

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# ZALL 卓爾智聯

Zall Smart Commerce Group Ltd.

卓爾智聯集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2098)

## 截至二零二一年六月三十日止六個月 中期業績公告

卓爾智聯集團有限公司(「本公司」或「卓爾智聯」)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之未經審核簡明綜合中期業績，連同上一個期間未經審核比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月一未經審核  
(以人民幣列示)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3(a)	<b>50,160,278</b>	35,763,064
銷售成本		<b>(49,553,670)</b>	(35,201,653)
毛利		<b>606,608</b>	561,411
其他淨收益	4	<b>18,707</b>	62,112
銷售及分銷開支		<b>(95,562)</b>	(69,909)
行政及其他開支		<b>(289,779)</b>	(283,891)
貿易及其他應收款項之減值虧損		<b>(16,466)</b>	(48,417)
商譽之減值虧損		-	(15,876)
投資物業公平值變動前經營收益		<b>223,508</b>	205,430
投資物業估值淨收益	8	<b>2,441</b>	601,070

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
經營溢利		<b>225,949</b>	806,500
融資收入	5(a)	<b>135,804</b>	137,624
融資成本	5(a)	<b>(332,689)</b>	(467,640)
分佔聯營公司之淨溢利		<b>25,331</b>	19,680
分佔合營企業之淨虧損		<b>(690)</b>	(1,472)
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
除稅前溢利	5	<b>53,705</b>	494,692
所得稅	6	<b>(21,303)</b>	(213,629)
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
期內溢利		<b>32,402</b>	281,063
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		<b>30,865</b>	290,798
非控股權益		<b>1,537</b>	(9,735)
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
期內溢利		<b>32,402</b>	281,063
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	7(a)	<b>0.26</b>	2.47
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
攤薄	7(b)	<b>0.26</b>	2.47
		<u>                    </u>	<u>                    </u>

## 中期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—未經審核

(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<b>32,402</b>	281,063
期內其他全面收益(除稅及進行重新分類調整後)：		
其後可重新分類至損益之項目：		
分佔一間聯營公司之其他全面收益/(虧損)	<b>917</b>	(915)
下列項目產生之匯兌差額：		
— 換算中國內地以外業務之財務報表	<b>(6,673)</b>	6,393
期內其他全面(虧損)/收益	<b>(5,756)</b>	5,478
期內全面收益總額	<b>26,646</b>	286,541
下列人士應佔：		
本公司權益股東	<b>25,214</b>	296,154
非控股權益	<b>1,432</b>	(9,613)
期內全面收益總額	<b>26,646</b>	286,541

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日—未經審核

(以人民幣列示)

		於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	29,559,313	29,502,397
物業、廠房及設備	9	415,003	435,766
無形資產		539,826	550,401
商譽		852,593	852,167
於聯營公司之權益		496,497	505,415
於合營企業之權益		24,380	23,570
以公平值計量且變動計入其他全面 收益之股份投資		8,702	8,702
合約資產		346,608	342,145
遞延稅項資產		336,232	322,816
		<u>32,579,154</u>	<u>32,543,379</u>
		-----	-----
<b>流動資產</b>			
以公平值計量且變動計入損益之 金融資產		1,014,838	3,851,385
存貨		5,778,850	4,531,012
預付稅項		23,769	23,219
貿易及其他應收款項	10	10,187,080	12,605,216
應收關聯方款項		534,126	649,068
已抵押銀行存款		6,908,010	6,695,764
現金及現金等價物		835,947	1,184,708
		<u>25,282,620</u>	<u>29,540,372</u>
持作出售之非流動資產		44,179	44,179
		<u>25,326,799</u>	<u>29,584,551</u>
		-----	-----

		於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
以公平值計量且變動計入損益之			
金融負債		<b>188,180</b>	155,959
貿易及其他應付款項	11	<b>11,540,666</b>	12,961,264
合約負債		<b>5,099,177</b>	4,025,312
租賃負債		<b>13,508</b>	15,108
應付關聯方款項		<b>158,719</b>	138,717
計息借貸	12	<b>10,903,775</b>	15,408,557
即期稅項		<b>569,929</b>	547,905
		<b>28,473,954</b>	33,252,822
<b>流動負債淨額</b>		<b>(3,147,155)</b>	(3,668,271)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>29,431,999</b>	28,875,108
<b>非流動負債</b>			
計息借貸	12	<b>5,821,969</b>	5,271,025
遞延收入		<b>9,661</b>	9,073
租賃負債		<b>10,340</b>	19,870
遞延稅項負債		<b>5,232,316</b>	5,240,684
		<b>11,074,286</b>	10,540,652
<b>資產淨值</b>		<b>18,357,713</b>	18,334,456
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	<b>32,733</b>	32,733
儲備		<b>17,864,443</b>	17,837,396
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>17,897,176</b>	17,870,129
<b>非控股權益</b>		<b>460,537</b>	464,327
<b>權益總額</b>		<b>18,357,713</b>	18,334,456

## 附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 1 編製基準

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號(「中期財務報告」)。該報告於二零二一年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃按照與二零二零年全年財務報表所採納者相同之會計政策編制，惟預期於二零二一年全年財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策任何變動之詳情載於附註2。

於編制符合國際會計準則第34號之中期財務報告時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及本年直至目前為止資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經選取之闡釋附註。該等附註包括闡釋對瞭解卓爾智聯集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)財務狀況及表現自二零二零年全年財務報表以來之變動而言屬重大之事件及交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製之全套財務報表規定須提供之所有資料。

於本中期財務報告顯示有關截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之財務資料(作為可供比較資料)，並不構成本公司有關財政年度之法定全年綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。截至二零二零年十二月三十一日止年度的法定財務報表在本公司的註冊辦事處可供查閱。核數師於日期為二零二一年三月三十一日之核數師報告中對該等財務報表發表無保留意見，但提請注意表明存在重大不確定性的情況，可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮。

於二零二一年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣3,147,155,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,668,271,000元)。本集團依賴本集團的往來銀行和金融機構提供財務支持，以及本集團往後營運產生足夠現金流量以支付其經營成本及應付其財務承擔的能力，這些情況可能顯示本集團持續經營能力存在較大不確定性。

