

# 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

科技 金融  
供应链 交易  
线下实体 仓储物流

中期報告 2020





## 關於 卓爾智聯集團 有限公司

本集團建設和運營消費品、農產品、化工、塑料原材料、黑色及有色金屬等B2B交易平台，並基於這些平台的交易場景和交易數據提供金融、物業、物流、跨境交易、供應鏈管理等服務。本集團亦開發和運營大型消費品批發市場。

## 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 6 管理層討論及分析
- 18 其他資料披露
- 27 綜合損益表
- 28 綜合損益及其他全面收益表
- 29 綜合財務狀況表
- 31 綜合權益變動表
- 32 簡明綜合現金流量表
- 34 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)<br>于剛博士(聯席主席)<br>衛哲先生<br>齊志平先生(聯席行政總裁)<br>崔錦鋒先生<br>閔雪琴女士                       |
| 獨立非執行董事  | 張家輝先生<br>吳鷹先生<br>朱征夫先生   |
| 註冊辦事處    | Cricket Square<br>Hutchins Drive<br>P. O. Box 2681<br>Grand Cayman<br>KY1-1111<br>Cayman Islands |
| 中國總部     | 中國<br>湖北省武漢市<br>盤龍城經濟開發區<br>楚天大道1號<br>第一企業社區<br>郵編：430000  |
| 香港主要營業地點 | 香港<br>中環<br>交易廣場2座<br>21樓2101室   |
| 審核委員會    | 張家輝先生(主席)<br>吳鷹先生<br>朱征夫先生   |
| 提名委員會    | 吳鷹先生(主席)<br>閻志先生<br>張家輝先生  |
| 薪酬委員會    | 朱征夫先生(主席)<br>齊志平先生<br>吳鷹先生   |

## 公司 資料(續)

|           |  |
|-----------|--|
| 風險管理委員會   | 朱征夫先生(主席)<br>崔錦鋒先生<br>張家輝先生  |
| 公司秘書      | 傅曼儀女士  |
| 公司網站      | <a href="http://www.zallcn.com/">http://www.zallcn.com/</a>  |
| 授權代表      | 崔錦鋒先生<br>傅曼儀女士   |
| 香港股份登記處   | 卓佳證券登記有限公司<br>香港<br>皇后大道東 183 號<br>合和中心 54 樓   |
| 主要股份過戶登記處 | SMP Partners (Cayman) Limited<br>3rd Floor, Royal Bank House<br>24 Shedden Road<br>P.O. Box 1586<br>Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands |
| 法律顧問      | 胡百全律師事務所<br>盛德國際律師事務所  |
| 主要往來銀行    | 中國建設銀行<br>中國民生銀行股份有限公司<br>中國工商銀行<br>中信銀行   |

# 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」)截止二零二零年六月三十日止六個月的中期報告。

疫情影響下，經濟運行面臨較大壓力。向外看，世界經濟衰退，國際貿易和投資萎縮，金融市場動盪，經濟全球化遭遇逆流；向內看，我國經濟面臨著結構性、體制性、周期性等問題相互交織所帶來的挑戰。然而，危機會孕育新機，變局將開啓新局。

卓爾智聯秉持「智聯天下生意，服務創造價值」的商業理念，在積極參與抗擊疫情的同時穩步推進復工復產，公司基礎紮實、團隊穩定、模式清晰，旗下各平台穩健發展，公司業績實現逆勢上揚。

在新冠疫情暴發的危急時刻，公司充分發揮線上線下融合的全球供應鏈體系資源優勢，協助卓爾公益基金會快速從多個國家籌措採購應急物資，48小時內由兩架飛機運抵武漢，是最早抵達的醫療物資專機；先後組織11架次專機運送捐贈物資，發動320名員工組成志願隊，第一時間將1,026萬件應急物資捐至全省556家醫療機構；冷鏈物流公司持續為武漢市各大商超提供配送保障。

上半年，公司堅守產業互聯網賽道，堅定不移打造新型智能交易平台，卓爾智能交易生態圈積累了大量客戶，各平台向產業鏈上下游延伸更加深入，供應鏈管理能力進一步增強。線下市場迎來發展機遇，繁榮提速；線上平台依托區塊鏈、人工智能等新技術，利用金融賦能，不斷促進產融結合發展；海外業務不斷發展壯大，國際化進程加快。

線下市場方面，各市場積極進取，勇於開拓，不斷拓展新業務，為市場繁榮注入新動力。漢口北國際商品交易中心加快推進提檔升級，啓動建設現代化、國際化配套設施，補充商務會展、金融服務、酒店群、大數據等功能，建設中西部重要市場樞紐和「中國最大、世界領先」的現代商貿物流平台。隨著漢口北「智慧市場」建設加快、新榮客運站整體遷入漢口北客運中心以及漢口北打造直播生態產業集群，以漢口北為代表的線下市場迎來重大發展機遇，市場將進一步繁榮；天津卓爾電商城家居裝飾廣場投入運營，近300家品牌商戶集體入駐；荊州卓爾城成功摘地，打造現代城市

# 主席 報告(續)

綜合體；卓爾長沙第一企業社區二期開工，再造創新智慧產業園區。公司在繼續保持原有物業開發優勢基礎上，持續拓展產業園區、物流園區、倉儲設施，提升供應鏈基礎設施市場價值。

線上各平台繼續深耕行業，堅持合作共贏，積極推動產融結合。深圳市中農網有限公司(「中農網」)與日本丸紅株式會社簽訂合作協議，搭建「一站式咖啡智慧採購+服務平台」，完成了對成都睿畜電子科技有限公司(「睿畜科技」)的A+輪投資，拓展智慧農牧、生豬產融、飼料產業鏈供應鏈等業務領域；HSH International Inc.(「化塑匯」)聯手眾邦銀行開發「助塑貸」，有望為2,000家以上的小微生產型企業提供金融支持；上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)與眾邦銀行共同推出「抗疫複產專項金融支持計劃」，又陸續推出線上支付、卓鋼科技SaaS雲服務、票立得等多款在綫產品及服務，賦能鋼鐵產業數字化轉型。公司各平台在農產品、化塑、黑色金屬等大宗商品服務領域不斷擴張，積極推動產業與金融結合，為產業鏈上下游客戶提供最優解決方案，進一步提高了行業影響力。

在推動國際化進程上，公司在外貿行業和跨境電商上不斷發力，取得了優異成績。「卓貿通」分別在咸寧、孝感等地落戶外貿綜合服務中心，助力湖北外貿產業發展；在新加坡設立的「世界商品智能交易中心」(「CIC」)以區塊鏈為底層技術，向亞洲、澳洲等十多個國家提供大宗商品電子貿易服務。

未來，卓爾智聯在做好疫情常態化防控工作的前提下，將繼續堅持B2B和供應鏈服務的主賽道，堅定不移地推動綫下市場和綫上平台高度融合發展。綫下為綫上提供流量與規模，綫上為綫下市場繁榮賦能，二者攜手並進，助推卓爾智聯駛入發展的快車道。

