理費	19,308	23,948
酒店營運	8,950	9,501
汽車服務費	–	1,468
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益	2,267,414	2,527,969
租金收入	518,810	493,454
	<hr/>	<hr/>
收益總額	<u>2,786,224</u>	<u>3,021,423</u>
香港財務報告準則第15號項下的收益確認時間		
於特定時間	2,239,156	2,494,520
隨時間	28,258	33,449
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>2,267,414</u>	<u>2,527,969</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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售	5,797,334	7,227,656
直接銷售	1,365,668	1,566,826
物業銷售	137,996	31,332
管理費	20,552	25,496
酒店營運	9,510	10,107
汽車服務費	–	1,659
	<hr/>	<hr/>
客戶合約銷售所得款項總額	7,331,060	8,863,076
租金收入	550,471	523,314
	<hr/>	<hr/>
銷售所得款項總額	<u>7,881,531</u>	<u>9,386,390</u>

#### 4. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定須根據本集團組成部分的內部報告識別經營分部，而有關內部報告由執行董事及首席執行官（「首席執行官」）（即主要經營決策者（「主要經營決策者」））為分配資源予分部及為評估其表現而定期審閱。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 零售業務包括：
  - 江蘇省南部，包括位於南京、蘇州、丹陽及昆山的零售店
  - 江蘇省北部，包括位於南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城及宿遷的零售店
  - 中國西部及其他地區，包括位於西安、昆明、上海、淮北、馬鞍山及蕪湖的零售店
- 物業發展及酒店營運
- 其他業務指個別不可報告其他經營分部的總計

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

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						
	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	總計
	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)
<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	2,870,043	4,069,394	760,077	7,699,514	165,414	16,603	7,881,531
分部收益	1,254,394	1,117,979	231,962	2,604,335	164,439	17,450	2,786,224
分部業績	465,877	566,432	84,958	1,117,267	35,889	(14,996)	1,138,160
中央行政成本及董事薪金							(30,933)
其他收益及虧損							(229,990)
應佔聯營公司溢利							6,726
應佔合營企業虧損							(198)
財務收入							56,351
財務成本							(149,879)
除稅前溢利							790,237
所得稅開支							(319,971)
期內溢利							470,266



## 零售業務

	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)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>							
銷售所得款項總額	3,551,428	4,809,891	928,169	9,289,488	61,025	35,877	9,386,390
分部收益	1,373,682	1,294,354	272,760	2,940,796	57,503	23,124	3,021,423
分部業績	521,818	626,153	104,793	1,252,764	409	(4,851)	1,248,322
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							884,959

## 5. 其他收入、收益及虧損

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

## 6. 財務收入

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

## 7. 財務成本

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

截至二零二二年六月三十日止六個月的資本化財務成本按每年加權平均資本化比率4.5% (截至二零二一年六月三十日止六個月：4.2%) 計算。

## 8. 所得稅開支

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

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

本中期間，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」。

## 9. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利已扣除(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	191,733	191,948
使用權資產折舊	37,642	39,418
減：已資本化款項	—	(1,067)
	<u>37,642</u>	<u>38,351</u>
出售物業、廠房及設備的虧損	2,520	234
新型冠狀病毒相關租金寬免	(1,276)	—
	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

## 10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內確認為分派的股息：		
每股人民幣0.350元的二零二零年末期股息		
(二零二一年末期股息：零)	—	577,243
	<u><u>—</u></u>	<u><u>577,243</u></u>

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

## 11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	460,816	887,561
	<u>460,816</u>	<u>887,561</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,660,205	1,660,205
	<u>1,660,205</u>	<u>1,660,205</u>

由於有關期間並無已發行的潛在普通股，故於兩個期間並無呈列每股攤薄盈利。

## 12. 貿易及其他應收款項

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

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

零售業務的貿易應收款項人民幣71,329,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣84,846,000元(經審核))的賬齡為各自報告日期起計15日內，餘下貿易應收款項的賬齡則為各自報告日期起計90日內。

13. 按公平值列入其他全面收益的股本工具／按公平值列入損益的金融資產

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

14. 貿易及其他應付款項

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

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

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

#### 15. 合約負債

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

#### 16. 優先票據

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

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 零售行業概覽

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

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

#### 經營管理與企業發展

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

經過本集團全體員工的共同努力，上半年客流量達8,018萬人次<sup>(2)</sup>，實現銷售所得款項總額人民幣78.8億元，息稅折舊攤銷前經營利潤人民幣13.4億元，較二零二一年同期分別下降18.8%，16.0%及7.4%。受上海及江蘇省疫情影響，本集團部分門店需短暫停業及／或縮短營業時間，三月及四月客流及零售業績下降明顯，五月起疫情逐步舒緩業績漸漸回升。在此基礎上，本集團招商工作有序推動，繼續加強完善在地區首店、標桿品牌旗艦店引進合作、場景打造等方面調整。於上半年總計調整了7.0萬平方米的櫃位面積，佔本集團經營總櫃位面積的6.7%，升級調整品牌數達542個，整體出租率約90.0%。

