

ZALL 卓尔智联

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



中期報告 2022



關於 卓爾智聯集團 有限公司

卓爾智聯集團致力於成為全球領先的數字貿易平台，圍繞大宗商品和批發市場兩大交易場景，建設運營了消費品、農產品、鋼鐵、化工塑料、跨境等B2B交易平台，為合作夥伴提供多品類、全方位的交易及物流、倉儲、金融、信息服務等供應鏈服務。集團以「新貿易方式」作為切入點，以大數據、人工智能、區塊鏈等數字化技術為應用，構建「B2B交易服務+供應鏈服務+數字技術雲服務」的架構體系，幫助企業降本增效，進一步提升交易效率、倉儲物流效率、資金效率等協同能力。

目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 7 管理層討論及分析
- 20 其他資料披露
- 32 綜合損益表
- 33 綜合損益及其他全面收益表
- 34 綜合財務狀況表
- 36 綜合權益變動表
- 37 簡明綜合現金流量表
- 39 未經審核中期財務報告附註

公司 資料

董事

執行董事	閻志先生(聯席主席兼聯席行政總裁) 于剛博士(聯席主席) 衛哲先生 齊志平先生(聯席行政總裁) 余偉先生 夏里峰先生
獨立非執行董事	張家輝先生 吳鷹先生 朱征夫先生
註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P. O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國總部	中國 湖北省武漢市 盤龍城經濟開發區 楚天大道1號 第一企業社區 郵編：430000
香港主要營業地點	香港 中環 交易廣場2座 21樓2101室
審核委員會	張家輝先生(主席) 吳鷹先生 朱征夫先生
提名委員會	吳鷹先生(主席) 閻志先生 張家輝先生
薪酬委員會	朱征夫先生(主席) 齊志平先生 吳鷹先生

公司 資料(續)

風險管理委員會	朱征夫先生(主席) 張家輝先生 齊志平先生
公司秘書	傅曼儀女士
公司網站	http://www.zallcn.com/
授權代表	傅曼儀女士 齊志平先生
香港股份登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 夏慤道16號 遠東金融中心17樓
主要股份過戶登記處	Suntera (Cayman) Limited Suite 3204, Unit 2A, Block 3 Building D, P.O. Box 1586 Gradenia Court, Camana Bay Grand Cayman, KY1-1100 Cayman Island
法律顧問	胡百全律師事務所 盛德國際律師事務所
主要往來銀行	中國建設銀行 中國民生銀行 珠海華潤銀行 中國光大銀行

主席報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾智聯集團有限公司(「本公司」或「卓爾智聯」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈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的中期報告。

當前，數字經濟作為一種新的經濟形態，已經成為經濟高品質發展的新型驅動力。卓爾智聯自二零一五年全面啟動互聯網轉型以來，以數字技術驅動，積極打造智能交易平台，為消費品、農產品、化工塑料、黑色金屬、能源、跨境貿易等行業提供交易、物流、倉儲、金融、供應鏈管理等全產業鏈服務，推動傳統貿易向數位化轉型升級，一直為成為「全球領先的數字貿易平台」而奮鬥著。

二零二二上半年，儘管面臨著疫情的反覆、大宗商品行業震盪等外部環境的影響，卓爾智聯仍通過數字技術和精細管理提升業務運營效率。通過聚焦於數字貿易，圍繞批發市場和大宗商品兩大交易場景，持續推進線上線下、內貿外貿融合發展，以新技術和新模式對傳統產業進行轉型升級，將資料和數字化技術不斷滲透進產業鏈的每一個環節，推動創新發展，從而提高商業效率，改變產業的價值鏈，公司價值得到凸顯，行業影響力也進一步增強。

固本助力，轉型升級，加快建設現代供應鏈中心

卓爾智聯從產業地產和產業批發商貿起家，旗下漢口北國際商品交易中心歷經十餘年的精心經營，打造了建築規模全國第一、交易額排名全國前二的現代商貿物流平台。近年來卓爾智聯積極擁抱互聯網，聚焦數字貿易，深耕產業互聯網行業，以漢口北為代表的線下實體市場仍是卓爾智聯佈局全國供應鏈服務體系的重要基石，且仍在不斷提升供應鏈能力。

按照線上線下結合、內貿外貿結合、批發與體驗式消費結合、大型交易展會與實體市場發展結合的轉型發展思路，漢口北不斷豐富業態，現已共建設運營鞋業皮具、品牌服裝、酒店用品等30個專業市場，集聚3.2萬活躍商戶。

上半年，面對疫情常態化，漢口北持續以電商直播和智慧市場為基礎，構建數字化的「人貨場」，帶動商戶轉型升級。目前漢口北直播基地配備超1萬平方米選品大廳，搭建260間直播間。一月，漢口北舉辦線上線下年貨節，聯合30個大型專業市場，覆蓋零食、美妝、鞋帽、服飾、日用、副食、生鮮等全品類，邀請知名主播直播帶貨；四月，第四屆「非洲好物網購節」湖北專場在漢口北直播基地開幕，通過抖音、快手等直播平台為非洲好物和湖北優質商品開展直播帶貨，今年「618」期間，漢口北電商直播基地商品成交總額突破人民幣3.3億元，近30家店鋪環比增速超100%。此外，六月舉辦了「漢口北夏季文化用品博覽會」，設置600個標準展會，吸引省內及周邊省市客商採購。

主席報告(續)

漢口北同時推進批發與體驗式消費結合，打造漢口鎮、萬國小鎮、嘉年華主題樂園三位一體的文商旅融合特色商業街區。今年五月，萬國小鎮和嘉年華主題樂園正式開業，規劃建設的鮮花小鎮和郊野公園則預計年內完工開業。萬國小鎮設有綜保優品進口超市、歐洲館、東盟館、上合館、興大倉折扣倉庫等5個商品館，以及布萊克集市、撒哈拉集市、家居集市等7大集市，引入各國源頭好貨。漢口北嘉年華主題樂園占地10,000平方米，設有數十種機械類遊玩項目和無動力娛樂設施。

下一步，漢口北將以升級流通網路、暢通資訊交互、豐富平台功能為抓手，建設全國重要現代供應鏈中心，讓漢口北商品更全、價格更優、效率更高。

多點發力，深耕產業互聯網，打造全產業鏈服務

自確立「智聯天下生意，服務創造價值」的商業理念以來，卓爾智聯始終堅持向產業鏈上下游客戶提供數智化的倉儲、物流、金融等供應鏈服務。二零二二年，卓爾智聯面對複雜多變的外部環境及時調整業務策略，不斷完善B2B平台業務矩陣生態圈，服務能力獲得市場認可，營收維持平穩。

線上平台方面，深圳市中農網有限公司(「中農網」)作為卓爾智聯旗下農產品全產業鏈綜合服務平台，始終堅持以客戶為中心，持續推進數字化轉型，對交易平台及系統進行迭代優化，其「基於三產融合的農產品供應鏈大資料綜合服務平台」專案也入選工信部行業大數據應用試點示範專案。上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)以「技術+商業」雙輪驅動、以數智化服務為抓手，鏈通產需環節，協同行業上中下游，推動鋼鐵產業鏈數智化轉型與升級。面對疫情爆發，率先在行業內推出「線上線下雙保供」模式，助力上下游企業維持正常運營及管理，獲得社會的廣泛關注和點贊。HSH International Inc.(「化塑匯」)作為引領未來的化工電商，已形成了一套針對行業上下游企業的供應鏈服務體系。包括運用數字技術及時回應下游加工企業採購需求，利用自主研發的SAAS系統連接上游企業資源打通物流。今年「助塑貸」上線一周年，為超過1,200家小微企業紓困，同時不斷推出創新型供應鏈金融服務產品，構建了產融融合發展的生態。

跨境貿易方面，卓爾智聯旗下世界商品智能交易中心(「CIC」)，以區塊鏈等數字技術，助力國際貿易風險控制及交易效率提升，並為上下游客戶提供一站式解決方案。截至今年6月30日，已累計註冊用戶1.18萬家，交易額近170億美元，國際貿易整體業務實現營收人民幣52.73億元，較去年同期大幅增長。這標誌著，卓爾智聯在國內建立和夯實智能交易生態圈後，正大步邁向國際化。

卓爾智聯已初步構建形成B2B交易閉環和產業互聯網生態。未來，也將不斷豐富和完善卓爾智能生態圈，發揮協同效應，進一步提升經營效率。

主席 報告(續)

凝心聚力，堅持數位領航，技術持續推動變革

資料顯示，從二零一二年至二零二一年，中國數字經濟規模從人民幣11萬億元增長到人民幣45.5萬億元，數字經濟佔國內生產總值比重由21.6%提升至39.8%，這是數字經濟驅動中國經濟高品質發展的浪潮的一個縮影。

卓爾智聯旗下各平台板塊業務，也持續在加大數字化技術的應用：如卓鋼鏈優化多維度全方位的智慧倉儲物流系統，既提升倉儲、配送的經營管理能力，又減少了傳統紙質資料傳遞，助力行業綠色發展；中農網運用數字化技術在線上商城為疫情防控建立了專屬的抗疫保供專區與宅配專區，並依託互聯網技術為農業產業上下游參與者提供優質多樣的數字化服務；化塑匯應用數字化智能供應鏈系統，匹配倉庫及物流時避開封控區，解決供貨難，運貨難的問題。未來，卓爾智聯集團也將持續加大對數字技術的研發，幫助企業降本增效，進一步提升交易效率、倉儲物流效率、資金效率等協同能力。

基於公司在數字貿易領域深耕多年的影響力、商道為公的社會責任以及推動傳統企業數字化的成就，卓爾智聯得到了資本、市場、媒體以及社會大眾的廣泛認可，今年首次上榜「福布斯全球企業2000強」，並榮獲「2022《財富》中國500強榜單第132位」、「產業互聯網千峰獎—雙千億獎」等榮譽獎項。

堅定理想，銳意創新。卓爾智聯將持續加大對數字技術的研發與應用，幫助企業進一步降本增效，並提升交易效率、倉儲物流效率、資金效率等協同能力。同時，將圍繞「全球領先數字貿易平台」願景，持續提升數字貿易交易和服務平台的數字化、智能化、國際化供應鏈服務能力，堅持深耕產業，不斷拓展數字供應鏈在產業內的滲透和應用，真正實現讓交易平滑至簡，讓要素無界流動。

閻志

聯席主席

香港，二零二二年八月三十一日

管理層 討論及分析

業務回顧

消費品批發貿易

本集團旗下核心項目 — 漢口北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、副食等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。二零二二年上半年實現交易額約人民幣267億元，多個知名品牌相繼入駐，包括新能源汽車品牌比亞迪、清潔機器人品牌高仙機器人、漢派服飾企業景田伊尚、九牧王、漢堡王等。