董事於評估自報告期末起至少未來十二個月本集團的持續經營能力和於債務到期時履行還款責任的能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金和業績表現以及可使用的融資來源。本集團已採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括以下各項：

- 通過實施多種策略改善本集團的物業銷售收入、供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，本集團致力於未來十二個月產生正經營現金流量；
- 本集團正積極並定期檢討資本結構，將考慮於適當情況下通過發行債券或新股尋求額外資本來源；
- 本集團可能出售非核心業務和資產，以籌集更多資金。

此外，誠如附註12所披露，於二零二一年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣9,354,802,000元以本集團若干投資物業、發展中投資物業、待售發展中物業、持作出售竣工物業及其他資產作擔保及／或抵押(二零二零年十二月三十一日：人民幣10,310,334,000元)。於到期時，本集團認為其有足夠抵押品支持該等銀行融資的續期或再融資。在進行評估時，本集團已考慮(其中包括)其整體物業組合的性質、價值及價值的波動性，包括目前尚未抵押的該等物業。

倘上述措施奏效，董事信納本集團自報告期末起未來十二個月將能於財務責任到期時履行財務責任。因此，截至二零二一年六月三十日止六個月的中期財務報告已按持續經營基準編製。財務報表並不包括倘本集團無法持續經營即會產生的任何調整。

中期財務報告乃未經審核，亦未經核數師審閱，惟已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 2 會計政策的變動

國際會計準則理事會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂本。該等修訂本並無對於如何於中期財務報告編製或呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。本集團尚未應用任何於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

## 3 收入及分部報告

### (a) 收入

本集團主要業務為開發及運營大型消費品批發商場及為中華人民共和國(「中國」)線上及線下客戶提供供應鏈管理及貿易服務、電子商貿服務、金融服務、倉儲及物流服務。有關本集團主要業務之進一步詳情於附註3(b)披露。

(i) 收入分拆

來自與客戶訂立之合約的收入按主要產品或服務線之分拆如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
屬國際財務報告準則第15號範圍內之		
來自與客戶訂立之合約的收入		
按主要產品或服務線分拆		
— 銷售物業及相關服務之收入	169,152	255,470
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	49,527,936	34,956,298
— 建造合同收入	4,462	2,757
— 其他	26,179	112,364
	<u>49,727,729</u>	<u>35,326,889</u>
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	345,162	343,150
融資收入	47,090	36,622
其他	40,297	56,403
	<u>50,160,278</u>	<u>35,763,064</u>

來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間及按地理市場之分拆分別於附註3(b)(i)及3(b)(iii)披露。

本集團營運不受季節性波幅影響。

(ii) 於報告日期已存在的客戶合約所產生預期將於日後確認的收入

於二零二一年六月三十日，分配至本集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額為人民幣309,377,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣388,488,000元)。該金額指預期未來就客戶與本集團訂立發展中物業竣工前銷售合約及建造合約確認的收入。該金額包括物業竣工前銷售合約的利息部分，本集團於該等合約下獲得客戶重大融資利益。本集團於未來完成工程時或(就待售發展中物業而言)於客戶接受物業，或根據合約被視為已接受時(以較早者為準)(預期於未來1至24個月內(二零二零年十二月三十一日：未來1至24個月內)發生)確認預期收入。

本集團已應用國際財務報告準則第15號第121段的實際權宜方法至其商品銷售合約，以使上述資料不包括本集團於履行商品銷售合約(原定預計持續時間為一年或更短)項下的剩餘履約責任時有權獲得的收入之資料。

## (b) 分部報告

本集團按部門劃分管理其業務，而部門按業務(產品及服務)設立。以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致之方式，本集團列示以下兩個可呈報分部。概無將任何經營分部合計以構成以下之呈報分部。

- 物業開發及相關服務：此分部開發、銷售及運營大型消費品批發商場及提供有關增值業務，如倉儲及物流。
- 供應鏈管理及貿易：此分部運營買賣農產品、化工材料、塑料、消費品、黑色及有色金屬等，亦提供貿易相關之供應鏈金融服務。

### (i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及分配分部之間的資源，本集團高級行政管理人員乃按以下基準監察各可呈報分部應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟聯營公司及合營企業權益、遞延稅項資產及其他公司資產除外。分部負債包括個別分部之銷售活動應佔之應付貿易賬項、應計費用、應付票據及租賃負債以及由各分部直接管理的銀行借貸。

收入及開支乃經參考該等分部產生之銷售額及支出或該等分部應佔之資產折舊或攤銷以其他方式產生之支出分配予可呈報分部。

用於可呈報分部溢利之方法為除融資成本、所得稅前之溢利，並對未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如分佔合營企業及聯營公司損益、董事及核數師之酬金以及其他總辦事處或公司行政開支。

此外，管理層接獲有關收入(包括分部間之銷售)、來自分部直接管理之現金結餘、借貸及衍生工具之利息收入及開支、分部於彼等運營中使用之非流動分部資產之折舊之分部資料。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間之分拆，以及就資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

	物業開發及相關服務		供應鏈管理及貿易業務		總計	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月						
按收入確認時間分拆						
時間點	137,816	243,420	49,444,590	34,890,557	49,582,406	35,133,977
隨時間推移	421,257	414,360	130,436	102,363	551,693	516,723
來自外部客戶之收入						
及可呈報分部收入	559,073	657,780	49,575,026	34,992,920	50,134,099	35,650,700
可呈報分部溢利/(虧損)	222,095	278,891	652	(98,712)	222,747	180,179
投資物業估值淨收益	2,441	601,070	-	-	2,441	601,070
融資收入	2,304	1,268	133,476	136,347	135,780	137,615
融資成本	(149,013)	(239,751)	(176,799)	(227,447)	(325,812)	(467,198)
折舊及攤銷	(8,665)	(6,509)	(43,228)	(23,906)	(51,893)	(30,415)
分佔聯營公司之淨虧損	-	-	(688)	(1,114)	(688)	(1,114)
分佔合營企業之淨虧損	-	-	(690)	(1,472)	(690)	(1,472)
添置非流動分部資產	1,195	6,287	31,749	24,871	32,944	31,158
於六月三十日/十二月三十一日						
可呈報分部資產	35,239,076	36,024,988	20,644,676	24,283,306	55,883,752	60,308,294
可呈報分部負債	9,626,181	10,431,872	19,685,533	23,709,951	29,311,714	34,141,823