我們堅信面對災難時頑強不屈，歷經風雨仍步履堅強，就一定能行穩致遠。後疫情時代，我們期待與更多的中國企業、世界企業合作共贏，充分利用新技術為產業發展賦能，打通產業鏈上下游，共同打造智能交易生態圈，重新定義B2B乃至世界貿易方式，真正實現「讓交易平滑至簡，讓要素無界流動」，為中國和世界經濟的發展作出貢獻。

閻志

聯席主席

香港，二零二零年八月三十一日



# 管理層 討論及分析

## 業務回顧

### 消費品批發交易

本集團旗下核心項目——漢口北國際商品交易中心現已形成擁有酒店用品、品牌服裝、汽車二手車、小商品、床上用品、鞋業皮具、五金機電、勞保用品、副食30個大型專業市場集群，3.2萬商戶穩定經營，已建成及在建面積超過680萬平方米的超大市場集群，二零二零年上半年實現交易額約人民幣298億元。

二零二零年上半年，漢口北國際商品交易中心招商新增面積約11.55萬平方米，通過補充招商，大力引入「吃穿用住、娛購遊展」等商業業態；全力推進以「老漢口」、「新民眾樂園」為主題的萬國城招商，力爭年內開業；啟動了J6及KM區的建設，進一步擴大市場規模，正在引入食材市場，並通過擴大物流場站和打造到貨物流總部，增強物流功能。目前，漢口北國際商品交易中心正在積極推動市場規模、功能要素、商業基礎、交通生活配套的整體規劃升級，打造「中國商業朝聖地」和「現場商業博物館」。其中，漢口北交通總站已於二零二零年五月三十一日正式投入運營。基於新冠疫情對實體市場的影響，漢口北國際商品交易中心復工復產後，在線上線下融合方面深挖潛力、創新營銷，加速推進「雲市場」計劃，助力商戶通過電商直播方式拓寬出貨渠道，共組織電商直播培訓100餘場，覆蓋12,000餘人；開展54場招商直播；開展2,841場直播帶貨活動，策劃了「漢口北春夏電商直播採購節」，組織各行業商戶積極開展線上訂貨會。

天津卓爾電商城為本集團在華北地區的旗艦項目，項目一期部分商貿區及電子商務園區已逐步投入使用。自二零二零年新冠疫情後復工復產以來，天津電商城項目攻堅克難，立足本土市場，深入挖掘花鳥魚龍、古玩器具、家居家裝建材等市場資源。二零二零年五月二十八日，全力承接天津市內老建材市場搬遷之天津卓爾電商城家居裝飾廣場正式投入運營，來自天津侯台、王頂堤、鄧店等老牌裝飾城等老牌裝飾市場的300多家品牌商戶集體入駐，諾貝爾陶瓷、聖象地板、歐普照明、方太熱水器、美的集成吊頂等眾多一線品牌商戶匯聚於此。同時，天津二期項目已啟動開發建設。



## 管理層 討論及分析(續)

### 供應鏈管理及貿易

本集團在產業互聯網領域先後收購及成立多家公司，專注於智能交易及服務平台的建設和運營。目前已擁有農產品、化工、塑料、黑色金屬、有色金屬、能源等B2B交易平台矩陣。

本集團旗下農產品電商平台中農網於COVID-19疫情期間，迅速調整運營策略，得益於自身較強的線上化能力以及對垂直行業在COVID-19疫情下的趨勢判斷，進一步打開新的增長空間。中農網第一時間利用線上平台優勢快速復工，適應變化更快的客戶需求並及時響應。中農網搭建線上化自營商城以提升在線能力與精細化運營，線上商城以訂單為主導、精細化運營為中心，以更細的產品顆粒度與需求精準匹配，配合SKU數字化管理、質控能力和服務響應能力，有效激活客戶黏性及轉化率。另一方面中農網在全產業鏈投資佈局的戰略定位，在變革中尋找新賽道的成長機會。上半年作為領投方完成了對睿畜電子的A+輪投資，正式開啟在生豬智慧養殖領域的新賽道，加速外延式發展步伐；無礙於COVID-19疫情的影響，與日本丸紅株式會社合作的咖啡業務也進入實質性運營階段，精選優質咖啡生/熟豆、咖啡凍乾粉等搭建一站式咖啡智能供應鏈服務平台。中農網已實現從原有主營品類向多品類的成功擴張，不斷優化高毛利率產品結構佔比，並具備強勁的增長潛力。在新形勢下對現有金融產品持續迭代升級和產品綫的不斷開拓，積極與22家金融機構建立合作，推動應用於金融科技的普惠金融產品賦能產業上下游客戶。截至二零二零年六月三十日，中農網新增客戶數15,361家，累計註冊用戶數達127,535家。本年度上半年，中農網實現營業收入約人民幣181億元。

本集團旗下化工塑料產品電商平台化塑匯，致力推動互聯網+化塑的基礎設施建設，打通化塑全產業鏈的信息流、物流、資金流的交易閉環；以分佈式共享平台的創新模式，構造化塑行業全產業鏈新生態系統。於本年度後疫情時代，金融機構有針對性的扶持中小微企業發展，化塑匯下游工廠開工率逐步恢復至9成左右。在國家減稅降費、新基建等各項經濟政策刺激下，化工塑料市場整體需求得到有效釋放，市場繼續迎來穩定增長。截至二零二零年六月三十日，化塑匯平台累計客戶數達44,774個，本年度上半年實現營業收入約人民幣29億元。



## 管理層 討論及分析(續)

在黑色大宗商品領域，集團旗下卓鋼鏈持續打造集「智能交易、供應鏈金融、SAAS雲服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊」六大服務為一體的黑色大宗商品產業互聯網集成服務平台，以「技術+商業」的雙輪驅動來賦能鋼鐵產業鏈，實現產業鏈上中下游的數據鏈通，推動鋼鐵產業鏈變好、變快、更省。本年度新冠疫情加速了卓鋼鏈平台線上化服務和數字化進展。卓鋼鏈充分借助互聯網技術，對內推動內部運營管理的線上化，對外進行服務及產品線上化延伸，利用自主研發的輕量級卓鋼SAAS雲服務，為鋼鐵行業商貿流通企業和終端服務商提供一體化服務解決方案。在標準化交易有序開展的同時，下沉細分市場、向多個垂直細分領域(生鐵及鐵合金、優特鋼等)的專業化、定制化服務能力上持續投入，形成在專業領域的差異化核心競爭力，構建鋼鐵產業專業化供應鏈管理服務體系。卓鋼鏈自成立以來，已經與約25,000家上下游客戶建立了業務合作關係。截至二零二零年六月三十日止六個月，卓鋼鏈實現營業收入約人民幣61億元。