報告期內，漢口北繼續縱深推進「線上線下結合」及「批發與體驗式消費結合」的運營模式。線上線下結合方面，集團旗下卓爾購信息科技(武漢)有限公司(「卓爾購」)作為漢口北直播基地運營商，提供專業的人才培訓、主播孵化、直播間代運營及倉儲物流、供應鏈撮合等一系列服務，構建「電商直播+」新業態，帶動商戶轉型升級。隨著武漢抖音電商直播基地及快手優質服務商先後落戶漢口北，漢口北直播基地已搭建超過200間共用直播間和60間旗艦直播間，並配備10,000平方米的電商直播選品大廳。於二零二二年一月，漢口北舉辦線上線下年貨節，聯合30個大型專業市場，覆蓋零食、美妝、鞋帽、服飾、日用、副食、生鮮等全品類，邀請知名主播直播帶貨，讓更多高性價比的年貨好物觸達全國各地；於四月份，第四屆「雙品網購節暨非洲好物網購節」湖北專場在漢口北直播基地開幕，通過抖音、快手等直播平台為非洲好物和湖北優質商品開展直播帶貨；於「618」期間，武漢抖音電商直播基地服務商戶的商品成交總額突破了人民幣3.3億元，近30家店鋪環比增速達100%以上。此外，漢口北於六月二十八日舉辦了「2022年漢口北夏季文化用品博覽會」，設置600個標準展會，吸引省內及周邊省市客商採購。



管理層 討論及分析(續)

漢口北同時推進批發與體驗式消費結合，打造漢口鎮、萬國小鎮、漢口北嘉年華主題樂園三位一體的文商旅融合特色商業街區。於二零二二年五月，萬國小鎮和漢口北嘉年華主題樂園正式開業，規劃建設的鮮花小鎮和郊野公園則預計年內完工開業。萬國小鎮設有綜保優品進口超市、歐洲館、東盟館、上合館、興大倉折扣倉庫等五個商品館，以及布萊克集市、撒哈拉集市、姆明集市、阿爾巴特畫廊、聖安圖集市、戶外運動集市、家居集市等7大集市，新入駐的國際玩具城引進了千餘款中內外知名品牌的兒童玩具。漢口北嘉年華主題樂園佔地面積10,000平方米，設有數十種機械類遊玩項目和無動力娛樂設施。

供應鏈管理及貿易

本集團目前已建設運營了農產品、化工塑膠、鋼鐵及能源等B2B交易平台矩陣。

中農網為本集團旗下大型農產品B2B交易平台。儘管面臨著外部環境複雜嚴峻和不確定、全球疫情持續反復、世界經濟復蘇動力不足、大宗商品價格高位波動等因素，但中農網始終堅持以客戶為中心，持續推進數字化轉型，對沐甜商城等交易平台及系統進行迭代優化，於倉儲物流方面進行機械化改造，大幅提高裝卸效率。報告期內，中農網實現營業收入約人民幣216.89億元，淨利潤約人民幣32.6百萬元。

中農網繼續深耕全產業鏈，報告期內甜味和飼料板塊穩健發展。甜味板塊方面，二零二二年上半年，國內食糖價格震盪上揚，主要原因是國內食糖減產對糖價形成一定支撐。在此大環境下，中農網一直保持在白糖品類上的行業頭部地位，繼續完善沐甜商城合同流程線上化、線上支付、自助交收服務等功能，提升客戶線上採購體驗，同時加強線上行銷力度，推出各類日常促銷、節假日促銷等，並深入二三線市場，推廣倉配一體化，拓展銷售渠道。於報告期內，沐甜商城新增註冊客戶數807戶，實現新增客戶轉化649戶，轉化率達約80%，白糖成交同比增長約183.7%。飼料板塊方面，圍繞適度規模養殖場客戶，推出「惠豬盛宴」活動，縱深拓展上下游產業鏈市場，實現新增合作客戶207家（其中，上游飼料企業88家，下游養殖戶119家）；同時中農網積極參與飼料加工及飼料原料貿易，北海、昆明和蘭州三個飼料生產加工項目穩步推進各項建設工作，飼料原料貿易客戶數新增118家，月均銷量由9,000噸提升至14,000噸，飼料生產企業客戶銷售占比從60%提升至80%。

管理層 討論及分析(續)

此外，中農網的絲紡、咖啡及辣椒業務亦加快增長。報告期內，絲紡業務方面，中農網成功打通了從蠶繭收購、繅絲加工、生絲採銷、白坯採購生產、白坯銷售、面料設計、印染加工到面料銷售的全鏈條服務，完成「中農薈一絲路通」現貨超市、幫銷商城等頻道的上線，優化線上支付功能，實現總成交客戶數110家，其中生絲客戶43家、複購率約70%，綢緞客戶51家、複購率約82%，產融客戶16家。咖啡業務方面，中農網加大對雲南咖啡生豆和進口咖啡生豆的採購，並通過自營品牌、新品研發和電商直播等方式獲取客戶，實現新增客戶數1,132家，同比增長約76%，營業收入同比增長約17.01%，淨利潤同比增長約337.17%，躋身行業前五。辣椒業務方面，中農網克服全球供應鏈變動和疫情不利影響，逐步恢復海外市場印度乾辣椒的訂單採購，同時加快國內市場下游銷售渠道建設和獲客，實現新增客戶數24家，銷售量3,160噸，同比增長約19.21%。

集團旗下化塑匯作為引領未來的化工電商，以「平台+供應鏈服務」的模式，整合資訊、商品、物流、金融等資源，形成了一套針對化工、塑膠行業上下游企業及服務商的供應鏈服務體系。二零二二年上半年上海疫情爆發，在全市居家辦公兩個月的情况下，化塑匯通過應用數字技術，包括利用靈活實用的移動端(應用程式、小程序等)及時回應下游加工企業採銷需求，利用自主研發的行業SaaS系統連結上游企業資源打通物流通路，實現了高效運營，業績保持穩步增長。此外化塑匯不斷延展化工品類，新增苯乙烯、純苯等業務，進一步提升了公司利潤率。截至二零二二年六月三十日，化塑匯平台累計客戶數達62,290個，實現營業收入約人民幣106億元，較去年同期增長31%。供應鏈金融方面，化塑匯進一步夯實管道業務，利用資料價值，擴大小微實體企業供應鏈金融扶持力度，根據不同的客戶類別及服務需求，推出多款供應鏈金融產品，目前已為行業中小微企業對接銀行貸款服務金額超過人民幣10.6億元，獲得業內好評。

管理層 討論及分析(續)

在黑色大宗商品領域，集團旗下卓鋼鏈以「智能交易」為主體，以「供應鏈服務、技術服務」為兩翼，運用區塊鏈、大資料等技術構建「智能交易、供應鏈服務、SaaS雲服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊」六大服務平台，以「技術+商業」的雙輪驅動來推動鋼鐵產業變革，優化產業佈局，實現鋼鐵產業鏈的智能升級，加速行業線上化業務運作。二零二二年上半年上海等全國多地疫情再次爆發，卓鋼鏈率先推出「線上線下雙保供」模式，線下聯合全國28家服務中心，調動內部專業化團隊7x24小時隨時待命，線上通過「軟體+供應鏈服務」助力上下游企業維持正常運營及管理，聯合多間金融機構不斷豐富及優化「多銀行多產品」供應鏈服務超市，實現了供應鏈金融服務全流程線上化，為疫情下的企業更好地解決資金難題。卓鋼鏈的輕量級定制化SaaS系統服務，覆蓋鋼貿行業市場面所有的業務場景，實現銷售、客戶、項目、生產、庫存、採購、人資、財務、辦公等所有環節全程無縫管理。同時，卓鋼鏈進一步優化多維度全方位的智慧倉儲物流系統，提升倉儲、配送的經營管理能力，為產業鏈各方提供智能、可視、高效的線上化服務，通過倉單電子化、物流配送無紙化安全交接，一方面有效規避人員的密切接觸，注重疫情防控的同時，也減少了傳統紙質資料傳遞，助力行業綠色發展。卓鋼鏈發起的「線上線下雙保供」行動，被中國鋼結構協會、中國金屬材料流通協會等協會單位及中國日報、環球網、介面新聞、萬聯網等主流媒體關注和報導。二零二二年上半年，卓鋼鏈榮獲「2021年上海嘉定區現代服務業50強」、「2021年度創新先鋒企業獎」等多項榮譽。

全球大宗商品線上交易領域，集團旗下CIC立足新加坡，面向東南亞客戶，以區塊鏈技術為基石，降低國際貿易風險提高流轉效率，提供一站式解決方案。雙碳經濟是CIC本年度新的戰略重點。二零二二年一月CIC上線全新「eCOAL」，一款集合了碳權(Carbon)+ 運營(Operation)+ 演算法(Algorithm)+ 物流(Logistics)的電子化產品，通過整合印尼供應鏈上下游資訊，使採購客戶能夠高效查詢煤礦終端供應商及其煤炭規格、價格資訊，並將全鏈路貿易記錄和碳權記錄電子化。CIC煤炭專場細緻全面的資料呈現，可減弱跨境出行受阻造成的調研行動壁壘。隨著本年度區域全面經濟夥伴協定(「RCEP」)的生效，CIC進一步深入東南亞市場，通過SEO和SEM平台優化，為數字化產品TradePro, DataPro和CorpInfo提供營銷支援。截至二零二二年六月三十日，CIC平台累計註冊用戶11,800家，交易額近170億美元，主要交易品類包括煤炭、精礦混合物、鐵精礦、電解銅及聚乙烯塑膠等。

本集團通過近幾年的線上線下融合發展，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併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。

管理層 討論及分析(續)

未來前景

當前數字經濟作為一種新的經濟形態，已經成為經濟高品質發展的新型驅動力。卓爾智聯自二零一五年全面啟動互聯網轉型以來，積極打造智能交易平台，為農產品、化工塑膠、鋼鐵、能源、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，卓爾智聯將繼續加大對數字技術的研發，以「新貿易方式」作為切入點，以大數據、人工智能、區塊鏈等數字化技術為應用，構建「B2B交易服務+供應鏈服務+數字技術雲服務」的架構體系，幫助企業降本增效，進一步提升交易效率、倉儲物流效率、資金效率等協同能力。