(ii) 可呈報分部收入及損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	50,134,099	35,650,700
其他收入	26,179	112,364
綜合收入(附註3(a))	50,160,278	35,763,064
溢利		
源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利	222,747	180,179
其他淨收益	18,707	62,112
投資物業估值淨收益	2,441	601,070
融資收入	135,804	137,624
融資成本	(332,689)	(467,640)
分佔聯營公司之淨溢利	25,331	19,680
分佔合營企業之淨虧損	(690)	(1,472)
未分配總部及企業開支	(17,946)	(36,861)
綜合除稅前溢利	53,705	494,692

(iii) 地區分部資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、無形資產、商譽、於聯營公司及合營企業之權益(「指定非流動資產」)所在地區之資料。客戶所在地區按提供服務或交付產品地點劃分。指定非流動資產所在地區按資產實際所在地點(就物業、廠房及設備而言)、分配之營運地點(就無形資產及商譽而言)及營運地點(就於聯營公司及合營企業之權益而言)劃分。

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	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
中國	49,676,565	29,524,870	31,878,728	31,858,539
新加坡	291,854	5,959,792	8,884	11,177
其他	191,859	278,402	-	-
	<u>50,160,278</u>	<u>35,763,064</u>	<u>31,887,612</u>	<u>31,869,716</u>

上述地區分析包括截至二零二一年六月三十日止六個月來自中國大陸的外部客戶之物業租金收入人民幣385,459,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣399,553,000元)。

#### 4 其他淨收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融工具之		
公平值變動淨額		
— 上市股本證券	(28,113)	(20,838)
— 理財產品及信託產品	11,184	64,183
— 遠期合約	-	260
— 或然代價	(50,857)	(9,034)
— 一間附屬公司的可轉換可贖回優先股	-	315
政府補助	10,517	21,956
於聯營公司中的權益攤薄的淨收益	9,009	1,406
出售一間附屬公司之淨收益	3,449	-
出售一間聯營公司之淨收益	19,484	-
其他	44,034	3,864
	<u>18,707</u>	<u>62,112</u>

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)/扣除：

### (a) 融資(收入)/成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>(135,804)</u>	<u>(137,624)</u>
融資成本		
計息借貸利息	489,857	653,732
租賃負債利息	717	232
其他借貸成本	15,292	12,047
減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業之款項	<u>(200,415)</u>	<u>(212,000)</u>
	305,451	454,011
銀行手續費及其他	25,684	14,353
匯兌虧損/(收益)淨額	<u>1,554</u>	<u>(724)</u>
	<u>332,689</u>	<u>467,640</u>

### (b) 員工成本

薪金、工資及其他福利	146,028	137,916
向定額供款退休計劃作出之供款	15,029	11,306
以股權結算並以股份為基準的付款開支	<u>315</u>	<u>6,110</u>
	<u>161,372</u>	<u>155,332</u>

### (c) 其他項目

攤銷	28,419	27,722
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	17,729	15,902
— 使用權資產	8,071	7,511
研發成本(攤銷除外)	14,346	11,945
減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	15,928	49,334
— 應收貸款及保理應收款項	538	(917)
短期租賃支出	7,390	6,924
建造合同成本	4,462	2,757
已售商品成本	49,444,721	34,824,017
已售物業成本	<u>84,311</u>	<u>192,056</u>

## 6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	38,324	73,772
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	5,866	10,905
	<u>44,190</u>	<u>84,677</u>
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時性差額	(22,887)	128,952
	<u>21,303</u>	<u>213,629</u>

- (i) 根據開曼群島規則及法規，本公司於開曼群島毋須繳納任何所得稅。同樣，若干位於英屬處女群島(「英屬處女群島」)的附屬公司於彼等的當地司法權區毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月並無賺取任何須繳納香港利得稅或新加坡企業所得稅之應課稅收入，因此並無作出香港利得稅或新加坡企業所得稅撥備。
- (iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業以及廣西省電子商務行業所適用的規則及規例，本集團一間附屬公司廣西糖網物流有限公司於截至二零二一年六月三十日止六個月按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅，而本集團兩間附屬公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司和廣西大宗繭絲交易市場有限責任公司於截至二零二一年六月三十日止六個月按優惠稅率9%繳納中國企業所得稅。根據中國先進科技企業適用的規則及規例，本集團三間附屬公司卓爾購信息科技(武漢)有限公司、深圳市中農易迅信息技術有限公司及卓集送信息科技(武漢)有限公司於截至二零二一年六月三十日止六個月按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團所有其他中國附屬公司均須根據中國企業所得稅法(於二零零七年三月十六日頒佈)按25%的稅率繳納所得稅。

- (iv) 本集團銷售於中國所開發物業須按價值增幅以30%至60%之累進稅率繳納中國土地增值稅，根據適用規例，中國土地增值稅乃按銷售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業開發開支)計算。累計中國土地增值稅產生之遞延稅項資產於預期結算時按適用所得稅稅率計算。

此外，本集團若干附屬公司均須繳納中國土地增值稅，有關增值稅按照各自地方稅務局批准之法定增值稅計稅方法基於收入之8%計算。

本公司董事認為，法定增值稅計稅方法乃中國的一項獲認可之計稅方法，而本集團各中國附屬公司所在地之各地方稅務局乃批准該等公司以法定增值稅計稅方法繳納中國土地增值稅之主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何上級主管稅務機構質疑之風險不大。

- (v) 根據中國企業所得稅法及其實施條例，中國企業如派發於二零零八年一月一日後賺取的溢利予非中國居民企業時，除非按稅務條約或協議減免，其應收股息將按10%稅率徵收扣繳稅。此外，根據中國內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排及其相關條例，倘合資格香港納稅居民為中國企業之「實益擁有人」並持有其25%或以上股權，則就其從中國收取的股息收入可享有5%之寬減預扣稅率。

相關遞延稅項負債撥備(如有)乃基於該等附屬公司於可見將來就自二零零八年一月一日起產生溢利將予分派的預期股息得出。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策且已確定該等溢利可能不會於可見將來分派，因此並無就分派保留溢利的應付稅項確認遞延稅項負債。

