

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)

截至二零二三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」)截至二零二三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

截至二零二三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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	3(a)	54,931,545	49,930,636
銷售成本		(54,532,092)	(49,640,259)
毛利		399,453	290,377
其他淨(虧損)/收益	4	(36,541)	101,614
銷售及分銷開支		(104,242)	(88,472)
行政及其他開支		(210,425)	(248,071)
預期信貸虧損模式下之減值虧損， 扣除撥回		50,430	130,481
投資物業公平值變動前經營收益		98,675	185,929
投資物業估值淨收益/(虧損)	8	112,410	(14,872)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
經營溢利		211,085	171,057
財務收入	5(a)	159,746	168,632
財務成本	5(a)	(313,245)	(295,183)
分佔聯營公司之淨溢利		831	5,252
分佔合營企業之淨虧損		(550)	(358)
		<u> </u>	<u> </u>
除稅前溢利	5	57,867	49,400
所得稅	6	(20,715)	(18,398)
		<u> </u>	<u> </u>
期內溢利		37,152	31,002
		<u> </u>	<u> </u>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		22,364	78
非控股權益		14,788	30,924
		<u> </u>	<u> </u>
期內溢利		37,152	31,002
		<u> </u>	<u> </u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	7(a)	0.18	0.00
		<u> </u>	<u> </u>
攤薄	7(b)	0.18	0.00
		<u> </u>	<u> </u>

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	37,152	31,002
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
下列項目產生之匯兌差額:		
一換算中國內地以外業務之財務報表	7,812	40,591
期內其他全面收益	7,812	40,606
期內全面收益總額	44,964	71,608
下列人士應佔:		
本公司權益股東	30,176	40,923
非控股權益	14,788	30,685
期內全面收益總額	44,964	71,608

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日一未經審核

(以人民幣列示)

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	8	23,674,456	23,475,664
物業、廠房及設備	9	331,072	291,524
無形資產		438,221	444,993
商譽		251,498	251,498
於聯營公司之權益		225,288	194,457
於合營企業之權益		18,680	19,230
合約資產		30,418	30,418
遞延稅項資產		442,811	419,367
		<u>25,412,444</u>	<u>25,127,151</u>
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之			
金融資產		767,931	684,792
存貨		5,200,853	4,508,221
預付稅項		26,745	38,808
貿易及其他應收款項	10	16,284,918	17,383,123
應收關聯方款項		804,257	639,920
已抵押銀行存款		9,746,697	10,255,721
現金及現金等價物		1,491,709	1,341,318
		<u>34,323,110</u>	<u>34,851,903</u>
分類為持作出售非流動資產		<u>374,334</u>	<u>380,016</u>
		<u>34,697,444</u>	<u>35,231,919</u>

		於二零二三年 六月三十日	於二零二二年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
以公平值計量且變動計入損益之			
金融負債		388,504	77,380
貿易及其他應付款項	11	16,377,672	16,208,114
合約負債		8,398,613	6,453,504
租賃負債		6,175	10,828
應付關聯方款項		767,362	434,431
計息借貸	12	10,752,190	12,951,172
即期稅項		500,065	498,844
		<u>37,190,581</u>	<u>36,634,273</u>
持作出售資產相關負債		<u>39,052</u>	<u>39,837</u>
		<u>37,229,633</u>	<u>36,674,110</u>
流動負債淨額		<u>(2,532,189)</u>	<u>(1,442,191)</u>
資產總值減流動負債		<u>22,880,255</u>	<u>23,684,960</u>
非流動負債			
計息借貸	12	4,418,347	5,309,836
遞延收入		5,049	6,105
租賃負債		17,357	3,132
遞延稅項負債		4,242,662	4,217,781
		<u>8,683,415</u>	<u>9,536,854</u>
資產淨值		<u>14,196,840</u>	<u>14,148,106</u>
資本及儲備			
股本	13	34,454	34,454
儲備		13,747,780	13,717,604
本公司權益股東應佔權益總額		<u>13,782,234</u>	<u>13,752,058</u>
非控股權益		<u>414,606</u>	<u>396,048</u>
權益總額		<u>14,196,840</u>	<u>14,148,106</u>

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」。該報告於二零二三年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃按照與二零二二年全年財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零二三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」)財務狀況及表現自二零二二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二零二二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。截至二零二二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。核數師於日期為二零二三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。