新冠疫情的影響

二零二二年全球新冠疫情持續，上海等全國多地疫情再次爆發，繼續對中國乃至全球經濟發展帶來不明朗因素。集團以漢口北為代表的線下實體市場以及中農網、化塑匯、卓鋼鏈等大宗商品交易服務平台，持續縱深推進線上線下結合運營模式，供應鏈管理及貿易業務方面各板塊繼續加大應用數字化技術，推動數字貿易經濟。通過聯合外部金融機構，以「多銀行多產品」形成供應鏈服務產品矩陣，滿足中小型實體企業多場景、多角色的資金需求，全力推進供應鏈服務流程線上化，使得企業用戶只需登陸線上平台，就能一站式完成供應鏈金融全服務流程，更好地解決業務的資金難題，為疫情下企業的正常營運提供了強有力的支持。同時，應用數字化智能供應鏈系統，匹配倉庫及物流時避開防控區，多方調貨，解決供貨難、運貨難的問題。此外，集團也針對一些貿易流通企業客戶，主動降低代採費用，為客戶提供價廉質優的代採服務。

管理層 討論及分析(續)

投資組合

以下為本集團於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之上市股權投資組合：

於二零二二年六月三十日

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 二零二二年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 已收股息 人民幣千元
						二零二二年 六月三十日 重估時產生之 未變現持股 收益 人民幣千元	二零二二年 六月三十日 出售時產生 之已變現持股 虧損 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	2.61%	620,157	58,119	5,453	-	-

於二零二一年十二月三十一日

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	於二零二一年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
						二零二一年 十二月三十一日 止年度重估時 產生之未變現 持股虧損 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 出售時產生 之已變現持股 虧損 人民幣千元	
香港股份代號：00607	豐盛	590,962,500	3.00%	620,157	52,666	39,779	-	-

於二零二二年六月三十日，本集團於豐盛持有約590,962,500股股份(二零二一年十二月三十一日：590,962,500股)，佔其全部已發行股本約2.6%(二零二一年十二月三十一日：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。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團確認未變現持股收益約人民幣5.5百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：未變現持股虧損約人民幣28.1百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二二年六月三十日總資產約0.09%(二零二一年十二月三十一日：約0.09%)。本集團謹此強調，未變現持股收益屬非現金性質，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。

管理層 討論及分析(續)

經營業績

營業收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	36,602	169,152
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	49,716,755	49,527,936
— 建造合同收入	358	4,462
— 其他	4,158	26,179
	49,757,873	49,727,729
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	129,409	345,162
融資收入	43,341	47,090
其他	13	40,297
	49,930,636	50,160,278

本集團之收入由截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣50,160.3百萬元略減0.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣49,930.6百萬元。減少主要是由於(i) 供應鏈管理及貿易業務收入增加；以及(ii) 物業及相關服務銷售收入及投資物業之租金總額減少互相抵銷之影響所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二二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99.6%，較去年同期保持穩定。

投資物業的租金收入

本集團租金收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣345.2百萬元減至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣129.4百萬元，主要由於期內終止與武漢德群商業管理有限公司之租賃合同。

管理層 討論及分析(續)

融資收入

本集團融資收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣47.1百萬元減少約8.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣43.3百萬元。減少主要是由於深圳中農網供應鏈金融業務規模較去年同期減少所致。

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二零二一年六月三十日止六個月約人民幣4.5百萬元減少約92.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣0.4百萬元。收入按截至二零二二年六月三十日止六個月實際產生之成本確認。減少主要由於物業開發項目於截至二零二二年六月三十日止六個月產生的成本減少。

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二零二一年六月三十日止六個月約人民幣169.2百萬元減少約78.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣36.6百萬元。

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二零二二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二零二一年六月三十日止六個月約人民幣49,553.7百萬元增加約0.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣49,640.3百萬元。

毛利

本集團毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣606.6百萬元減少約52.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣290.4百萬元。本集團毛利率由二零二一年上半年約1.2%減至二零二二年上半年約0.6%，主要由於(i)較高毛利率的銷售物業及相關服務收入及投資物業之租金總額較上年同期減少；及(ii)較低毛利率的供應鏈管理及貿易業務收入較上年同期保持穩定之淨影響造成的。

管理層 討論及分析(續)

其他淨收益

本集團其他淨收益由截至二零二一年六月三十日止六個月淨收入約人民幣18.7百萬元增加約443.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月淨收入約人民幣101.6百萬元。該變動主要是由於(i)截至二零二二年六月三十日止六個月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平值變動淨收益約人民幣4.0百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月為淨虧損約人民幣50.9百萬元；(ii)截至二零二二年六月三十日止六個月上市股本證券的公平值變動淨收益約人民幣8.3百萬元，而去年同期為淨虧損約人民幣28.1百萬元；及(iii)遠期合約的公平值變動淨收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的零增加至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣29.3百萬元所致。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二一年六月三十日止六個月人民幣95.6百萬元減少約7.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣88.5百萬元。減少主要由於(i)員工成本減少約人民幣6.5百萬元；(ii)廣告及推廣開支減少約人民幣5.7百萬元；及(iii)攤銷及折舊開支增加約人民幣3.0百萬元。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣289.8百萬元減少約14.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣248.1百萬元。減少主要由於(i)其他稅項減少約人民幣36.6百萬元；及(ii)其他短期開支減少約人民幣7.1百萬元。

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。截至二零二二年六月三十日止六個月，投資物業估值淨虧損為約人民幣14.9百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月為估值淨收益約人民幣2.4百萬元，主要由於抵銷截至二零二二年六月三十日止六個月新增轉入留作出租用途之投資物業估值收益及現有投資物業之估值虧損之影響。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。

財務收入及成本

本集團財務收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣135.8百萬元增加約24.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣168.6百萬元。

本集團財務成本由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11.3%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣295.2百萬元。減少主要由於本期整體利率下降。

管理層 討論及分析(續)

分佔聯營公司之淨溢利

分佔聯營公司之淨溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣25.3百萬元減少約79.3%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣5.3百萬元。減少主要由於二零二一年下半年出售主要聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd.(蘭亭集勢)。

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二零二一年六月三十日止六個月約人民幣0.7百萬元減少約48.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣0.4百萬元。

所得稅

所得稅由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣21.3百萬元減少約13.6%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣18.4百萬元。減少主要由於(i)隨著截至二零二二年六月三十日止六個月之物業銷售及相關服務收入以及投資物業之租金總額減少，中國企業所得稅減少；及(ii)在貿易及其他應收款項之減值虧損撥回主要影響下，引致遞延稅項變動的淨影響所致。

期內溢利

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣31.0百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣32.4百萬元減少約4.3%。

流動資金及資本來源

於二零二二年六月三十日，本集團流動負債淨額約為人民幣1,269.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣446.5百萬元)及資產淨值約人民幣17,105.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,779.3百萬元)。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，例如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，考慮於適當情況下通過發行債券或新股以及出售非核心業務和資產等尋求額外資金。於二零二二年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為人民幣16,744.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,454.7百萬元)，包括已發行股本約人民幣34.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣32.7百萬元)及儲備約人民幣16,710.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,422.0百萬元)。

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)。於二零二二年六月三十日，本集團之現金及現金等價物約為人民幣1,309.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,095.8百萬元)。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。

管理層 討論及分析(續)

計息借貸

本集團計息借貸總額由二零二一年十二月三十一日約人民幣17,709.4百萬元減少約1.1%至二零二二年六月三十日約人民幣17,514.5百萬元。大部分計息借貸以本集團之功能貨幣人民幣計值。截至二零二二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報告附註18。

淨負債比率

本集團淨負債比率由二零二一年十二月三十一日約46.12%減少至二零二二年六月三十日約32.24%。淨負債比率降低主要由於已抵押銀行存款金額增加。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。於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣20,836.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣22,846.4百萬元)及總賬面值約人民幣10,321.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣10,013.1百萬元)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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購或出售。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

本集團於二零二二年六月三十日的主要物業(投資物業)詳情載於本報告附註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，本集團截至二零二二年六月三十日止六個月並無其他重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃。

管理層 討論及分析(續)

分部報告

有關本集團截至二零二二年六月三十日止六個月分部報告的詳情載於本報告附註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。

於二零二二年六月三十日，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243.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣309.3百萬元)。於二零二二年六月三十日，本集團為第三方提供財務擔保金額約人民幣170百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣170百萬元)。

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，該等準則於截至二零二二年六月三十日止六個月會計期間首次生效。有關詳情請參閱本報告之本公司未經審核簡明綜合中期業績附註2。

報告期末後事件

茲提述本公司日期為二零二二年六月九日之公告、日期為二零二二年七月十五日之通函(「通函」)及日期為二零二二年八月三日之投票表決結果公告。除另有所指外，本報告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年六月九日，董事會及管理委員會議決根據於二零二一年十二月十日採納之股份獎勵計劃向93名獲選僱員授出合共18,180,000股獎勵股份，其中，7,200,000股關連獎勵股份已授予13名關連承授人，應根據特別授權及按照計劃規則之條款向受託人配發及發行新股份之方式促成。股東特別大會已於二零二二年八月三日舉行，有關批准向12名關連承授人授出5,700,000股關連獎勵股份之普通決議案已獲獨立股東正式通過。於二零二二年八月十六日已向受託人發行及配發合共16,680,000股獎勵股份，佔本公司於二零二二年八月十六日已發行股本約0.1%。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團僱用合共1,708名(二零二一年六月三十日：1,849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。於截至二零二二年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣157.4百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣161.4百萬元)。

管理層 討論及分析(續)

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。於二零二二年六月三十日，該購股權計劃下之45,667,950份購股權尚未行使，該購股權計劃下概無購股權獲行使、失效或註銷。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(「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。於二零二二年六月三十日，尚未就該新購股權計劃授出任何購股權。

其他 資料披露

購股權計劃

(a) 於二零一一年六月二十日採納之購股權計劃

根據本公司於二零一一年六月二十日通過之唯一股東決議案，本公司已採納一項購股權計劃，以激勵及回報對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者（定義見下文第2段），期限為二零一一年六月二十日起計10年（「購股權計劃」）。購股權計劃於二零二一年六月二十日屆滿。

購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 購股權計劃之目的

購股權計劃旨在表揚及獎勵曾經或可能對本集團作出貢獻之合資格參與者（定義見下文第2段）。購股權計劃使合資格參與者（定義見下文）可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團之利益而提高表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留對或將對本集團長遠發展有利之合資格參與者或以其他方式與彼等維持持續業務關係。

2. 購股權計劃之參與者

董事會可酌情決定向以下人士（統稱為「合資格參與者」）授出可認購董事會所指定數目新股份之購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司之任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 任何顧問、諮詢顧問、供應商、客戶、代理及董事會全權認為將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之其他有關人士。

3. 可根據購股權計劃發行之股份總數

由於購股權計劃於二零二一年六月二十日屆滿，此後概無更多購股權可根據購股權計劃授出。於本報告日期，有45,667,950份尚未行使之購股權，佔本公司於本報告日期已發行股份約0.37%。

其他 資料披露(續)