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至二零二一年六月三十日止六個月，每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣30,865,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣290,798,000元)及已發行普通股加權平均數11,777,510,000股(就管理層股份獎勵計劃發行的普通股作出調整)(截至二零二零年六月三十日止六個月：11,754,792,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，概無已發行具攤薄影響的潛在普通股，因此，截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8 投資物業

本集團按公平值列賬之投資物業於二零二一年六月三十日經由獨立測量師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司再次評估，使用與該估值師於二零二零年十二月進行估值時所使用的相同估值技術。

由於更新，公平值淨收益人民幣2,441,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣601,070,000元)及其遞延稅項人民幣610,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣150,268,000元)，已就投資物業於損益中確認。

於二零二一年六月三十日，本集團就計息借貸(附註12)抵押賬面總值為人民幣21,248,665,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣19,557,888,000元)的投資物業及發展中投資物業。

## 9 物業、廠房及設備

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團就辦公室物業及倉庫訂立若干租賃協議，並因此確認新增使用權資產人民幣2,059,000元。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於採取嚴格的社交距離及出行限制措施以抑制COVID-19蔓延的期間內獲得固定付款折現形式的租金寬減。截至二零二一年六月三十日止六個月期間並無租金寬減。中期報告期間固定租賃付款的金額概述如下：

	截至二零二一年六月三十日止六個月		
	固定付款	COVID-19 租金寬減	付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公室物業及倉庫	<u>13,664</u>	<u>-</u>	<u>13,664</u>
	截至二零二零年六月三十日止六個月		
	固定付款	COVID-19 租金寬減	付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公室物業及倉庫	<u>9,193</u>	<u>(1,064)</u>	<u>8,129</u>

誠如附註2所披露，本集團已提早採納國際財務報告準則第16號租賃(修訂本)，Covid-19相關租金寬減，並已於去年同期內對本集團獲得的所有合資格租金寬減應用修訂本引入的實際權宜方法。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備項目，總成本為人民幣9,225,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣9,025,000元)。

本集團賬面淨值為人民幣54,000元之物業、廠房及設備項目於截至二零二一年六月三十日止六個月期間出售(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,123,000元)，產生出售虧損人民幣11,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：收益人民幣114,000元)。

於二零二一年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣38,008,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣39,744,000元)之若干樓宇並未取得房產證。

於二零二一年六月三十日，本集團賬面值為人民幣115,084,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣115,898,000元)之樓宇已作為抵押品以為本集團之計息借貸(附註12)抵押。

## 10 貿易及其他應收款項

	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
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	3,784,573	5,951,018
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	921,441	1,602,380
	<u>4,706,014</u>	<u>7,553,398</u>
墊付供應商款項	3,573,337	3,526,630
其他應收款項、按金及預付款項	1,907,729	1,525,188
	<u>10,187,080</u>	<u>12,605,216</u>

於二零二一年六月三十日，本集團就計息借貸(附註12)抵押貿易應收賬款人民幣25,755,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣24,739,000元)及其他應收款項人民幣8,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,000,000元)。

### (a) 貿易應收款項及應收票據賬齡分析

於報告期末，貿易應收款項及應收票據根據收入確認日期(扣除減值虧損撥備)之賬齡分析如下：

	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
六個月內	2,045,057	1,507,850
六至十二個月	1,521,698	4,221,400
超過十二個月	217,818	221,768
	<u>3,784,573</u>	<u>5,951,018</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，客戶通常獲授0至360天的信貸期。

### (b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)

	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
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(i)	769,323	1,479,820
應收無擔保貸款(扣除虧損撥備)	37,175	39,386
保理應收款項(扣除虧損撥備)	114,943	83,174
	<u>921,441</u>	<u>1,602,380</u>

(i) 應收有抵押貸款指墊付第三方借款人的有抵押貸款，乃由借款人的存貨、物業或非上市股份作抵押。

## 賬齡分析

於報告期末，應收貸款及保理應收款項根據確認日期(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	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
六個月內	613,717	1,317,522
六至十二個月	101,303	34,990
超過十二個月	206,421	249,868
	<u>921,441</u>	<u>1,602,380</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。

## 11 貿易及其他應付款項

	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
貿易應付款項及應付票據(i)	8,186,749	9,809,418
預收款項(ii)	219,359	238,000
其他應付款項及應計費用	3,134,558	2,913,846
	<u>11,540,666</u>	<u>12,961,264</u>

(i) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據根據發票日期的賬齡分析如下：

	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
六個月內	4,483,434	3,464,900
超過六個月但於十二個月內	2,746,986	5,408,737
超過十二個月	956,329	935,781
	<u>8,186,749</u>	<u>9,809,418</u>

(ii) 預收款項主要指就投資物業預收的租賃款項。

(iii) 本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	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
已抵押銀行存款	4,675,678	4,590,284
理財產品及信託產品	607,723	2,803,162
投資物業	-	108,388
持作出售竣工物業	-	332
物業、廠房及設備	-	458
	<u>5,283,401</u>	<u>7,502,624</u>

## 12 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	附註	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
<b>即期</b>			
銀行貸款及其他金融機構貸款	12(a)	9,035,417	9,905,135
其他貸款	12(b)	152,563	1,103,563
最終控股方控制的實體貸款	12(c)	20,000	20,000
已貼現銀行承兌票據	12(d)	1,695,795	4,379,859
		<u>10,903,775</u>	<u>15,408,557</u>
<b>非即期</b>			
銀行貸款及其他金融機構貸款	12(a)	1,301,526	1,155,365
其他貸款	12(b)	4,520,443	4,115,660
		<u>5,821,969</u>	<u>5,271,025</u>
		<u>16,725,744</u>	<u>20,679,582</u>

### (a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二一年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	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
一年內或按要求	9,035,417	9,905,135
於一年後但兩年內	604,943	700,949
於兩年後但五年內	596,583	411,416
於五年後	100,000	43,000
	<u>1,301,526</u>	<u>1,155,365</u>
	<u>10,336,943</u>	<u>11,060,500</u>

(i) 銀行貸款及其他金融機構貸款明細如下：

	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
有抵押／擔保	9,354,802	10,310,334
無抵押	982,141	750,166
	<b>10,336,943</b>	<b>11,060,500</b>