於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣2,532,189,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,442,191,000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，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，並將與銀行及其他金融機構就現有借貸的展期或再融資進行磋商，並通過銀行借貸及於適當情況下通過發行債券或新股籌集額外資金；
- 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12所披露，於二零二三年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣5,233,292,000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(二零二二年十二月三十一日：人民幣4,357,140,000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，截至二零二三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

本集團主要業務為於中華人民共和國(「中國」)開發及運營大型消費品批發商場及為線上及線下客戶提供供應鏈管理及貿易業務、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	
	二零二三年	二零二二年
	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	64,112	36,602
—供應鏈管理及貿易業務之收入	54,678,564	49,716,755
—建造合約收入	—	358
—其他	13,091	4,158
	<u>54,755,767</u>	<u>49,757,873</u>
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
—固定租賃收入	115,408	129,409
融資收入	34,924	43,341
其他	25,446	13
	<u>54,931,545</u>	<u>49,930,636</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

於二零二三年六月三十日，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215,801,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣232,083,000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(二零二二年十二月三十一日：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、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資產產生之折舊或攤銷分配予可呈報分部。

用於可呈報分部溢利之方法為除財務收入、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。

截至二零二三年及二零二二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		總計	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	15,935	427	54,704,010	49,725,076	54,719,945	49,725,503
隨時間推移	163,571	165,942	34,938	35,020	198,509	200,962
來自外部客戶之收入						
及可呈報分部收入	179,506	166,369	54,738,948	49,760,096	54,918,454	49,926,465
可呈報分部溢利	67,061	91,895	74,881	27,241	141,942	119,136
投資物業估值淨收益/ (虧損)	112,410	(14,872)	-	-	112,410	(14,872)
財務收入	4	1,015	159,737	167,615	159,741	168,630
財務成本	(99,125)	(84,355)	(214,096)	(207,847)	(313,221)	(292,202)
折舊及攤銷	(7,244)	(18,168)	(33,177)	(22,653)	(40,421)	(40,821)
分佔聯營公司之淨(虧損) /溢利	-	-	(1,164)	5,252	(1,164)	5,252
分佔合營企業之淨虧損	-	-	(550)	(358)	(550)	(358)
添置非流動分部資產	13,309	140	73,406	10,476	86,715	10,616
於六月三十日/ 十二月三十一日						
可呈報分部資產	27,227,029	27,413,241	30,385,484	31,414,508	57,612,513	58,827,749
可呈報分部負債	4,239,915	4,147,737	34,647,289	35,858,835	38,887,204	40,006,572

(ii) 可呈報分部收入及損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	54,918,454	49,926,465
其他收入	13,091	4,171
	<u>54,931,545</u>	<u>49,930,636</u>
綜合收入(附註3(a))	<u>54,931,545</u>	<u>49,930,636</u>
溢利		
源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利	141,942	119,136
其他淨(虧損)/收益	(36,541)	101,614
投資物業估值淨收益/(虧損)	112,410	(14,872)
財務收入	159,741	168,630
財務成本	(313,221)	(292,202)
分佔聯營公司之淨(虧損)/溢利	(1,164)	5,252
分佔合營企業之淨虧損	(550)	(358)
未分配總部及企業開支	(4,750)	(37,800)
	<u>57,867</u>	<u>49,400</u>
綜合除稅前溢利	<u>57,867</u>	<u>49,400</u>

(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以及合約資產(「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 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	53,386,294	44,654,286	24,965,086	24,705,790
新加坡	1,545,251	5,273,143	4,547	1,994
其他	-	3,207	-	-
	<u>54,931,545</u>	<u>49,930,636</u>	<u>24,969,633</u>	<u>24,707,784</u>

上述地區分析包括截至二零二三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115,408,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣129,409,000元)。

4 其他淨(虧損)/收益

	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
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	(30,559)	8,294
— 理財產品及信託產品	267	28,630
— 遠期合約	(7,446)	29,300
— 或然代價	(1,079)	4,000
政府補助	12,910	15,339
出售一間聯營公司之淨收益	-	300
其他	(10,634)	15,751
	<u>(36,541)</u>	<u>101,614</u>