在國際業務方面，集團旗下CIC集交易配對、通關報關、供應鏈物流、貿易融資、供應鏈金融、全球合規性監管等服務於一體，並提供商貿數據和交易指數服務，實現大宗商品交易全流程智能化。新冠疫情的全球傳播給所有行業帶來了前所未有的衝擊，國際貿易企業也因生產鏈和供應鏈的中斷以及客戶需求的不確定性而面臨更大的風險與挑戰。在這個過程中，CIC並沒有受疫情影響，整個公司的表現逆勢而上，上半年的銷售收入達約10億美元，超過了去年全年的總收入。隨著疫情凸顯出大宗商品行業數碼化轉型的重要性，CIC平台客戶也環比增長20%，從而提高了整個平台的活躍度。通過線上平台醫療專場的技术，與線下供應鏈物流的融合，CIC在整個集團抗疫期間確保了各種醫療物資的國際採購以及供應能力，幫助16個國家共同抗擊疫情。截至二零二零年六月三十日，CIC累計交易額超過129億美元，超過5,000個註冊用戶，完成了中國、新加坡、澳大利亞、印度、馬來西亞及亞洲多個國家的業務佈局。



## 管理層 討論及分析(續)

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

### 倉儲及物流服務

在倉儲服務領域，集團旗下的卓爾雲倉通過整合交易環節中的倉儲管理、實物交割、監管網絡、物流運輸、金融風險監管等資源，專注為企業及其上下游經銷商、批發市場提供線下倉儲貨品倉配一體、倉庫租賃、金融貨品監管等服務。卓爾雲倉近年重點打造可視化智能監管模式，在二零二零年上半年疫情挑戰中經受住了考驗，通過雲倉建設的38家物聯網監管倉對中農網、卓鋼鏈、華棉網、卓易通等平台監管貨物實施了有效監管，半年內服務了133家企業，累計監管貨物逾22萬噸、上半年監管實現0差錯。同時為滿足日益擴大的業務需求，雲倉在全國積極佈局，在上海、天津、西安、廣州等城市新增白名單監管倉庫46家。在倉配業務方面，卓爾雲倉所打造的卓爾雲倉智能倉儲中心已接受國內知名手機品牌、餐飲連鎖品牌、電器龍頭品牌入駐；同時也與鞋服、母嬰，快消品等行業達成合作共識，為入駐企業提供高效的一站式服務，武漢卓爾雲倉智能倉儲中心逐漸成為華中區域頗有影響力的倉儲平台，為雲倉實現全國布局打下堅實的基礎。

在物流服務領域，集團旗下的卓集送信息科技(武漢)有限公司(「卓集送」)圍繞「科技驅動+供應鏈驅動」發展戰略，除了為企業級客戶提供集同城速運、長途貨運、冷鏈倉配等一站式供應鏈物流服務外，二零二零年在物流信息化和供應鏈管理上進行創新拓展，用科技助力物流行業降本增效。在打造企業核心自主知識產權上，卓集送迄今已獲得12項軟件著作權，11項發明專利申請中。截至二零二零年六月三十日，卓集送物流系統平台擁有約11.5萬名司機，累計訂單量突破1億單，冷鏈配送全年達約580萬件。

### 未來前景

卓爾智聯發端於線下批發市場，龐大的客戶群體和繁榮的交易，線下客戶、市場資源的集聚和服務提升為線上平台發展打下堅實基礎。經歷五年互聯網產業轉型升級，積累了實體市場及產業互聯網運營方面的豐富經驗，為線下實體市場持續賦能，形成線上線下深度融合、協同發展的模式。

## 管理層 討論及分析(續)

「以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進」的新發展格局，是改革開放以來最重大的戰略調整，必將為卓爾智聯帶來巨大的發展機遇和契機。商品和生產要素的貿易、流動是經濟大循環的核心要義，以現代供應鏈管理為主業，以新一代智能交易平台建設和運營為產業方向的卓爾智聯，將以高起點融入新發展格局，並扮演十分重要的角色，為加速經濟循環帶來驅動力，成為產業升級的催化者。

我們將依托當地政府的大力支持，加快推進漢口北國際商品交易中心提檔升級，啟動建設現代化、國際化配套設施，補充商務會展、金融服務、酒店群、大數據等功能，建設中西部重要市場樞紐和「中國領先」的現代商貿物流平台。同時繼續保持集團原有的物業開發優勢，拓展產業園區、物流園區、倉儲設施，提升供應鏈基礎設施市場價值；強化線上線下融合交易服務體系的優勢，線上交易服務平台切實服務和賦能線下市場，提供直播平台、流量導入、智能化供應鏈等有價值的整合服務。

我們將不斷提升現代供應鏈服務能力，打造做優物流、金融、供應鏈、跨境等平台服務，以市場採購貿易方式試點為引子，以卓貿通為載體，以CIC為支撐突破發展對外貿易業務，強化供應鏈金融服務，提升各平台的公共服務特性，強化服務感受，優化客戶體驗，提升用戶數量；持續拓展農產品、鋼鐵、化工、塑料等產業資源，穩步擴張業務規模，紮實提升卓爾智聯在業界的影響力；我們將加快構築以區塊鏈等新興技術為底層的新型智能交易方式，全面佈局、加速研發應用以人工智能與區塊鏈技術為底層的未來商業交易操作系統，依托新技術應用賦能產業發展，提升交易效率，降低交易成本，以貿促產，以產帶貿，為傳統工業升級、工業互聯網普及、智能製造產業的發展提供重要源動力。



# 管理層 討論及分析(續)

## 投資組合

以下為本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之上市股權投資組合：

### 於二零二零年六月三十日

| 股份代號             | 投資公司名稱         | 持有<br>股份數目  | 有效<br>股權權益 | 收購成本<br>人民幣千元 | 於<br>二零二零年<br>六月三十日<br>之賬面值<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二零年<br>六月三十日<br>止六個月<br>重估時產生<br>之未變現<br>持股虧損<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二零年<br>六月三十日<br>止六個月<br>已收股息<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------------|--|---|
| 香港股份<br>代號：00607 | 豐盛控股有限公司(「豐盛」) | 590,962,500 | 3.00%      | 620,157       | 76,113                               | 20,838   | -   |

### 於二零一九年十二月三十一日

| 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<br>人民幣千元 | 於二零一九年<br>十二月三十一日<br>之賬面值<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度重估時<br>產生之未變現<br>持股虧損<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>出售時產生之<br>已變現持股虧損<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>已收股息<br>人民幣千元 |
|------------------|--------|-------------|--------|---------------|------------------------------------|---|---|--|
| 香港股份<br>代號：00607 | 豐盛     | 590,962,500 | 3.00%  | 620,157       | 95,287                             | 812,810   | 61,705  | -  |

於二零二零年六月三十日，本集團於豐盛持有約590,962,500股股份(二零一九年十二月三十一日：590,962,500股)，佔其全部已發行股本約3.0%(二零一九年十二月三十一日：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。截至二零二零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20.8百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣697.9百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二零年六月三十日總資產約0.11%(二零一九年十二月三十一日：約0.15%)。本集團謹此強調，未變現持股虧損屬非現金性質，與本集團於豐盛的投資(不穩定性質)的公平價值變動相關。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

