

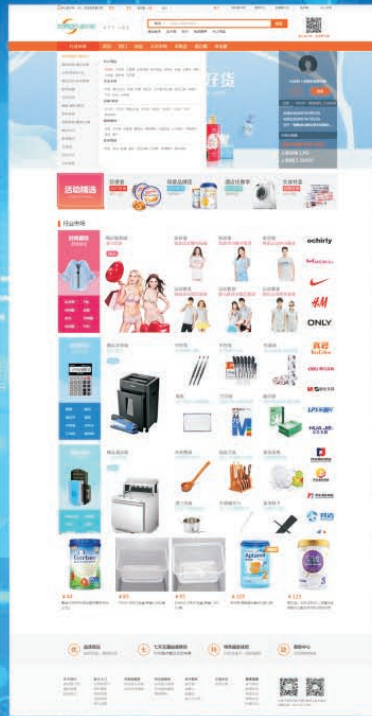
# ZALL卓尔

Zall Group Ltd.

卓爾集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2098





## 關於

### 卓爾集團股份有限公司

本集團是一間中國領先的大型消費品批發市場開發商和運營商。本集團也為線上和線下的批發市場客戶提供供應鏈管理和貿易、電商、金融、倉儲和物流服務。

## 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 5 管理層討論及分析
- 15 其他資料披露
- 24 綜合損益表
- 25 綜合損益及其他全面收益表
- 26 綜合財務狀況表
- 28 綜合權益變動表
- 30 簡明綜合現金流量表
- 31 未經審核中期財務報表附註



## 董事

執行董事	<p>閻志先生(聯席主席兼行政總裁)</p> <p>于剛博士(聯席主席)</p> <p>衛哲先生(於二零一七年六月二十八日調任)</p> <p>崔錦鋒先生</p> <p>王創先生</p> <p>彭池先生</p>
獨立非執行董事	<p>張家輝先生</p> <p>吳鷹先生</p> <p>朱征夫先生</p>
註冊辦事處	<p>Cricket Square</p> <p>Hutchins Drive</p> <p>P. O. Box 2681</p> <p>Grand Cayman</p> <p>KY1-1111</p> <p>Cayman Islands</p>
中國總部	<p>中國</p> <p>湖北省武漢市</p> <p>盤龍城經濟開發區</p> <p>楚天大道1號</p> <p>第一企業社區</p> <p>Zall Plaza</p> <p>郵編：430000</p>
香港主要營業地點	<p>香港</p> <p>中環</p> <p>交易廣場2座</p> <p>21樓2101室</p>
審核委員會	<p>張家輝先生(主席)</p> <p>吳鷹先生</p> <p>衛哲先生(於二零一七年六月二十八日辭任)</p> <p>朱征夫先生(於二零一七年六月二十八日獲委任)</p>
提名委員會	<p>吳鷹先生(主席)</p> <p>閻志先生</p> <p>衛哲先生(於二零一七年六月二十八日辭任)</p> <p>張家輝先生(於二零一七年六月二十八日獲委任)</p>
薪酬委員會	<p>朱征夫先生(主席)(於二零一七年六月二十八日獲委任)</p> <p>衛哲先生(主席)(於二零一七年六月二十八日辭任)</p> <p>彭池先生</p> <p>吳鷹先生</p>

## 公司資料(續)

風險管理委員會	朱征夫先生(主席) 崔錦鋒先生 張家輝先生
公司秘書	龍瑞麒先生
公司網站	<a href="http://www.zallcn.com/">http://www.zallcn.com/</a>
授權代表	崔錦鋒先生 龍瑞麒先生
香港股份登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東 183 號 合和中心 22 樓
主要股份過戶登記處	SMP Partners (Cayman) Limited 3rd Floor, Royal Bank House 24 Shedden Road P.O. Box 1586 Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands
法律顧問	盛德國際律師事務所 胡百全律師事務所
主要往來銀行	中國建設銀行 中國民生銀行股份有限公司 中國工商銀行

致各位股東：

本人謹代表卓爾集團股份有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告。

隨著智能交易和產業互聯網時代來臨，本集團於二零一五年，果斷轉型，因勢而變，清晰地提出構建卓爾智能交易生態圈的戰略轉型目標。一方面集團利用線下市場服務、物流設施的優勢，發展線上交易、數據、金融服務，另一方面用新技術、新業態、新模式為傳統批發商貿轉型和升級，實現自生性成長，造就一個智能化的商業交易生態圈。本集團依托線下市場優勢搭建的卓爾購上線不到兩年，即已成為中國最大的線上線下綜合批發交易平台，覆蓋全國20多個城市，入駐商戶超20萬戶，交易額不斷增加，邁入中國B2B電商第一方陣，為集團奠定堅實的電商化基石。

集團透過並購成長加速業務佈局，構建智能協同的商業生態圈。繼去年四月，集團成為跨境電商平台LightInTheBox Holding Co., Ltd.「LightInTheBox」第一大股東，佈局跨境電商，打通內外貿融合的電商渠道。於今年六月二十八日，集團正式收購中國最大農產品電商—深圳中農網有限公司(「中農網」)50.6%的股權，取得控股地位。在收購中農網後，集團即形成千億規模的B2B電商交易能力，進入中國電商第一陣營，這意味著集團打造全球智能交易生態的互聯網轉型戰略獲得關鍵性進展和標誌著兩年來的轉型之戰略取得卓著成效。未來集團將發揮中農網其交易、人才、管理、技術等優勢，與集團生態圈內消費品、農產品、糧油、有色金屬等平台進行嫁接整合，發揮顯著協同效應，提升集團整體交易及服務能力，帶動各平台高速成長。

漢口北國際交易中心為本集團的旗艦項目，繼上年度漢口北交通總站投入使用及本項目獲國家八部委聯合批准成為中西部省份唯一國家級市場採購貿易試點市場，本項目作為華中商貿物流中心的優勢進一步增強。於本期內，項目迎來漢正街整體搬遷的核心突破，項目承接漢正街漢派女裝市場轉移的整體搬遷入駐，形成集營銷設計、加工、營銷於一體的漢派服裝多產業鏈條和生態圈，加速漢口北市場集群發展，同時集團為入駐商戶提供融資、線上交易及供應鏈管理支持，助力商戶實現傳統批發業務的轉型升級，力促武漢產業走出一條品牌化、特色化、國際化的產業升級之路。

展望未來，本集團將繼續擁抱互聯網時代帶來的機遇，保持集團大型批發市場的線下獨特優勢，透過建設商業交易的信息化、智能化、全球化、環環相扣的線上與線下批發平台，擴大線上與線下交易額，以及通過更便利的供應鏈管理、供應鏈金融服務以及倉儲運輸服務，降低用戶交易成本，加速打造智能化交易生態系統，實現構建一個全球領先的智能交易生態圈的戰略目標。

**閻志**

聯席主席

香港，二零一七年八月三十一日



### 業務回顧及展望

自2015年本集團宣佈從傳統地產開發企業向「服務主導」、「互聯網化」的電商企業轉型以來，集團因勢而變，果斷轉型，通過業務重組和戰略併購，逐步縮減傳統房地產開發比重，利用線下市場服務、物流設施的優勢，發展線上交易、數據、金融特色服務，用新技術、新業態、新模式為傳統批發商貿業造就一個智能化的商業交易生態圈。於轉型至今，集團已構建中國最大的消費品批發線上線下平台，進入中國電商第一陣營。

目前本集團已構建堅實的線上線下基礎設施，建成漢口北國際交易中心、天津電商城等超大型商貿物流中心，構建中國最大的實體市場交易服務體系。集團立足於實體批發市場不斷增長以及集團在物業、客戶、物流、數據等領域的優勢，以及旗下卓爾購、卓集送、卓服匯等線上交易及服務平台，快速實現商戶批發交易的線上轉化，並提供物流、倉儲及其他綜合增值服務。集團通過跨行業兼並重組動作，先後成為跨境電商平台 LightInTheBox 及中國最大農產品電商一農網的第一大股東，搭建開放高效的交易平台。同時，集團以卓爾金融服務集團有限公司（「卓爾金服」）的供應鏈金融服務矩陣，為生態圈商戶提供融資、保險、租賃、徵信、支付等全方位金融服務。集團先後成立武漢卓易通供應鏈管理有限公司（「卓易通」、漢口北進出口服務有限公司、卓恒供應鏈管理（武漢）有限公司（「武漢卓恒」）等5大供應鏈管理及貿易公司，為商戶提供批發分銷、進出口等供應鏈管理服務，並通過卓集送、蘭亭智通開展全球化物流業務，從而形成了完善、高效、便捷的服務鏈條，為交易平台提供有力的支持和服務，形成日趨完善的服務鏈條。

### 消費品批發交易平台

漢口北國際交易中心為本集團的旗艦項目，立足武漢作為全國綜合交通樞紐的優勢，致力為商戶提供辦公、展示、物流、金融、生產、外貿等一站式服務。經過10年的發展，漢口北國際交易中心已建成及在建面積約600萬平方米，包括鞋業皮具城、品牌服裝城、小商品城、酒店用品城、輕紡輔料城、窗簾大世界、汽車大世界、五金燈飾城等20個主要的專業市場，截至2017年6月30日擁有約2.8萬批發商戶，為中國中西部地區規模最大的商貿物流中心和中國中西部唯一的國家採購貿易試點市場。自2011年始，漢口北積極響應漢正街整體搬遷的決策部署，不繼強化在倉儲、物流、工業園、配套設施等各個方面的建設，全面承接漢正街整體外遷。於今年上半年，漢口北國際交易中心更迎來漢正街漢派女裝市場的正式搬遷入駐及漢派女裝城和漢口北鞋業批發市場的盛大開業活動。在配套建設方面，一大批知名漢派女裝品牌及其他大型及中型的生產加工企業已於今年上半年入駐漢口北工業城。漢口北工業城連同漢口北輕紡輔料城及品牌服裝城，使製造、原料、集散平台三大主體相互支撐，形成產、供、銷一體化的現代服裝產業集群。截至2017年6月30日，漢口北工業城項目引進81家商戶，經營面積約22萬平方米。

天津電商城為集團在華北地區的旗艦項目，總規劃面積達300萬平方米，其中建築面積為61.2萬平方米，項目一期主體工程已完成，部分商貿區及電子商務園區已逐步投入使用。在京津冀協同發展、非首都核心功能疏解的大背景下，天津電商城加速承接北京首都大型批發市場等的外遷。繼已開業的海寧皮革城和動批服裝新城，小商品城已於期內試營業。於本年7月，天津電商城舉辦京溫服裝商城及天津大胡同服裝批發市場整體外遷入駐大會，該次活動共吸引了1,000多家來自北京京溫服裝商城的商戶和500多家天津大胡同服裝批發市場的商戶簽約入駐，預計津溫服裝商城將於2018年3月開業。

卓爾購作為集團線上批發平台，以服務線下實體市場為核心(其中主要包括快速消費品、酒店用品、文體用品、服裝鞋帽、母嬰用品、窗簾家紡及建材家居等)，為商戶提供完整的O2O行業解決方案和服務，將線下交易轉化成線上交易，區域交易轉化為全網交易，實現線上交易、物流自動匹配及供應鏈金融服務功能，革命性提升批發交易效率，降低物流成本。卓爾購作為中國最大的線上線下集成批發交易平台，截至2017年6月30日，已覆蓋超過全國27個城市，平台已入駐全國主要批發市場達1,223家，入駐商戶達21餘萬戶，註冊用戶達約80萬，累積交易額達人民幣約989億元。

