

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)

截至二零二三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8,153.8百萬元，同比增加3.5%。
- 同店銷售⁽¹⁾（「同店銷售」）同比增加4.3%。
- 收益維持穩定於人民幣2,786.9百萬元。
- 息稅折舊攤銷前經營利潤（除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利）（「息稅折舊攤銷前經營利潤」）為人民幣1,325.1百萬元，同比減少0.9%。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣577.7百萬元，同比增加25.4%。
- 回顧期間每股盈利為人民幣0.348元，同比增加25.2%。
- 董事會已決議不宣派任何截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息。

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」）截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年上半年」）的未經審核簡明綜合業績，以及二零二二年同期（「二零二二年上半年」）的未經審核比較數字。此等未經審核簡明綜合中期業績雖未經審核，但已由本公司的核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

⁽¹⁾ 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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	2,786,882	2,786,224
其他收入、收益及虧損	5	261,959	138,934
商品存貨變動		(1,139,887)	(1,042,890)
已售物業成本		(25,316)	(99,252)
僱員福利開支		(156,802)	(162,955)
物業、廠房及設備以及無形資產的折舊及攤銷		(189,981)	(191,733)
使用權資產折舊		(49,429)	(37,642)
租金開支		(203,001)	(197,291)
其他開支		(315,509)	(316,158)
應佔聯營公司業績		5,199	6,726
應佔合營企業業績		(170)	(198)
財務收入	6	130,728	56,351
財務成本	7	(241,714)	(149,879)
除稅前溢利		862,959	790,237
所得稅開支	8	(285,272)	(319,971)
期內溢利	9	<u>577,687</u>	<u>470,266</u>
以下各方應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		577,735	460,816
非控股權益		(48)	9,450
		<u>577,687</u>	<u>470,266</u>
每股盈利			
— 基本(每股人民幣元)	11	<u>0.348</u>	<u>0.278</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>577,687</u>	<u>470,266</u>
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	<u>2,860</u>	<u>(3,341)</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		
投資的公平值收益(虧損)	2,339	(3,925)
不會重新分類至損益項目相關所得稅開支	<u>67</u>	<u>761</u>
	<u>2,406</u>	<u>(3,164)</u>
期內其他全面收益(開支)，除稅後淨額	<u>5,266</u>	<u>(6,505)</u>
期內全面收益總額	<u><u>582,953</u></u>	<u><u>463,761</u></u>
以下各方應佔期內全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	583,001	454,311
非控股權益	<u>(48)</u>	<u>9,450</u>
	<u><u>582,953</u></u>	<u><u>463,761</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

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

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<i>流動負債</i>			
貿易及其他應付款項	14	3,365,186	3,271,187
應付同系附屬公司款項		193,338	135,206
租賃負債		29,695	27,477
稅項負債		537,580	554,844
客戶預付款項		3,491,199	3,608,112
合約負債	15	280,523	236,557
銀行貸款	16	4,836,561	281,203
優先票據	17	—	2,634,667
		<u>12,734,082</u>	<u>10,749,253</u>
流動資產(負債)淨值		<u>(881,435)</u>	<u>1,422,587</u>
總資產減流動負債		<u>12,229,694</u>	<u>14,902,765</u>
<i>非流動負債</i>			
銀行貸款	16	780,000	3,945,813
其他應付款項	14	117,165	105,062
租賃負債		384,364	510,123
遞延稅項負債		981,826	958,381
		<u>2,263,355</u>	<u>5,519,379</u>
資產淨值		<u><u>9,966,339</u></u>	<u><u>9,383,386</u></u>
<i>資本及儲備</i>			
股本		175,146	175,146
儲備		<u>9,688,452</u>	<u>9,105,451</u>
本公司擁有人應佔權益		9,863,598	9,280,597
非控股權益		<u>102,741</u>	<u>102,789</u>
權益總額		<u><u>9,966,339</u></u>	<u><u>9,383,386</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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 Ltd.，而GEICO Holdings Ltd.由The 2004 RVJD Family Trust（王恒先生的家族信託）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。

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

2. 主要會計政策

除若干物業及財務工具（按重估金額或公平值計量（如適用））外，簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致會計政策增加／變動外，截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所呈列者一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