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

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

<sup>(2)</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



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

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

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

## 展望

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

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

## 財務回顧

### 銷售所得款項總額及收益

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

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

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

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

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

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

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

特許專櫃銷售及直接銷售的銷售所得款項總額按商品類別劃分的明細顯示，服裝及配飾銷售對銷售所得款項總額的貢獻為39.9%（二零二一年上半年：39.1%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為18.1%（二零二一年上半年：20.3%）；化妝品銷售的貢獻為16.2%（二零二一年上半年：15.4%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為10.4%（二零二一年上半年：9.8%）；超市（包括煙酒銷售）的貢獻為8.2%（二零二一年上半年：8.1%）；而電子產品、家居及工藝品、童裝及玩具等其他產品銷售對銷售所得款項總額的貢獻為餘下的7.2%（二零二一年上半年：7.3%）。

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

於二零二二年六月三十日，本集團的待售已竣工物業及待售發展中物業分別為人民幣632.7百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣635.3百萬元）及人民幣1,594.6百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣1,552.0百萬元）。待售已竣工物業包括本集團的濱江世紀廣場項目（位於安徽省蕪湖市，為本集團於二零一五年收購的項目之一），於二零二二年六月三十日的可售寫字樓及住宅總建築面積約為25,100.7平方米（二零二一年十二月三十一日：25,898.0平方米）。待售發展中物業主要包括本集團(i)揚州新城市中心項目的餘下部分，主要為二期子項目二，預計可售住宅及商業總建築面積約為96,622.7平方米（二零二一年十二月三十一日：96,765.7平方米）及可售停車位的總建築面積約為36,106.4平方米（二零二一年十二月三十一日：37,082.8平方米）；及(ii)長春金鷹世界項目的一期子項目一及二，於二零二二年六月三十日，預計可售住宅、商業及停車位總建築面積約為93,524.5平方米（二零二一年十二月三十一日：108,758.7平方米）。

本集團自二零一六年起開始預售揚州新城市中心項目的一期單元房及該等單元房已於二零一八年下半年竣工及於二零一九年上半年交付予買家。本集團自二零一七年九月起開始預售二期子項目一的單元房。該等單元房已於二零一九年末竣工及二零二零年上半年交付予買家。二期為揚州新城市中心項目（包括兩個子項目）的最後一期，而子項目二則尚未發展。

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



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

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

### 其他收入、收益及虧損

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

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

其他收益及虧損主要包括非經營收益及虧損，如(i)將資產及負債計價所用的外幣兌換為人民幣所產生的外匯收益及虧損淨額；(ii)本集團證券投資所產生的收益及虧損及股息收入；(iii)本集團投資物業的公平值變動；及(iv)其他一次性或非經常性損益。

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

## 商品存貨變動及已售物業成本

商品存貨及已售物業成本變動指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本及已售物業成本。於二零二二年上半年，商品存貨及已售物業成本變動同比減少人民幣65.9百萬元或5.5%至人民幣1,142.1百萬元。該減幅大致上與直接銷售的淨減幅及物業銷售的增幅相符。

## 僱員福利開支

於二零二二年上半年，僱員福利開支同比減少人民幣5.4百萬元或3.2%至人民幣163.0百萬元。該減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i)本集團持續精簡其僱員於所有層面的角色與職能；及(ii)持續投入人力資源以實行及發展本集團的「全生活理念」及「互動零售平台」。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二一年上半年的2.0%增加0.3個百分點至2.3%。

## 折舊及攤銷

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

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

## 租金開支

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

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

## 其他開支

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他開支</b>		
水電費	108,808	106,738
物業管理費	71,725	71,140
清潔、維修及保養支出	48,680	54,741
廣告及促銷活動支出	16,605	24,228
其他稅項開支	13,525	47,225
外包服務費	4,870	5,683
其他	51,945	59,470
	<u>316,158</u>	<u>369,225</u>

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

### 財務收入

財務收入主要產生自本集團於擁有額外資金時存入銀行的銀行存款及多筆短期銀行相關存款。於二零二二年上半年的財務收入同比增加人民幣33.5百萬元或1.5倍至人民幣56.4百萬元，主要歸因於：(i)銀行存款利息收入增加人民幣30.4百萬元，原因是隨著本集團的經營現金流量穩步增長，更多資金作為銀行存款存入銀行；及(ii)於二零二二年上半年給予一名第三方的貸款的利息收入增加人民幣3.0百萬元。