### 供應鏈管理及貿易業務

由於本集團電商業務的快速發展，卓爾購及大宗市場業務使得大量交易方匯聚及供應鏈信息同步化，從而帶來供應鏈管理及貿易服務的需求迅猛增長，集團於二零一六年下半年先後設立多家附屬公司及合營公司以展開供應鏈管理業務及其他增值服務。本集團通過供應鏈管理業務作為上游供貨商與下游客戶的供應鏈服務商及貿易執行方，由此帶來供應鏈管理及貿易業務的大幅增長。集團的該業務發展將使本集團深入連接供應鏈之供應方及需求方，通過提供供應鏈管理服務，綜合利用管理、金融、信息、運輸、倉儲等服務與工具，為客戶在物流、商流、信息流、資金流等方面提供新型供應鏈解決方案並執行，具體包括為客戶提供供應鏈管理方案設計、代理採購、代理分銷、庫存及運輸管理、資金結算、信息系統支持等一體化供應鏈管理服務，最終實現幫助客戶優化供應鏈及資金運作效率，管控採購、庫存方面的貿易風險，降低運作成本。在有色金屬領域，武漢卓恒及其下子公司以進出口、內貿、轉口貿易等貿易方式，承載國際與國內的大型有色金屬企業上下游的銷售與採購需求，經營電解銅、電解鎳、鋁錠等標準化有色金屬產品的供應鏈業務。相關公司於2017年上半年實現銷售收入人民幣約31.61億元，與近五十家上下游客戶建立了穩定的業務合作關係。於本年五月，集團增持武漢卓恒的股權至65%，就此武漢卓恒成為本公司之非全資附屬公司。在糧農產品領域，武漢卓農匯供應鏈管理有限公司自上年度成立至今與近十家上下游客戶建立了穩定的業務合作關係，涵蓋玉米、水稻等品種不同規格的產品。未來本集團將致力於擴充供應鏈管理業務，增加服務種類，力爭實現有色、糧油、快速消費品、化工產品、陶瓷等品種的供應鏈管理及貿易業務。

於2016年10月28日，本集團訂立有條件協議以約25.91億港元收購中農網最多60.49%的股權。於2017年6月30日止六個月，本集團已完成有關收購中農網50.6%之股權的第一完成，宣佈成為中農網控股股東，並於本年6月27日，公佈訂立框架協議以約人民幣3.07億元進一步收購中農網8.36%的股權。中農網主要從事為農產品產業鏈上下游提供包括信息、交易、結算、物流、融資等全程供應鏈服務解決方案。中農網專注於大宗農產品垂直細分領域，已在食糖、繭絲、板材、蘋果等品類建立了成熟的運營模式，其中食糖業務現貨流轉量佔全國總量約30%，交易會員覆蓋國內食糖行業絕大部分參與者，發揮行業資源配置中心及定價風向標作用。於期內，中農網實現營業收入約人民幣154.29億元，較2016年同期增長75%，業務持續高速增長，繼續領跑國內農產品B2B電商領域。中農網在農產品B2B垂直電商領域深耕細作多年，其成熟的B2B交易平台與豐富的供應鏈管理及金融服務經驗將為集團佈局農產品電商領域帶來新動能；同時中農網借力於集團經驗與資源，將進一步提升其全產業鏈服務與盈利增長能力，加速實現「打造新型農業生態圈」之戰略目標。



## 供應鏈金融、倉儲及物流服務

在供應鏈金融服務領域，集團其下的卓爾金服為集團的交易平台用戶提供全面供應鏈金融、融資租賃、保理、擔保等一站式金融服務，是完善卓爾智能交易生態圈佈局、強化供應鏈金融服務的重要環節。其主要業務包括：提供擔保、融資租賃、商業保理、為電商客戶提供直接融資等。截至2017年6月30日，卓爾金服的互聯網金融平台註冊總人數約20.02萬人，平台期內撮合融資總額約為人民幣8.56億元。

在倉儲服務領域，集團其下的卓服匯專注企業、批發市場及各類經銷商的線下倉儲貨品托管服務，金融貨品監管服務，倉庫租賃及升級改造服務。通過多個專業管理系統及大量的批發市場客戶資源，針對批發市場及商戶的用倉需求，提供供應鏈系統支持，倉內標準化管理，以統倉統配的形式擴大邊際效益，降低商戶倉儲管理成本，提高效率。截至2017年6月30日，卓服匯平台交易額約人民幣24.9億元，物流單量7.7萬單，管理的雲倉覆蓋28個城市，管理面積達約864萬平方米。

在物流服務領域，集團其下的卓集送以批發市場商戶為核心用戶，實現貨主與車主之間的對接，為貨主與車主提供全面的發貨配貨信息及交易服務，提高車主配貨效率，降低空返率，提升貨主找車效率，降低雙方的物流成本。截至2017年6月30日，卓集送為約15萬貨主提供平台，其上有超過3萬多名活躍司機，期內總訂單量近700萬單，最高單日訂單量突破7萬單，並覆蓋武漢、上海、南京、廣州、深圳、天津、徐州、東莞、鄭州等10個貨源城市。卓集送未來的發展目標和策略是以同城大客戶和長途業務為重點，針對計劃性大客戶和長途客戶提供定制化的物流解決方案；同時開展融資租賃，為平台提供穩定可控的核心運力，間接提升平台及大客戶車次、單量。

## 投資組合

以下為本集團於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日之上市股權投資組合：

### 於二零一七年六月三十日

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	截至 二零一七年 六月三十日止		
					於 二零一七年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	六個月重估時 產生之未變 現持股 (虧損)/收益 人民幣千元	截至 二零一七年 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」)	695,497,500	3.53%	773,985	1,883,345	(359,200)	10,207
香港股份代號：00658	中國高速傳動設備集團有限公司 (「中國高速傳動」)	13,630,000	0.83%	94,280	101,144	6,864	—
					1,984,489	(352,336)	10,207

## 管理層討論及分析(續)

於二零一六年十二月三十一日

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 二零一六年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至
						二零一六年 六月三十日 止六個月 重估時產生 之未變現 持股收益 人民幣千元	二零一六年 六月三十日 止年度 已收股息 人民幣千元
香港股份代號：00607	豐盛	680,480,000	3.45%	734,920	2,203,480	917,479	6,805

本集團於截至二零一七年六月三十日的主要投資表現及展望詳情如下：

於二零一七年六月三十日，本集團於豐盛持有約695,497,500股股份(二零一六年十二月三十一日：680,480,000股)，佔其全部已發行股本約3.53%(二零一六年十二月三十一日：3.45%)。豐盛是一家香港交易所的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及新能源業務。於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團確認未變現虧損約人民幣359.2百萬元(於截至二零一六年六月三十日止年度：未變現收益約人民幣917.5百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零一七年六月三十日總資產約4.18%(二零一六年十二月三十一日：7.41%)。本集團謹此強調，未變現持有虧損：(i)並不包括本集團截至二零一七年六月三十日止六個月業績的其他方面；(ii)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。本集團認為，未變現持有虧損不會對本集團經營財務狀況造成不利影響。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。

於二零一七年六月三十日，本集團於中國高速傳動持有約13,630,000股股份，佔其全部已發行股本約0.83%。中國高速傳動是一家香港交易所的主板上市公司，主要從事風力發電和工業應用方面的研究、設計、開發、製造和分銷各種類型的機械傳動設備。於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團確認未變現收益約人民幣6.9百萬元。於中國高速傳動之投資賬面值佔本集團於二零一七年六月三十日總資產約0.22%。本集團相信中國高速傳動的成長動力依然強勁，並期望為本集團投資帶來持續盈利。本集團將密切監察其投資業績，並根據流動資金需求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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>物業開發及相關服務收入：</b>		
銷售物業	200,119	509,160
租金收入	94,960	94,889
建造合同收入	15,453	11,611
其他	13,079	9,001
<b>電子商貿及金融服務業務收入</b>	<b>35,208</b>	<b>1,019</b>
<b>供應鏈管理及貿易業務收入</b>	<b>1,958,912</b>	<b>—</b>
<b>其他</b>	<b>5,787</b>	<b>392</b>
	<b>2,323,518</b>	<b>626,072</b>

本集團之收入由截至二零一六年六月三十日止六個月之約人民幣626.1百萬元大幅增加約271.1%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣2,323.5百萬元，主要由於(i)物業銷售收入減少；(ii)建造合同之收入增加；(iii)電子商貿及金融服務業務收入的貢獻；及(iv)供應鏈管理及貿易業務收入的貢獻互相抵銷之影響所致。

### 銷售物業

銷售物業收入由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣509.2百萬元減少約60.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣200.1百萬元。

本集團之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交付予物業的建築面積減少及物業組合變動，導致截至二零一七年六個月止的平均售價減少所致。

### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣94.9百萬元輕微增加約0.1%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣95.0百萬元。期內，漢口北國際交易中心的租金面積有所增加，其效果受出租房屋組合的變化而導致每平方米租金略有下降所抵銷。

### 建造合同收入

本集團來自替第三方建造若干物業之建築合同收入由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣11.6百萬元增加約33.1%至截至二零一七年六月三十日止六個月人民幣約15.5百萬元。收入按截至二零一七年六月三十日止六個月實際產生之成本確認。增加主要因為施工項目已在竣工階段所致。

## 管理層討論及分析(續)

### 電子商貿及金融服務業務收入

本集團來自電子商貿及金融服務業務之收入貢獻於截至二零一七年六月三十日止六個月貢獻本集團總收入約1.5%。主要代表本集團於二零一六年下半年收購眾邦商業代理有限公司、眾邦融資租賃有限公司、杭州九魚資產管理有限公司及嘉實金融資訊服務(杭州)有限公司所貢獻。

### 供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零一七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84.3%。貢獻是由於(i)中農網大部分股權收購之第一完成，中農網為一家主要從事有關買賣農產品之B2B電商及包括供應鏈管理及供應鏈金融之服務之公司，因此，中農網的財務業績合併至本集團的財務業績；及(ii)於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團於武漢卓恒的股權由60%增加至65%，因此，武漢卓恒的財務業績合併至本集團的財務業績，武漢卓恒前身為一間合營企業，主要從事就有色金屬之供應鏈管理服務及解決方案。

### 銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣400.2百萬元大幅增加約452.2%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣2,210.0百萬元。增加主要是由於截至二零一七年六月三十日止六個月自收購中農網大部分股權及本集團增加武漢卓恒股權完成後確認來自貿易業務之存貨成本約人民幣1,958.1百萬元。

### 毛利

本集團之毛利由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣225.9百萬元減少約49.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣113.5百萬元。本集團毛利率由二零一六年上半年之36.1%減少至二零一七年上半年之4.9%，乃由於截至二零一七年六月三十日止六個月自收購中農網大部分股權之第一完成及本集團增加武漢卓恒股權完成後收入組合變動所致。鑑於供應鏈管理及貿易業務初步發展的特點，其貢獻較高的收入，但利潤率較低。

### 其他淨(虧損)/收入

本集團其他收入由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣930.7百萬元大幅減少至截至二零一七年六月三十日止六個月之其他虧損淨額約人民幣344.6百萬元。其他收入減少約人民幣1,275.3百萬元，主要是由於以公平值計量且變動計入損益之金融資產之公平值變動減少約人民幣1,281.5百萬元所致。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣59.6百萬元增加約24.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣74.3百萬元，主要是由於廣告及推廣開支以及員工成本分別增加約人民幣8.7百萬元及約人民幣4.4百萬元所致。

### 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣66.8百萬元增加約44.4%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣96.6百萬元，主要由於(i)辦公開支增加約人民幣6.1百萬元；(ii)員工成本增加約人民幣14.8百萬元及(iii)顧問費用增加約人民幣5.2百萬元所致。

### 投資物業及分類為持作出售之非流動資產之公平值增加以及轉撥持作出售竣工物業至投資物業之公平值收益

本集團將部分已發展之物業持作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業估值師於有關回顧期末按公開市值或現時用途基準重估本集團之投資物業。於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業及分類為持作出售之非流動資產之公平值變動約人民幣141.8百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約人民幣106.3百萬元)及轉撥持作出售竣工物業至投資物業之公平值收益約人民幣1,984.8百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約人民幣626.4百萬元)。公平值收益增加合共約人民幣1,393.9百萬元，主要是由於保留作出租用途的批發商場單位數目及配套設施單位數量的增加所致。