# 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       |                |
|--------------------------------|-------------------|----------------|
|                                | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>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                 | 255,470           | 89,010         |
| — 供應鏈管理及貿易業務之收入                | 34,956,298        | 34,077,554     |
| — 電子商貿及金融服務業務之收入               | —                 | 43,103         |
| — 建造合同收入                       | 2,757             | 2,118          |
| — 其他                           | 112,364           | 1,400          |
|                                | <b>35,326,889</b> | 34,213,185     |
| 其他來源之收入                        |                   |                |
| 投資物業之租金總額                      |                   |                |
| — 固定租賃收入                       | 343,150           | 354,514        |
| 融資收入                           | 36,622            | 97,667         |
| 其他                             | 56,403            | 57,592         |
|                                | <b>35,763,064</b> | 34,722,958     |

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收入維持穩定，為約人民幣35,763.1百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月的收入為人民幣34,723.0百萬元。略增主要是由於(i) 供應鏈管理及貿易業務收入略增；(ii) 租金收入略減；(iii) 電子商貿及金融服務業務收入大幅減少；(iv) 銷售物業及相關服務之收入增加；及(v) 融資收入減少互相抵銷之影響所致。

### 供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二零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人民幣34,956.3百萬元。供應鏈管理及貿易業務收入略增主要由於(i) 來自CIC的收入增加；及(ii) 來自化塑匯及卓鋼鏈的收入減少互相抵銷之影響所致。

### 投資物業的租金收入

本集團租金收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣354.5百萬元略減約3.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣343.2百萬元。因COVID-19疫情令少量租客不續租或退租令租金收入略有影響。

# 管理層 討論及分析(續)

## 融資收入

本集團融資收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣97.7百萬元減少約62.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣36.6百萬元。減少主要由於中農網基於對行業的研究判斷，壓縮其提供予客戶之部分供應鏈金融業務。

## 電子商貿及金融服務業務收入

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團不再有收入產生自電子商貿及金融服務業務，其主要由於於二零一九年下半年出售卓爾金服信息科技(武漢)有限公司，該公司之收入不再併入本集團財務報表。

## 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二零一九年六月三十日止六個月約人民幣2.1百萬元增加約30.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣2.8百萬元。收入按截至二零二零年六月三十日止六個月實際產生之成本確認。增加主要由於物業開發項目於截至二零二零年六月三十日止六個月產生的成本增加。

## 銷售物業及相關服務

銷售物業及相關服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣89.0百萬元增加約187.0%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣255.5百萬元。

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。物業銷售收入增加主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月交付予物業的建築面積增加所致。

## 銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣34,096.5百萬元略增約3.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣35,201.7百萬元。增加主要是由於與去年同期相比CIC交易量迅速增加。

## 毛利

本集團毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣626.5百萬元減少約10.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣561.4百萬元。本集團毛利率由二零一九年上半年約1.8%略減至二零二零年上半年約1.6%，乃主要由於(i)二零二零年上半年短期內受到COVID-19疫情影響令若干較高毛利率類產品交易延後或取消；(ii)具有較高毛利率的供應鏈金融業務的收入規模縮小。



# 管理層 討論及分析(續)

## 其他淨收益／(虧損)

本集團其他淨收益／(虧損)由截至二零一九年六月三十日止六個月淨虧損約人民幣808.4百萬元轉為截至二零二零年六月三十日止六個月淨收入約人民幣62.1百萬元。該變動主要由於上市股本證券及以公平值計量且變動計入損益之或然代價之公平值變動淨額虧損較截至二零一九年六月三十日止六個月所產生的數額大幅減少。

## 銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零一九年六月三十日止六個月人民幣102.9百萬元減少約32.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣69.9百萬元。減少主要由於(i)員工成本減少約人民幣7.9百萬元；(ii)促銷開支減少約人民幣10.0百萬元；及(iii)物流及裝卸開支減少約人民幣6.8百萬元。

## 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣332.3百萬元減少約14.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣283.9百萬元。減少主要由於(i)以股份支付的開支減少約人民幣21.9百萬元及(ii)辦公室水電費及管理費減少約人民幣17.2百萬元。

## 投資物業估值淨收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末重估本集團投資物業。本集團投資物業估值收益淨額由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣1,967.5百萬元減少約69.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣601.1百萬元。減少主要由於轉入投資物業以保留作出租用途之完工物業數目減少。投資物業的回報維持平穩，而本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資計劃。

## 融資收入及成本

本集團融資收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣83.0百萬元增加約65.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣137.6百萬元。增加主要由於中農網已抵押銀行存款的利息收入增加。

本集團融資成本由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣466.5百萬元增加約0.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣467.6百萬元。與過往期間相比並無重大波動。

## 分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)

分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)由截至二零一九年六月三十日止六個月淨虧損約人民幣59.1百萬元轉為截至二零二零年六月三十日止六個月淨溢利約人民幣19.7百萬元，主要由於來自主要聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd(蘭亭集勢)及寧波海上鮮信息技術有限公司之溢利。

# 管理層 討論及分析(續)

## 分佔合營企業之淨(虧損)/溢利

本集團分佔合營企業之淨(虧損)/溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月淨溢利約人民幣94,000元轉為截至二零二零年六月三十日止六個月淨虧損約人民幣1.5百萬元。截至二零二零年六月三十日止六個月，分佔合營企業之淨虧損主要由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司分佔淨虧損所致。

## 所得稅

所得稅由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣521.9百萬元減少約59.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣213.6百萬元。減少主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月投資物業產生估值收益淨值減少導致遞延稅項減少。

## 期內溢利

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣281.1百萬元。截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔溢利約人民幣290.8百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣340.5百萬元減少約14.6%。

## 流動資金及資本來源

於二零二零年六月三十日，本集團流動負債淨額約為人民幣6,405.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,405.0百萬元)及資產淨值約人民幣19,967.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣19,622.5百萬元)。本集團已經並正在採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括(i)通過實施多種策略改善本集團的物業銷售收入、供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，本集團致力於未來十二個月產生正經營現金流量；(ii)本集團正積極並定期檢討資本結構，將考慮於適當情況下通過發行債券或新股尋求額外資本來源。於二零二零年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為人民幣19,431.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣19,079.0百萬元)，包括已發行股本約人民幣32.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣32.7百萬元)及儲備約人民幣19,398.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣19,046.3百萬元)。

## 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)。本集團現金及現金等價物由二零一九年十二月三十一日約人民幣1,243.9百萬元減少約5.2%至二零二零年六月三十日約人民幣1,179.3百萬元。與二零一九年十二月三十一日的數額相比，並無重大波動。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二零一九年十二月三十一日約人民幣18,490.6百萬元增加約28.7%至二零二零年六月三十日約人民幣23,792.6百萬元。大部分貸款以本集團之功能貨幣人民幣計值。有關截至二零二零年六月三十日止六個月的借貸利率及到期日情況的詳情，請參閱本報告附註18。