### 財務成本

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

### 所得稅開支

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

### 期間溢利

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

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

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

於回顧期間，3間（二零二一年上半年：3間）處於虧損的經營中店舖產生的營業虧損淨額合共為人民幣9.7百萬元（二零二一年上半年：人民幣9.7百萬元）。

### 資本開支

本集團於二零二二年上半年的資本開支為人民幣116.7百萬元（二零二一年上半年：人民幣140.6百萬元）。該金額主要包括就因收購廠房及設備、在綠地建設連鎖店項目及提升及／或拓展本集團現有零售面積以優化購物環境及本集團於市場競爭力有關的合約付款。

### 流動資金及財務資源

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

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

本集團於二零二二年六月三十日的資產總值為人民幣25,134.0百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣24,962.1百萬元），而本集團負債總額為人民幣16,033.7百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣16,325.6百萬元），因此資產淨值為人民幣9,110.3百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣8,636.5百萬元）。於二零二二年六月三十日的資產負債比率（按本集團借貸總額除以其總資產計算）增加至26.0%（二零二一年十二月三十一日：24.8%）。



本集團於二零二二年六月三十日的資本承擔為人民幣1,454.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,501.9百萬元)：

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

### 或然負債

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

本集團與多間金融機構合作，為其物業買家安排按揭貸款融資並就該等買家之還款責任提供擔保。銀行將於買家獲發不動產權證或於物業買家全額清償按揭貸款之後(以較早者為準)解除該等擔保。

### 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團已抵押其若干附屬公司的股本權益，並就該等附屬公司資產訂立定息及浮息抵押，作為授予本集團的銀團貸款融資項下還款責任的擔保。以下賬面金額的資產已被抵押作為銀團貸款融資的擔保：

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

## 外匯風險

本集團若干銀行結餘及現金、股權投資、銀行貸款及優先票據以美元或港元計價，故本集團須承受與美元兌人民幣及港元兌人民幣匯率波動有關之外匯風險。本集團目前並無訂立任何合約或安排以對沖其外匯風險。若有必要，將考慮對沖措施。於二零二二年上半年本集團錄得外匯虧損淨額人民幣312.0百萬元（二零二一年上半年：外匯收益淨額人民幣59.0百萬元）。本集團的經營現金流量並不受任何外匯波動影響。

## 僱員

於二零二二年六月三十日，本集團僱用合共2,145名僱員（二零二一年十二月三十一日：2,590名僱員），薪酬合共為人民幣163.0百萬元（二零二一年上半年：人民幣168.4百萬元）。本集團的薪酬政策乃參照市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並每年檢討一次。

## 購買、出售或贖回本公司證券

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

## 企業管治

董事認為，本公司於二零二二年上半年一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「守則」），惟守則條文第C.2.1條除外。守則條文第C.2.1條規定，董事長及首席執行官之職責須分開，不應由一人兼任。

於回顧期間，王先生擔任本公司董事會董事長兼首席執行官。王先生負責本集團整體戰略發展，包括加快本集團數字化及業務的轉型。本集團高級管理團隊負責協助王先生實施業務策略及管理本集團日常的業務營運。於中期期間結束後，談建林先生已於二零二二年八月十八日獲委任為本公司的執行董事兼首席執行官，因此，截至本公告日期，已遵守守則條文第C.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，董事已確認彼等於二零二二年上半年內已一直遵守標準守則所規定的一切有關規定。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則及守則的規定成立審核委員會，其主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控程序。本集團於二零二二年上半年的中期業績已由審核委員會審閱。於本公告日期，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。

## 於聯交所及本公司網站刊登中期業績

本公告將於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.geretail.com>) 刊登。載有上市規則附錄十六所規定所有資料的本公司於二零二二年上半年的中期報告亦將適時寄發予本公司股東及於聯交所及本公司網站刊登。

## 致謝

本人謹代表董事會衷心感謝全體員工的努力工作，並對股東、業務合作夥伴及廣大顧客的長久支持表示誠摯謝意。二零二二年下半年，本集團將繼續同心協力，把握新常態和新消費機遇，迎接新的挑戰和商業發展機遇，努力創新和突破，實現高質發展，為股東帶來更好的回報。

承董事會命  
金鷹商貿集團有限公司  
董事長  
王恒

香港，二零二二年八月十八日

於本公告刊發日期，董事會包括兩名執行董事：王恒先生及談建林先生；以及三名獨立非執行董事：黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生。