### 分佔合營企業之虧損

本集團之分合營公司虧損由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣21千元增加約685.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣165千元。增加主要是由於本集團於二零一七年一月至五月持有武漢卓恒60%股權而分佔的虧損。武漢卓恒於二零一六年九月成立，於本集團於二零一七年五月進一步收購武漢卓恒額外5%股權之前，本集團以合營企業方式持有。於二零一七年五月，武漢卓恒成為本集團之非全資擁有附屬公司。

### 分佔聯營公司之虧損

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之分佔聯營公司虧損約人民幣5.0百萬元增加約208.1%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣15.4百萬元，增加主要包括持有LightInTheBox股權從30.8%增加至33.7%及本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月分佔LightInTheBox六個月的虧損。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團只分佔LightInTheBox的三個月虧損因本集團是自二零一六年三月底收購LightInTheBox股權。

### 出售附屬公司之收益

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團出售其附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司，並確認收益約人民幣95.6百萬元。於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團沒有出售任何附屬公司。

### 融資收入及成本

於截至二零一七年六月三十日止六個月，利息收入約人民幣1.8百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約人民幣3.1百萬元)已計入綜合損益表。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，融資成本淨額約人民幣160.3百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約人民幣64.7百萬元)已於綜合損益表扣除。融資成本淨額增加主要是由於就銀行貸款及其他金融機構貸款產生之利息開支及其他借貸成本增加。

### 所得稅

所得稅由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣319.0百萬元增加約51.6%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣483.6百萬元，增加主要是由於(i)應課稅溢利減少導致當期中國企業所得稅減少約人民幣35.8百萬元；(ii)物業銷售溢利下跌導致當期中國土地增值稅減少約人民幣16.4百萬元；及(iii)遞延稅項主要因投資物業公平值變動之暫時性差額而增加約人民幣216.8百萬元之抵銷影響所致。因此，本集團之實際稅率由截至二零一六年六月三十日止六個月約17.8%增加至截至二零一七年六月三十日止六個月約31.2%。

## 管理層討論及分析(續)

### 期內溢利

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利淨額約人民幣1,066.9百萬元。本公司權益股東應佔溢利為約人民幣1,074.6百萬元，較截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,463.4百萬元減少約26.6%。

### 流動資金及資本來源

本集團一向保持充足營運資金。於二零一七年六月三十日，本集團的流動資產淨值為約人民幣4,908.3百萬元(於二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,657.8百萬元)及資產淨值為約人民幣17,545.3百萬元(於二零一六年十二月三十一日：約人民幣12,139.2百萬元)。於二零一七年六月三十日，本集團之權益股東應佔權益總額為約人民幣16,757.4百萬元(於二零一六年十二月三十一日：約人民幣12,104.5百萬元)，由已發行股本約人民幣32.3百萬元(於二零一六年十二月三十一日止：約人民幣29.7百萬元)及儲備約人民幣16,725.1百萬元(於二零一六年十二月三十一日：約人民幣12,074.8百萬元)所組成。

### 現金狀況

本集團的現金及現金等價物由二零一六年十二月三十一日約人民幣273.3百萬元增加約414.1%至二零一七年六月三十日約人民幣1,405.0百萬元。增加是由於合併了二零一七年五月及六月分別收購的武漢卓恒及中農網的現金及現金等價物所致。本集團的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)。

### 銀行貸款及其他金融機構貸款

本集團的短期貸款及長期貸款由二零一六年十二月三十一日約人民幣8,393.9百萬元增加約14.6%至二零一七年六月三十日約人民幣9,618.0百萬元。增加是由於合併了二零一七年五月及六月分別收購的武漢卓恒及中農網的銀行貸款所致。貸款大部分以本集團之功能貨幣人民幣計值。

### 淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零一六年十二月三十一日的62.5%減至二零一七年六月三十日的33.7%。淨負債比率減少主要由於(i)因根據一般授權發行新股及收購中農網發行代價股份，以致股本增加；(ii)收購中農網第一完成後，本集團的財務狀況及淨負債比率得以加強。淨負債比率以歸屬於母公司股東權益的總股本除以總借款淨現金及現金等價物，限售現金及短期銀行存款。淨負債比率按借貸總額(扣除現金及現金等價物、受限制現金及短期銀行存款後)除以本公司權益股東應佔權益總額計算。

### 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。於二零一七年六月三十日，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

於二零一七年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值人民幣20,264.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣16,253.1百萬元)及總賬面值人民幣4,955.1百萬元(二零一六年十二月三十一日：無)之資產，作為獲取本集團若干銀行借貸及應付票據之擔保。

### 附屬公司或聯屬公司之重大收購及出售

於二零一七年五月，本公司的一間全資附屬公司卓爾發展武漢有限公司(「卓爾武漢」)與個別人士訂立收購協議，並修訂對一家合營企業安排的若干合約條款。據此，卓爾武漢同意以代價人民幣1,250,000元進一步收購武漢卓恒(前身為合營企業)之5%股權。於上述收購完成後，武漢卓恒於二零一七年五月二十三日成為本公司的一間非全資附屬公司。

於二零一六年十月二十八日，本公司的一家全資附屬公司卓爾發展(BVI)控股有限公司(「卓爾發展(BVI)」)訂立收購中農網協議，據此，卓爾發展(BVI)有條件同意收購中農網60.49%的股權，代價最高為25.91億港元，將透過配發及發行代價股份的方式支付。交易分兩個階段完成。於二零一七年六月二十八日，第一階段收購已完成，517,227,000股代價股份已配發及發行予賣方以換取中農網的50.6%的股權，因此中農網已成本公司的非全資附屬公司。

### 分部報告

有關截至二零一七年六月三十日分部報告的詳情，載於中期簡明綜合財務報表附註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。

期內，本集團之全資附屬公司武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)主要從事為中國中小型企業提供創業貸款擔保及個人貸款擔保。按照相關協議訂明之條款，倘指定借款人未能支付到期款項，則武漢擔保投資須就所引致之損失向該擔保之受益人作出彌償付款。

於二零一七年六月三十日，就個人貸款向貸款人提供及就本集團物業買方獲授之按揭融資向銀行提供之擔保分別達約人民幣46.1百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣148.8百萬元)及約人民幣1,170.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,881.8百萬元)。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團僱用合共1,255名(二零一六年六月三十日：1,178名)全職僱員。僱員補償包括基本工資、不定額工資、花紅及其他員工福利。於截至二零一七年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣67.4百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約人民幣35.7百萬元)。本集團之薪酬政策為提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵)以招攬及挽留高質素員工。本公司之薪酬委員會每年或於必要時檢討該等待遇。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)及首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，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。截至二零一七年六月三十日，概無購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃項下授出之尚未行使購股權。

### 購股權計劃詳情

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過之決議案，本公司已採納一項購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃，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。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，所有在首次公開發售前購股權計劃授出之購股權已獲行使或已失效，並且不可根據該股權計劃授出其他購股權。

#### A. 購股權計劃

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人士。

##### 3. 可根據購股權計劃發行之股份總數

行使根據購股權計劃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1,050,000,000股(即於本中期報告日期已發行股份數目之9.04%)。



#### 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%。倘授出超出此 1% 上限之購股權，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)(d) 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)須於相關大會上放棄投票。

#### 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付款或通知付款或償還申請或接納購股權貸款之指定期限

已授出之購股權必須於授出日期起計 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起生效，為期 10 年。

自採納購股權計劃以來及直至二零一七年六月三十日，概無根據購股權計劃授出購股權。

## 其他資料披露(續)

### 董事購買股份或債券之權利

於截至二零一七年六月三十日止六個月內，概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授予透過購買本公司股份或債券之方式獲得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利，而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立任何安排，而令董事有權購買任何其他法團之該等權利。

### 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

於二零一七年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(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：

#### 於本公司股份之權益

董事姓名	權益性質	本公司 普通股數目	於現時股本 的概約持股 (附註5)	於經擴大股本 的概約持股 (附註6)
閻志(附註1)	所控制法團權益	7,542,545,268	64.91%	64.61%
閻志	實益擁有人	56,613,000	0.49%	0.48%
于剛	實益擁有人	156,660,000	1.35%	1.34%
衛哲(附註2)	所控制法團權益	267,489,000	2.30%	2.29%
衛哲(附註3)	所控制法團權益	42,981,000	0.37%	0.37%
衛哲(附註4)	實益擁有人	10,746,000	0.09%	0.09%
崔錦鋒	實益擁有人	1,312,500	0.01%	0.01%

附註：

- 該7,542,545,268股股份由閻志全資擁有之卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)持有。
- 267,489,000股相關股份之權益乃根據包括EJC Group Limited，卓爾發展(BVI)及本公司於二零一六年十月二十八日訂立之收購協議(「收購協議」)由EJC Group Limited持有。EJC Group Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司而衛先生是EJC Group Limited之控股股東。代價股份已於二零一七年六月二十八日發行。
- 42,981,000股相關股份之權益(「VKC諮詢服務代價股份」)乃根據本公司及Vision Knight Capital Management Company Limited於二零一六年十一月十四日訂立之顧問協議，由Vision Knight Capital Management Company Limited持有。Vision Knight Capital Management Company Limited為一間於開曼群島註冊成立之有限公司而衛先生是Vision Knight Capital Management Company Limited之控股股東。截至本報告日期，本公司尚未發行VKC諮詢服務代價股份。

- 10,746,000股相關股份之權益(「獎勵股份」)乃根據衛先生與本公司於二零一六年十一月十四日訂立之服務協議，由衛先生持有，作為獎勵股份。截至本報告日期，本公司尚未發行獎勵股份。
- 百分比按於二零一七年六月三十日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目計算(11,619,945,750股普通股)。
- 假設根據VKC諮詢服務代價股份及獎勵股份項下，全數發行53,727,000股代價股份，該百分比代表相關權益股份數目除以本公司經擴大之已發行股本。有關上述情況之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日發出之通函。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或已記錄於根據證券及期貨條例第XV部第352條須存置之登記冊之任何權益或淡倉，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

就任何董事所知，於二零一七年六月三十日，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，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質	所持股份或 相關股份數目	持股百分比 <sup>(3)</sup>
卓爾發展投資	實益擁有人	7,542,545,268 <sup>(1)</sup>	64.91%
季昌群	於所控制法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.17%
Magnolia Wealth International Limited	於所控制法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.17%
豐盛控股有限公司	於所控制法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.17%
Rich Unicorn Holdings Limited	實益擁有人	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.17%

附註：

- 卓爾發展投資乃一間由閻志全資擁有之公司。
- 該949,244,000股股份由豐盛控股有限公司全資擁有之Rich Unicorn Holdings Limited持有，而季昌群全資擁有之Magnolia Wealth International Limited擁有豐盛控股有限公司約46.58%權益。季昌群亦直接擁有豐盛控股有限公司約4.78%權益。
- 百分比按於二零一七年六月三十日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目計算。

## 其他資料披露(續)

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

### 遵守企業管治常規守則

本公司股份於聯交所上市後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，除下文所述對守則條文第A.2.1條之偏離外，本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則所載守則條文。

#### 守則條文A.2.1

根據企業管治守則之守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司並無區分本公司主席及行政總裁之角色，閻志先生擔任聯席主席及兼任本公司行政總裁。董事會認為由一人同時兼任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹之領導，有助實施及執行本集團現時及可見未來之業務策略。然而，本集團將不時根據目前狀況檢討有關架構。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一七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。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，截至二零一七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。

### 解除股份抵押

誠如本公司日期為二零一六年十一月二十四日的公佈所披露，由閻志先生(本公司控股股東)全資擁有之公司卓爾發展投資，以興業銀行股份有限公司香港分行(「貸款人」)為受益人簽立股份押記，據此，抵押888,000,000股股份(「該等抵押股份」)作為貸款人向本公司提供之定期貸款融資(「貸款」)之抵押。

於二零一七年五月三十一日，本公司已向貸款人全額償付貸款，並且閻志先生已知會本公司，押記股份已解除及相關股份質押之解除程序已於二零一七年五月三十一日完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年五月三十一日的公佈。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 發行代價股份