## 淨負債比率

本集團淨負債比率由二零一九年十二月三十一日約65.8%增加至二零二零年六月三十日約77.4%。淨負債比率增加主要由於增加計息借貸總額以加強本集團營運能力。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、已抵押銀行存款及初始到期日超過三個月之銀行定期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。於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣34,275.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣28,386.6百萬元)及總賬面值約人民幣9,285.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣6,923.5百萬元)之資產，作為獲取本集團若干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

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無附屬公司、聯營公司及／或合營企業之任何重大收購及出售。

## 所持重大投資

本集團於二零二零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。

## 分部報告

有關本集團截至二零二零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。



# 管理層 討論及分析(續)

## 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。

於二零二零年六月三十日，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511.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣514.7百萬元)。

## 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，該等準則於截至二零二零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附註2。

## 報告期末後事件

於二零二零年七月三日，武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北商貿市場」)及卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(皆為本公司之全資附屬公司)與江蘇一德集團有限公司(「江蘇一德」)訂立補充協議，據此，漢口北商貿市場及卓爾投資集團同意豁免江蘇一德由二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日止期間內應付的租金，因江蘇一德表示其業務營運未如預期理想，並受到COVID-19疫情嚴重影響，且表示難以履行租賃合同的原租金支付條款。所豁免的租金總額將約為人民幣231,850,000元。關於上述事項，本中期財務報告無需作出任何調整。有關上述租金豁免的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月三日之公告。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團僱用合共1,944名(二零一九年六月三十日：2,102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。於截至二零二零年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣155.3百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣173.9百萬元)。減少乃由於(i)中國地方政府頒佈退休計劃優惠政策導致向定額供款退休計劃作出之供款減少；及(ii)以股權結算並以股份為基準的付款開支減少。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、長期獎勵及持續專業培訓)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」)，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。於二零二零年六月三十日，有關購股權計劃，63,147,950份購股權尚未行使。

# 其他 資料披露

## 購股權計劃

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，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)。

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

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，佔本公司於本報告日期已發行股份約8.91%。於本報告日期，根據購股權計劃可發行的股份數目986,852,050股，約佔本公司已發行股本之8.38%。

## 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起生效，為期10年。

# 其他 資料披露(續)

## 10. 於回顧期內購股權變動

截至二零二零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」)結餘及於該期間已授出、已行使、已註銷或已中止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                           | 於<br>二零二零年<br>一月一日<br>之結餘 | 期內授出 | 期內行使 | 期內註銷 | 期內失效         | 於<br>二零二零年<br>六月三十日<br>之結餘 | 緊接授出<br>日期前<br>每股價格 | 行使日期<br>每股價格 |
|--------------|------------------|--------|------------------------------------|---------------------------|------|------|------|--------------|----------------------------|---------------------|--------------|
| 董事：<br>齊志平先生 | 二零一七年<br>十二月二十二日 | 8.48港元 | 行使條件達成日期至<br>二零二七年十二月三十一日<br>(附註1) | 2,283,398                 | 無    | 無    | 無    | 無            | 2,283,398                  | 8.46港元              | 不適用<br>(附註3) |
|              | 二零一八年<br>九月四日    | 6.66港元 | (附註2)                              | 2,100,000                 | 無    | 無    | 無    | (900,000)    | 1,200,000                  | 6.52港元              | 不適用<br>(附註3) |
| 齊志平先生之配偶     | 二零一七年<br>十二月二十二日 | 8.48港元 | 行使條件達成日期至<br>二零二七年十二月三十一日<br>(附註1) | 41,101,154                | 無    | 無    | 無    | 無            | 41,101,154                 | 8.46港元              | 不適用<br>(附註3) |
| 崔錦鋒先生        | 二零一八年<br>九月四日    | 6.66港元 | (附註2)                              | 1,400,000                 | 無    | 無    | 無    | (600,000)    | 800,000                    | 6.52港元              | 不適用<br>(附註3) |
| 閔雪琴女士        | 二零一八年<br>九月四日    | 6.66港元 | (附註2)                              | 1,400,000                 | 無    | 無    | 無    | (600,000)    | 800,000                    | 6.52港元              | 不適用<br>(附註3) |
| 本集團僱員        | 二零一七年<br>十二月二十二日 | 8.48港元 | 行使條件達成日期至<br>二零二七年十二月三十一日<br>(附註1) | 2,283,398                 | 無    | 無    | 無    | 無            | 2,283,398                  | 8.46港元              | 不適用<br>(附註3) |
|              | 二零一八年<br>九月四日    | 6.66港元 | (附註2)                              | 26,320,000                | 無    | 無    | 無    | (11,640,000) | 14,680,000                 | 6.52港元              | 不適用<br>(附註3) |
| 總計           |                  |        |                                    | 76,887,950                | 無    | 無    | 無    | (13,740,000) | 63,147,950                 |                     |              |

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。
- 待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後，該等購股權將按以下方式行使：
  - 首30%的購股權將由承授人自授出日期起12個月期間後首個交易日開始至自授出日期起24個月期間之最後交易日止行使。然而，首30%購股權的若干財務表現目標並未達成及該等購股權已失效；

## 其他 資料披露(續)

- (ii) 另外30%的購股權將由承授人自授出日期起24個月期間後首個交易日開始至自授出日期起36個月期間之最後交易日止行使。然而，另外30%購股權的若干財務表現目標並未達成及該等購股權已失效；及
  - (iii) 其餘40%的購股權將由承授人自授出日期起36個月期間後首個交易日開始至自授出日期起48個月期間之最後交易日止行使。
3. 概無購股權於截至二零二零年六月三十日止六個月內獲行使。

除上述所披露者外，截至二零二零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及於截至二零二零年六月三十日止六個月內概無授出購股權。

### 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。

### 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. 衛哲先生於二零二零年六月不再擔任香港交易所上市公司中奧到家集團有限公司的非執行董事。
2. 張家輝先生的年薪調整至480,000港元，自二零二零年四月起生效。
3. 朱征夫先生於二零二零年五月不再擔任深圳證券交易所上市公司武漢三特索道集團股份有限公司的獨立董事。