4. 各參與者根據購股權計劃之最高配額

截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出之購股權(包括已行使及未行使購股權)而已發行及可發行之股份總數不得超過於授出日期已發行股份之1%。倘進一步授出超出此1%上限之任何購股權，須先達成以下條件：

- (i) 本公司刊發通函，載列合資格參與者之身份、將授出之購股權(以及已向該參與者授出之購股權)數目及條款、聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17.02(2)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時作出之其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。

5. 根據購股權計劃必須行使購股權之期限

購股權可於董事釐定及知會各承授人之期間隨時行使，但必須於授出購股權當日起計10年內行使，且須受購股權計劃之提早終止條文規限。

6. 行使購股權前必須持有之最短期限

除非董事另有規定，否則已授出之購股權在行使前並無必須持有之最短期限。

7. 申請或接納購股權時須支付之金額以及必須或可能須付款或作出催繳通知或須償還作該等用途的貸款之期限

已授出之購股權必須於要約日期起計21日內接納，並須為每次授出之購股權支付1港元。

8. 釐定行使價的基準

行使價須由董事會釐定，惟該價格必須不低於下列之最高者：(i)於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報普通股之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報普通股之平均收市價；或(iii)一股普通股之面值。

9. 購股權計劃之餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日展開，並於二零二一年六月二十日屆滿。

其他 資料披露(續)

10. 於回顧期內購股權變動

購股權計劃於二零一一年六月二十日起計10年期間有效及生效，並於二零二一年六月二十日屆滿。於購股權計劃屆滿後，計劃項下不會授出再多購股權。於緊接購股權計劃屆滿前，購股權計劃項下仍未行使之購股權將繼續有效及生效，且可根據購股權計劃之授出條款予以行使。

截至二零二二年六月三十日止六個月期間期初及期末購股權計劃下之購股權(「購股權」)結餘及於該期間已行使、已註銷或已失效之購股權之細節如下：

參與者類別	授出日期	每股行使價	歸屬期及行使期間	認購本公司股份之購股權					於 二零二二年 六月三十日 之結餘	緊接授出 日期前 每股價格	行使日期 每股價格
				於 二零二二年 一月一日 之結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效			
董事： 齊志平先生	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至 二零二七年 十二月三十一日 (附註1)	2,283,398	無	無	無	無	2,283,398	8.46港元	不適用 (附註2)
齊志平先生之配偶	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至 二零二七年 十二月三十一日 (附註1)	41,101,154	無	無	無	無	41,101,154	8.46港元	不適用 (附註2)
本集團僱員	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至 二零二七年 十二月三十一日 (附註1)	2,283,398	無	無	無	無	2,283,398	8.46港元	不適用 (附註2)
總計				45,667,950	無	無	無	無	45,667,950		

附註：

- 該等購股權須待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後方可行使。有關財務表現目標的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函內「管理層股份及管理層期權」一段。
- 概無購股權於截至二零二二年六月三十日止六個月內獲行使、註銷或失效。

除上述所披露者外，截至二零二二年六月三十日止六個月之期初及／或期末，概無並未行使購股權。

其他 資料披露(續)

(b) 於二零二一年五月二十八日採納之購股權計劃

於二零二一年五月二十八日，本公司通過一項普通決議案，以採納一項新購股權計劃（「二零二一年購股權計劃」），藉以向經選定合資格參與者（定義見下文第2段）對本集團發展及壯大所作出之貢獻或潛在貢獻提供激勵及獎勵。

二零二一年購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 二零二一年購股權計劃之目的

二零二一年購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者（定義見下文第2段）授出購股權，以作為彼等對本集團所作出貢獻或潛在貢獻之激勵及獎勵。

2. 二零二一年購股權計劃之參與者

董事會可酌情決定向以下人士（統稱為「合資格參與者」）授出可認購董事會所指定數目新股份之購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、主管或工作人員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司之任何董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻之任何顧問、諮詢人、代理、供應商、客戶及分銷商。

3. 可根據二零二一年購股權計劃發行之股份總數

行使根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃（如有）可能授出之購股權而可發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%（即1,178,282,580股）。於本報告日期，根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃（如有）可發行的股份數目1,178,282,580股，約佔本報告日期本公司已發行股本之9.5%。

4. 各參與者根據二零二一年購股權計劃之最高配額

於任何12個月期間直至授出日期，因根據二零二一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使而已經及可能向各合資格參與者發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。任何進一步授出而超過此1%限額之購股權須受以下規則所限：

其他 資料披露(續)

- (i) 本公司刊發通函，載列合資格參與者之身份、將授出之購股權(以及已向該參與者授出之購股權)數目及條款、上市規則第17.02(2)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時作出之其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。

5. 根據二零二一年購股權計劃必須行使購股權之期限

購股權可於董事釐定及知會各承授人之期間隨時行使，但必須於授出購股權當日起計10年內行使，且須受二零二一年購股權計劃之提早終止條文規限。

6. 行使購股權前必須持有之最短期限

根據二零二一年購股權計劃之條款，已授出之購股權在行使前並無必須持有之最短期限。

7. 申請或接納購股權時須支付之金額以及必須或可能須付款或作出催繳通知或須償還作該等用途的貸款之期限

已授出之購股權必須於要約日期起計21日內接納，並須為每次授出之購股權支付1港元。

8. 釐定行使價的基準

有關二零二一年購股權計劃項下任何特定購股權之股份行使價應為董事會全權酌情釐定之價格，惟有關價格須最少高於以下任何一項價格：

- (i) 於授出購股權日期於聯交所每日報價表所報股份之正式收市價；
- (ii) 緊接授出購股權日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報股份之平均正式收市價；及
- (iii) 股份之面值。

9. 二零二一年購股權計劃之餘下年期

二零二一年購股權計劃由二零二一年五月二十八日起生效，為期10年。

於本報告日期，概無根據二零二一年購股權計劃已授出、屆滿、失效、行使或註銷之購股權。

其他 資料披露(續)

股份獎勵計劃

茲提述本公司日期為二零二一年十二月十日之公告，內容有關採納股份獎勵計劃。除另有界定者外，本報告所用詞彙與上述公告內所界定者具有相同涵義。

本公司於二零二一年十二月十日採納股份獎勵計劃。股份獎勵計劃旨在(i)表彰若干合資格僱員所作之貢獻並向彼等提供獎勵，以挽留彼等繼續協助本集團之營運及發展；及(ii)吸引合適人員協助本集團之進一步發展。

董事會可不時全權酌情釐定任何獲選僱員根據股份獎勵計劃的規則作為獎勵持有人參與股份獎勵計劃的準則。獲選僱員可獲授獎勵股份。根據股份獎勵計劃將予授出的獎勵股份為本公司股本中的普通股(「普通股」)。

一般而言，本公司將委託受託人以信託形式代表相關獲選僱員持有獎勵股份，直至該等獎勵股份根據計劃規則及信託契據歸屬於相關獲選僱員。管理委員會將不時全權酌情甄選任何僱員(不包括任何除外僱員)作為獲選僱員參與股份獎勵計劃，並按其可全權酌情決定的有關數目以及根據有關條款及條件無償授出有關數目的獎勵股份予任何獲選僱員。於釐定授予任何獲選僱員的獎勵股份數目時，管理委員會應考慮獲選僱員對本集團的貢獻及預期貢獻、本集團的整體財務狀況、本集團的整體業務目標及未來發展規劃及管理委員會認為相關的其他事宜。

有關於二零二二年六月九日授出獎勵股份以及於二零二二年八月十六日向受託人配發及發行新股份之更多詳情，請亦參閱本報告「管理層討論及分析」一節「報告期末後事件」一段。

董事購買股份或債券之權利

除於本報告「購股權計劃」一節所披露者外，於回顧期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以使本公司董事可以收購本公司或任何其他法團之股份或債券方式獲益，且概無本公司董事或最高行政人員或彼等配偶或未成年子女有權認購本公司或其任何相聯法團之股本及債務證券或於回顧期間內已行使任何該等權利。

其他 資料披露(續)

董事資料變動

自本公司最近刊發年報後本公司獲悉的董事資料變動如下：

1. 閻志先生於二零二二年五月不再擔任中國通商集團有限公司之非執行董事兼聯席主席，該公司於聯交所主板上市(股份代號：1719)。
2. 衛哲先生於二零二二年一月獲委任為Vision Deal HK Acquisition Corp.之董事，並於二零二二年二月調任為該公司董事會主席兼執行董事。該公司隨後於二零二二年六月於聯交所主板上市(股份代號：7827)。此外，彼於二零二二年六月獲委任為Polestar Automotive Holding UK PLC之獨立董事，該公司於納斯達克上市。
3. 吳鷹先生於二零二二年四月獲委任為京东健康股份有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市(股份代號：6618)；及於二零二二年五月獲委任為BEST Inc.之獨立董事，該公司於紐約證券交易所上市。此外，彼於二零二二年三月不再擔任眾安在綫財產保險股份有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市(股份代號：6060)；及於二零二二年四月不再擔任海聯金匯科技股份有限公司之董事，該公司於深圳證券交易所上市。
4. 朱征夫先生於二零二二年五月獲委任為廣州達安基因股份有限公司之獨立董事，該公司於深圳證券交易所上市。此外，彼於二零二二年五月不再擔任保利發展控股集團股份有限公司之獨立董事，該公司於上海證券交易所上市。

除上述披露者外，自本公司最近刊發年報後，概無就任何董事資料變動而須根據上市規則第13.51B(1)條規則予以披露。

其他 資料披露(續)

本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據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」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	於二零二二年	
		所持普通股／ 相關股份數目	六月三十日持股 概約百分比 ⁽³⁾
閻志先生	受控制法團之權益	8,619,250,868 (L) ⁽¹⁾	69.61%
	實益擁有人	75,333,000 (L)	0.61%
于剛博士	實益擁有人	90,960,840 (L)	0.73%
	配偶權益	11,800,000 (L)	0.10%
衛哲先生	實益擁有人	270,000 (L)	0.00%
齊志平先生	實益擁有人	6,066,351 (L) ^{(2(a))}	0.05%
	配偶權益	48,664,298 (L) ^{(2(b))}	0.39%
余偉先生	實益擁有人	290,000 (L)	0.00%
夏里峰先生	實益擁有人	898,000 (L)	0.01%
張家輝先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%
吳鷹先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%
朱征夫先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%

(L) 指好倉。

附註：

- (1) 該7,309,850,268股股份及1,309,400,600股股份分別由卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)及卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)持有。該兩間公司均由閻志先生全資擁有。
- (2) (a) 該等權益包括3,782,953股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的2,283,398股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。
(b) 該等權益包括7,563,144股股份及本公司根據購股權計劃向齊志平先生之配偶授出購股權所涉及的41,101,154股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。根據證券及期貨條例，齊志平先生被視為於其配偶持有之股份中擁有權益。
- (3) 百分比根據於二零二二年六月三十日本公司已發行股份總數(12,382,825,800股)計算。