於二零一六年十月二十八日，由(其中包括)(1) EJC Group Limited、Great Morning Holding Limited、Chan Kit及陳慧寶(統稱「該等賣方」)；(2)卓爾發展(BVI)(本公司全資附屬公司)；及(3)本公司訂立之收購協議(「收購協議」)，內容有關本集團建議收購各相應股份，即Superu Company Limited、Perfect International Limited、Sweet Returns Holdings Limited、Ronald Development International Limited及Sweet Returns Investment Limited之所有股權，最高代價為25.91億港元，將透過向該等賣方按發行價每股股份4.19港元配發及發行最多618,321,000股代價股份。

於二零一七年六月二十八日，收購協議項下的第一完成落實，及267,489,000股、169,410,000股及80,328,000股代價股份已按發行價每股4.19港元分別發行予EJC Group Limited、Great Morning Holding Limited及Chan Kit。

有關收購協議及其項下的第一完成的進一步詳情，分別於本公司日期為二零一七年二月十五日的通函及本公司日期為二零一七年六月二十八日的公佈內披露。

### 根據一般授權認購新股份

於二零一七年五月三十日，本公司與一帶一路環球創新基金—一帶一路創新科技基金SP(「認購人」)訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購，而本公司已有條件同意於完成日期按每股認購股份4.2港元之認購價配發及發行合共357,141,000股認購股份。上述股份認購已於二零一七年六月十六日完成。有關進一步詳情，參閱本公司日期為二零一七年五月三十一日及二零一七年六月十六日的公佈。

### 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舊契據)(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(但不限於)於中國發展及經營大型專營消費品的批發商場。

於二零一七年六月三十日，除漢口北卓爾生活城—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—第二期是一個位於漢口北總建築面積為約214,000平方米的住宅項目。由於該項目產生令人滿意的利潤和現金流量，本集團已暫緩該項目並根據市場狀況出售其中一部分。於二零一七年六月三十日，約103,000平方米已經預售，建築預期將於二零一九年完成。

有重組及不競爭契據的進一步詳情，於重組通函內披露。

### 關連交易

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團曾與其關連人士進行以下關連交易：

#### (a) 與武漢卓爾悅璽酒店管理有限公司(「武漢卓爾悅璽」)簽訂之租賃協議

於二零一六年十二月二十三日，卓爾投資集團(「卓爾投資」)與武漢卓爾悅璽訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此卓爾投資同意向武漢卓爾悅璽租出總面積為9,182平方米之物業，月租人民幣275,461元，由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日為期三年。

根據租賃協議由武漢卓爾悅璽收取之租金乃經公平磋商及參照租賃協議當時之現行市場租金釐定。租賃協議之條款(包括根據租賃協議從武漢卓爾悅璽收取之租金)乃經公平磋商並參考鄰近地區可比較物業之現行市場租金後所訂立。

武漢卓爾悅璽之全部股權由武漢卓爾文旅集團有限公司全資擁有，而武漢卓爾文旅集團有限公司則由控股股東、聯席主席兼執行董事閻志先生持有99.95%權益。故此，武漢卓爾悅璽為閻志先生之聯繫人，並因此根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士，且根據上市規則第14A章訂立租賃協議及其項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團收取租金收入人民幣1,652,764元。

#### (b) 與武漢眾邦銀行股份有限公司(「武漢眾邦銀行」)簽訂之租賃協議

於二零一七年五月十八日，武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北商貿市場」)，本公司之間接全資附屬公司)與武漢眾邦銀行(其30%股權由卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)直接擁有，而卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)則由閻先生持有99.95%權益)訂立一份租賃協議(「租賃協議」)，據此，漢口北商貿市場向武漢眾邦銀行出租一項面積為4,897.5平方米之物業，月租為人民幣1,493,737元，為期三年。根據租賃協議向武漢眾邦銀行收取之租金乃按公平原則釐定，當中已參考當時之現行市場費率。租賃協議乃按一般商務條款訂立，其條款不遜於本集團給予第三方或自獨立第三方獲取之條款。

武漢眾邦銀行之30%股權由卓爾控股直接擁有，而卓爾控股則由本公司一名控股股東閻先生持有99.95%權益，根據上市規則為本公司之關聯人士。故此，武漢眾邦銀行為閻先生之聯繫人，並因此根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士，且根據上市規則第14A章訂立租賃協議及其項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團收取租金收入人民幣2,234,486元。

董事(包括獨立非執行董事)認為上述交易乃按正常商務條款進行,符合規管該等交易之相關協議、按公平合理之條款進行、符合本公司及本公司股東整體之利益及於本集團一般及日常業務過程中訂立。

除另述者外,概無未經審核中期財務報表附註29所披露之關聯方交易構成應根據上市規則第14A.49、14A.71及14A.72條披露之關連交易或持續關連交易。

### 核數師

截至二零一七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核數師審閱,惟經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期財務報告所載截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之財務資料,作為先前已呈報之資料,並不構成本公司於相關財政年度之法定財務報表,而是對有關財務報表之摘錄。核數師已於其日期為二零一七年三月三十一日之報告中對上述財務報表發表無保留意見。

### 審核委員會

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及內部監控原則,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二零一七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: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二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月:無)。

## 其他資料披露(續)

### 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、崔錦鋒先生及彭池先生；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  
卓爾集團股份有限公司  
聯席主席  
閻志

香港，二零一七年八月三十一日



# 綜合損益表

截至二零一七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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	3	2,323,518	626,072
銷售成本		(2,209,969)	(400,182)
<b>毛利</b>		<b>113,549</b>	<b>225,890</b>
其他淨(虧損)/收入	4	(344,612)	930,744
銷售及分銷開支		(74,329)	(59,621)
行政及其他開支		(96,554)	(66,846)
<b>投資物業公平值變動前經營(虧損)/溢利</b>		<b>(401,946)</b>	<b>1,030,167</b>
投資物業及分類為持作出售之非流動資產之公平值增加	10	141,782	106,324
轉撥持作出售竣工物業至投資物業之公平值收益	10	1,984,811	626,390
<b>投資物業公平值變動後經營溢利</b>		<b>1,724,647</b>	<b>1,762,881</b>
分佔合營企業之虧損		(165)	(21)
分佔聯營公司之虧損	11	(15,385)	(4,994)
出售附屬公司收益		—	95,561
融資收入	5(a)	1,780	3,120
融資成本	5(a)	(160,300)	(64,670)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>1,550,577</b>	<b>1,791,877</b>
所得稅	6	(483,648)	(319,044)
<b>期內溢利</b>		<b>1,066,929</b>	<b>1,472,833</b>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		1,074,614	1,463,367
非控股權益		(7,685)	9,466
<b>期內溢利</b>		<b>1,066,929</b>	<b>1,472,833</b>
<b>每股盈利</b>			
基本(人民幣元)	8	0.100	0.136
攤薄(人民幣元)	8	0.100	0.136

第31至60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26。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
期內溢利		1,066,929	1,472,833
期內其他全面收益(除稅及進行重新分類調整後):	7		
其後可重新分類至損益之項目:			
下列項目產生之匯兌差額:			
— 換算其他司法權區附屬公司之財務報表		51,586	(21,371)
期內全面收益總額		1,118,515	1,451,462
下列人士應佔:			
本公司權益股東		1,126,200	1,441,996
非控股權益		(7,685)	9,466
期內全面收益總額		1,118,515	1,451,462

第31至60頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	211,626	113,815
投資物業	10	18,564,070	14,624,055
於聯營公司之權益	11	531,174	529,657
於合營企業之權益	30	113,495	104,163
無形資產	12	913,930	8,691
遞延稅項資產		198,600	168,837
長期應收款項	13	309,423	293,970
商譽	14	1,065,672	15,783
		<b>21,907,990</b>	<b>15,858,971</b>
<b>流動資產</b>			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	15	5,239,968	2,208,721
存貨			
— 發展中物業	16	4,548,299	3,544,027
— 持作出售竣工物業	17	2,384,244	4,258,591
— 製成品	18	612,032	35,310
即期稅項資產		34,846	35,213
貿易及其他應收款項、預付款項	19	3,364,074	2,829,146
應收貸款	20	2,749,186	—
應收關聯方款項	21(a)	71,993	1,250
受限制現金		2,563,701	550,453
現金及現金等價物	22	1,404,976	273,262
		<b>22,973,319</b>	<b>13,735,973</b>
分類為持作出售之非流動資產		200,593	152,705
		<b>23,173,912</b>	<b>13,888,678</b>
<b>流動負債</b>			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	15	62,096	—
貿易及其他應付款項	23	13,292,110	4,966,336
應付關聯方款項	21(b)	197,817	631,881
銀行貸款及其他金融機構貸款	24	4,390,564	2,332,654
即期稅項負債		258,148	246,472
遞延收入		9,784	15,468
與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債		55,136	38,038
		<b>18,265,655</b>	<b>8,230,849</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,908,257</b>	<b>5,657,829</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>26,816,247</b>	<b>21,516,800</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一七年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他金融機構貸款	24	5,227,415	6,061,268
遞延收入		13,477	4,101
遞延稅項負債		4,030,101	3,312,199
		<b>9,270,993</b>	9,377,568
<b>資產淨值</b>		<b>17,545,254</b>	12,139,232
<b>資本及儲備</b>			
股本	26(b)	32,269	29,727
儲備		16,725,117	12,074,820
本公司權益股東應佔權益總額		<b>16,757,386</b>	12,104,547
非控股權益		<b>787,868</b>	34,685
<b>權益總額</b>		<b>17,545,254</b>	12,139,232

於二零一七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

崔錦鋒  
執行董事

第31至60頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一七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							總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於二零一六年一月一日之結餘	29,727	779,593	251,440	(104,334)	(64,346)	36,946	8,539,442	9,468,468	842,063	10,310,531
截至二零一六年六月三十日止 六個月之權益變動：										
期內溢利	—	—	—	—	—	—	1,463,367	1,463,367	9,466	1,472,833
其他全面收益	—	—	—	—	(21,371)	—	—	(21,371)	—	(21,371)
全面收益總額	—	—	—	—	(21,371)	—	1,463,367	1,441,996	9,466	1,451,462
出售附屬公司產生	—	—	—	52	—	—	(52)	—	—	—
於二零一六年六月三十日及 二零一六年七月一日之結餘	29,727	779,593	251,440	(104,282)	(85,717)	36,946	10,002,757	10,910,464	851,529	11,761,993
截至二零一六年十二月三十一日止 六個月之權益變動：										
期內溢利	—	—	—	—	—	—	585,584	585,584	(1,846)	583,738
其他全面收益	—	—	—	—	(21,745)	—	—	(21,745)	—	(21,745)
全面收益總額	—	—	—	—	(21,745)	—	585,584	563,839	(1,846)	561,993
轉撥至中國法定儲備	—	—	163,112	—	—	—	(163,112)	—	—	—
收購非控股權益產生	—	—	—	616,163	—	—	—	616,163	(816,163)	(200,000)
收購附屬公司產生	—	—	—	—	—	—	—	—	3,246	3,246
出售於附屬公司之股本權益 (並無失去控制權)	—	—	—	14,081	—	—	—	14,081	(2,081)	12,000
二零一六年十二月三十一日之結餘	29,727	779,593	414,552	525,962	(107,462)	36,946	10,425,229	12,104,547	34,685	12,139,232

## 綜合權益變動表(續)

截至二零一七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							總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於二零一七年一月一日之結餘	29,727	779,593	414,552	525,962	(107,462)	36,946	10,425,229	12,104,547	34,685	12,139,232
截至二零一七年六月三十日止 六個月之權益變動：										
期內溢利	—	—	—	—	—	—	1,074,614	1,074,614	(7,685)	1,066,929
其他全面收益	—	—	—	—	51,586	—	—	51,586	—	51,586
全面收益總額	—	—	—	—	51,586	—	1,074,614	1,126,200	(7,685)	1,118,515
發行新股	1,038	1,305,453	—	—	—	—	—	1,306,491	—	1,306,491
收購附屬公司產生	1,504	2,218,644	—	—	—	—	—	2,220,148	769,868	2,990,016
一名非控股權益持有人撤回資本投資	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,000)	(9,000)
二零一七年六月之結餘	32,269	4,303,690	414,552	525,962	(55,876)	36,946	11,499,843	16,757,386	787,868	17,545,254