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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(159,746)</u>	<u>(168,632)</u>
財務成本		
計息借貸利息	347,066	449,035
租賃負債利息	503	432
其他借貸成本	3,958	4,726
減：資本化撥入發展中物業及發展中		
投資物業之款項	<u>(50,406)</u>	<u>(176,959)</u>
	301,121	277,234
銀行手續費及其他	20,224	33,486
匯兌收益淨額	<u>(8,100)</u>	<u>(15,537)</u>
	<u>313,245</u>	<u>295,183</u>

	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
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	138,973	144,757
向定額供款退休計劃作出之供款	10,372	12,635
	<u>149,345</u>	<u>157,392</u>
(c) 其他項目		
攤銷	21,277	25,197
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	12,802	19,548
— 使用權資產	6,767	7,330
研發成本(攤銷除外)	5,789	586
預期信貸虧損模式下金融資產之減值虧損 確認/(撥回)		
— 貿易應收款項及應收票據	19,656	(31,678)
— 應收貸款及保理應收款項	38	(5,736)
短期租賃支出	5,192	1,144
建造合約成本	—	358
已售商品成本	54,483,824	49,621,075
已售物業成本	14,291	4,064
	<u>14,291</u>	<u>4,064</u>

6 所得稅

	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
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	19,690	16,887
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	1,109	1,075
	<u>20,799</u>	<u>17,962</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時性差額	(84)	436
	<u>20,715</u>	<u>18,398</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管轄區毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於截至二零二三年及二零二二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二零二三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二零二三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、深圳市中農易訊信息技術有限公司及卓集送信息科技(武漢)有限公司於截至二零二三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。

截至二零二三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，有關增值稅按照彼等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，否則應收股息將按10%稅率徵收預扣稅。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

截至二零二三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22,364,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣78,000元)及已發行普通股加權平均數12,396,110,000股(截至二零二二年六月三十日止六個月：11,989,665,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二三年及二零二二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，截至二零二三年及二零二二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二零二三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，使用與該估值師於二零二二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112,410,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：淨虧損人民幣14,872,000元)及其遞延稅項支出人民幣28,103,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：遞延稅項抵免人民幣3,718,000元)，已就投資物業於損益中確認。

於二零二三年六月三十日，本集團就計息借貸(附註12)抵押賬面總值為人民幣11,705,391,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣10,341,008,000元)的投資物業及發展中投資物業。

9 物業、廠房及設備

截至二零二三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19,741,000元。

截至二零二三年及二零二二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：

	截至二零二三年六月三十日止六個月		
	固定付款	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>5,057</u>	<u>-</u>	<u>5,057</u>
	截至二零二二年六月三十日止六個月		
	固定付款	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>6,710</u>	<u>-</u>	<u>6,710</u>

截至二零二三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51,158,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣10,616,000元)。

本集團賬面淨值為人民幣11,782,000元之物業、廠房及設備項目於截至二零二三年六月三十日止六個月期間出售(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣2,305,000元)，產生出售收益人民幣316,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：虧損人民幣5,000元)。

於二零二三年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣44,292,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣45,363,000元)之若干樓宇並未取得房產證。

於二零二三年六月三十日，本集團賬面值為人民幣64,413,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣99,895,000元)之樓宇已抵押作為本集團計息借貸之抵押品(附註12)。

10 貿易及其他應收款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 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)	6,511,329	8,351,748
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	492,794	966,372
	7,004,123	9,318,120
墊付供應商款項	7,005,985	5,533,980
其他應收款項、按金及預付款項	2,274,810	2,531,023
	16,284,918	17,383,123

於二零二三年六月三十日，本集團就計息借貸(附註12)抵押其他應收款項人民幣8,000,000元(二零二二年十二月三十一日：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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	5,647,450	5,407,412
六至十二個月	338,493	2,672,998
超過十二個月	525,386	271,338
	6,511,329	8,351,748

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)

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 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)	331,671	827,903
保理應收款項(扣除虧損撥備)	161,123	138,469
	492,794	966,372

(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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	225,678	767,653
六至十二個月	107,083	82,623
超過十二個月	160,033	116,096
	<u>492,794</u>	<u>966,372</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

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	12,149,005	11,694,064
預收款項(ii)	121,465	68,010
其他應付款項及應計費用	4,107,202	4,446,040
	<u>16,377,672</u>	<u>16,208,114</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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	10,310,400	6,305,494
超過六個月但於十二個月內	1,697,381	4,900,926
超過十二個月	141,224	487,644
	<u>12,149,005</u>	<u>11,694,064</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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	9,528,583	10,203,994
理財產品及信託產品	-	385,000
	<u>9,528,583</u>	<u>10,588,994</u>