其他 資料披露(續)

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司董事或最高行政人員以及彼等各自之聯繫人概無亦無被視作於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第352條須存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士之權益

就任何董事所知，於二零二二年六月三十日，以下人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質	所持普通股／ 相關股份數目	於二零二二年 六月三十日持股 概約百分比 ⁽³⁾
主要股東			
卓爾發展投資	實益擁有人	7,309,850,268 (L) ⁽¹⁾	59.03%
卓爾控股	實益擁有人	1,309,400,600 (L) ⁽¹⁾	10.57%
其他人士			
中國華融資產管理股份 有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) ⁽²⁾	5.54%
華融華僑資產管理股份 有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) ⁽²⁾	5.54%

(L)指好倉

附註：

- (1) 卓爾發展投資及卓爾控股均為由閻志先生全資擁有之公司。
- (2) 該535,689,000股股份及150,000,000股股份(合共685,689,000股股份)分別由Dream Heaven Limited及Superb Colour Limited持有。該兩間公司均由華融華僑資產管理股份有限公司間接全資擁有，而中國華融資產管理股份有限公司擁有華融華僑資產管理股份有限公司約91%權益。
- (3) 百分比根據於二零二二年六月三十日本公司已發行股份總數(12,382,825,800股)計算。

其他 資料披露(續)

閻志先生及卓爾發展投資重複擁有7,309,850,268股股份的權益，以及閻志先生及卓爾控股重複擁有1,309,400,600股股份的權益。

華融華僑資產管理股份有限公司及中國華融資產管理股份有限公司重複擁有685,689,000股股份的權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，概無任何人士(不包括本公司董事或最高行政人員)知會本公司，彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

發行股本證券

於二零二二年四月二十八日，本公司根據日期為二零二二年一月十八日之認購協議(經日期為二零二二年三月十一日之附函修訂及補充)向卓爾控股有限公司發行及配發600,000,000股普通股，總代價為300.0百萬港元，實際所得款項淨額約為299.8百萬港元(經扣除相關費用及開支)。上述認購股份面值約為2,000,000港元，於認購協議日期本公司每股收市價為0.44港元。有關認購事項之理由及詳情載於本公司日期為二零二二年一月十八日、二零二二年三月十一日及二零二二年四月二十八日之公告以及日期為二零二二年三月十八日之通函。所得款項淨額擬按照日期為二零二二年三月十八日之通函所披露之擬定用途動用。

下表載列本集團於截至二零二二年六月三十日動用所得款項淨額詳情：

		截至 二零二二年 六月三十日	於 二零二二年 六月三十日	未動用所得 款項淨額 預期時間表	
	認購事項 所得款項淨額 千港元	已動用所得 款項淨額 千港元	未動用所得 款項淨額 千港元		
(i)	用作營運資金，用於進行本集團商品貿易業務	185,000	185,000	—	不適用
(ii)	用作營運資金，以升級本集團現有數位化平台	15,000	1,100	13,900	於二零二二年十二月三十一日前
(iii)	用於一般企業用途，包括但不限於支付員工成本、董事薪酬、專業顧問費用及租賃開支	99,800	91,000	8,800	於二零二二年十二月三十一日前
		299,800	277,100	22,700	

其他 資料披露(續)

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」)附錄十四第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零二二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。

鑒於於二零二二年一月一日生效並對二零二二年一月一日開始之財政年度之企業管治常規施加額外規定的企業管治守則修訂，本公司於二零二二年八月三十一日採納反欺詐及反貪污政策及舉報政策。董事會將持續檢討及監察本公司之企業管治常規，以確保符合企業管治守則之最新規定，旨在維持高標準之企業管治。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零二二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，於截至二零二二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

於截至二零二二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。

不競爭契據

誠如本公司日期為二零一四年十二月三十一日的通函(「重組通函」)所載，本集團曾對其業務進行若干重組(「重組」)，其中包括出售若干非核心業務予其控股股東。於重組後及直至本集團出售或變現所有餘下非核心項目止期間內，控股股東所擁有／控制的業務就業務性質而言可能會與本集團之業務重疊，但未必構成直接競爭。因此，本公司的控股股東(以本公司為受益人)訂立日期為二零一五年六月三十日的經修訂不競爭契據(取代原本日期為二零一一年六月二十日的非競爭契據)(經取代，「不競爭契據」)，據此，本公司各控股股東已向本公司承諾其將不會及將促使其聯繫人(本集團成員公司外)，不進行本集團的任何業務包括(但不限於)於中國發展及經營大型專營消費品的批發商場。

於二零二二年六月三十日，除漢口北卓爾生活城一 第二期，所有餘下非核心項目(定義見重組通函)已經出售。漢口北卓爾生活城一 第二期是一個位於漢口北總建築面積為約207,000平方米的住宅項目，該項目已基本完工並已經出售大部分物業，尚餘約46,000平方米待售，本集團將根據市場狀況出售剩餘物業。

有關重組及不競爭契據的進一步詳情已於重組通函內披露。

其他 資料披露(續)

審閱中期業績

截至二零二二年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核及未經本公司核數師審閱，惟經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。審核委員會與本公司管理層已審閱本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及財務報告，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、風險管理及財務申報事宜。

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，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。

中期財務報告所載截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之財務資料，作為比較資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，而是對有關財務報表之摘錄。核數師於日期為二零二二年四月二十九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。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

董事

於本中期報告日期，執行董事為閻志先生、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生、余偉先生及夏里峰先生；以及獨立非執行董事為張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。

承董事會命

卓爾智聯集團有限公司

聯席主席

閻志

香港，二零二二年八月三十一日

綜合 損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月 一 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	3(a)	49,930,636	50,160,278
銷售成本		(49,640,259)	(49,553,670)
毛利		290,377	606,608
其他淨收益	4	101,614	18,707
銷售及分銷開支		(88,472)	(95,562)
行政及其他開支		(248,071)	(289,779)
貿易及其他應收款項之減值收益／(虧損)		130,481	(16,466)
投資物業公平值變動前經營收益		185,929	223,508
投資物業估值淨(虧損)／收益	8	(14,872)	2,441
經營溢利		171,057	225,949
財務收入	5(a)	168,632	135,804
財務成本	5(a)	(295,183)	(332,689)
分佔聯營公司之淨溢利		5,252	25,331
分佔合營企業之淨虧損		(358)	(690)
除稅前溢利	5	49,400	53,705
所得稅	6	(18,398)	(21,303)
期內溢利		31,002	32,402
下列人士應佔：			
本公司權益股東		78	30,865
非控股權益		30,924	1,537
期內溢利		31,002	32,402
每股盈利(人民幣分)			
基本	7(a)	0.00	0.26
攤薄	7(b)	0.00	0.26

第39至78頁所載附註為本中期財務報告一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註20(a)。

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 一 未經審核
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
期內溢利	31,002	32,402
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	15	917
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	40,591	(6,673)
期內其他全面收益／(虧損)	40,606	(5,756)
期內全面收益總額	71,608	26,646
下列人士應佔：		
本公司權益股東	40,923	25,214
非控股權益	30,685	1,432
期內全面收益總額	71,608	26,646

第39至78頁所載附註為本中期財務報告一部分。

綜合 財務狀況表

於二零二二年六月三十日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	8	24,962,401	24,180,965
物業、廠房及設備	9	276,743	278,895
無形資產		439,894	467,625
商譽	10	518,581	518,581
於聯營公司之權益		194,874	192,578
於合營企業之權益		19,693	20,065
合約資產	11(a)	30,418	30,060
遞延稅項資產		384,395	405,409
		26,826,999	26,094,178
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	12	817,184	1,453,417
存貨	13	4,010,722	3,803,923
預付稅項		39,418	28,730
貿易及其他應收款項	14	13,111,081	11,563,191
應收關聯方款項	24(c)	588,666	507,263
已抵押銀行存款	15	10,821,338	9,045,655
現金及現金等價物	16	1,309,371	1,095,766
		30,697,780	27,497,945
持作出售資產		5,653,395	5,682,878
		36,351,175	33,180,823
流動負債			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	12	196,636	95,149
貿易及其他應付款項	17	15,014,525	13,637,380
合約負債	11(b)	5,370,776	3,475,656
租賃負債		9,499	14,307
應付關聯方款項	24(c)	281,264	178,354
計息借貸	18	13,605,211	13,320,148
即期稅項		499,421	501,574
		34,977,332	31,222,568
持作出售資產相關負債		2,642,903	2,404,767
		37,620,235	33,627,335
流動負債淨額		(1,269,060)	(446,512)
資產總值減流動負債		25,557,939	25,647,666

綜合 財務狀況表(續)

於二零二二年六月三十日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
計息借貸	18	3,909,273	4,389,227
遞延收入		6,860	8,309
租賃負債		5,298	6,224
遞延稅項負債		4,531,477	4,464,565
		8,452,908	8,868,325
資產淨值		17,105,031	16,779,341
資本及儲備			
股本	20	34,406	32,733
儲備		16,710,487	16,421,990
本公司權益股東應佔權益總額		16,744,893	16,454,723
非控股權益		360,138	324,618
權益總額		17,105,031	16,779,341

於二零二二年八月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

閻志

聯席主席、執行董事及聯席行政總裁

齊志平

執行董事及聯席行政總裁

第39至78頁所載附註為本中期財務報告一部分。

綜合 權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔												非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	就各 獎勵計劃 持有之股份	中國 法定儲備	其他儲備	匯兌儲備	重估儲備	以權益結算			總計			
								股份支付 儲備	公平值儲備 (不可對撥)	保留溢利				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二一年一月一日之結餘	32,733	4,512,318	(39,029)	535,551	234,066	(144,792)	36,946	53,700	(2,848)	12,651,484	17,870,129	464,327	18,334,456	
截至二零二二年六月三十日止六個月之權益變動														
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,865	30,865	1,537	32,402	
其他全面收益：														
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	917	-	-	-	-	917	-	917	
換算中國內地以外業務之財務報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(6,568)	-	-	-	-	(6,568)	(105)	(6,673)	
全面收益總額	-	-	-	-	-	(5,651)	-	-	-	30,865	25,214	1,432	26,646	
轉撥至法定儲備	-	-	-	7,868	-	-	-	-	-	(7,868)	-	-	-	
僱員以權益結算股份的支付	-	-	-	-	(98)	-	-	315	-	-	217	98	315	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,955)	(6,955)	
附屬公司非控股權益注資	-	-	-	-	1,616	-	-	-	-	-	1,616	1,635	3,251	
於二零二二年六月三十日之結餘	32,733	4,512,318	(39,029)	543,419	235,584	(150,443)	36,946	54,015	(2,848)	12,674,481	17,897,176	460,537	18,357,713	
於二零二二年一月一日之結餘	32,733	4,512,318	(39,029)	538,238	163,895	(148,654)	36,946	51,991	(9,375)	11,315,660	16,454,723	324,618	16,779,341	
截至二零二二年六月三十日止六個月之權益變動														
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78	78	30,924	31,002	
其他全面收益：														
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	15	-	-	-	-	15	-	15	
換算中國內地以外業務之財務報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	40,830	-	-	-	-	40,830	(239)	40,591	
全面收益總額	-	-	-	-	-	40,845	-	-	-	-	40,923	30,685	71,608	
轉撥至法定儲備	-	-	-	550	-	-	-	-	-	(550)	-	-	-	
發行股份	1,673	247,574	-	-	-	-	-	-	-	-	249,247	-	249,247	
附屬公司非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,835	4,835	
於二零二二年六月三十日之結餘	34,406	4,759,892	(39,029)	538,788	163,895	(107,809)	36,946	51,991	(9,375)	11,315,188	16,744,893	360,138	17,105,031	