第 31 至 60 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

截至二零一七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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營(所用)/所得現金		(1,086,494)	7,174
已付中國稅項		(17,671)	(21,408)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(1,104,165)</b>	<b>(14,234)</b>
購置物業、廠房及設備付款	9	(1,422)	(30,278)
購買無形資產付款		(684)	—
出售物業、廠房及設備所收之現金		—	117
出售無形資產所收之現金		62	—
受限制現金增加		—	(8,500)
出售附屬公司所收之現金		—	29,984
收購附屬公司所收之現金	30	1,237,163	—
投資聯營公司付款		(15,823)	(507,898)
投資認購普通股之認股權證付款		—	(7,528)
收購附屬公司墊款		—	(159,009)
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	4	10,207	6,805
購買以公平值計量且變動計入損益之金融資產		(133,636)	—
從保險公司退回之按金		1,000,000	—
投資活動產生之其他現金流量		1,780	3,120
<b>投資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>2,097,647</b>	<b>(673,187)</b>
配售新股份所得預付股權款		1,306,492	—
新增銀行貸款所得款項		1,972,158	1,978,180
償還銀行貸款		(2,344,848)	(823,300)
已付利息及其他借貸費用		(593,971)	(293,632)
直接控股公司貸款所得款項	29(b)	—	156,558
償還直接控股公司貸款	29(b)	(469,512)	(118,513)
收購附屬公司非控股權益墊款		—	(100,000)
非控股權益持有人撤回資本投資		(9,000)	—
第三方貸款		140,000	—
償還第三方貸款		(140,000)	—
受限制現金增加		227,143	—
融資活動產生之其他現金流量		—	44,679
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>88,462</b>	<b>843,972</b>
現金及現金等價物增加淨額		1,081,944	156,551
於一月一日之現金及現金等價物		273,262	243,470
匯率變動影響		49,770	(21,849)
<b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>	22	<b>1,404,976</b>	<b>378,172</b>

第31至60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表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 編製基準

中期財務資料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頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」。該等資料於二零一七年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃按照與二零一六年全年財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零一七年全年財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策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集團股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）財務狀況及表現自二零一六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二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料（作為可供比較資料），並不構成本公司有關財政年度之法定年綜合財務報表。

中期財務資料乃未經審核，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 會計政策變更

國際會計準則理事會已頒佈首次於本集團之本會計期間生效之若干國際財務報告準則修訂本。該等修訂對已於本中期財務報告內編製或呈列之本集團當前或過往期間業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。



## 3 收入及分部報告

### (a) 收入

本集團主要業務是在開發及運營大型消費品批發商場及有關增值服務，如倉儲、物流、電子商貿及金融服務。本集團於二零一七年收購若干附屬公司後已開始從事供應鏈管理及貿易業務(附註30)。

各項重大收入類別之金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業開發及相關服務收入：		
銷售物業	200,119	509,160
租金收入	94,960	94,889
建造合同收入	15,453	11,611
其他	13,079	9,001
電子商貿及金融服務業務收入	35,208	1,019
供應鏈管理及貿易業務收入	1,958,912	—
其他	5,787	392
	<b>2,323,518</b>	<b>626,072</b>

於截至二零一七年六月三十日止六個月，兩名客戶之交易超過本集團收入10%，合共人民幣851,597,000元。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，概無單一客戶之交易超過本集團收入10%。

本集團之營運不受季節性波動影響。

### (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，本集團列示以下三個可呈報分部。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：此分部開發及運營大型消費品批發商場及有關增值服務，如倉儲及物流。
- 電子商務及金融服務：此分部提供供應鏈金融、擔保、融資租賃及保理與資產管理等金融服務。
- 供應鏈管理及貿易業務：此分部主要從事買賣農產品及有色金屬。

就截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之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。

# 未經審核中期財務報表附註

(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

	物業開發及相關服務		電子商務及金融服務		供應鏈管理及貿易業務		總計	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月								
來自外部客戶之收入及可呈報分部收入	323,611	624,661	35,208	1,019	1,958,912	—	2,317,731	625,680
可呈報分部溢利/(虧損)	29,001	131,152	(63,209)	(24,509)	(6,871)	—	(41,079)	106,643
於六月三十日/十二月三十一日								
可呈報分部資產	27,997,047	27,461,674	1,154,203	1,020,848	8,351,709	53,627	37,502,959	28,536,149
可呈報分部負債	12,728,010	14,019,953	2,660,550	2,490,295	10,105,319	67,554	25,493,879	16,577,802

#### (ii) 可呈報分部收入及損益對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	2,317,731	625,680
其他收入	5,787	392
綜合收入(附註3(a))	2,323,518	626,072
溢利		
源自本集團外部客戶之可呈報分部(虧損)/溢利	(41,079)	106,643
其他淨(虧損)/收入	(344,612)	930,744
出售附屬公司之收益	—	95,561
融資收入	1,780	3,120
融資成本	(160,300)	(64,670)
投資物業公平值淨增加	2,126,593	732,714
分佔聯營公司之虧損	(15,385)	(4,994)
分佔合營企業之虧損	(165)	(21)
未分配的公司及企業開支	(16,255)	(7,220)
綜合除稅前溢利	1,550,577	1,791,877

## 4 其他淨(虧損)/收入

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融資產之公平值變動			
— 上市股本證券之公平值變動	15	(352,336)	917,479
— 衍生金融工具之公平值變動	15	(4,893)	6,775
以公平值計量且變動計入損益之金融資產之股息		10,207	6,805
收購附屬公司時重新計量原先持有權益之收益	30(b)	177	—
政府補助		—	32
出售分類為持作出售之非流動資產之虧損		—	(597)
其他		2,233	250
		(344,612)	930,744

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(包括)下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>(a) 融資(收入)／成本</b>		
<b>融資收入</b>		
利息收入	(1,780)	(3,120)
<b>融資成本</b>		
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	369,218	280,342
其他借貸成本	18,049	9,404
減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業之款項	(231,586)	(229,387)
	155,681	60,359
銀行手續費及其他	2,726	3,832
匯兌虧損淨額	1,893	479
	160,300	64,670
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利	60,936	30,966
向定額供款退休計劃作出之供款	6,415	4,712
	67,351	35,678
<b>(c) 其他項目</b>		
攤銷	2,335	—
折舊	13,523	8,901
經營租賃支出	9,533	14,373
建造合同成本	15,453	12,299
已售製成品成本	1,958,099	—
已售物業成本	161,421	358,476

# 未經審核中期財務報表附註

(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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,777	37,603
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	17,831	34,215
	<b>19,608</b>	71,818
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時性差額	464,040	247,226
	<b>483,648</b>	319,044

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，本集團於該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

除另有註定者外，由於本集團於本期間並無賺取任何須繳納香港利得稅之收入，因此並無作出香港利得稅撥備(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

- (ii) 企業所得稅

企業所得稅之撥備乃根據本集團中國附屬公司按中國相關所得稅規則及法規釐定之估計應課稅溢利，以適用稅率計算。適用於本集團中國附屬公司之企業所得稅稅率為25%(截至二零一六年六月三十日止六個月：25%)。

根據適用於中國西部大開發戰略產業鼓勵的法律及法規，廣西糖網食糖批發市場有限責任公司(本集團於二零一七年六月二十八日收購的深圳市中農網有限公司(「中農網」)的附屬公司)於截至二零一七年十二月三十一日止年度，以優惠稅率9%納繳中國企業所得稅。稅務寬免的申請將由稅務機構每年檢討。

- (iii) 土地增值稅

本集團於中國銷售所開發之物業須按價值增幅以30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，而根據適用法規，價值增幅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，本集團之若干附屬公司均須繳納土地增值稅，有關土地增值稅按照各地方稅務局批准之法定計稅方法基於收入之8%計算。

本公司董事認為，法定計稅方法乃中國其中一個獲認可之計稅方法，而本集團各中國附屬公司所在地之個別地方稅務局是批准該等公司以法定計稅方法繳納土地增值稅的主管稅務機關，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。

## 6 所得稅(續)

### (iv) 預扣稅

中國企業所得稅法及其實施細則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業以所賺取溢利向其非中國居民企業投資者分派股息須繳納10%之預扣稅，惟根據稅收協定或安排進行扣減則作別論。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國企業之「實益擁有人」並直接持有該企業25%或以上股權，則可享有5%之寬減預扣稅率。

由於本集團可控制其中國附屬公司分派溢利之數額及時間，故僅於預期於可預見未來分派該等溢利時計提遞延稅項負債撥備。

## 7 其他全面收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
下列項目產生之匯兌差額：		
— 換算其他司法權區附屬公司之財務報表	51,586	(21,371)

## 8 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利約人民幣1,074.6百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約人民幣1,463.4百萬元)及普通股之加權平均數10,779,102,000股(截至二零一六年六月三十日止六個月：10,745,577,750股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止期間並無存在任何具攤薄影響之潛在股份。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 9 物業、廠房及設備

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣 1,422,000 元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣 30,278,000 元)及自業務合併以總成本人民幣 104,897,000 元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)收購物業、廠房及設備項目。於截至二零一七年六月三十日止期間，沒有售出物業、廠房及設備項目。

樓宇均位於在中國根據中期租賃持有之土地上。

於二零一七年六月三十日，本集團賬面值為人民幣 18,998,000 元(二零一六年十二月三十一日：人民幣 19,635,000 元)之若干樓宇並無房產證。本集團正在申請相關房產證。

## 10 投資物業

本集團按公平值列賬之投資物業組合(包括「非流動資產」項下記錄之投資物業及「流動資產」項下分類為持作出售之投資物業)按獨立測量師行仲量聯行及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於二零一七年六月三十日重估。估值乃由仲量聯行及第一太平戴維斯參考物業權益之市值(指物業經適當推銷後自願買家及自願賣家各方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計金額)作出。於評估中國之物業權益時，仲量聯行及第一太平戴維斯採用投資法(收入法)，計及物業權益之現時租金收入及租約之復歸潛力，亦採用直接比較法，參考鄰近地區相若物業之近期交易。有關估值已就可比較物業與估物業之交易日期、樓齡及建築面積等差異作出調整。此外，董事亦定期檢討其投資物業戰略，並於根據現況及形勢認為適合時，在若干持作出售竣工物業之用途從出售實際更改為賺取租金收入後(以本集團所訂立租賃協議明訂之經營租賃開始時作為憑證)，將若干持作出售竣工物業轉撥至投資物業。在此情況下，該等物業之公平值變動已在轉撥時於綜合損益表中確認。

於截至二零一七年六月三十日止期間，投資物業之公平值收益合共人民幣 2,126,593,000 元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣 732,714,000 元)及相關遞延稅項人民幣 688,020,000 元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣 246,551,000 元)已於期內之綜合損益表確認。

授予本集團之若干銀行貸款由賬面總值為人民幣 16,679,646,000 元(二零一六年十二月三十一日：人民幣 9,341,927,000 元)之投資物業及發展中投資物業共同抵押作擔保(附註 24)。

本集團於中國之投資物業均根據租期介乎 40 至 50 年之租約持有。

## 11 於聯營公司之權益

該等聯營公司之賬面金額之變動如下：

聯營公司名稱	附註	於二零一六年	於期內投資	自業務 合併獲得	本集團應佔	於二零一七年
		十二月 三十一日			該等聯營公司	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	虧損之總額	六月三十日
					人民幣千元	人民幣千元
LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「LightInTheBox」)	(a)	527,122	15,823	—	(13,725)	529,220
賽特上海商業管理有限公司 (「賽特上海」)	(b)	2,535	—	—	(1,660)	875
深圳依谷網電子商務有限公司	(c)	—	—	1,079	—	1,079
總額		529,657	15,823	1,079	(15,385)	531,174

- (a) 於二零一六年三月十七日，卓爾跨境電商投資有限公司(「卓爾跨境電商」，本公司之間接全資附屬公司)與LightInTheBox訂立認購協議，據此，LightInTheBox有條件同意發行而卓爾跨境電商有條件同意認購認購證券，當中合共包括(i) 42,500,000股LightInTheBox股份(將根據認購協議發行)及(ii) LightInTheBox根據認購協議將發行之賦予持有人權利認購最多7,455,000股LightInTheBox股份之認股權證。