12 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 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	12(a)	5,252,713	3,973,669
其他貸款	12(b)	856,947	602,340
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)	4,622,530	8,355,163
		<u>10,752,190</u>	<u>12,951,172</u>
非即期			
銀行貸款及其他金融機構貸款	12(a)	989,900	1,408,600
其他貸款	12(b)	3,428,447	3,901,236
		<u>4,418,347</u>	<u>5,309,836</u>
		<u>15,170,537</u>	<u>18,261,008</u>

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二三年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	<u>5,252,713</u>	<u>3,973,669</u>
於一年後但兩年內	512,900	858,600
於兩年後但五年內	379,000	459,000
於五年後	<u>98,000</u>	<u>91,000</u>
	<u>989,900</u>	<u>1,408,600</u>
	<u>6,242,613</u>	<u>5,382,269</u>

(i) 銀行貸款及其他金融機構貸款明細如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押／擔保	5,233,292	4,357,140
無抵押	<u>1,009,321</u>	<u>1,025,129</u>
	<u>6,242,613</u>	<u>5,382,269</u>

(ii) 於二零二三年六月三十日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣23,000,000元(二零二二年十二月三十一日：無)、人民幣10,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣10,000,000元)及人民幣972,194,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣535,123,000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4,228,098,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,812,017,000元)由本集團以下資產抵押：

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款		20,000	-
其他應收款項	10	8,000	8,000
投資物業	8	11,110,848	9,746,465
發展中投資物業	8	594,543	594,543
發展中物業		234,188	233,860
持作出售竣工物業		193,474	174,276
物業、廠房及設備	9	<u>64,413</u>	<u>99,895</u>
		<u>12,225,466</u>	<u>10,857,039</u>

- (iii) 於二零二三年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款按年利率介乎3.65%至6.50%（二零二二年十二月三十一日：3.65%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。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣1,892,800,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣1,323,300,000元）未遵守所施加的契諾，就其中人民幣155,000,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣38,900,000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

於二零二三年六月三十日，其他貸款須償還如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	856,947	602,340
於一年後但兩年內	850,480	1,963,464
於兩年後但五年內	2,577,967	1,937,772
	<u>4,285,394</u>	<u>4,503,576</u>

(i) 於二零二三年六月三十日，其他貸款的抵押情況如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	-	-
無抵押	4,285,394	4,503,576
	<u>4,285,394</u>	<u>4,503,576</u>

(ii) 於二零二三年六月三十日，其他貸款按年利率介乎6.00%至12.00%（二零二二年十二月三十一日：6.00%至12.00%）計息。

- (c) 於二零二三年六月三十日，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) 於二零二三年六月三十日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣4,622,530,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣8,355,163,000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二零二三年及二零二二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

截至二零二三年及二零二二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，以期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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債：		
計息借貸	10,752,190	12,951,172
租賃負債	6,175	10,828
非流動負債：		
計息借貸	4,418,347	5,309,836
租賃負債	17,357	3,132
債務總額	<u>15,194,069</u>	<u>18,274,968</u>
減：已抵押銀行存款	(9,746,697)	(10,255,721)
現金及現金等價物	<u>(1,491,709)</u>	<u>(1,341,318)</u>
經調整債務淨額	<u>3,955,663</u>	<u>6,677,929</u>
本公司權益股東應佔總權益	<u>13,782,234</u>	<u>13,752,058</u>
經調整債務淨額與資本比率	<u>28.70%</u>	<u>48.56%</u>

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—漢口北國際貿易城(「漢口北」)現已擁有酒店用品、品牌服裝、汽車二手車、小商品、床上用品、鞋業皮具、五金機電、生鮮、副食等30個大型綜合性專業市場集群，以及漢口鎮、萬國小鎮、鮮花小鎮、味道小鎮、名車小鎮、直播小鎮等多個特色商貿小鎮，目前已有3.2萬商戶穩定經營。

本集團採取線上線下營運結合、內外貿結合、批發採購與體驗式消費結合和商品市場與大型交易展會結合等策略，推動漢口北轉型發展，具體措施及成果包括設立漢口北大型直播基地，打造武漢集中度最高的直播經濟生態；推行國家市場採購貿易方式試點，實現漢口北出口總額約150億美元，成為中部地區重要「出海口」；創新消費場景，形成商旅融合的新體驗新業態；並連續舉辦了13屆漢交會，持續做實做優開放平台。