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

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

3. 收益

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售佣金收入	903,683	891,781
直接銷售	1,303,147	1,208,954
物業銷售	26,815	138,421
管理費	14,151	19,308
酒店營運	<u>11,067</u>	<u>8,950</u>
客戶合約收益	2,258,863	2,267,414
租金收入	<u>528,019</u>	<u>518,810</u>
收益總額	<u><u>2,786,882</u></u>	<u><u>2,786,224</u></u>
香港財務報告準則第15號客戶合約收益項下的收益確認時間		
於特定時間	2,233,645	2,239,156
隨時間	<u>25,218</u>	<u>28,258</u>
總計	<u><u>2,258,863</u></u>	<u><u>2,267,414</u></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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
特許專櫃銷售	6,067,647	5,797,334
直接銷售	1,472,816	1,365,668
物業銷售	26,350	137,996
管理費	15,081	20,552
酒店營運	<u>11,756</u>	<u>9,510</u>
客戶合約銷售所得款項總額	7,593,650	7,331,060
租金收入	<u>560,122</u>	<u>550,471</u>
銷售所得款項總額	<u><u>8,153,772</u></u>	<u><u>7,881,531</u></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（即主要經營決策者（「主要經營決策者」））為分配資源予分部及為評估其表現而定期審閱。

本集團的經營及可呈報分部如下：

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

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

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

零售業務

	零售業務			小計	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		酒店營運	其他業務	
	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
截至二零二二年六月三十日止六個月							
銷售所得款項總額	<u>2,870,043</u>	<u>4,069,394</u>	<u>760,077</u>	<u>7,699,514</u>	<u>165,414</u>	<u>16,603</u>	<u>7,881,531</u>
分部收益	<u>1,254,394</u>	<u>1,117,979</u>	<u>231,962</u>	<u>2,604,335</u>	<u>164,439</u>	<u>17,450</u>	<u>2,786,224</u>
分部業績	<u>465,877</u>	<u>566,432</u>	<u>84,958</u>	<u>1,117,267</u>	<u>35,889</u>	<u>(14,996)</u>	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)
應佔聯營公司業績							6,726
應佔合營企業業績							(198)
財務收入							56,351
財務成本							<u>(149,879)</u>
除稅前溢利							790,237
所得稅開支							<u>(319,971)</u>
期內溢利							<u>470,266</u>

5. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
來自供應商、租戶及客戶的收入	365,745	362,326
政府補助	5,298	2,108
其他	<u>7,737</u>	<u>4,490</u>
	<u>378,780</u>	<u>368,924</u>
其他收益及虧損		
外匯虧損淨額	(122,448)	(312,026)
來自股權投資的股息收入	60	1,828
非掛牌基金投資的股息收入	8,486	-
結構性銀行存款的投資收入	4,059	51,027
投資物業的公平值變動	(24,391)	(4,343)
按公平值列入損益的股權投資的公平值變動	13,026	3,333
非掛牌基金投資的公平值變動	(742)	29,386
出售一間合營企業的收益	41	805
其他(附註)	<u>5,088</u>	<u>-</u>
	<u>(116,821)</u>	<u>(229,990)</u>
	<u>261,959</u>	<u>138,934</u>

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

6. 財務收入

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

7. 財務成本

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

截至二零二三年六月三十日止六個月的資本化財務成本按每年加權平均資本化比率6.8% (截至二零二二年六月三十日止六個月：4.5%) 計算。

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本期間	260,507	270,905
土地增值稅	2,306	7,088
過往期間撥備不足	<u>1,246</u>	<u>764</u>
	264,059	278,757
遞延稅項扣除：		
本期間	<u>21,213</u>	<u>41,214</u>
	<u>285,272</u>	<u>319,971</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，本公司位於中國的附屬公司須按25%（截至二零二二年六月三十日止六個月：25%）的中國企業所得稅率納稅。於二零二零年十二月二日，南京金信通信息服務有限公司根據相關中國稅務法律法規獲得高新技術企業資格。因此，該實體從二零二零年到二零二三年按15%的優惠稅率繳納所得稅。昆明金鷹購物廣場有限公司及西安金鷹國際購物中心有限公司按15%的優惠稅率繳納所得稅，乃由於其位於中國西部地區。

9. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
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	189,981	191,733
使用權資產折舊	49,429	37,642
出售物業、廠房及設備的虧損	1,105	2,520
新型冠狀病毒相關租金寬免	<u>-</u>	<u>(1,276)</u>

10. 股息

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

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>577,735</u>	<u>460,816</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,660,205</u>	<u>1,660,205</u>