於認購完成後，本集團擁有LightInTheBox已發行股本之30%。於二零一七年六月三十日，卓爾發展(香港)控股有限公司(本公司之間接全資附屬公司)透過公開市場進一步購買4,007,478股LightInTheBox之股份，使本集團於LightInTheBox之股權增至33.74%。本公司董事認為，本集團能夠對LightInTheBox行使重大影響力，因此，該項投資已入賬列為於聯營公司之投資，其後利用權益法入賬。

- (b) 於二零一六年一月二十九日，卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾武漢」)連同西藏城市發展投資有限公司及賽特(上海)商業投資管理有限公司成立一家名為賽特上海的公司(卓爾武漢擁有其33.5%股權)。本公司董事認為，本集團能夠對賽特上海行使重大影響力，因此，該項投資已個別入賬列為於聯營公司之投資，其後利用權益法入賬。

- (c) 聯營公司以業務合併收購(附註30)。

## 12 無形資產

無形資產主要透過業務合併購得(附註30)及其中包括：

- 商標：於中國註冊的商標；
- 客戶關係：認購人賬戶及其他客戶關係及
- 優惠合同

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 12 無形資產(續)

採用以下的一種方法計算購得無形資產的公平價值：

- 多期間超額盈利法：以此方法釐定與特定無形資產相關的現金流量。用於產生現金流量的其他資產的貢獻費用從現金流中扣除。淨現金流量折現以達到資產價值；
- 用免納專利權使用費方法：於此方法下，商標的價值取決於預計使用費收入的未來經濟利益的現值。價值指標已經通過貼現率將預計的未來淨使用費收入折現為現值來製定。
- 「有無」對比法：於此方法下，估計與主體資產相關的增加成本節省的現金流量。通過以預期的折現率將預期的未來成本節省折現到現在的價值來製定價值指標。

無形資產按成本減累計攤銷及減值虧損列賬，並於估計可使用經濟期限中攤銷(一般採用直線法)。

## 13 建造合同

現時，所產生之成本總額加已確認溢利再減已確認虧損(已計入於二零一七年六月三十日之應收合同工程客戶款項總額)為人民幣309,423,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣293,970,000元)。

已計入於二零一七年六月三十日之應收合同工程客戶款項總額預期於一年後收回，為人民幣309,423,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣293,970,000元)。應收保證金於本集團之綜合財務狀況表記錄為「長期應收款項」。

## 14 商譽

人民幣千元

成本及賬面值	
於二零一七年一月一日	15,783
透過收購附屬公司添置(附註30)	87,330
透過本集團業務合併產生(i)	962,559
於二零一七年六月三十日	1,065,672

- (i) 於二零一七年五月二十三日及六月二十八日，本集團分別完成收購卓恒供應鏈管理(武漢)有限公司(「武漢卓恒」)及中農網。商譽是由收購武漢卓恒及中農網所產生的，相當於透過業務合併所收購可識別淨資產之總購買價超出公平值之金額(附註30)。



## 15 以公平值計量且變動計入損益之金融資產／(負債)

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>以公平值計量且變動計入損益之金融資產</b>		
上市股本證券		
— 豐盛控股有限公司(「豐盛」)(香港股份代號：00607)(i)	1,883,345	2,203,480
— 中國高速傳動設備集團有限公司(「中國高速傳動」) (香港股份代號：00658)	101,144	—
衍生金融工具		
— 認股權證	348	5,241
財富管理產品(ii)	2,715,096	—
遠期合約(iii)	62,096	—
或然代價(iv)	477,939	—
	<b>5,239,968</b>	<b>2,208,721</b>
<b>以公平值計量且變動計入損益之金融負債</b>		
遠期合約(iii)	(62,096)	—

- (i) 截至中期簡明綜合財務報表批准日期，本集團並未進一步增持或出售豐盛之股本證券。於中期簡明綜合財務報表批准日期，本集團於豐盛之股本證券之市值約為人民幣1,830,528,000元(相當於2,169,952,000港元)。按照相關會計政策，公平值變動將於期後的損益表中確認。
- (ii) 金額代表於財富管理產品之短期投資。於二零一七年六月三十日，賬面值合共人民幣2,714,804,000元(附註23(iii))的若干理財產品已作為授予集團應付票據之抵押。
- (iii) 本集團於二零一七年六月二十八日收購的非全資附屬公司中農網經營線上交易平台及增值服務，致令農產品買方及賣方於實物交收產品前處理交易訂單，遠期合約為就此項增值服務而產生。
- (iv) 金額代表收購中農網產生的或然代價。此作為收購對價的一部分，此取決於中農網收購後的財務業績(附註30)。

## 16 發展中物業

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
待售發展中物業	829,700	805,733
持作未來發展之待售物業	3,718,599	2,738,294
	<b>4,548,299</b>	<b>3,544,027</b>

於二零一七年六月三十日，本集團已就若干授予本集團之銀行貸款質押賬面總值為人民幣1,451,465,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,256,818,000元)之若干發展中物業(見附註24)。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 17 持作出售竣工物業

持作出售竣工物業均位於在中國根據40至70年之租賃持有之土地上。持作出售竣工物業均按成本列賬。

於二零一七年六月三十日，本集團已就授予本集團之若干銀行貸款質押賬面總值為人民幣1,798,365,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,187,227,000元)之持作出售竣工物業(見附註24)。

## 18 製成品

綜合財務狀況表中之製成品指：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
供應鏈管理及貿易業務		
— 糖	593,276	—
— 其他	18,756	35,310
總計	612,032	35,310

於截至二零一七年六月三十日止六個月，人民幣1,958,099,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣165,200,000元)已於損益內確認為開支。

## 19 貿易及其他應收款項、預付款項

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收第三方款項		
貿易應收款項及應收票據	1,729,418	963,307
減：呆賬撥備	(11,446)	—
預付營業稅及其他稅項	1,717,972	963,307
預付款項及其他應收款項	77,373	67,251
	1,568,729	1,798,588
	3,364,074	2,829,146

## 19 貿易及其他應收款項、預付款項(續)

### (a) 賬齡分析

於報告期末，根據有關貿易應收款項及應收票據確認日期之貿易應收款項及應收票據(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月內	909,455	357,788
3至12個月	614,787	541,074
超過12個月	193,730	64,445
	<b>1,717,972</b>	<b>963,307</b>

貿易應收款項及應收票據主要來自銷售物業、租金收入、金融服務及銷售貨品。銷售物業所得款項根據有關合同條款以銀行按揭、一次性付款或分期付款作出。有關金融服務之貿易應收款項主要來自保理業務。

### (b) 貿易應收款項及應收票據減值

有關貿易應收款項及應收票據之減值虧損乃使用撥備賬記錄，除非於本集團認為可收回金額之機會極低之情況下，則減值虧損會從貿易應收款項及應收票據中直接撇銷。

於二零一七年六月三十日，人民幣21,017,000元及人民幣25,400,000元來自中農網的應收貿易賬款及票據分別被共同及個別釐定為減值。個別減值之應收款項與陷入財務困難之客戶有關，管理層預計僅可收回部分應收款項。

### (c) 未減值之貿易應收款項及應收票據

於二零一六年十二月三十一日，並無未以個別或共同釐定為減值的貿易應收款項及應收票據已過期。於二零一七年六月三十日，人民幣31,663,000元的未以個別或共同釐定為減值的貿易應收款項及應收票據已逾期。非個別及共同視為減值之貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
並無逾期亦無減值	<b>1,651,338</b>	<b>963,307</b>

並無逾期亦無減值之應收款項之相關客戶並無近期違約記錄。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 19 貿易及其他應收款項、預付款項(續)

### (d) 票據貼現

本集團兩家全資附屬公司卓恒供應鏈管理(武漢)有限公司(「武漢卓恒」)及天津卓爾電子商務有限公司(「天津卓爾電子商務」)與中國大陸境內銀行訂立貼現票據協議(以下簡稱「協議」)。根據協議，武漢卓恒及天津卓爾電子商務將此等應收票據貼現至該等銀行以換取提早結算。截至二零一七年六月三十日，尚未到期之應收票據金額為人民幣397,706,000元(二零一六年：無)貼現至該等銀行。

## 20 應收貸款

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收抵押貸款	2,786,599	—
減：呆賬撥備—個別評估	(37,413)	—
	2,749,186	—

應收貸款指向第三方借款人提供的抵押貸款，是以第三方借款人的存貨、物業或非上市股份作擔保。應收貸款是自收購中農網產生的。

### (a) 賬齡分析

於報告期末，根據到期日及扣除呆賬撥備後之應收貸款賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月內	1,179,246	—
3至12個月	1,529,634	—
超過12個月	40,306	—
	2,749,186	—

### (b) 應收貸款之減值

有關應收第三方貸款之減值乃使用撥備賬記錄，除非於本集團認為可收回金額之機會極低之情況下，則減值虧損會從第三方貸款中直接撇銷。

於二零一七年六月三十日，人民幣189,524,000元之應收貸款被個別釐定為減值。個別減值之應收貸款與陷入財務困難之客戶有關，管理層預計僅可收回部分應收貸款。

## 20 應收貸款(續)

### (c) 並無減值之應收貸款

於二零一七年六月三十日，逾期但並無個別減值的應收貸款為人民幣3,300,000元。並無逾期或個別減值的應收貸款之賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
均無逾期或減值	2,593,775	—

均無逾期或減值之應收貸款與無拖欠記錄的借款人有關。

## 21 應收／應付關聯方款項

### (a) 應收關聯方款項之分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收一家聯營公司款項	2,460	—
應收一家合營企業款項	65	—
應收其他關聯方款項	69,468	1,250
應收關聯方款項	71,993	1,250

### (b) 應付關聯方款項之分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應付合營企業款項	171,900	148,400
應付一家聯營公司款項	19,906	—
應付直接母公司款項	—	469,512
應付最終控股方款項	3,900	3,900
應付其他關連方款項	195,706	621,812
	2,111	10,069
應付關連方款項	197,817	631,881

應收／應付關聯方款項為無抵押、免息及按需要時償還。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 22 現金及現金等價物

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,404,976	273,262

本集團與持牌銀行存置獨立信託戶口，以持有其網上第三方支付服務業務所產生之客戶資金。本集團尚未將客戶款項分類為銀行結餘，原因為本集團無法使用該等客戶款項。

## 23 貿易及其他應付款項

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付及應付票據款項(i)(iii)	8,425,120	1,615,321
預收款項(ii)	2,025,089	1,099,228
其他應付款項及預提費用	2,841,901	2,251,787
	13,292,110	4,966,336

(i) 計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項於報告期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
於3個月內到期	1,192,985	529,741
於3個月後但不足12個月到期	6,394,562	345,100
於12個月後到期	837,573	740,480
	8,425,120	1,615,321

貿易應付款項主要包括來自供應鏈管理及貿易業務的供應商、物業開發及相關服務的應付承包商款項及來自P2P借款業務的貸款人應付款項(載於附註28(ii))。

## 23 貿易及其他應付款項(續)

(ii) 預收款項主要包括來自購買本集團物業及貨品之客戶之定金及首期款項。該等所得款項於相關銷售獲確認前入賬列為流動負債。物業及貨品銷售隨後根據本集團之會計政策於損益表確認。

(iii) 本集團用作抵押應付票據的資產載列如下：

	於二零一七年 六月三十日	於二零一六年 十二月三十一日
受限制現金	2,240,335	—
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	2,714,804	—
	<b>4,955,139</b>	—

## 24 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一七年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他金融機構貸款須償還如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	4,390,564	2,332,654
於一年後但兩年內	2,554,658	2,911,698
於兩年後但五年內	2,010,337	2,308,936
於五年後	662,420	840,634
	<b>5,227,415</b>	6,061,268
	<b>9,617,979</b>	8,393,922

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	9,124,060	8,000,338
無抵押	493,919	393,584
	<b>9,617,979</b>	8,393,922