(ii) 於二零二一年六月三十日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣61,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣423,000,000元)、人民幣40,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣380,000,000元)及人民幣630,695,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣944,898,000元)分別由第三方、關聯方及本集團附屬公司擔保。部分銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣8,623,107,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,617,436,000元)由本集團以下資產抵押：

	附註	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
已抵押銀行存款		2,231,520	2,073,966
貿易應收款項	10	25,755	24,739
其他應收款項	10	8,000	8,000
投資物業	8	16,172,038	14,563,300
發展中投資物業	8	5,076,627	4,994,588
發展中物業		548,785	278,058
持作出售竣工物業		211,589	111,893
物業、廠房及設備	9	115,084	115,898
理財產品及信託產品		44,960	518,321
		<b>24,434,358</b>	<b>22,688,763</b>

(iii) 於二零二一年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款按年利率介乎2.00%至12.38%(二零二零年十二月三十一日：2.85%至11.00%)計息。

(iv) 本集團若干銀行信貸及借貸須履行有關：(1)本集團若干附屬公司財務狀況表比率；(2)本集團若干附屬公司溢利分派限制；或(3)提供財務擔保限制之契諾。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反該等契諾，則已支取信貸額須按要求償還。本集團定期監察該等契諾之遵守情況並與貸款人進行溝通。

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,783,590,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,906,638,000元)未遵守所施加的契諾，就其中人民幣1,042,357,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,721,373,000元)，本集團已接獲有關銀行及其他金融機構之通知，確認本集團各附屬公司將不會被視為違反契諾及有關銀行及其他金融機構將不會要求本集團各附屬公司提前還款。

(b) 其他貸款

於二零二一年六月三十日，其他貸款須償還如下：

	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
一年內或按要求	152,563	1,103,563
於一年後但兩年內	3,455,354	2,078,480
於兩年後但五年內	1,065,089	2,037,180
	<u>4,673,006</u>	<u>5,219,223</u>

(i) 於二零二一年六月三十日，其他貸款的抵押情況如下：

	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
有抵押	47,000	-
無抵押	4,626,006	5,219,223
	<u>4,673,006</u>	<u>5,219,223</u>

(ii) 於二零二一年六月三十日，房產人民幣29,289,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣零元)用作抵押其他貸款。

(iii) 於二零二一年六月三十日，其他貸款按年利率介乎4.00%至12.00%(二零二零年十二月三十一日：4.00%至10.00%)計息。

(c) 於二零二一年六月三十日，本公司最終控股方(「最終控股方」)控制的實體貸款為無抵押，按年利率5.00%計息。

(d) 於二零二一年六月三十日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣1,695,795,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,379,859,000元)。本集團實際上仍保留其所有風險及回報，包括已貼現銀行承兌票據的違約風險。因此，本集團繼續全數確認此等已貼現工具。

## 13 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 中期內應付本公司權益股東之股息

本公司董事並不建議就截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息。

(ii) 中期內批准之先前財政年度內應付本公司權益股東之股息

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，概無就先前財政年度批准或派付末期股息。

## (b) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以其可繼續藉著因應風險水平為產品及服務定價及以合理成本取得融資的方式為股東及其他持份者提供回報及利益。

本集團積極定期審視及管理資本架構，務求在以較高借貸水平謀取較高股東回報與維持穩健資金狀況帶來的優勢及保障兩者間取得平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

本集團按經調整債務淨額與資本比率為基準監督其資本結構。就此而言，本集團界定經調整債務淨額為計息借貸以及租賃負債減已抵押銀行存款及現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分。

本集團的政策為維持經調整債務淨額與資本比率不超過75%。為維持或調整該項比率，本集團可能會調整派付予股東的股息、發行新股份、退回資本予股東、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

本集團於當前及先前報告期末的經調整債務淨額與資本比率載列如下：

	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
流動負債：		
計息借貸	10,903,775	15,408,557
租賃負債	13,508	15,108
非流動負債：		
計息借貸	5,821,969	5,271,025
租賃負債	10,340	19,870
債務總額	<u>16,749,592</u>	<u>20,714,560</u>
減：已抵押銀行存款 現金及現金等價物	<u>6,908,010</u> <u>835,947</u>	<u>6,695,764</u> <u>1,184,708</u>
經調整債務淨額	<u>9,005,635</u>	<u>12,834,088</u>
本公司權益股東應佔總權益	<u>17,897,176</u>	<u>17,870,129</u>
經調整債務淨額與資本比率	<u>50.32%</u>	<u>71.82%</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 消費品批發交易

本集團旗下核心項目—漢口北國際商品交易中心現已形成擁有酒店用品、品牌服裝、汽車二手車、小商品、床上用品、鞋業皮具、五金機電、勞保用品、副食30個大型專業市場集群，3.2萬商戶穩定經營，已建成及在建面積超過680萬平方米的超大市場集群，二零二一年上半年實現交易額約人民幣316億元。

二零二一年上半年，漢口北國際商品交易中心整體招商新增面積約10.7萬平方米，利用卓爾萬國城T區物業，完成「漢口鎮·戲碼頭」情景體驗街區的打造，成為網紅項目，充分提升市場人氣；完成建築面積約2.5萬方的K區建設，打造漢口北生鮮食材市場，已成功引入約280家商戶，正在推進開業收尾工作。漢口北服裝城二期(H區)上半年累計引入約30戶服裝直播電商商戶，規模約1萬平方米，正在積極擴大該類別業態招商，打造服裝電商直播基地。新增建設方面，啟動了M區的建設，已正式開工；推進V區交地拆遷、汽車大世界二期項目的土地騰退等開工準備工作。上述待建項目將進一步擴大物流場地和完善物流功能，擴大二手車交易規模。

天津卓爾電商城為本集團在華北地區傾力打造的旗艦項目，其緊跟京津冀區域產業轉型升級趨勢，深挖中國北方產業和資源優勢，建立在線商品交易生態集群樣板，實現線上線下融合發展，致力於成為華北地區標桿性的數字化商品交易平台。