二零二三年上半年，漢口北的政策環境進一步優化。湖北省2023年政府工作報告兩次分別提及「漢口北成功舉辦漢交會等14場國際性全國性活動」和「支持漢口北國際貿易城等百億級交易市場建設」。武漢市2023年政府工作報告四次提及漢口北，包括「推動漢口北等直播電商集聚區發展」、「重點打造漢口北等10個直播電商集聚區」、「推進漢口北國際商品交易中心優化升級」及「舉辦全球數字貿易大會、武漢(漢口北)商品交易會」。漢口北在第23屆中國商品交易市場大會上獲評2022年度全國商品交易市場優化升級示範市場，而漢口北直播電商基地則獲評武漢市直播電商集聚區。

二零二三年上半年，漢口北進一步擴大招商規模。湖北華紡供應鏈公司總部、中國紡織工業聯合會檢測中心(武漢)、國家紡織面料館武漢分館先後落戶漢口北。於報告期內，集團分別以「霓裳館」、「夢想家」及「海鮮薈」為主題對漢口北輕紡輔料城、海寧皮革城及生鮮食材市場進行改造升級，同時以漢口北為主軸，以漢口鎮、萬國小鎮、鮮花小鎮為核心打造夜經濟集聚區。其中，「夢想家」定制城招商成果顯著。多個著名家居品牌正式簽約入駐，將打造總面積超7千平方米的全國首個智能家居交易中心及超2千平方米旗艦展廳；超1萬平方米的秋香品牌家具折扣倉於期內正式開業；贛州市南康區家具協會亦與漢口北集團簽訂戰略合作協議，共建實木家具供應鏈基地。與此同時，漢口北市場交易活躍，消費活力持續迸發。2022武漢(漢口北)商品交易會與全球數字貿易大會同期於二零二二年十二月二十八日至二零二三年一月七日舉行，30多個國家的外交使節、商協會負責人、數百位知名企業家和產業互聯網、外貿、供應鏈企業負責人，以及3萬多家採購商參展企業匯聚武漢，開展交流和貿易合作。此外，漢口北先後舉辦漢口北2023年貨節、第10屆漢口北窗簾行業春季訂貨會、獻禮女神季春季名品樂購節、漢口北汽車二手車趕集會、玩轉五一漢口北繽紛生活玩購節、2023漢口北文體玩具春夏展等近百場展銷活動。

供應鏈管理及貿易

本集團目前已建設運營了農產品、化工塑料、鋼鐵及能源等B2B交易平台矩陣。

本集團旗下大型農產品B2B平台深圳市中農網有限公司(「中農網」)，堅持以客戶為中心，持續提升產業鏈數字化服務能效，不斷深化企業微信和CRM應用，迭代升級中農薈商城，報告期內實現營業收入約人民幣192億元，主要受惠於白糖行情上漲及飼料和辣椒板塊業務的穩定增長。於報告期內，印度食糖減產且實施食糖出口限制，同時國內食糖減產，導致食糖階段性供需矛盾，推動食糖價格上漲。中農網持續鞏固提升甜味板塊，以白糖作為公司的核心優勢品類，通過創新構建核心競爭力，實現甜味板塊營

業收入約人民幣157億元，沐甜商城上半年新增註冊客戶497個，新增客戶轉化372個，轉化率達75%，廠商通過沐甜購銷服務平台完成的銷售和採購總量同比增長4%。同時，中農網依托沐甜商城向下游拓展創新業務，並積極豐富甜味品類部署，包括製藥用糖、烘焙用糖和特色用糖，以差異化服務滿足不同客群的個性化需求。為貫徹落實中央全面推進鄉村振興重點工作，中農網於報告期內成立易農通，與銀行等金融機構合作推出服務產品，滿足蔗農採購化肥、農資、農具等農用物資和支付地租等需求；同時與糖廠合作推出「雲南蔗農擴種扶持項目」，上半年服務蔗農1,300餘戶。飼料板塊方面，圍繞國家糧食安全發展和「一帶一路」戰略，中農網進一步深化業務佈局。飼料原料貿易業務，主要產品包括豆粕、玉米和葵花籽粕等，上半年新增客戶132個，客戶總數達到429個，其中飼料集團客戶佔比達51%，服務範圍涵蓋廣東、湖南、江蘇、廣西等主要養殖省份。生豬飼料業務，以服務適度規模養殖場的「惠豬寶」產品為載體，通過專項營銷活動，新增客戶71個，覆蓋20個省份，並積極朝「自繁自養母豬場+育肥廠」的業務方向進行轉型升級。