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

於二零二零年六月三十日，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     | 於二零二零年<br>六月三十日持股                |                      |
|------|----------|----------------------------------|----------------------|
|      |          | 所持普通股/<br>相關股份數目                 | 概約百分比 <sup>(6)</sup> |
| 閻志   | 受控制法團之權益 | 6,902,684,268 (L) <sup>(1)</sup> | 58.58%               |
|      | 實益擁有人    | 73,833,000 (L)                   | 0.63%                |
| 于剛   | 實益擁有人    | 101,090,840 (L)                  | 0.86%                |
|      | 配偶權益     | 11,800,000 (L)                   | 0.10%                |
| 崔錦鋒  | 實益擁有人    | 4,412,500 (L) <sup>(2)</sup>     | 0.04%                |
| 衛哲   | 受控制法團之權益 | 132,144,000 (L) <sup>(3)</sup>   | 1.12%                |
|      |          | 132,144,000 (S) <sup>(3)</sup>   | 1.12%                |
|      | 實益擁有人    | 10,746,000 (L)                   | 0.09%                |
| 齊志平  |          | 10,746,000 (S)                   | 0.09%                |
|      | 實益擁有人    | 5,886,351 (L) <sup>(4)(a)</sup>  | 0.05%                |
|      | 配偶權益     | 48,664,298 (L) <sup>(4)(b)</sup> | 0.41%                |
| 閔雪琴  | 實益擁有人    | 1,915,000 (L) <sup>(5)</sup>     | 0.02%                |

(L)指好倉；(S)指淡倉

附註：

- (1) 該6,609,022,268股股份及293,662,000股股份分別由卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)及Zall Holdings Company Limited持有。該兩間公司均由閻志先生全資擁有。
- (2) 該等權益包括3,612,500股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的800,000股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。
- (3) 89,163,000股股份之好倉及淡倉由衛哲先生間接持有43.6%股份之公司Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.間接持有60%股份之公司EJC Group Limited所持有，而42,981,000股股份之好倉及淡倉由衛哲先生直接控股99%之公司Vision Knight Capital Management Limited持有。

## 其他 資料披露(續)

- (4) (a) 該等權益包括2,402,953股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的3,483,398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。
- (5) 該等權益包括1,115,000股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的800,000股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。
- (6) 百分比按於二零二零年六月三十日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目(11,782,825,800股普通股)計算。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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，於二零二零年六月三十日，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／<br>相關股份數目                 | 於二零二零年<br>六月三十日持股<br>概約百分比 <sup>(4)</sup> |
|--|----------|----------------------------------|---|
| 主要股東                                     |          |                                  |   |
| 卓爾發展投資                                   | 實益擁有人    | 6,609,022,268 (L) <sup>(1)</sup> | 56.09%                                    |
| 其他人士                                     |          |                                  |   |
| 季昌群先生                                    | 受控制法團之權益 | 1,009,453,000 (L) <sup>(2)</sup> | 8.57%                                     |
| Magnolia Wealth<br>International Limited | 受控制法團之權益 | 1,009,453,000 (L) <sup>(2)</sup> | 8.57%                                     |
| 豐盛控股有限公司                                 | 受控制法團之權益 | 1,009,453,000 (L) <sup>(2)</sup> | 8.57%                                     |
| Rich Unicorn Holdings<br>Limited         | 實益擁有人    | 1,009,453,000 (L) <sup>(2)</sup> | 8.57%                                     |
| 中國華融資產管理股份<br>有限公司                       | 受控制法團之權益 | 685,689,000 (L) <sup>(3)</sup>   | 5.82%                                     |
| 華融華僑資產管理股份<br>有限公司                       | 受控制法團之權益 | 685,689,000 (L) <sup>(3)</sup>   | 5.82%                                     |

(L) 指好倉

## 其他 資料披露(續)

附註：

- (1) 卓爾發展投資乃一間由閻志先生全資擁有之公司。
- (2) 該1,009,453,000股股份由豐盛控股有限公司全資擁有之Rich Unicorn Holdings Limited持有，而季昌群先生全資擁有之Magnolia Wealth International Limited擁有豐盛控股有限公司約38.69%權益。
- (3) 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。
- (4) 百分比按於二零二零年六月三十日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目(11,782,825,800股普通股)計算。

閻志先生及卓爾發展投資有限公司重複擁有6,609,022,268股股份的權益。

Rich Unicorn Holdings Limited、豐盛控股有限公司、Magnolia Wealth International Limited及季昌群先生重複擁有1,009,453,000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，於二零二零年六月三十日，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。

### 遵守企業管治常規守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零二零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。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零二零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，於截至二零二零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

於截至二零二零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。

## 其他 資料披露(續)

### 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的不競爭契據)(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。

於二零二零年六月三十日，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。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。於二零二零年六月三十日，約 118,000 平方米已經出售，建造預期將於二零二零年完成。

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。

### 審閱中期報告

截至二零二零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。審核委員會已審閱本集團截至二零二零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二零一九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。核數師於日期為二零二零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。

## 其他 資料披露(續)

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一九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、崔錦鋒先生及閔雪琴女士；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，二零二零年八月三十一日



# 綜合 損益表

截至二零二零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         |                |
|----------------------------|------|---------------------|----------------|
|                            |      | 二零二零年<br>人民幣千元      | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| 收入                         | 3(a) | <b>35,763,064</b>   | 34,722,958     |
| 銷售成本                       |      | <b>(35,201,653)</b> | (34,096,482)   |
| <b>毛利</b>                  |      | <b>561,411</b>      | 626,476        |
| 其他淨收益／(虧損)                 | 4    | <b>62,112</b>       | (808,439)      |
| 銷售及分銷開支                    |      | <b>(69,909)</b>     | (102,936)      |
| 行政及其他開支                    |      | <b>(283,891)</b>    | (332,276)      |
| 貿易及其他應收款項之減值虧損             |      | <b>(48,417)</b>     | (73,580)       |
| 商譽之減值虧損                    |      | <b>(15,876)</b>     | –              |
| <b>投資物業公平值變動前經營收益／(虧損)</b> |      | <b>205,430</b>      | (690,755)      |
| 投資物業估值淨收益                  | 8    | <b>601,070</b>      | 1,967,478      |
| <b>經營溢利</b>                |      | <b>806,500</b>      | 1,276,723      |
| 融資收入                       | 5(a) | <b>137,624</b>      | 82,968         |
| 融資成本                       | 5(a) | <b>(467,640)</b>    | (466,510)      |
| 分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)            |      | <b>19,680</b>       | (59,127)       |
| 分佔合營企業之淨(虧損)／溢利            |      | <b>(1,472)</b>      | 94             |
| <b>除稅前溢利</b>               | 5    | <b>494,692</b>      | 834,148        |
| 所得稅                        | 6    | <b>(213,629)</b>    | (521,946)      |
| <b>期內溢利</b>                |      | <b>281,063</b>      | 312,202        |
| 下列人士應佔：                    |      |                     |                |
| 本公司權益股東                    |      | <b>290,798</b>      | 340,528        |
| 非控股權益                      |      | <b>(9,735)</b>      | (28,326)       |
| <b>期內溢利</b>                |      | <b>281,063</b>      | 312,202        |
| <b>每股盈利(人民幣分)</b>          |      |                     |                |
| 基本                         | 7(a) | <b>2.47</b>         | 2.91           |
| 攤薄                         | 7(b) | <b>2.47</b>         | 2.91           |