12. 貿易及其他應收款項

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

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

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

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按公平值列入其他全面收益的股本工具		
上市股權投資	<u>62,285</u>	<u>63,566</u>
按公平值列入損益的金融資產		
非流動		
非掛牌基金投資	<u>184,193</u>	<u>210,473</u>
流動		
結構性銀行存款	1,500,000	—
上市股權投資	<u>90,495</u>	<u>189,017</u>
	<u>1,590,495</u>	<u>189,017</u>

14. 貿易及其他應付款項

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

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

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

15. 合約負債

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
來自預售物業的訂金及預付款項	252,350	220,535
來自本集團客戶忠誠計劃的遞延收益	28,173	16,022
	<u>280,523</u>	<u>236,557</u>

16. 銀行貸款

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

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

17. 優先票據

本集團於二零一三年五月籌集的未償還本金總額378.5百萬美元且以美元計值的優先票據已於二零二三年五月悉數贖回。

管理層討論及分析

業務回顧

零售行業概覽

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

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

經營管理與企業發展

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

經本集團全體員工共同努力，上半年客流量達9,847萬人次⁽²⁾，實現銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）人民幣81.5億元，較二零二二年同期分別上漲21.1%及3.5%，息稅折舊攤銷前利潤（除折舊、攤銷、利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利）為人民幣13.3億元，較二零二二年同期微降0.9%。上半年，本集團有序推動連鎖店品牌招商工作，持續加強地區首店、標桿品牌旗艦店引進合作，於上半年總計調整了10.9萬平方米的櫃位面積，佔本集團經營總櫃位面積的10.2%，升級調整品牌數達881個，整體出租率91.6%。

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

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

⁽²⁾ 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

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

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

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

展望

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

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

財務回顧

銷售所得款項總額及收益

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

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

本集團亦出台各項扶持商戶政策，與合作夥伴共克二零二零年以來的疫情時艱，包括給予特許專櫃及租戶補貼及租金寬免，二零二零年及二零二二年各上半年的總扶持金額分別約人民幣80.0百萬元及人民幣49.0百萬元。

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

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

特許專櫃銷售佣金率減少至16.8%（二零二二年上半年：17.4%），而直接銷售的毛利率減少至12.6%（二零二二年上半年：13.8%），以致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率減少至16.0%（二零二二年上半年：16.7%）。此乃主要由於以下各項的影響所致：(i)於回顧期間，本集團提供更多推廣折扣以吸引客流量及銷售；及(ii)由於以採購成本（與本集團的定價政策一致）向本集團的7-Eleven特許經營商的銷售貨品增加，對直接銷售的毛利率產生約0.5%的攤薄，並由於本集團的7-Eleven特許經營連鎖店持續擴張，因此，有關銷售同比增加1.1倍至二零二三年上半年的人民幣103.2百萬元（二零二二年上半年：人民幣49.5百萬元）。

特許專櫃銷售及直接銷售的銷售所得款項總額按商品類別劃分的明細顯示，服裝及配飾銷售對銷售所得款項總額的貢獻為40.4%（二零二二年上半年：39.9%）；黃金、珠寶及鐘錶銷售的貢獻為17.9%（二零二二年上半年：18.1%）；化妝品銷售的貢獻為15.9%（二零二二年上半年：16.2%）；戶外運動服裝及配件銷售的貢獻為10.8%（二零二二年上半年：10.4%）；超市（包括煙酒銷售）的貢獻為8.8%（二零二二年上半年：8.2%）；而電子產品、家居及工藝品、童裝及玩具等其他產品銷售對銷售所得款項總額的貢獻為餘下的6.2%（二零二二年上半年：7.2%）。

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

於二零二三年六月三十日，本集團的待售已竣工物業及待售發展中物業分別為人民幣1,035.8百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣622.6百萬元）及人民幣1,187.1百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣1,582.8百萬元）。

待售已竣工物業包括本集團的(i)濱江世紀廣場項目(位於安徽省蕪湖市，為本集團於二零一五年收購的項目之一)，可售寫字樓及住宅總建築面積約為23,097.2平方米(二零二二年十二月三十一日：23,732.6平方米)；(ii)揚州新城市中心項目的餘下已竣工部分，主要為一期及二期子項目一物業，其由預計可售住宅及商業總建築面積約1,095.7平方米(二零二二年十二月三十一日：零)及可售停車位建築面積約35,433.3平方米(二零二二年十二月三十一日：零)轉撥；及(iii)長春金鷹世界項目的一期子項目一及二餘下已竣工部分，於二零二三年六月三十日預計可售住宅、商業及停車位總建築面積約為82,653.4平方米(二零二二年十二月三十一日：零)。