此外，中農網的辣椒、絲紡及咖啡業務亦加快增長。報告期內，辣椒業務圍繞印度乾辣椒和國產乾辣椒，以進口、生產加工和銷售相結合的形式，加快下游銷售渠道建設，在全國分設8個區域營銷分中心，上半年新增客戶401個，出口業務圍繞印尼、南非等「一帶一路」國家開展，現已成為行業內乾辣椒主流供貨商之一。絲紡業務完成2家雲工廠場景搭建，實現縲絲廠產能檢測。咖啡業務推出自有品牌I'MMerse，對外積極參與3場專業咖啡賽事和2場主題展會，並承辦深圳市福田區咖啡文化節，媒體綜合傳播受眾量超千萬人次。

集團旗下HSH International Inc. (「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，整合信息、商品、物流、金融等資源，形成了一套針對化工、塑料行業上下游企業及服務商的供應鏈服務體系。二零二三年上半年，化塑匯不斷延展化工品類，新增PET、滌綸短纖等業務，搶佔市場話語權；落實前置倉業務，利用倉配資源，快速形成寄售服務，推進末梢物流，並穩步推進PCR再生塑料雲工廠計劃，構建再生塑料生態型業務體系。此外，化塑匯秉持數據驅動戰略，為客戶提供一站式數據營銷、基礎設施、信息技術及深度客戶服務，致力打造高科技供應鏈集成服務平台。截至二零二三年六月三十日，化塑匯平台累計客戶數達50,541個，實現營業收入約人民幣114億元。

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」) 持續打造以「智慧交易」為主體，以「供應鏈服務、技術服務」為兩翼，運用區塊鏈、大數據等技術構建「智慧交易、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，實現鋼鐵產業鏈的智能升級。卓鋼鏈聯合多間金融機構，創新打造「多銀行•多產品」供應鏈服務超市，切實解決鋼鐵產業鏈融資難題，讓客戶享受金融機構直接、安全、便捷、高效的線上供應鏈服務。卓鋼鏈的輕量級定制化SaaS系統服務，覆蓋鋼貿行業市場所有的業務場景，實現銷售、客戶、項目、生產、庫存、採購、人資、財務、辦公等全流程無縫管理，提升人效比12%，為企業降低能耗30%，服務系統並已通過華為鯤鵬技術認證。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，為黑色大宗商品供應鏈各方提供安全、高效、智能、便捷的倉儲監管加工服務。獨立自主研發的電子倉單信息聯盟鏈系統，已獲得國家知識產權發明專利。卓鋼鏈不斷深耕「基建和製造」雙線定制化垂直細分市場，積極為基建、裝備製造、工程機械、汽車、光伏、新能源汽車等高端製造業在內的大型終端用鋼企業提供一站式供應鏈集

成服務方案，已服務多間大型央企國企及行業龍頭企業。截至二零二三年上半年，卓鋼鏈在全國建立28個交易服務中心，輻射32省300多個城市，服務會員達6萬多家，建立32家卓倉匯標準倉，為158個大型民生工程和製造項目提供終端服務。於報告期內，卓鋼鏈實現營業收入約人民幣127億元，並榮獲中國產業互聯網百強企業等多項榮譽；旗下上海卓鋼鏈科技有限公司連續四年入選上海市科技型中小企業名單，並獲國家級高新技術企業認證。

全球大宗商品線上交易領域，集團旗下世界商品智能交易中心CIC自二零一八年十月上線以來，深耕大宗商品線上交易領域，以區塊鏈技術為底層，降低國際貿易風險，提高流轉效率，提供一站式解決方案。於報告期內，CIC實現營業收入約人民幣15億元。截至二零二三年六月，CIC平台累計註冊用戶15,724家，交易額近196億美元，主要交易品類包括煤炭、鎳礦、銅礦、鐵礦石、電解銅等。為保證供應鏈金融服務的順利進行，CIC在繼續加深與卓紅金服合作的同時，努力開拓多元化的融資渠道，依託其區塊鏈技術不斷增強電子金融服務和提供有效的風險管理，為國際電子金融服務提供新的解決方案，降低成本，拓寬渠道，提升交易效率，助推國際貿易發展。同時，CIC旗下數字化平台產品亦不斷發展。貿易大數據平台由過去的DataPro發展為TradeData.pro，並通過多元化的網絡營銷策略進一步擴展全球市場。