第34至76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

截至二零二零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    |                |
|-------------------------|----|----------------|----------------|
|                         |    | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| 期內溢利                    |    | <b>281,063</b> | 312,202        |
| 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虧損         |    | <b>(915)</b>   | —              |
| 下列項目產生之匯兌差額:            |    |                |                |
| — 換算中國內地以外業務之財務報表       |    | <b>6,393</b>   | (5,888)        |
| 期內其他全面收益/(虧損)           |    | <b>5,478</b>   | (5,888)        |
| 期內全面收益總額                |    | <b>286,541</b> | 306,314        |
| 下列人士應佔:                 |    |                |                |
| 本公司權益股東                 |    | <b>296,154</b> | 334,583        |
| 非控股權益                   |    | <b>(9,613)</b> | (28,269)       |
| 期內全面收益總額                |    | <b>286,541</b> | 306,314        |

第34至76頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合 財務狀況表

於二零二零年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

|                        | 附註    | 於二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 於二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------------------|-------|--------------------------|----------------------------|
| <b>非流動資產</b>           |       |                          |                            |
| 投資物業                   | 8     | 30,513,526               | 29,168,628                 |
| 物業、廠房及設備               | 9     | 320,401                  | 331,515                    |
| 無形資產                   |       | 696,047                  | 715,058                    |
| 商譽                     | 10    | 1,035,728                | 990,637                    |
| 於聯營公司之權益               |       | 495,199                  | 460,936                    |
| 於合營企業之權益               |       | 23,056                   | 24,279                     |
| 以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資 |       | 8,702                    | 8,702                      |
| 合約資產                   | 11(a) | 342,145                  | 339,388                    |
| 遞延稅項資產                 |       | 255,419                  | 247,611                    |
|                        |       | <b>33,690,223</b>        | 32,286,754                 |
| <b>流動資產</b>            |       |                          |                            |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融資產     | 12    | 5,207,533                | 4,794,964                  |
| 存貨                     | 13    | 5,558,888                | 5,833,647                  |
| 預付稅項                   |       | 20,026                   | 20,538                     |
| 貿易及其他應收款項              | 14    | 14,283,182               | 11,733,935                 |
| 應收關聯方款項                | 24(c) | 508,612                  | 820,919                    |
| 初始到期日超過三個月之銀行定期存款      |       | 30,015                   | 30,014                     |
| 已抵押銀行存款                | 15    | 7,565,420                | 4,680,345                  |
| 現金及現金等價物               | 16    | 1,179,313                | 1,243,944                  |
|                        |       | <b>34,352,989</b>        | 29,158,306                 |
| 持作出售之非流動資產             |       | 44,179                   | 44,179                     |
|                        |       | <b>34,397,168</b>        | 29,202,485                 |
| <b>流動負債</b>            |       |                          |                            |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融負債     | 12    | 88,383                   | 315,674                    |
| 貿易及其他應付款項              | 17    | 15,294,072               | 13,609,439                 |
| 合約負債                   | 11(b) | 2,596,841                | 3,054,538                  |
| 租賃負債                   |       | 11,204                   | 13,531                     |
| 應付關聯方款項                | 24(c) | 22,390                   | 95,072                     |
| 計息借貸                   | 18    | 22,217,664               | 14,017,079                 |
| 即期稅項                   |       | 572,083                  | 502,170                    |
|                        |       | <b>40,802,637</b>        | 31,607,503                 |
| <b>流動負債淨額</b>          |       | <b>(6,405,469)</b>       | (2,405,018)                |
| <b>資產總值減流動負債</b>       |       | <b>27,284,754</b>        | 29,881,736                 |

# 綜合 財務狀況表(續)

於二零二零年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

|                      | 附註    | 於二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 於二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------------------|-------|--------------------------|----------------------------|
| <b>非流動負債</b>         |       |                          |                            |
| 計息借貸                 | 18    | <b>1,574,913</b>         | 4,473,534                  |
| 遞延收入                 |       | <b>9,625</b>             | 8,612                      |
| 租賃負債                 |       | <b>11,291</b>            | 12,190                     |
| 應付關聯方款項              | 24(c) | <b>192,758</b>           | 373,230                    |
| 遞延稅項負債               |       | <b>5,528,456</b>         | 5,391,696                  |
|                      |       | <b>7,317,043</b>         | 10,259,262                 |
| <b>資產淨值</b>          |       | <b>19,967,711</b>        | 19,622,474                 |
| <b>資本及儲備</b>         |       |                          |                            |
| 股本                   | 20    | <b>32,733</b>            | 32,733                     |
| 儲備                   |       | <b>19,398,895</b>        | 19,046,261                 |
| <b>本公司權益股東應佔權益總額</b> |       | <b>19,431,628</b>        | 19,078,994                 |
| <b>非控股權益</b>         |       | <b>536,083</b>           | 543,480                    |
| <b>權益總額</b>          |       | <b>19,967,711</b>        | 19,622,474                 |

於二零二零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

崔錦鋒  
執行董事

第34至76頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合 權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月 一 未經審核  
(以人民幣列示)