二零二一年以來，天津卓爾電商城在家居建材、家居裝飾等領域深入挖掘，同時豐富玉器文玩、小商品、花鳥魚寵、皮草服裝、教育培訓、倉儲物流等業態品類。面對市場消費分級趨勢，天津卓爾電商城持續加大引進符合消費者需求的主流品牌和品類，通過打造以卓爾家居裝飾廣場、卓爾天津皮革城、卓爾文化生活廣場等細分化商城，不斷優化項目業態佈局。期間，天津卓爾電商城通過線上短視頻平台、自媒體平台、專業MCN機構等作為客戶流量入口的抓手，並在線下舉辦各類節日促銷、家裝節等大型拓客與暖場活動，增強客戶粘性。一系列精準定位的營銷手段和創新性服務使得公司影響力在天津穩步提升，在消費者心目中享有了一定的品牌認知度，並在3月成功入圍天

津市2021重點商業推介項目。此外，星級酒店、人才公寓、企業大廈、教育基地、游樂廣場等商業配套不斷完善，電商直播基地、倉儲物流區等線上線下相結合的功能性配套也初見雛形。同時，天津卓爾電商城還舉行了天津楚商發展交流會，聯合商會、協會資源力量，為產業招商及銷售工作助力，大力促進了市場繁榮。

## 供應鏈管理及貿易

本集團目前已擁有農產品、化工、塑料、黑色金屬、有色金屬、能源等B2B交易平台矩陣。

本集團旗下農產品電商平台深圳市中農網有限公司(「中農網」)在優勢白糖板塊，合理佈局糖源、靈活推出產品線，客戶銷售向在線平台管道遷移，以提升業務服務效率與競爭力。今年2月以來，白糖市場價格保持微漲趨勢，客戶交易積極性高，促進業務項目增加，於上半年實現白糖板塊收入191億元。多品貿易板塊方面，中農網積極配合長期發展戰略，適當擴展新品種，憑藉自身資源整合優勢，與上下游客戶保持穩定合作，在油脂穀物、飼料原料、干制調味品等多個大宗農產品品類的規模擴張，上半年多品貿易收入達52億元。中農網為增強客戶線上化產品使用體驗，提升業務服務效率，上半年中農網持續提高數字化創新能力、數字化連接能力、數字化洞察力。一方面，中農網在原有業務基礎上優化沐甜商城線上交易流程，完成現有業務產品說明書及流程梳理，具備線上化開發及業務場景化水平；另一方面，借助技術創新加速數據風控體系建設，加強客戶融資保障與創新，重點推進授信業務線上化，搭建金融商場並按步驟完成信貸工廠應用部署。截至二零二一年六月三十日，中農網實現收入約人民幣245億元。

本集團旗下化工塑料產品電商平台HSH International Inc.(「化塑匯」)，致力推動互聯網+化塑的基礎設施建設，著力打造數字供應鏈服務平台新高地，以分布式共享平台的創新模式，構建化工行業全產業鏈新生態。上半年化塑匯進一步夯實渠道業務，利用數據價值，擴大小微實體企業供應鏈金融扶持力度；不斷延展化工品類，新增苯乙烯、純苯等高毛利業務，搶佔市場份額；並運用

專業分析團隊，對各主營商品價格走勢進行研判，為業務部門提供採銷指導價，業務部門結合市場實際情況進行交易，以最大程度規避決策風險。截至二零二一年六月三十日，化塑匯實現收入約人民幣83億元。

在黑色大宗商品領域，集團旗下上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)主要為鋼鐵產業鏈上中下游產業鏈合作伙伴打造智慧交易和供應鏈服務的一體化集成服務平台。上半年卓鋼鏈榮獲「CMMI3認證資質」、「2021中國供應鏈金融生態優秀現代供應鏈服務商」、「2020年度貿易型總部」、「2021年度中國產業區塊鏈優秀案例」等多項榮譽及獎項。卓鋼鏈自成立以來，已經與約40,000家上下游客戶建立了業務合作關係。截至二零二一年六月三十日，卓鋼鏈實現收入約人民幣147億元。

在國際業務方面，集團旗下世界商品智慧交易中心(「CIC」)集交易配對、通關報關、供應鏈物流、貿易融資、供應鏈金融、全球合規性監管等服務於一體，並提供商貿數據和交易指數服務，實現大宗商品交易全流程智能化。截至二零二一年六月三十日，CIC累計交易額超過139.5億美元，超過7900個註冊用戶，完成了中國、新加坡、澳大利亞、印度、馬來西亞及亞洲多個國家的業務佈局，專注於有色金屬，黑色金屬、化工塑料、農產品、能源等品類的交易。上半年CIC繼續加大產品研發投入，並於上半年推出了Corp Info產品，上線了中國和新加坡企業的信用報告，以及俄羅斯、中國香港和台灣的定制報告服務，可實現中英雙語交付。鑒於CIC在創新服務領域的能力，CIC在「企業對企業服務創新」領域榮獲了首個國際獎2021年亞太StevieR史蒂夫金牌獎。CIC自二零二一年進一步優化經營策略及產品結構，著重發展具有較高毛利率的能源品類(例如：煤)，遂今年上半年較去年同期收入下降而毛利率有所提高。截至二零二一年六月三十日，CIC實現收入約人民幣644百萬元。

本集團通過近幾年的線上線下融合發展，已經建設和經營了包括農產品、化工、塑料、黑色金屬、有色金屬及能源等品類有重大影響的B2B交易平台，供應鏈管理及貿易業務顯著增長。本集團在合適的機遇下，會進一步通過內生或並購方式發展到其他板塊，不斷豐富和完善卓爾智能生態圈，進一步提升經營效率。

## 未來前景

貿易數字化是智能科技集成協助的產物，數字技術催生下的貿易新業態、新模式已經成為中國經濟增長的重要引擎，數字經濟亦已被提升到國家戰略高度，為中國高質量的經濟發展提供動力。卓爾智聯自2015年全面啓動互聯網轉型以來，積極打造以區塊鏈、大數據、人工智能、物聯網為技術底層的智能交易平台，為農產品、鋼鐵、化工塑料、批發市場、跨境貿易等行業提供交易、物流、倉儲、金融、供應鏈管理等數字化服務，推動傳統貿易向數字貿易轉型升級。

未來，卓爾智聯將繼續以「數據+場景」為基礎，以「新貿易方式」作為切入點，以數字化技術為應用，成為推動產業創新、結構升級、暢通內外循環的重要支撐，在助力商業貿易高效流通、幫助企業降本增效的道路上逐浪前行。