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。

未來前景

當前數字經濟作為一種新的經濟形態，已經成為經濟高質量發展的新型驅動力。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、化工塑料、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。

投資組合

以下為本集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之上市股權投資組合：

於二零二三年六月三十日

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 二零二三年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零二三年 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	二零二三年 六月三十日 止六個月 出售時產生 之已變現持股 虧損 人民幣千元	二零二三年 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	2.23%	620,157	27,788	30,427	-	-

於二零二二年十二月三十一日

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 二零二二年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零二二年 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	二零二二年 十二月三十一日 止年度 出售時產生 之已變現持股 虧損 人民幣千元	二零二二年 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	2.23%	620,157	55,958	2,687	-	-

於二零二三年六月三十日，本集團於豐盛持有約590,962,500股股份(二零二二年十二月三十一日：590,962,500股)，佔其全部已發行股本約2.2%(二零二二年十二月三十一日：2.2%)。豐盛是一間香港聯合交易所有限公司的主板上市公司，主要從事物業開發及投資、旅遊、投資及金融服務、提供健康及教育產品及新能源業務。截至二零二三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30.4百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：未變現持股收益約人民幣5.5百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二三年六月三十日總資產約0.05%(二零二二年十二月三十一日：約0.09%)。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
二零二三年 二零二二年
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

64,112 36,602

— 供應鏈管理及貿易業務之收入

54,678,564 49,716,755

— 建造合約收入

- 358

— 其他

13,091 4,158

54,755,767 49,757,873

其他來源之收入

投資物業之租金總額

— 固定租賃收入

115,408 129,409

融資收入

34,924 43,341

其他

25,446 13

54,931,545 49,930,636

本集團之收入由截至二零二二年六月三十日止六個月之約人民幣49,930.6百萬元增加約10.0%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣54,931.5百萬元。增加主要是由於供應鏈管理及貿易業務收入增加所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二三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99.5%，較去年同期增加約10.0%，乃由於供應鏈管理及貿易業務規模擴大。

投資物業的租金收入

本集團租金收入由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣129.4百萬元減至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣115.4百萬元，主要由於若干租戶於報告期內決定租賃面積較小的物業。

融資收入

本集團融資收入由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣43.3百萬元減少約19.4%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣34.9百萬元。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。

建造合約收入

本集團來自為第三方建造若干物業之建造合約收入按實際產生之成本確認。於截至二零二三年六月三十日止六個月，該項目已落成，且並無產生收入及成本。

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二零二二年六月三十日止六個月約人民幣36.6百萬元增加約75.2%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣64.1百萬元。

本集團銷售物業收入來自銷售零售店舖及配套設施單位。物業銷售收入增加主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月交付的物業建築面積增加所致。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣49,640.3百萬元增加約9.9%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣54,532.1百萬元，與收入增加相符。

毛利

本集團毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣290.4百萬元增加約37.6%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣399.5百萬元。本集團毛利率由二零二二年上半年約0.6%增至二零二三年上半年約0.7%，主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月供應鏈管理及貿易業務的毛利率有所增加。

其他淨(虧損)/收益

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團其他淨虧損約為人民幣36.5百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月為其他淨收入約人民幣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，而二零二三年同期為淨虧損約人民幣30.6百萬元；(ii)理財產品及信託產品的公平值變動淨收益由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣28.6百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣0.3百萬元；及(iii)截至二零二三年六月三十日止六個月的遠期合約公平值變動淨虧損約人民幣7.4百萬元，而去年同期為淨收益約人民幣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二零二二年六月三十日止六個月人民幣88.5百萬元增加約17.8%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣104.2百萬元。增加主要由於(i)員工成本增加約人民幣9.4百萬元；及(ii)物流成本增加約人民幣7.5百萬元。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣248.1百萬元減少約15.2%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣210.4百萬元。減少主要由於(i)員工成本減少約人民幣17.5百萬元；及(ii)一般辦公室開支減少約人民幣14.7百萬元。