第 39 至 78 頁所載附註為本中期財務報告一部分。

簡明綜合 現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月 一 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動			
經營所得／(所用)現金		1,062,217	1,365,770
已付所得稅		(20,552)	(19,829)
經營活動所得現金淨額		1,041,665	1,345,941
投資活動			
購置物業、廠房及設備以及投資物業付款		(10,616)	(41,863)
購置無形資產的付款		(20,947)	(20,951)
出售物業、廠房及設備所得款項		2,300	43
出售無形資產所得款項		9,076	3,106
已收利息		54,260	128,729
收購附屬公司已付之現金		–	(400)
出售附屬公司所得款項淨額		–	26,385
投資合營企業付款		–	(3,000)
投資合夥企業付款		–	(1,050)
出售合營企業與聯營公司已收之現金		3,300	37,370
理財產品及信託產品的到期現金收款		1,029,397	2,819,305
購買理財產品及信託產品		(279,950)	(112,417)
遠期合約結算的現金收款		34,075	–
購買遠期合約的付款		(112,077)	–
收購附屬公司非控股權益的付款		–	(28,800)
墊付關聯方款項		(352,007)	(286,461)
關聯方還款		249,096	408,203
投資活動所得現金淨額		605,907	2,928,199

簡明綜合 現金流量表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資活動			
發行股份所得款項		249,247	—
關聯方墊款		95,210	68,971
償還關聯方款項		(13,807)	(48,969)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項		818,257	4,515,424
償還銀行貸款及其他金融機構貸款		(1,157,377)	(7,895,045)
其他貸款所得款項		1,166,468	1,959,241
償還其他貸款		(373,368)	(2,505,458)
已抵押銀行存款增加		(1,775,683)	(212,246)
已付利息及其他借貸費用		(441,881)	(494,596)
非控股權益注資所得款項		4,835	3,251
已付租賃租金之本金部分		(6,710)	(12,429)
已付租賃租金之利息部分		(432)	(717)
融資活動所用現金淨額		(1,435,241)	(4,622,573)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額			
於一月一日之現金及現金等價物	16	1,095,766	1,184,708
匯率變動影響		1,274	(328)
於六月三十日之現金及現金等價物	16	1,309,371	835,947

第39至78頁所載附註為本中期財務報告一部分。

未經審核 中期財務報告附註

(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」。該報告於二零二二年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃按照與二零二一年全年財務報表所採納者相同之會計政策編制，惟預期於二零二二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。

於編製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」)財務狀況及表現自二零二一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二零二一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。截至二零二一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。核數師於日期為二零二二年四月二十九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。

於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣1,269,060,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣446,512,000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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準(續)

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，本集團致力於產生正經營現金流量；
- 本集團積極並定期檢討資本結構，並於期內透過發行股份籌集約300百萬港元。本集團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；
- 本集團可能繼續出售非核心業務和資產，以籌集更多資金。

此外，誠如附註18所披露，於二零二二年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣5,116,941,000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(二零二一年十二月三十一日：人民幣6,006,676,000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，截至二零二二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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	36,602	169,152
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	49,716,755	49,527,936
— 建造合同收入	358	4,462
— 其他	4,158	26,179
	49,757,873	49,727,729
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	129,409	345,162
融資收入	43,341	47,090
其他	13	40,297
	49,930,636	50,160,278

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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(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

於二零二二年六月三十日，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236,803,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣242,900,000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(二零二一年十二月三十一日：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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(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、預付稅項、持作出售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，惟不包括即期稅項、遞延稅項負債及持作出售資產相關負債。

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財務成本、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，管理層亦獲提供有關收入(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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	427	137,816	49,725,076	49,444,590	49,725,503	49,582,406
隨時間推移	165,942	421,257	35,020	130,436	200,962	551,693
來自外部客戶之收入						
及可呈報分部收入	166,369	559,073	49,760,096	49,575,026	49,926,465	50,134,099
可呈報分部溢利	91,895	222,095	27,241	652	119,136	222,747
投資物業估值淨(虧損)/收益	(14,872)	2,441	-	-	(14,872)	2,441
財務收入	1,015	2,304	167,615	133,476	168,630	135,780
財務成本	(84,355)	(149,013)	(207,847)	(176,799)	(292,202)	(325,812)
折舊及攤銷	(18,168)	(8,665)	(22,653)	(43,228)	(40,821)	(51,893)
分佔聯營公司之淨收益/(虧損)	-	-	5,252	(688)	5,252	(688)
分佔合營企業之淨虧損	-	-	(358)	(690)	(358)	(690)
添置非流動分部資產	140	1,195	10,476	31,749	10,616	32,944
於六月三十日/十二月三十一日						
可呈報分部資產	36,109,022	28,287,320	15,676,423	23,832,711	51,785,445	52,120,031
可呈報分部負債	20,073,814	7,178,223	21,681,798	26,600,968	41,755,612	33,779,191

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收入及損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	49,926,465	50,134,099
其他收入	4,171	26,179
綜合收入(附註3(a))	49,930,636	50,160,278
溢利		
源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利	119,136	222,747
其他淨收益	101,614	18,707
投資物業估值淨收益	(14,872)	2,441
財務收入	168,630	135,804
財務成本	(292,202)	(332,689)
分佔聯營公司之淨溢利	5,252	25,331
分佔合營企業之淨虧損	(358)	(690)
未分配總部及企業開支	(37,800)	(17,946)
綜合除稅前溢利	49,400	53,705

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(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 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	44,654,286	49,676,565	26,437,516	25,681,822
新加坡	5,273,143	291,854	5,088	6,947
其他	3,207	191,859	-	-
	49,930,636	50,160,278	26,442,604	25,688,769

上述地區分析包括截至二零二二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129,409,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣385,459,000元)。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

4 其他淨收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	8,294	(28,113)
— 理財產品及信託產品	28,630	11,184
— 遠期合約	29,300	—
— 或然代價	4,000	(50,857)
政府補助	15,339	10,517
於聯營公司中的權益攤薄的淨收益	—	9,009
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	300	19,484
其他	15,751	44,034
	101,614	18,707

5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)/扣除：

(a) 財務(收入)/成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	(168,632)	(135,804)
財務成本		
計息借貸利息	449,035	489,857
租賃負債利息	432	717
其他借貸成本	4,726	15,292
減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業之款項	(176,959)	(200,415)
	277,234	305,451
銀行手續費及其他	33,486	25,684
匯兌(收益)/虧損淨額	(15,537)	1,554
	295,183	332,689

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

5 除稅前溢利(續)

(b) 員工成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	144,757	146,028
向定額供款退休計劃作出之供款	12,635	15,029
以股權結算並以股份為基準的付款開支	-	315
	157,392	161,372

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
攤銷	25,197	28,419
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	19,548	17,729
— 使用權資產	7,330	8,071
研發成本(攤銷除外)	586	14,346
減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	(31,678)	15,928
— 應收貸款及保理應收款項	(5,736)	538
短期租賃支出	1,144	7,390
建造合同成本	358	4,462
已售商品成本	49,621,075	49,444,721
已售物業成本	4,064	84,311

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	16,887	38,324
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	1,075	5,866
	17,962	44,190
遞延稅項		
產生及撥回暫時性差額	436	(22,887)
	18,398	21,303

- (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) 由於本集團於截至二零二二年及二零二一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二零二二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二零二二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)有限公司於截至二零二二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。

截至二零二二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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

6 所得稅(續)

- (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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零二二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78,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣30,865,000元)及已發行普通股加權平均數11,989,665,000股(就管理層股份獎勵計劃發行的普通股作出調整)(截至二零二一年六月三十日止六個月：11,777,510,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二二年及二零二一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，截至二零二二年及二零二一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二零二二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，使用與該估值師於二零二一年十二月進行估值時所使用的相同估值技術。

由於更新，公平值淨虧損人民幣14,872,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：淨收益人民幣2,441,000元)及其遞延稅項人民幣3,718,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣610,000元)，已就投資物業於損益中確認。

於二零二二年六月三十日，本集團就計息借貸(附註18)抵押賬面總值為人民幣13,180,369,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣14,523,041,000元)的投資物業及發展中投資物業。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

9 物業、廠房及設備

截至二零二二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544,000元。

截至二零二二年及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：

	截至二零二二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	6,710	-	6,710

	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	13,664	-	13,664

截至二零二二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10,616,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣9,225,000元)。

本集團賬面淨值為人民幣2,305,000元之物業、廠房及設備項目於截至二零二二年六月三十日止六個月期間出售(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣54,000元)，產生出售虧損人民幣5,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣11,000元)。

於二零二二年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣72,258,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣72,988,000元)之若干樓宇並未取得房產證。

於二零二二年六月三十日，本集團賬面值為人民幣9,843,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣44,895,000元)之樓宇已作為抵押品以為本集團之計息借貸(附註18)抵押。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10 商譽

	人民幣千元
成本：	
於二零二一年一月一日	1,770,959
透過業務合併添置	408
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	1,771,367
透過業務合併添置	-
於二零二二年六月三十日	1,771,367
累計減值虧損：	
於二零二一年一月一日	(918,792)
已確認減值虧損	(333,994)
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	(1,252,786)
已確認減值虧損	-
於二零二二年六月三十日	(1,252,786)
賬面值：	
於二零二一年十二月三十一日	518,581
於二零二二年六月三十日	518,581

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

11 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
合約資產		
履行建築合約產生	30,418	30,060
於國際財務報告準則第15號範圍內與客戶合約的應收款項， 計入「貿易及其他應收款項」(附註14)	5,990,370	6,005,469