待售發展中物業主要包括本集團的(i)揚州新城市中心項目的餘下部分，主要為二期子項目二，於二零二三年六月三十日，預計可售住宅及商業總建築面積約95,117.8平方米(二零二二年十二月三十一日：96,501.8)。可售停車位餘下已竣工部分，於二零二二年十二月三十一日的建築面積約為35,658.6平方米(二零二二年十二月三十一日：零)，於回顧期間已轉撥至待售已竣工物業；(ii)連雲港項目，預計可售住宅及商業總建築面積約為29,323.0平方米(二零二二年十二月三十一日：29,323.0平方米)；及(iii)長春金鷹世界項目的一期子項目一及二餘下已竣工部分，於二零二二年十二月三十一日預計可售住宅、商業及停車位總建築面積約84,744.1平方米於回顧期間已轉撥至待售已竣工物業。

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

預期長春金鷹世界項目將分為五期建設，並將於未來數年分階段發展。長春金鷹世界項目一期包括三個子項目。自二零二零年起，開始預售一期子項目一及二單元房。一期子項目一及二工程(包括可出售住宅、商業及停車位總建築面積約116,720.9平方米)預期將由二零二一年年末起至二零二三年分期竣工。預售單元房已於二零二一年末開始交付予買家。其中建築面積約2,090.7平方米的預售單元房已竣工並已於二零二三年上半年交付予買家，而餘下建築面積約5,560.5平方米的預售單元房預期於二零二三年下半年交付予買家。本集團將評估二零二三年下半年的當地市場環境，開始銷售一期子項目一及二餘下的單元房。

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

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

本集團的收益總額維持穩定於人民幣2,786.9百萬元。

其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入	378,780	368,924
其他收益及虧損	(116,821)	(229,990)
	<u>261,959</u>	<u>138,934</u>
經營收入總額		
收益	2,786,882	2,786,224
其他收入	378,780	368,924
	<u>3,165,662</u>	<u>3,155,148</u>

其他收入主要包括自零售租戶及客戶所得的各種雜項收入，包括特許專櫃及租戶的整體行政及管理費以及零售客戶的信用卡手續費。其他收入增加人民幣9.9百萬元或2.7%至人民幣378.8百萬元，大致符合銷售增加的情況。經營收入總額（即本集團收益及其他收入的總額）增加至人民幣3,165.7百萬元，增加人民幣10.5百萬元或0.3%。零售經營收入總額（就簡單對賬而言即已扣除自物業銷售及酒店經營產生的經營收入的經營收入總額）增加至人民幣3,127.8百萬元，增加人民幣120.0百萬元或4.0%。

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

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

商品存貨變動及已售物業成本

商品存貨變動及已售物業成本指在直接銷售業務模式下的已售貨品成本及已售物業成本。於二零二三年上半年，商品存貨變動及已售物業成本同比增加人民幣23.1百萬元或2.0%至人民幣1,165.2百萬元。商品存貨變動及已售物業成本增加大致上與直接銷售增加淨額及物業銷售減少相符。

僱員福利開支

於二零二三年上半年，僱員福利開支同比減少人民幣6.2百萬元或3.8%至人民幣156.8百萬元。該減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i)本集團持續精簡其僱員於所有層面的角色與職能；及(ii)持續投入人力資源以實行及發展本集團的「全生活理念」及「互動零售平台」。

僱員福利開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二二年上半年的2.3%減少0.1個百分點至2.2%。

折舊及攤銷

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

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

租金開支

於二零二三年上半年，租金開支同比增加人民幣5.7百萬元或2.9%至人民幣203.0百萬元。本集團的租金安排主要與以租賃物業經營的各商店產生的銷售及租金收入掛鉤。相關增加是由於二零二三年上半年該等商店的零售額及租金收入增加所致。

租金開支佔銷售所得款項總額的百分比於二零二三年上半年維持穩定於2.8%。

其他開支

於二零二三年上半年，其他開支同比減少人民幣0.6百萬元或0.2%至人民幣315.5百萬元。其他開支主要包括水電費、廣告及促銷活動支出、清潔、維修及保養支出、物業管理費以及其他稅項開支。