預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團預期信貸虧損模式下之減值虧損撥回淨額約為人民幣50.4百萬元，而去年同期為人民幣130.5百萬元。減少主要由於應收租金減值虧損增加所致。

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，而截至二零二三年六月三十日止六個月為估值淨收益約人民幣112.4百萬元。該變動主要由於截至二零二三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輕微估值收益之綜合影響。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二零二二年六月三十日止六個月約人民幣168.6百萬元減少約5.3%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣159.7百萬元。減少主要由於期內銀行存款減少所致。

本集團財務成本由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣295.2百萬元增加約6.1%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣313.2百萬元。增加主要由於期內計息借貸減少及發展中物業及發展中投資物業資本化之數額減少兩者相互抵銷所致。

分佔聯營公司之淨溢利

分佔聯營公司之淨溢利由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣5.3百萬元減少約84.2%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣0.8百萬元。減少主要由於期內一間聯營公司溢利減少所致。

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二零二二年六月三十日止六個月約人民幣0.4百萬元增加約53.6%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣0.6百萬元。增加主要由於期內合營企業之虧損增加所致。

所得稅

所得稅由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣18.4百萬元增加約12.6%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣20.7百萬元。增加主要由於供應鏈管理及貿易分部若干附屬公司的應課稅利潤增加所致。

期內溢利

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣37.2百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣31.0百萬元增加約19.8%。

流動資金及資本來源

於二零二三年六月三十日，本集團流動負債淨額約為人民幣2,532.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,442.2百萬元)及資產淨值約人民幣14,196.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣14,148.1百萬元)。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，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。於二零二三年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為人民幣13,782.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣13,752.1百萬元)，包括已發行股本約人民幣34.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣34.4百萬元)及儲備約人民幣13,747.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣13,717.6百萬元)。

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)。於二零二三年六月三十日，本集團之現金及現金等價物約為人民幣1,491.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,341.3百萬元)。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二零二二年十二月三十一日約人民幣18,261.0百萬元減少約16.9%至二零二三年六月三十日約人民幣15,170.5百萬元。大部分計息借貸以本集團之功能貨幣人民幣計值。截至二零二三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中本公司未經審核簡明綜合中期業績附註12。

淨負債比率

本集團淨負債比率由二零二二年十二月三十一日約48.56%減少至二零二三年六月三十日約28.70%。淨負債比率降低主要由於債務總額減少。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。於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣16,848.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣19,212.2百萬元)及總賬面值約人民幣9,528.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣10,589.0百萬元)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

截至二零二三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

本集團於二零二三年六月三十日的主要物業(投資物業)詳情載於本公告中本公司未經審核簡明綜合中期業績附註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，本集團截至二零二三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

有關本集團截至二零二三年六月三十日止六個月分部報告的詳情載於本公告中本公司未經審核簡明綜合中期業績附註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。

於二零二三年六月三十日，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148.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣188.4百萬元)。於二零二三年六月三十日，本集團為第三方提供財務擔保金額約人民幣308.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣331.4百萬元)。

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，該等準則於截至二零二三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。

報告期後事件

截至本公告日期，本集團在報告期後未發生任何重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團僱用合共1,734名(二零二二年六月三十日：1,708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。於截至二零二三年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣149.3百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約人民幣157.4百萬元)。

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。於二零二三年六月三十日，該購股權計劃下之15,547,407份購股權尚未行使，而期內該購股權計劃下30,120,543份購股權已失效，及概無購股權獲行使或註銷。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(「二零二一年購股權計劃」)，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。於二零二三年六月三十日，尚未就二零二一年購股權計劃授出任何購股權。

本集團亦已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」)，以表彰本集團任何成員公司(包括但不限於任何董事)任何僱員(董事會管理委員會全權酌情認定彼等已對或將對本集團作出貢獻)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吸引合適人員協助本集團之進一步發展。截至二零二三年六月三十日止六個月，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃授出、歸屬、註銷或失效。

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，本公司於截至二零二三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

截至二零二三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，於截至二零二三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

於截至二零二三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二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。審核委員會已與本公司管理層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。

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二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二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>。本集團截至二零二三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，二零二三年八月三十一日

於本公告日期，董事會由八名成員所組成，其中包括執行董事閻志先生、于剛博士、齊志平先生、余偉先生及夏里峰先生；以及獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。