於二零二二年六月三十日，預期將於一年後收回的合約資產金額為人民幣30,418,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣30,060,000元)。

(b) 合約負債

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
物業開發及相關服務		
— 遠期銷售按金及已收分期付款	196,429	199,587
供應鏈管理及貿易		
— 從第三方收取的按金	5,174,069	3,274,569
— 從關聯方收取的按金	92	—
其他		
— 已收按金	186	1,500
	5,370,776	3,475,656

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

12 以公平值計量且變動計入損益之金融資產／負債

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融資產		
香港上市股本證券		
— 豐盛控股有限公司	58,119	52,666
美國上市股本證券		
— 蘭亭集勢	3,350	6,891
衍生金融工具		
— 理財產品及信託產品(i)	495,054	1,244,501
— 遠期合約	231,661	124,359
或然代價		
— 收購深圳市中農網有限公司(「中農網」)(ii)	29,000	25,000
	817,184	1,453,417
以公平值計量且變動計入損益之金融負債		
遠期合約	196,636	95,149

(i) 該款項指中國知名金融機構發行的理財產品及信託產品的投資。該等理財產品及信託產品無固定或可確定回報。賬面總值為人民幣153,387,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,171,189,000元)的理財產品及信託產品已抵押作為本集團應付票據之抵押品(附註17)。

(ii) 該款項指於二零二二年六月三十日就收購中農網產生的或然代價人民幣29,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,000,000元)。此作為收購代價的一部分，取決於中農網收購後的財務業績。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13 存貨

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
待售發展中物業	1,533,249	1,463,615
持作出售竣工物業	944,356	1,375,505
商品	1,533,117	964,803
	4,010,722	3,803,923

於二零二二年六月三十日，已抵押賬面總值為人民幣686,629,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣233,695,000元)的待售發展中物業及賬面總值為人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣250,830,000元)的持作出售竣工物業作為本集團計息借貸的抵押品(附註18)。

14 貿易及其他應收款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 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)	6,245,811	6,199,658
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	579,144	729,697
	6,824,955	6,929,355
墊付供應商款項	2,589,356	3,514,976
其他應收款項、按金及預付款項	3,696,770	1,118,860
	13,111,081	11,563,191

於二零二二年六月三十日，已抵押貿易應收款項人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣24,739,000元)及其他應收款項人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣8,000,000元)作為本集團計息借貸的抵押品(附註18)。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 貿易及其他應收款項(續)

(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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	2,389,700	6,006,326
六至十二個月	2,925,661	80,337
超過十二個月	930,450	112,995
	6,245,811	6,199,658

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)

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 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)	456,916	623,430
保理應收款項(扣除虧損撥備)	122,228	106,267
	579,144	729,697

(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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 貿易及其他應收款項(續)

(b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)(續)

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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	428,806	573,587
六至十二個月	30,550	156,110
超過十二個月	119,788	—
	579,144	729,697

視乎單獨客戶的信貨等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。

15 已抵押銀行存款

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款的抵押	18	—	153,000
信用證及應付票據的抵押	17	10,167,622	8,841,955
其他		653,716	50,700
		10,821,338	9,045,655

16 現金及現金等價物

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,309,371	1,095,766

於二零二二年六月三十日，總額為人民幣11,924,440,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣10,095,307,000元)的現金及現金等價物及已抵押銀行存款存放於中國內地銀行。將資金匯出中國內地須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及規例。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

17 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	10,319,070	9,579,082
預收款項(ii)	56,896	61,696
其他應付款項及應計費用	4,638,559	3,996,602
	15,014,525	13,637,380

(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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	3,608,356	3,326,592
超過六個月但於十二個月內	5,860,613	5,190,285
超過十二個月	850,101	1,062,205
	10,319,070	9,579,082

(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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	10,167,622	8,841,955
理財產品及信託產品	153,387	1,171,189
	10,321,009	10,013,144

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
即期			
銀行貸款及其他金融機構貸款	18(a)	5,181,566	4,995,616
其他貸款	18(b)	1,444,333	696,349
最終控股方控制的實體貸款	18(c)	20,000	20,000
已貼現銀行承兌票據	18(d)	6,959,312	7,608,183
		13,605,211	13,320,148
非即期			
銀行貸款及其他金融機構貸款	18(a)	1,545,566	2,070,636
其他貸款	18(b)	2,363,707	2,318,591
		3,909,273	4,389,227
		17,514,484	17,709,375

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二二年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	5,181,566	4,995,616
於一年後但兩年內	674,999	791,913
於兩年後但五年內	720,567	1,069,223
於五年後	150,000	209,500
	1,545,566	2,070,636
	6,727,132	7,066,252

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18 計息借貸(續)

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

(i) 銀行貸款及其他金融機構貸款明細如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押／擔保	5,116,941	6,006,676
無抵押	1,610,191	1,059,576
	6,727,132	7,066,252

(ii) 於二零二二年六月三十日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣174,000,000元)、人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣10,000,000元)及人民幣993,820,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,101,768,000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4,123,121,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,720,908,000元)由本集團以下資產抵押：

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	15	—	153,000
貿易應收款項	14	—	24,739
其他應收款項	14	—	8,000
投資物業	8	13,180,369	13,881,336
發展中投資物業	8	—	641,705
發展中物業	13	686,629	233,695
持作出售竣工物業	13	—	250,830
物業、廠房及設備	9	9,843	44,895
		13,876,841	15,238,200

(iii) 於二零二二年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款按年利率介乎3.82%至9.50%(二零二一年十二月三十一日：3.82%至6.50%)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。

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,254,601,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣3,289,769,000元)未遵守所施加的契諾，就其中人民幣795,188,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣817,254,000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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18 計息借貸(續)

(b) 其他貸款

於二零二二年六月三十日，其他貸款須償還如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	1,444,333	696,349
於一年後但兩年內	1,995,181	—
於兩年後但五年內	368,526	2,318,591
	3,808,040	3,014,940

(i) 於二零二二年六月三十日，其他貸款的抵押情況如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	—	—
無抵押	3,808,040	3,014,940
	3,808,040	3,014,940

(ii) 於二零二二年六月三十日，其他貸款按年利率介乎4.00%至12.00%(二零二一年十二月三十一日：年利率4.00%至12.00%)計息。

(c) 於二零二二年六月三十日，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) 於二零二二年六月三十日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣6,959,312,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣7,608,183,000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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 以權益結算股份支付

(a) 二零一七年購股權計劃

本集團已採納購股權計劃(「二零一七年購股權計劃」)，據此，已按總代價3.00港元授出總共45,667,950份購股權予中農網若干高級管理人員(「中農網管理層團隊」)以認購本公司股份。每份購股權給予持有人權利認購本公司一股普通股並以股份總數結算。

授出的條款及條件如下：

購股權數目	歸屬條件	購股權合約期限
	授出日期二零一七年十二月二十二日 至本公司刊發以下財政年度 年報各自日期	本公司刊發以下財政 年度年報日期至 二零二七年十二月三十一日
9,133,590	二零一七年	二零一七年
9,133,590	二零一八年	二零一八年
9,133,590	二零一九年	二零一九年
9,133,590	二零二零年	二零二零年
9,133,590	二零二一年	二零二一年
<u>45,667,950</u>		

於每個歸屬期後將予行使的購股權數目須遵守二零一七年購股權計劃所載與二零一七年至二零二二年各財政年度中農網的收入及淨溢利相關之表現擔保機制及補足機制。

購股權數目及加權平均行使價如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二二年		二零二一年	
	加權平均 行使價	購股權數目	加權平均 行使價	購股權數目
期初/期末未行使	8.48港元	45,667,950	8.48港元	45,667,950
期末可行使	8.48港元	15,547,407	8.48港元	15,547,407

於二零二二年六月三十日，購股權計劃的餘下合約期限為5.5年(二零二一年十二月三十一日：6年)。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 以權益結算股份支付(續)

(a) 二零一七年購股權計劃(續)

購股權公平值及假設：

作為授出購股權回報收到的服務之公平值參考已授出購股權公平值計量。所授出的購股權公平值估計乃根據二項式期權定價模式計量。於計量日期每份購股權的公平值為3.7179港元及模式的重大輸入數據列示如下：

於計量日期釐定的股價	8.48港元
行使價	8.48港元
到期日	10年
行使倍數	2.20
波動	37.29%
估計股息率	0%
無風險利率	1.85%
歸屬前退出率	0%
歸屬後退出率	0%

股價的估計波幅乃根據本公司按公開可得資料的任何預期未來波幅的變動調整歷史波幅的統計分析計算。購股權根據服務條件授出。已收到服務的授出日期公平值計量並未計及該條件。主觀輸入假設之變動可大幅影響公平值之估計。

截至二零二二年六月三十日止六個月，就授予接收人的購股權於綜合損益表中確認的開支總額為人民幣零元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣227,000元)。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 以權益結算股份支付(續)

(b) 管理層股份獎勵計劃

於二零一七年十二月二十二日，合共8,059,050股獎勵股份授予中農網管理層團隊。授予日為二零一七年十二月二十二日。授予中農網管理層團隊獎勵股份旨在確保接收人職位的利益及保障的確定性，並使本公司能夠繼續穩定經營業務。

授予承授人的獎勵股份將於刊發本公司於截至二零一七年至二零二一年止各財政年度的年報時平分為5期歸屬。於每期將予歸屬的獎勵股份之數目須遵守二零一七年購股權計劃所載與二零一七年至二零二一年各期財政年度中農網的收入及淨溢利相關的相同表現擔保機制及補足機制。

已授出獎勵股份於二零一七年十二月二十二日發行，於截至二零二二年六月三十日止六個月，就管理層股份持有的股份數目變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
於期初已授出但尚未歸屬的管理層股份數目	5,315,390	5,315,390
期內已歸屬	-	-
於期末已授出但尚未歸屬的管理層股份數目	5,315,390	5,315,390

獎勵股份的總公平值為人民幣59,175,000元。於授出日期獎勵股份的估計公平值乃參考本公司股份於該日的市價釐定。本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月確認股份支付開支人民幣零元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣88,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 以權益結算股份支付(續)

(c) 二零一八年購股權計劃

本集團已採納購股權計劃(「二零一八年購股權計劃」)，據此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度已授出總共 50,000,000 份購股權予合資格參與者以認購本公司股份。每份購股權給予持有人權利認購本公司一股普通股並以股份總數結算。