## 投資組合

以下為本集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之上市股權投資組合：

### 於二零二一年六月三十日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零二一年 六月三十日 止六個月 重估時產生之 未變現持股 虧損 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 止六個月 出售時產生 之已變現虧損 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 止六個月 已收股息 人民幣千元
香港股份代號：00607	豐盛控股有限公司 (「豐盛」)	590,962,500	3.00%	620,157	65,400	28,113	-	-

### 於二零二零年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零二零年 十二月三十一日 止年度重估時 產生之未變現 持股收益 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 止年度 出售時產生 之已變現虧損 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
香港股份代號：00607	豐盛	590,962,500	3.00%	620,157	94,502	5,102	-	-

於二零二一年六月三十日，本集團於豐盛持有約590,962,500股股份(二零二零年十二月三十一日：590,962,500股)，佔其全部已發行股本約3.0%(二零二零年十二月三十一日：3.0%)。豐盛是一間香港聯合交易所有限公司的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及新能源業務。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團確認未變現持股虧損約人民幣28.1百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣20.8百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二一年六月三十日總資產約0.11%(二零二零年十二月三十一日：約0.15%)。本集團謹此強調，未變現持股虧損屬非現金性質，與本集團於豐盛的投資(不穩定性質)的公平價值變動相關。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

## 經營業績

### 營業收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
屬國際財務報告準則第15號範圍內之 來自與客戶訂立之合約的收入		
按主要產品或服務線分拆		
—銷售物業及相關服務之收入	169,152	255,470
—供應鏈管理及貿易業務之收入	49,527,936	34,956,298
—建造合同收入	4,462	2,757
—其他	26,179	112,364
	<u>49,727,729</u>	<u>35,326,889</u>
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
—固定租賃收入	345,162	343,150
融資收入	47,090	36,622
其他	40,297	56,403
	<u>40,297</u>	<u>56,403</u>
	<u>50,160,278</u>	<u>35,763,064</u>

本集團之收入由截至二零二零年六月三十日止六個月之約人民幣35,763.1百萬元大幅增加40.3%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣50,160.3百萬元。大幅增加主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加；以及(ii)物業及相關服務銷售收入減少互相抵銷之影響所致。

## 供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團來自供應鏈管理及貿易業務之收入貢獻本集團總營業額約98.7%。由於COVID-19疫情好轉，生產恢復，平台上的交易量較去年同期顯著增加。供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加主要是由於(i)深圳中農網收入增加；(ii)卓鋼鏈收入增加；(iii)化塑匯收入增加。

## 投資物業的租金收入

本集團租金收入保持穩定由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣343.2百萬元增至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣345.2百萬元。

## 融資收入

本集團融資收入由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣36.6百萬元增加約28.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣47.1百萬元。增加主要是由於深圳中農網供應鏈金融業務規模較去年同期略增所致。

## 建造合同收入

本集團來自為第三方建造若干物業之建築合同收入由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣2.8百萬元增加約61.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣4.5百萬元。收入按截至二零二一年六月三十日止六個月實際產生之成本確認。增加主要由於物業開發項目於截至二零二一年六月三十日止六個月產生的成本增加。

## 銷售物業及相關服務收入

銷售物業及相關服務收入由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣255.5百萬元減少約33.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣169.2百萬元。

本集團銷售物業收入來自銷售工業單位、配套設施單位、辦公室及零售單位及住宅單位。物業銷售收入減少主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月交付的物業建築面積減少所致。

## 銷售成本

本集團銷售成本由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣35,201.7百萬元增加約40.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣49,553.7百萬元。增加的主要原因是深圳中農網、卓鋼鏈及化塑匯交易量較去年同期大幅增加。

## 毛利

本集團毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣561.4百萬元增加約8.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣606.6百萬元。本集團毛利率由二零二零年上半年約1.6%略減至二零二一年上半年約1.2%，主要由於(i)較高毛利率的銷售物業及相關服務收入較上年同期減少；(ii)較低毛利率的供應鏈管理及貿易業務收入較上年同期大幅增加之淨影響造成的。

## 其他淨收益

本集團其他淨收益由截至二零二零年六月三十日止六個月淨收入約人民幣62.1百萬元減少約69.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月淨收入約人民幣18.7百萬元。該變動主要是由以公平值計量且變動計入損益之收購中農網所確認的或然代價的公允價值變動淨虧損由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣9.0百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣50.9百萬元所致。

## 銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二零年六月三十日止六個月人民幣69.9百萬元增加約36.7%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣95.6百萬元。增加主要由於(i)員工成本增加約人民幣17.1百萬元；(ii)辦公水電及物業開支增加約人民幣7.1百萬元。

## 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣283.9百萬元增加約2.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣289.8百萬元。增加主要由於(i)研發成本增加約人民幣2.4百萬元；(ii)短期租賃支出增加約人民幣1.9百萬元。

## 投資物業估值淨收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末重估本集團投資物業。本集團投資物業估值淨收益由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣601.1百萬元減少約99.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣2.4百萬元。減少主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月本集團無新轉入留作出租用途之投資物業。投資物業的回報維持平穩，而本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資計劃。

## 融資收入及成本

本集團融資收入由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣137.6百萬元減少約1.3%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣135.8百萬元。與過往期間相比並無重大波動。

本集團融資成本由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣467.6百萬元減少28.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣332.7百萬元。減少主要由於本期計息借貸金額減少。

## 分佔聯營公司之淨溢利

分佔聯營公司之淨溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣19.7百萬元增加約28.7%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣25.3百萬元。增加主要由於來自主要聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd. (蘭亭集勢) 及寧波海上鮮信息技術有限公司之溢利增加。

## 分佔合營企業之淨虧損

本集團分佔合營企業之淨虧損由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣1.5百萬元減少約53.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣0.7百萬元。減少主要由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司之分佔淨虧損減少。

## 所得稅

所得稅由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣213.6百萬元減少約90.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣21.3百萬元。減少主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月投資物業估值淨收益減少導致遞延稅項減少。

## 期內溢利

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣32.4百萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔溢利約人民幣30.9百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣290.8百萬元減少約89.4%。