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 24 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

於二零一七年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款均以本集團現時旗下附屬公司各自之功能貨幣計值。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，銀行貸款及其他金融機構貸款之年利率介乎2.5%至13.00%(截至二零一六年十二月三十一日止年度：年利率介乎4.35%至13.00%)，並由以下資產作擔保：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
受限制現金	224,600	263,600
投資物業	13,640,646	7,784,804
發展中投資物業	3,039,000	1,557,123
發展中物業	1,451,465	1,256,818
持作出售竣工物業	1,798,365	3,187,227
分類為持作出售非流動資產	110,442	—
以公平值計量且其變動計入損益之金融資產	—	2,203,480
	<b>20,264,518</b>	<b>16,253,052</b>

- (i) 本集團若干銀行信貸及借貸須符合有關：(1)本集團若干營運附屬公司財務狀況表比率；(2)本集團若干營運附屬公司溢利分派限制；(3)如售出有關物業項目可售總面積70%則須提早償還本金；或(4)提供財務擔保限制之契諾之規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反契諾，則已支取信貸額須於要求時償還。本集團定期監察該等契諾之遵守情況並與借方進行溝通。

於二零一七年六月三十日，本集團之銀行貸款合共人民幣2,166,385,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,612,535,000元)未遵守所施加之契諾。本公司董事認為，由於本集團已接獲有關銀行之通知，確認有關附屬公司將不會被視為違反契諾及有關銀行不會要求該等附屬公司提前還款，故於二零一七年六月三十日，有關銀行貸款為非流動負債。

- (ii) 於二零一七年六月三十日，本集團從中國之商業銀行獲得之未動用貸款信貸總額為人民幣1,396,760,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣202,241,000元)。本集團的若干附屬公司就授予本集團的銀行融資向銀行發出若干擔保。
- (iii) 於二零一七年六月三十日，本集團合共人民幣170,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣180,000,000元)之若干有抵押銀行貸款由本公司之最終控制方持有之公司卓爾控股有限公司擔保。



## 25 金融工具之公平值計量

### 按公平值計量之金融資產及負債

#### (a) 公平值層級

下表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估值技術所使用輸入數據之可觀察程度及重要程度劃分及釐定：

- 第一層級估值：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之報價(未調整))計量公平值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即與第一層級不符但能夠觀察之輸入數據)及不使用不可觀察重要輸入數據計量公平值。不可觀察之輸入數據指並無市場數據之輸入數據
- 第三層級估值：使用不可觀察重要輸入數據計量公平值

	於二零一七年六月三十日				於二零一六年十二月三十一日	於二零一六年十二月三十一日		
	之公平值	之公平值計量分類至				之公平值	之公平值計量分類至	
	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	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
<b>經常性公平值計量</b>								
資產：								
— 上市股本證券	1,984,489	1,984,489	—	—	2,203,480	2,203,480	—	—
— 衍生金融工具	348	—	348	—	5,241	—	5,241	—
— 財富管理產品(i)	2,715,096	2,715,096	—	—	—	—	—	—
— 遠期合約(ii)	62,096	—	62,096	—	—	—	—	—
— 或然代價	477,939	—	—	477,939	—	—	—	—
負債：								
— 遠期合約	(62,096)	—	(62,096)	—	—	—	—	—

- (i) 財富管理產品由於中國信譽良好的銀行發行。該等財富管理產品的公平值由該等銀行報價。
- (ii) 中農網經營線上交易平台及增值服務，致令農產品買方及賣方於實物交收產品前處理交易訂單。遠期合約為就此項增值服務而產生。
- (iii) 於截至二零一七年六月三十日止六個月，第一層級與第二層級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一六年：無)。本集團之政策為於出現轉撥之報告期間期末確認公平值層級間發生之轉撥。

#### (b) 第二層級公平值計量中使用之估值技術及輸入數據

認購LightInTheBox普通股之認股權證的公平值以二叉樹模型釐定。

遠期合約的公平值根據貼現現金流量法釐定。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 25 金融工具之公平值計量(續)

### (c) 有關第三層級公平值計量之資料

	評估技術	重大不可觀察 輸入數據	輸入價值
或然代價	柏力克－舒爾斯 期權定價模式	就缺乏市場 流通性折扣	由 11.30% 至 27.20%
	概率法	財務預算的 發生概率	80% (基本情況) ; 10% (牛及熊情況)
		財務預算	不適用

或然代價之公平值乃根據中農網的財務預算的不同情況及各自發生的概率並使用概率法釐定。缺乏市場流通性折扣的調整已經應用於代價股份的公平值上，以計入收購賣方的鎖定承擔。於所有其他變數保持不變情況下，公平值計量與缺乏市場流通性的折扣有負相關關係。於二零一七年六月三十日，估計在所有其他變數保持不變情況下，倘缺乏市場流通性之折扣減少／增加5%，將導致本集團除稅後溢利及保留溢利增加／減少5%。

期內，第三層級公平值計量結餘變動如下：

#### 或然代價

於二零一七年一月一日	-
購買付款	477,939
於二零一七年六月三十日	477,939

### (d) 於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，所有金融工具的賬面值較其公平值並無重大不同。

## 26 股本、儲備及股息

### (a) 股息

董事會建議不宣派截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的中期股息。

### (b) 股份配售

於二零一七年六月十七日，本公司以每股4.2港元的價格向認購人（認購人為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司並登記為獨立投資組合公司，參與OBOR Innovation Technology Fund SP（一帶一路創新科技基金SP）（為OBOR Global Innovation Fund SPC（一帶一路環球創新基金）的一個獨立投資組合）的事務。其最終實益擁有人為本公司之獨立第三方）配售357,141,000股新股。人民幣1,038,000元之所得款項（相等於1,190,000港元）為該等普通股之面值，計入本公司股本，及抵銷股份發行成本後之所得款項超出已發行普通股總數之面值部份人民幣1,305,453,000元（相等於約1,498,802,000港元），計入本公司股份溢價賬。

### (c) 發行普通股以收購附屬公司

於二零一七年六月二十八日，本公司發行517,227,000股新股作為收購中農網50.6%股權之代價。普通股人民幣2,220,148,000元的公平值乃基於本公司已上市股份於二零一七年六月二十八日每股4.92港元的價格釐定，其中人民幣1,504,000元計入本公司股本，及人民幣2,218,644,000元計入本公司的股份溢價賬。有關收購交易的詳情參閱附註30。

## 27 於中期財務報告內仍未撥備之資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團有關發展中投資物業及發展中物業之資本承擔如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 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	113,303	84,554
— 發展中物業	818,189	756,625
	931,492	841,179

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 28 或然負債

### 擔保

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行財務擔保(i)	9,600	56,829
其他非銀行財務擔保(ii)	36,501	91,940
就本集團物業買方獲授之按揭融資而向銀行作出之擔保(iii)	1,170,036	1,881,805
	<b>1,216,137</b>	<b>2,030,574</b>

(i) 本集團其中一間附屬公司名為武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)之主要從事為企業提供貸款擔保服務，及為中國企業家提供創業貸款擔保及個人貸款擔保。

(ii) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收購嘉實金融信息服務(杭州)有限公司(「嘉實金服」)，該公司透過嘉石榴網上平台(其網址為jia16.com)營運P2P借貸業務。

武漢擔保投資已透過卓金服(其網址為www.zalljinfu.com)和嘉石榴就P2P借貸業務向貸款人(擔保之受益人)提供擔保。根據相關協議，武漢擔保投資、卓金服及嘉實金服分別向借款人收取擔保費及服務費。該等費用乃根據貸款金額收取。

倘一名特定借款人未能根據相關協議規定之條款支付到期款項，則武漢擔保投資須就該損失向擔保之受益人作出彌償。

(iii) 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，則本集團須負責向銀行償還違約買方欠負之未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團之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之所有權並出售有關物業，以收回本集團向銀行支付之任何金額，因此本集團不大可能因該等擔保而蒙受虧損。本公司董事亦認為，倘買方拖欠向銀行還款，則相關物業之公平市價能彌補本集團所擔保之未償還按揭貸款。

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。

## 29 重大關連方交易

董事認為，所有下列截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之關連方交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行。

直接控股公司指卓爾發展投資有限公司。

最終控制方指閻志先生。彼為本集團之聯席主席及執行董事。

控股權益擁有人指閻志先生及其妻子陳麗芬女士。

### (a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之薪酬(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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	4,599	2,783
定額福利供款退休計劃之供款	92	68
	<b>4,691</b>	<b>2,851</b>

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 29 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方之交易及結餘

交易

其他關連方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自直接控股公司之所得款項淨額	—	38,045
向直接控股公司之還款淨額	(469,512)	—
來自最終控制方之所得款項淨額	—	3,900
來自其他關連方之所得款項淨額	(50,536)	—
— 已收其他關連方款項	190,289	—
— 已付其他關連方款項	(240,825)	—
來自其他關連方之租金收入(附註)	4,164	1,016
關連方擔保之貸款	170,000	190,000

附註：於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團從中國基建港口有限公司收到租金收入人民幣276,742元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣189,818元)。中國基建港口有限公司被視為上市規則第十四A章所界定本集團之關連人士。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團從武漢卓爾悅璽收到租金收入人民幣1,652,764元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣826,382元)。武漢卓爾悅璽被視為上市規則第十四A章所界定本集團之關連人士。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團從武漢眾邦銀行收到租金收入人民幣2,234,468元。武漢眾邦銀行被視為上市規則第十四A章所界定本集團之關連人士。

結餘

關連方之結餘主要來自該等關連方間之資金安排。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日之結餘及該等結餘之主要條款於附註19及21披露。

## 30 收購附屬公司

### (a) 收購中農網

於二零一六年十月二十八日，本公司全資附屬公司卓爾發展(BVI)控股有限公司(「卓爾發展(BVI)」)訂立收購中農網協議。據此卓爾發展(BVI)有條件同意收購中農網60.49%的股權(「收購事項」)，代價最高為25.91億港元，將透過配發及發行代價股份的方式支付。交易須分兩個部分完成。於二零一七年六月二十八日，完成第一階段收購並已配發及發行517,227,000股代價股份以換取中農網的50.6%股權。因此，中農網成為本公司的一間非全資附屬公司。第二階段，將配發及發行最多101,094,000股代價股份以換取中農網最多9.89%的股權。

本集團就中農網的企業合併活動涉以收購後業務表現為基礎的或然代價。國際財務報告準則第3號(經修訂)–「企業合併」要求在或然代價的各個企業合併日，確認或然對價的公平值為收購附屬公司／業務中轉讓的代價。此等公平值計量需要(其他除外)對所收購附屬公司／業務的收購後業務表現作出重大估計以及對貨幣時間價值作出重大判斷。本集團應按照國際財務報告準則第3號(經修訂)，根據公司合併日後出現的事件或因素所產生的公平值重新計量或然對價，所產生的任何收益或虧損在綜合損益表中確認。

中農網之主營業務包括買賣農產品之B2B電商及包括中國供應鏈管理及供應鏈金融之服務。收購事項已於二零一七年三月九日獲本公司股東批准。

自收購日至二零一七年六月三十日，中農網為本集團的業績貢獻收入人民幣928,356,000元及溢利人民幣2,238,000元。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 30 收購附屬公司(續)