已授出日期	歸屬日期	到期日	已授出購股權數目		行使價	總計
			董事	僱員		
二零一八年 九月四日	自授出日期起的 12 個月 期間後的首個交易日	自授出日期起的 24 個月期間 的最後一個交易日	1,500,000	13,500,000	6.66 港元	15,000,000
二零一八年 九月四日	自授出日期起的 24 個月 期間後的首個交易日	自授出日期起的 36 個月期間 的最後一個交易日	1,500,000	13,500,000	6.66 港元	15,000,000
二零一八年 九月四日	自授出日期起的 36 個月 期間後的首個交易日	自授出日期起的 48 個月期間 的最後一個交易日	2,000,000	18,000,000	6.66 港元	20,000,000

於每個歸屬期後將予行使的購股權數目受二零一八年購股權計劃所載的若干財務表現目標達成所規限。

購股權數目及加權平均行使價如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二二年		二零二一年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目
期初尚未行使	6.66	–	6.66	16,160,000
期內已失效	6.66	–	6.66	(16,160,000)
期末尚未行使	6.66	–	6.66	–
期末可行使	6.66	–	6.66	–

於截至二零二一年六月三十日止六個月，購股權已全部失效。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 以權益結算股份支付(續)

(c) 二零一八年購股權計劃(續)

購股權公平值及假設：

作為授出購股權回報收到的服務之公平值參考已授出購股權公平值計量。所授出的購股權公平值估計乃根據二項式期權定價模式計量。於計量日期每份購股權的公平值為1.71港元及模式的重大輸入數據列示如下：

於計量日期釐定的股價	6.36 港元
行使價	6.66 港元
到期日	2-4 年
行使倍數	2.80
波動	33.66%-43.76%
估計股息率	0.48%
無風險利率	1.98%-2.10%
歸屬前退出率	0%
歸屬後退出率	4.5%

股價的估計波幅乃根據本公司按公開可得資料的任何預期未來波幅的變動調整歷史波幅的統計分析計算。購股權根據服務條件授出。該條件並未計及已收到服務的授出日期公平值計量。主觀輸入假設之變動可大幅影響公平值之估計。

由於未達成表現條件，故並無於截至二零二一年六月三十日止六個月的綜合損益表中確認開支。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

20 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二零二二年及二零二一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

截至二零二二年及二零二一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。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

20 資本、儲備及股息(續)

(b) 資本管理(續)

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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債：		
計息借貸	13,605,211	13,320,148
租賃負債	9,499	14,307
非流動負債：		
計息借貸	3,909,273	4,389,227
租賃負債	5,298	6,224
債務總額	17,529,281	17,729,906
減：已抵押銀行存款	(10,821,338)	(9,045,655)
現金及現金等價物	(1,309,371)	(1,095,766)
經調整債務淨額	5,398,572	7,588,485
本公司權益股東應佔總權益	16,744,893	16,454,723
經調整債務淨額與資本比率	32.24%	46.12%

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

21 金融工具公平值計量

(a) 按公平值計量之金融資產及負債

(i) 公平值層級

下列表格所列為本集團於報告期末按經常基準計量之金融工具公平值，按照國際財務報告準則第13號，公平值計量，之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列評估技術所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場上的報價(未調整)計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的輸入數據及不使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。不可觀察的輸入數據乃指無市場數據可用之輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

	於二零二二年 六月三十日	於二零二二年六月三十日 公平值計量分類至			於二零二一年 十二月三十一日	於二零二一年十二月三十一日 公平值計量分類至		
	公平值 人民幣千元	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	公平值 人民幣千元	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
經常性公平值計量								
資產：								
— 上市股本證券	61,469	61,469	-	-	59,557	59,557	-	-
— 理財產品及信託產品	495,054	-	495,054	-	1,244,501	-	1,244,501	-
— 遠期合約	231,661	18,518	213,143	-	124,359	44,376	79,983	-
— 或然代價	29,000	-	-	29,000	25,000	-	-	25,000
負債：								
— 遠期合約	196,636	-	196,636	-	95,149	-	95,149	-

截至二零二二年六月三十日止六個月，第一層級與第二層級之間概無轉換，亦無轉入或轉出第三層級(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。本集團的政策為於報告期末公平值層級間發生轉換時予以確認。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

21 金融工具公平值計量(續)

(a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

(ii) 第二層級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

以公平值計量且變動計入其他全面收益之股權投資公平值按市場法釐定。

遠期合約的公平值根據貼現現金流法釐定。

第二層級理財產品及信託產品的公平值透過以風險率(即於報告期末之基準利率加風險溢價)貼現估計未來現金流量釐定。

(iii) 有關第三層級公平值計量的資料

估值技術	重大不可觀察的 輸入數據	輸入值
收購中農網的或然代價	概率法 財務預算的發生概率、 財務預算	80%(基本情況)； 10%(牛市及熊市)

期內，該等第三層級公平值計量結餘變動如下：

或然代價	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
於一月一日的結餘	25,000	172,851
公平值變動淨額	4,000	(50,857)
結算	-	(93,105)
於六月三十日的結餘	29,000	28,889

(b) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具的賬面值較其公平值並無重大不同。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

22 承擔

於二零二二年六月三十日，本集團有關發展中投資物業及發展中物業的資本承擔如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 發展中投資物業	79,464	79,686
— 發展中物業	364,344	362,717
	443,808	442,403

23 或然負債

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保(i)	243,605	309,324
其他財務擔保	170,000	170,000
已發出最高擔保總額	413,605	479,324

- (i) 本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠付之按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

本公司董事認為，由於本集團可接管相關物業的所有權並出售有關物業，以收回本集團向銀行支付的任何金額，因此本集團不大可能因該等擔保而遭受虧損。本公司董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行付款，則相關物業的公平市值能彌補本集團所擔保的未償按揭貸款。

由於本公司董事認為該等擔保之公平值極低，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易

除本報告其他地方披露的關聯方資料外，本集團及本公司訂立如下重大關聯方交易。

最終控股方指閻志先生。彼為本集團之聯席主席、聯席行政總裁及執行董事。

(a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括向本公司董事支付之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	11,510	7,967
定額福利退休計劃之供款	302	229
以權益結算股份支付的開支	-	315
	11,812	8,511

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

(b) 與關聯方的其他交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(i) 關聯方墊款		
— 聯營公司	50,378	14,210
— 一間合營企業	34,406	-
— 直接母公司	9,782	32,322
— 受最終控股方控制之實體	552	20,324
— 主要管理人員	92	2,114

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的其他交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(ii) 向關聯方還款		
— 聯營公司	3,965	15,210
— 一間合營企業	112	12,963
— 受最終控股方控制之實體	9,725	59
— 直接母公司	4	18,922
— 主要管理人員	-	617

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(iii) 墊付關聯方款項		
— 聯營公司	200	154,888
— 合營企業	69,460	112,477
— 受最終控股方控制之實體	143,891	237
— 直接母公司	132,966	-
— 主要管理人員	-	6,225
— 附屬公司的非控股權益	5,490	6,851

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(iv) 關聯方還款		
— 聯營公司	20,315	139,898
— 合營企業	87,244	123,344
— 附屬公司的非控股權益	863	51
— 受最終控股方控制之實體	136,148	121,079
— 主要管理人員	900	662
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	3,627	29,827

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(v) 租金收入		
— 受最終控股方控制之實體	2,955	2,881

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的其他交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(vi) 存款存放於 — 最終控股方有重大影響之銀行	11,524,965	13,456,839
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(vii) 提取存款自 — 最終控股方有重大影響之銀行	11,591,250	13,548,766
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(viii) 銷售商品予關聯方 — 聯營公司 — 受附屬公司非控股權益控制之一間實體	20,684 3,022	34,459 —
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(ix) 自關聯方購買商品 — 聯營公司 — 合營企業 — 受附屬公司非控股權益控制之實體 — 附屬公司非控股權益	90,623 3,368 174 837	104,593 2,113 — 1,039

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
保理應收款項		
— 一間聯營公司	—	18
預付貿易款項予		
— 聯營公司	11,234	12,157
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	105	5,000
	11,339	17,157
應收關聯方款項		
— 聯營公司	499,618	453,205
— 合營企業	58,253	23,959
— 受最終控股方控制之實體	11,991	21,164
— 主要管理人員	1,570	1,478
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	17,133	7,351
— 最終控股方有重大影響之實體	101	106
	588,666	507,263

應收關聯方款項乃無抵押及須按要求償還。

於二零二二年六月三十日，應收一間聯營公司款項人民幣469,166,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣454,982,000元)按年利率8.4%(二零二一年十二月三十一日：年利率8.4%)計息。於二零二二年六月三十日，應收一間合營企業款項人民幣44,082,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,902,000元)按年利率5.4%(二零二一年十二月三十一日：年利率5.4%)計息。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，所有其他應收關聯方款項均為免息。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
於以下機構之存款		
— 最終控股方有重大影響之銀行	—	66,285

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
計息借貸		
— 受最終控股方控制之一間實體(附註18(c))	20,000	20,000
	20,000	20,000

於二零二二年六月三十日，最終控股方控制的實體貸款為無抵押，按年利率5.00%計息。

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
應付關聯方款項		
— 聯營公司	458	20,573
— 一間合營企業	112	17,896
— 附屬公司的非控股權益	80	943
— 受最終控股方控制之實體	65,159	57,416
— 最終控股方	3,900	3,900
— 直接母公司	204,603	71,637
— 主要管理人員	—	900
— 最終控股方有重大影響之實體	6,952	5,089
	281,264	178,354

應付關聯方款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

未經審核 中期財務報告附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
下列人士擔保的計息借貸		
— 一間聯營公司	-	10,000
	-	10,000

關聯方並未就貸款擔保收取擔保收入。

(d) 與關連交易有關之上市規則之適用性

除了有關上述 24(b)(v)、24(b)(vi) 及 24(b)(vii) 中的關聯方交易外，上文所載的關聯方交易概無構成上市規則第 14A 章定義之本公司關連交易或持續關連交易。本公司符合上市規則第 14A 章關於本集團關連交易及持續關連交易所規定的披露要求。

25 報告期後非調整事件

茲提述本公司日期為二零二二年六月九日之公告、日期為二零二二年七月十五日之通函(「通函」)及日期為二零二二年八月三日之投票表決結果公告。除另有所指外，本報告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年六月九日，董事會及管理委員會議決根據於二零二一年十二月十日採納之股份獎勵計劃向 93 名獲選僱員授出合共 18,180,000 股獎勵股份，其中，7,200,000 股關連獎勵股份已授予 13 名關連承授人，應根據特別授權及按照計劃規則之條款向受託人配發及發行新股份之方式促成。股東特別大會已於二零二二年八月三日舉行，有關批准向 12 名關連承授人授出 5,700,000 股關連獎勵股份之普通決議案已獲獨立股東正式通過。於二零二二年八月十六日已向受託人發行及配發合共 16,680,000 股獎勵股份。