減少主要歸因於以下項目的淨影響，(i)管理層實施持續規範的成本控制及全面節約成本措施；及(ii)水電費增加人民幣4.9百萬元，乃由於自二零二二年底中國疫情防控措施優化導致客流量增加，以致水電單價及水電消耗均有所增加。本集團持續利用現有智能物業管理措施的優勢，以有效及高效地運用各項水電資源。

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

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

財務收入

財務收入主要產生自本集團於擁有額外資金時存入銀行的銀行存款及多筆短期銀行相關存款。於二零二三年上半年的財務收入同比增加人民幣74.4百萬元或1.3倍至人民幣130.7百萬元，主要歸因於以下項目的淨影響：(i)二零二三年上半年的銀行存款利息收入增加人民幣80.5百萬元，原因是更多資金作為銀行存款存入銀行；及(ii)給予第三方的貸款的利息收入因第三方於二零二三年上半年償還貸款而減少人民幣6.2百萬元至人民幣3.9百萬元。

財務成本

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

所得稅開支

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

期間溢利

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

經營所得溢利(除利息、稅項以及其他收益及虧損前淨溢利)同比減少人民幣21.6百萬元或1.9%至人民幣1,085.8百萬元(二零二二年上半年：人民幣1,107.2百萬元)，而息稅折舊攤銷前經營利潤同比減少人民幣11.5百萬元或0.9%至人民幣1,325.1百萬元(二零二二年上半年：人民幣1,336.6百萬元)。

另一方面，零售業務息稅折舊攤銷前經營利潤(除折舊、攤銷、利息、稅項、其他收益及虧損以及不包括物業銷售及酒店營運前淨溢利)(「零售息稅折舊攤銷前經營利潤」)同比增加人民幣19.7百萬元或1.5%至人民幣1,313.4百萬元(二零二二年上半年：人民幣1,293.7百萬元)。

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

資本開支

本集團於二零二三年上半年的資本開支為人民幣54.9百萬元(二零二二年上半年：人民幣116.7百萬元)。該金額主要包括就因收購廠房及設備、在綠地建設連鎖店項目及提升及／或拓展本集團現有零售面積以優化購物環境及本集團於市場競爭力有關的合約付款。

流動資金及財務資源

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

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

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

本集團於二零二三年六月三十日的資本承擔為人民幣1,423.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,455.3百萬元)：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
有關收購物業、廠房及設備的已訂約但尚未 於簡明綜合財務報表內撥備的資本開支	36,549	43,584
有關建設開發中的用作出售物業的其他承擔	1,386,450	1,411,761

或然負債

除上述所披露者，本集團有以下或然負債：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就若干買家的按揭貸款融資提供的財務擔保	125,343	106,988

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

於二零二三年六月三十日，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擔保。以下賬面金額的資產已被抵押作為授予本集團的銀團貸款及其他銀行融資的擔保：

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

外匯風險

本集團若干銀行結餘、股權投資及銀行貸款以美元或港元計價，故本集團須承受與美元兌人民幣及港元兌人民幣匯率波動有關之外匯風險。本集團目前並無訂立任何合約或安排以對沖其外匯風險。若有必要，將考慮對沖措施。於二零二三年上半年本集團錄得外匯虧損淨額人民幣122.4百萬元(二零二二年上半年：人民幣312.0百萬元)。本集團的經營現金流量並不受任何外匯波動影響。

僱員

於二零二三年六月三十日，本集團僱用合共2,015名僱員(二零二二年十二月三十一日：2,115名僱員)，二零二三年上半年薪酬合共為人民幣156.8百萬元(二零二二年上半年：人民幣163.0百萬元)。本集團的薪酬政策乃參照市場慣例、個別僱員的經驗、技能及表現制定，並每年檢討一次。

購買、出售或贖回本公司證券

於二零二三年上半年，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

股息

董事會已議決不宣派任何二零二三年上半年的中期股息。

企業管治

董事認為，本公司於二零二三年上半年一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則。

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，董事已確認彼等於二零二三年上半年內已一直遵守標準守則所規定的一切有關規定。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及守則的規定成立審核委員會，其主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控程序。本集團於二零二三年上半年的中期業績已由審核委員會審閱。於本公告日期，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

本中期業績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二零二三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。二零二三年下半年，本集團將繼續在時代浪潮中秉持初心，開拓前行，以堅韌之姿，蓄力衝刺，持續運用商業運營實力及高效資產運作能力為城市商業賦能，實現經營業績穩步增長，帶來更好的回報。

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒

香港，二零二三年八月十六日

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。