## 流動資金及資本來源

於二零二一年六月三十日，本集團流動負債淨額約為人民幣3,147.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣3,668.3百萬元)及資產淨值約人民幣18,357.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣18,334.5百萬元)。本集團已經並正在採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括(i)通過實施多種策略改善本集團的物業銷售收入、供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，本集團致力於未來十二個月產生正經營現金流量；(ii)本集團正積極並定期檢討資本結構，將考慮於適當情況下通過發行債券或新股尋求額外資本來源；以及(iii)本集團可能出售非核心業務和資產，以籌集更多資金。於二零二一年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為人民幣17,897.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣17,870.1百萬元)，包括已發行股本約人民幣32.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣32.7百萬元)及儲備約人民幣17,864.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣17,837.4百萬元)。

## 現金狀況及庫務政策

本集團現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。於二零二一年六月三十日，本集團之現金及現金等價物約為人民幣835.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,184.7百萬元)。考慮到經濟條件變化、未來資本需求及預計策略性投資機會，本集團定期及密切監察其資金及財務狀況以滿足本集團資金需求。

## 計息借貸

本集團計息借貸總額由二零二零年十二月三十一日約人民幣20,679.6百萬元減少約19.1%至二零二一年六月三十日約人民幣16,725.7百萬元。大部分計息借貸以本集團之功能貨幣人民幣計值。截至二零二一年六月三十日止六個月之借貸利率及到期日情況的詳情載於本公告附註12。

## 淨負債比率

本集團淨負債比率由二零二零年十二月三十一日約71.8%減少至二零二一年六月三十日約50.3%。淨負債比率降低主要由於計息借貸金額減少。淨負債比率之計算方法為計息借貸及租賃負債減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款後除以本公司權益股東應佔權益總額。

## 外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零二一年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

## 資產質押

於二零二一年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣26,159.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣27,068.6百萬元)及總賬面值約人民幣5,283.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣7,502.6百萬元)之資產，作為獲取本集團若干計息借貸及應付票據之擔保。

## 附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購及出售

於二零二一年五月二十日，本公司之全資附屬公司卓爾智聯集團有限公司(「賣方」)與閻志先生持股99.95%之武漢卓爾創業投資有限公司(「買方」)訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及買方同意以代價為人民幣60,034,300元收購賣方所持有的武漢卓爾數字傳媒科技有限公司之86%股權。詳情請參見本公司於二零二一年五月二十日之公告。本集團將繼續尋求機會出售非核心資產及業務，以增強流動性及將資源投入到核心業務中。

## 所持重大投資

本集團於二零二一年六月三十日的主要物業(投資物業)詳情載於本公告附註8。

投資性物業構成了集團線下市場的主體部分，集團將通過自有資金、銀行借款及發債等管道不斷加大對市場的投資，推進漢口北國際交易中心提檔升級，建設現代化、國際化配套設施，通過專業的市場管理提升服務水準，促進線上線下業務融合、協同發展、促進市場繁榮，提升市場價值。

除上文披露者外，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月並無其他重大投資及未來計劃。

## 分部報告

有關本集團截至二零二一年六月三十日止六個月分部報告的詳情載於本公告附註3。

## 或然負債

按照行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業之買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭款項，則本集團會負責償還未償還之按揭貸款，連同違約買方欠付銀行之任何應計利息及罰款。本集團之擔保期自有關按揭貸款授出日期起至買方獲得個人房產證或買方悉數清償按揭貸款(以較早者為準)止。

於二零二一年六月三十日，就本集團物業買方獲授之按揭融資提供之擔保達約人民幣328.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣387.0百萬元)。於二零二一年六月三十日，本集團為第三方提供財務擔保金額約人民幣180百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣7.2百萬元)。

## 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈若干國際財務報告準則的修訂本，該等準則於截至二零二一年六月三十日止六個月會計期間首次生效。有關詳情請參閱本公告之本公司未經審核簡明綜合中期業績附註2。

## 報告期末期後事件

有關本公司於二零二一年三月三十一日進一步收購中農網進展公告之進一步更新，本公司截至二零二一年八月二十七日已向深圳市農產品股份有限公司全額償付第一批其後目標股權(即中農網股權總額的3%)之代價。根據股權轉讓協議，已完成所有第一批其後目標股權的交割先決條件，訂約方將安排就其後目標股權於相關政府機關辦理變更登記手續，簽署項目公司新合資合同及章程(如必要)。此外，截至本公告日期，訂約方正在落實第二批其後目標股權(即中農網股權總額的3%)餘下的先決條件。預期收購第二批其後目標股權將於二零二一年十二月三十一日或之前完成。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團僱用合共1,849名(二零二零年六月三十日：1,944名)全職僱員。僱員薪酬包括基本工資、不定額工資、花紅及其他員工福利。於截至二零二一年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣161.4百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約人民幣155.3百萬元)。主要因薪金、工資及其他福利以及向定額供款退休計劃作出之供款增加約人民幣11.9百萬元及以股權結算並以股份為基準的付款開支減少約人民幣5.8百萬元的淨影響所致。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。該購股權計劃已於二零二一年六月二十日屆滿。於二零二一年六月三十日，該購股權計劃下之45,667,950份購股權尚未行使。本公司已於二零二一年五月二十八日批准及採納新購股權計劃，繼續向合資格參與者授予購股權，以激勵或回報彼等對本集團作出之貢獻或潛在貢獻。於二零二一年六月三十日，尚未就該新購股權計劃授出任何購股權。

## 遵守企業管治常規守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月一直遵守所有企業管治守則所載守則條文。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對各董事作出特定查詢後確認，於截至二零二一年六月三十日止六個月，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審閱中期業績

本公司已根據上市規則第3.21條及第3.22條設立審核委員會(「審核委員會」)，並遵照企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會之主要職責為審閱及監督本公司之財務申報、風險管理及內部監控系統，以及協助董事會履行有關審核之責任。

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，亦已審閱及確認本集團採用之會計原則及慣例，並討論本集團審核、內部監控及財務申報事宜。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。張家輝先生擔任審核委員會主席。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 登載中期業績公告及中期報告

本中期業績公告登載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告載有上市規則所規定之全部資料，亦會適時登載於上述網站及派發予本公司股東。

承董事會命  
卓爾智聯集團有限公司  
聯席主席  
閻志

香港，二零二一年八月三十一日

於本公告日期，董事會由九名成員所組成，其中包括本公司執行董事閻志先生、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生、余偉先生及夏里峰先生；以及本公司獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。