### (a) 收購中農網(續)

	收購前賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	收購日確認值 人民幣千元
物業、廠房及設備	87,966	—	87,966
於聯營公司之權益	1,547	(468)	1,079
於一家合營企業之權益	24,233	—	24,233
無形資產	316,752	590,200	906,952
遞延稅項資產	32,002	—	32,002
商譽	87,330	—	87,330
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	2,776,900	—	2,776,900
存貨	1,534,735	—	1,534,735
貿易及其他應收款項	756,566	—	756,566
應收貸款	2,749,186	—	2,749,186
應收關聯方款項	28,957	—	28,957
受限制現金	2,240,389	—	2,240,389
現金及現金等價物	1,236,374	—	1,236,374
即期稅項資產	558	—	558
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	(62,096)	—	(62,096)
貿易及其他應付款項	(8,933,040)	—	(8,933,040)
銀行貸款	(1,588,500)	—	(1,588,500)
應付關聯方款項	(44,198)	—	(44,198)
即期稅項負債	(10,043)	—	(10,043)
遞延稅項負債	(125,668)	(147,433)	(273,101)
遞延收入	(11,427)	—	(11,427)
<b>可識別資產淨值總額</b>	<b>1,098,523</b>	<b>442,299</b>	<b>1,540,822</b>
非控股權益(49.4%)			761,165
所有權比例(50.6%)			779,657
<b>代價</b>			
— 權益工具(517,227,000股普通股)(i)			2,220,148
— 或然代價(附註15)			(477,939)
<b>代價公平值總額</b>			<b>1,742,209</b>
<b>收購產生的商譽</b>			<b>962,552</b>
<b>收購產生的現金流量淨額</b>			
— 已收購現金			1,236,374

(i) 已發行普通股的公平值乃基於本公司已上市股份於二零一七年六月二十八日每股4.92港元的價格釐定。

商譽主要來自中農網的熟練技術人員團隊以及將中農網整合至本集團現有供應鏈管理及貿易業務預期可實現的協同效應。就稅務而言，已確認的商譽預期為不可扣減。

於收購日期確認的非控股權益乃參考非控股權益在被收購方可辨認淨資產中所佔的比例計量。



## 30 收購附屬公司(續)

### (b) 收購武漢卓恒(之前為本集團之合營企業)

於二零一七年五月，卓爾武漢與一名個別人士訂立收購協議，並修訂相關合營企業安排的若干合約條款。據此，卓爾武漢同意以代價人民幣1,250,000元收購武漢卓恒之5%股權。於該等收購完成後，於二零一七年五月二十三日，武漢卓恒成為本公司之非全資附屬公司。

武漢卓恒早前為本集團擁有60%股權的合營企業，其主要業務包括供應鏈管理及貿易業務。

自收購日至二零一七年六月三十日，武漢卓恒為本集團的業績貢獻收入人民幣984,361,000元及虧損人民幣1,936,000元。

	收購前賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	收購日確認值 人民幣千元
物業、廠房及設備	16,537	394	16,931
貿易及其他應收款項、預付款項	237,664	—	237,664
現金及現金等價物	789	—	789
貿易及其他應付款項	(222,120)	—	(222,120)
銀行貸款及其他金融機構貸款	(8,245)	—	(8,245)
即期稅項負債	(62)	—	(62)
遞延所得稅負債	—	(99)	(99)
已收購可識別產資淨值總額	24,563	295	24,858
非控股權益(35%)			8,700
所有權比例(65%)			16,158
視作出售早前時有權益(60%)			(14,915)
代價			(1,250)
收購產生的商譽			7
收購產生的現金流量淨額			
已收購現金			789

就稅務而言，已確認的商譽預期為不可扣減。

於收購日期確認的非控股權益乃參考非控股權益在被收購方可辨認淨資產中所佔的比例計量。

## 31 已頒佈但於截至二零一七年六月三十日止六個月仍未生效的修訂的潛在影響

若干修訂及新訂準則於二零一七年一月一日之後開始的年度期間生效且允許提前採用；然而，本集團於編製本中期財務報告時並無提前採納任何新訂或經修訂準則。

本集團對上一年度財務報表所載有關可能對本集團綜合財務報表產生重大影響的已頒佈惟尚未生效新準則的可能影響的資料作出下列更新。

### 國際財務報告準則第9號，金融工具

國際財務報告準則第9號將取代目前的金融工具會計處理準則國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。國際財務報告準則第9號引入金融資產的分及計量、金融資產的減值計算以及對沖會計之新規定。另一方面，國際財務報告準則第9號在並無作出實質性變動的基礎上納入國際會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具以及金融負債分類之規定。本集團決定在國際財務報告準則第9號於二零一八年一月一日強制生效前不會採納該準則。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

#### (a) 分類及計量

國際財務報告準則第9號載有有關金融資產的三項主要分類方法：(1)按攤銷成本、(2)按公平值計入損益(按公平值計入損益)及(3)按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)計量如下：

債務工具的分類乃根據實體就有關管理金融資產及資產的合約現金流量特性所協定的業務模式而釐定。倘債務工具被分類為按公平值計入其他全面收益，則有關出售時之實際利息、減值及收益／虧損將於損益中確認。

就權益證券而言，不論實體的業務模式均被分類為按公平值計入損益計量。唯一例外情況為倘權益證券並非持作買賣，而實體不可撤回地選擇指定有關證券為按公平值計入其他全面收益。倘權益證券被指定為按公平值計入其他全面收益，則將僅於損益中確認證券之股息收入。該證券之收益、虧損及減值將在並無循環下於其他全面收益中確認。

根據初步評估，於採納國際財務報告準則第9號後，本集團預期其目前按攤銷成本及按公平值計入損益計量之金融資產將繼續作其相關分類及計量。

對於本集團目前分類為「可供出售」的金融資產，在過渡至國際財務報告第9號期間，該等資產為本集團可能分類為按公平值計入損益或不可撤回地選擇指定為按公平值計入其他全面收益(並無循環)的權益證券投資。本集團尚未決定是否將該等投資不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益或分類為按公平值計入損益。任何一種分類均會導致會計政策變動，因可供出售權益投資目前的會計政策是於其他全面收益確認公平值變動，直至出售或減值為止。此政策變動將不會影響本集團的資產淨值及全面收益總額，但將會溢利及每股盈利等報告業績數據。

國際財務報告準則第9號項下對金融負債的分類及計量規定與國際會計準則第39號無重大變化，惟國際財務報告準則第9號規定指定為按公平值計入損益的金融負債自身信貸風險之變動所造成的該金融負債公平值變動須於其他全面收益確認(並無重新分類至損益)。本集團目前並無任何指定為按公平值計入損益的金融負債，故於採納國際財務報告準則第9號時，此項新規定未必會對本集團造成任何影響。

## 31 已頒佈但於截至二零一七年六月三十日止六個月仍未生效的修訂的潛在影響(續)

### 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

#### (b) 減值

國際財務報告準則第9號的新減值模式「預期信貸虧損」模式取代國際會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，在確認減值虧損前將不再需要發生虧損事件。反之，實體須按資產及事實以及情況確認及計量預期信貸虧損為12個月的預期信貸虧損或永久預期信貸虧損。此項新減值模式可能導致提前確認本公司於貿易應收款項及其他金融資產的信貸虧損。然而，需進行更詳細的分析以釐定影響之程度。

### 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約收益

國際財務報告準則第15號建立了確認來自客戶合約收益的全面框架。國際財務報告準則第15號將取代現有的收益準則，即國際會計準則第18號「收益」（涵蓋銷售貨品及提供服務產生的收益）及國際會計準則第11號「建造合約」（規定建造合同收入的會計方法）。本集團目前正在評估採納國際財務報告準則第15號對其財務報表的影響。基於初步評估，本集團已證實下列方面有可能會受到影響：

#### (a) 收益確認的時間

目前，建造合同收入及提供服務的收益於一段時間內確認，而銷售貨品的收益則通常在所有權風險及回報轉移給客戶時確認。

根據國際財務報告準則第15號，相關收益於客戶獲得合約所承諾貨物或服務的控制權時確認。國際財務報告準則第15號識別了所承諾產品或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的3種情況：

- (a) 客戶同時接收及消耗實體履行合約所提供之利益，則為履行合約時；
- (b) 實體履行合約創建或增強客戶控制的資產（例如在建工程），則為資產被創建或增強時；
- (c) 實體履行合約並無創建對實體有替代用途的資產，且實體具有迄今已履行部分求付款的可強執行權利。

## 31 已頒佈但於截至二零一七年六月三十日止六個月仍未生效的修訂的潛在影響(續)

### 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約收益(續)

#### (a) 收益確認的時間(續)

倘合約條款及實體活動並不屬於上述3種情況，則根據國際財務報告準則第15號，實體於特定時間點(即控制權轉移時)確認銷售貨物或服務的收入。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移時間時須予考慮的指標之一。

在本集團採用國際財務報告準則第15號後，由於使用合約對合約控制權轉移方法代替風險回報法，本集團目前於特定時間點確認的合約製造及住宅物業發展活動可能會符合國際財務報告準則第15號的於一段時間內確認收益之標準。這將取決於銷售合約的條款以及相關合約的任何特定履行條款的可執行性，根據執行合約的相關司法管轄區，具體情況可能存在較大差異。此外，本集團其餘合約的收益確認時間亦可能會早於或遲於當前會計政策下的時間。然而，尚需要作出進一步分析，以確定會計政策的此等變動，是否會對任何特定財務報告期間的報告金額產生重大影響。

#### (b) 重大融資部分

國際財務報告準則第15號規定，若合約含有重大融資部分，無論客戶的付款是顯著預先收取或顯著延後收取，實體需要就該等款項的時間價值調整交易價格。

目前，本集團僅在相關付款顯著延後時採用此政策，而此類情況並非本集團與其客戶的常用安排。目前，本集團並無就預先收取的付款採用此政策。

除本集團銷售的在建住宅物業之外，預收款項並非本集團與其客戶的常用安排，在此情況下，若買家同意提前支付房款，本集團或會向買家提供低於應付售價的折扣價。

現時，來自物業銷售的收益在物業竣工時確認，按自客戶收取的金額計量，而無論客戶是提前付款或在竣工時付款。然而，根據國際財務報告準則第15號，該等預收款項可能會被視為包括融資部分。

本集團正在評估本集團預收款項計劃中的此等部分對於合約是否具有重大影響，以及在採納國際財務報告準則第15號後，於確認收益時是否需要對交易價格作出調整。若根據國際財務報告準則第15號需要對交易價格作出任何調整，則需要就在建建造工程確認利息開支，以反映自客戶獲得的融資利益的影響，以及在竣工物業控制權轉移給客戶時確認的物業銷售收入的相應增加。

## 31 已頒佈但於截至二零一七年六月三十日止六個月仍未生效的修訂的潛在影響(續)

### 國際財務報告準則第 15 號，來自客戶合約收益(續)

#### (c) 具有退貨權的銷售

目前，在客戶獲准退還產品時，本集團估計退貨水平並就收益及銷售成本作出調整。

本集團預期採納國際財務報告準則第 15 號將不會對本集團確認客戶具有退貨權的收益及銷售成本之方式產生重大影響。然而，將預期將出現退貨的產品單獨確認為退貨資產之新規定將影響綜合財務狀況表的呈列方式，因本集團目前為就預期退貨調整存貨的賬面值，而非確認單獨資產。

### 國際財務報告準則第 16 號，租賃

本集團目前將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的分類以不同的方式將租賃安排列賬。本集團作為出租人及承租人簽訂該等租賃。

預期國際財務報告準則第 16 號將不會大幅影響出租人根據租賃將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納國際財務報告準則第 16 號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受實際權益方法的規限，承租人將以類似方式將所有租約入賬列作現有融資租賃會計處理方法，即於該租賃開始日期，承租人將按最低日後租賃款項的現值確認及計量租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支的現有政策。作為實際權益方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為 12 個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

國際財務報告準則第 16 號將主要影響本集團作為承租人的物業、廠房及設備租賃，該等租賃目前被劃分為經營租賃。應用新會計模式預期將導致資產及負債增加並影響按租賃期於損益表確認開支的時間。於二零一七年六月三十日，本集團根據物業的不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額為人民幣 42,106,604 元，其中大部分須於報告日期後一年內或一至五年內支付。因此，在採納國際財務報告準則第 16 號後，部分此等款項或需要確認為租賃負債，以及相應的使用權資產。本集團將需要開展更詳細的分析，經考慮在實際合宜下的適用性並就目前至採納國際財務報告準則第 16 號期間簽訂或終止的任何租賃及貼現影響作出調整，以釐定採納國際財務報告準則第 16 號後經營租賃承擔產生的新資產及負債金額。

國際財務報告準則第 16 號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。本集團決定不會於其二零一八年綜合財務報表內提前採納國際財務報告準則第 16 號。