|                            | 本公司權益股東應佔 |           |                        |            |          |           |        |                 |                 |            |            |           | 非控股<br>權益  | 權益總額<br>人民幣千元 |
|----------------------------|-----------|-----------|------------------------|------------|----------|-----------|--------|-----------------|-----------------|------------|------------|-----------|------------|---------------|
|                            | 股本        | 股份溢價      | 就各項股份<br>獎勵計劃<br>持有之股份 | 中國<br>法定儲備 | 其他儲備     | 匯兌儲備      | 重估儲備   | 以權益結算<br>股份支付儲備 | 公平值儲備<br>(不可劃撥) | 保留溢利       | 總計         | 非控股<br>權益 |            |               |
|                            | 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     |            |               |
| 於二零一九年一月一日之結餘              | 32,437    | 4,524,302 | (396,687)              | 450,439    | 154,664  | (145,920) | 36,946 | 221,077         | (2,848)         | 13,905,182 | 18,779,592 | 829,221   | 19,608,813 |               |
| <b>截至二零一九年六月三十日止六個月</b>    |           |           |                        |            |          |           |        |                 |                 |            |            |           |            |               |
| 之權益變動：                     |           |           |                        |            |          |           |        |                 |                 |            |            |           |            |               |
| 期內溢利                       | -         | -         | -                      | -          | -        | -         | -      | -               | -               | 340,528    | 340,528    | (28,326)  | 312,202    |               |
| 其他全面收益：                    |           |           |                        |            |          |           |        |                 |                 |            |            |           |            |               |
| 換算中國內地以外業務之財務報表產生<br>之匯兌差額 | -         | -         | -                      | -          | -        | (5,945)   | -      | -               | -               | -          | (5,945)    | 57        | (5,888)    |               |
| 全面收益總額                     | -         | -         | -                      | -          | -        | (5,945)   | -      | -               | -               | 340,528    | 334,583    | (28,269)  | 306,314    |               |
| 收購附屬公司非控股權益                | 296       | 172,066   | -                      | -          | (13,112) | -         | -      | -               | -               | -          | 159,250    | (125,348) | 33,902     |               |
| 轉撥至法定儲備                    | -         | -         | -                      | 41,080     | -        | -         | -      | -               | -               | (41,080)   | -          | -         | -          |               |
| 僱員以權益結算股份的支付               | -         | (21,536)  | 26,633                 | -          | (7,718)  | -         | -      | 3,225           | -               | -          | 604        | 7,718     | 8,322      |               |
| 非僱員以權益結算股份的支付              | -         | (8,430)   | 69,868                 | -          | -        | -         | -      | (39,226)        | -               | -          | 22,212     | -         | 22,212     |               |
| 附屬公司非控股權益注資                | -         | -         | -                      | -          | -        | -         | -      | -               | -               | -          | -          | 1,479     | 1,479      |               |
| 於二零一九年六月三十日之結餘             | 32,733    | 4,666,402 | (300,186)              | 491,519    | 133,834  | (151,865) | 36,946 | 185,076         | (2,848)         | 14,204,630 | 19,296,241 | 684,801   | 19,981,042 |               |
| 於二零二零年一月一日之結餘              | 32,733    | 4,638,703 | (248,635)              | 508,226    | 151,698  | (140,480) | 36,946 | 162,459         | (2,848)         | 13,940,192 | 19,078,994 | 543,480   | 19,622,474 |               |
| <b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>    |           |           |                        |            |          |           |        |                 |                 |            |            |           |            |               |
| 之權益變動：                     |           |           |                        |            |          |           |        |                 |                 |            |            |           |            |               |
| 期內溢利                       | -         | -         | -                      | -          | -        | -         | -      | -               | -               | 290,798    | 290,798    | (9,735)   | 281,063    |               |
| 其他全面收益：                    |           |           |                        |            |          |           |        |                 |                 |            |            |           |            |               |
| 應佔一間聯營公司之其他全面虧損            | -         | -         | -                      | -          | -        | (915)     | -      | -               | -               | -          | (915)      | -         | (915)      |               |
| 換算中國內地以外業務之財務報表產生<br>之匯兌差額 | -         | -         | -                      | -          | -        | 6,271     | -      | -               | -               | -          | 6,271      | 122       | 6,393      |               |
| 全面收益總額                     | -         | -         | -                      | -          | -        | 5,356     | -      | -               | -               | 290,798    | 296,154    | (9,613)   | 286,541    |               |
| 轉撥至法定儲備                    | -         | -         | -                      | 29,703     | -        | -         | -      | -               | -               | (29,703)   | -          | -         | -          |               |
| 僱員以權益結算股份的支付               | -         | -         | -                      | -          | (1,900)  | -         | -      | 6,110           | -               | -          | 4,210      | 1,900     | 6,110      |               |
| 非僱員以權益結算股份的支付              | -         | (126,339) | 209,606                | -          | -        | -         | -      | (80,681)        | -               | -          | 2,586      | -         | 2,586      |               |
| 附屬公司非控股權益注資                | -         | -         | -                      | -          | 49,684   | -         | -      | -               | -               | -          | 49,684     | 316       | 50,000     |               |
| 於二零二零年六月三十日之結餘             | 32,733    | 4,512,364 | (39,029)               | 537,929    | 199,482  | (135,124) | 36,946 | 87,888          | (2,848)         | 14,201,287 | 19,431,628 | 536,083   | 19,967,711 |               |

第34至76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

截至二零二零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        |                |
|------------------------|--------------------|----------------|
|                        | 二零二零年<br>人民幣千元     | 二零一九年<br>人民幣千元 |
|                        | 附註                 |                |
| <b>經營活動</b>            |                    |                |
| 經營(所用)／所得現金            | <b>(1,358,115)</b> | 58,240         |
| 已付所得稅                  | <b>(14,252)</b>    | (20,564)       |
| <b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b> | <b>(1,372,367)</b> | 37,676         |
| <b>投資活動</b>            |                    |                |
| 購置物業、廠房及設備以及投資物業付款     | <b>(65,068)</b>    | (6,582)        |
| 購置無形資產付款               | <b>(8,711)</b>     | (25,268)       |
| 出售物業、廠房及設備所得款項         | <b>1,237</b>       | 1,535          |
| 出售無形資產所得款項             | –                  | 414            |
| 初始到期日超過三個月之銀行定期存款到期    | –                  | 202,958        |
| 已收利息                   | <b>30,874</b>      | 41,453         |
| 收購附屬公司(已付)／所得之現金       | <b>(52,814)</b>    | 177            |
| 出售附屬公司已收之現金            | <b>24,574</b>      | –              |
| 投資一間聯營公司付款             | <b>(10,000)</b>    | (4,000)        |
| 投資合營企業付款               | <b>(249)</b>       | (1,155)        |
| 理財產品及信託產品的到期現金收款       | <b>1,798,378</b>   | 1,387,308      |
| 購買理財產品及信託產品            | <b>(2,394,227)</b> | (1,395,930)    |
| 遠期合約結算的現金收款            | <b>5,041</b>       | –              |
| 購買遠期合約的付款              | <b>(12,779)</b>    | –              |
| 墊付關聯方款項                | <b>(613,526)</b>   | (785,670)      |
| 關聯方還款                  | <b>925,833</b>     | 807,285        |
| <b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b> | <b>(371,437)</b>   | 222,525        |

# 簡明綜合 現金流量表(續)

截至二零二零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      |                 |
|--------------------------|----|------------------|-----------------|
|                          |    | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元  |
| <b>融資活動</b>              |    |                  |                 |
| 關聯方墊款                    |    | 22,198           | 3,921           |
| 償還關聯方款項                  |    | (258,594)        | (330,810)       |
| 新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項      |    | 11,058,851       | 3,528,972       |
| 償還銀行貸款及其他金融機構貸款          |    | (3,324,721)      | (3,718,031)     |
| 其他貸款所得款項                 |    | 1,995,196        | 2,947,322       |
| 償還其他貸款                   |    | (4,444,120)      | (1,855,464)     |
| 已抵押銀行存款增加                |    | (2,885,075)      | (101,187)       |
| 已付利息及其他借貸費用              |    | (528,203)        | (532,125)       |
| 非控股權益注資所得款項              |    | 50,000           | 1,479           |
| 已付租賃租金之本金部分              |    | (7,897)          | (9,766)         |
| 已付租賃租金之利息部分              |    | (232)            | (345)           |
| <b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>   |    | <b>1,677,403</b> | <b>(66,034)</b> |
| <b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b> |    |                  |                 |
| 於一月一日之現金及現金等價物           | 16 | 1,243,944        | 1,118,626       |
| 匯率變動影響                   |    | 1,770            | 216             |
| 於六月三十日之現金及現金等價物          | 16 | 1,179,313        | 1,313,009       |

第34至76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」。該報告於二零二零年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃按照與二零一九年全年財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零二零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」)財務狀況及表現自二零一九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二零一九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。截至二零一九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。核數師於日期為二零二零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。

於二零二零年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣6,405,469,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,405,018,000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：

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

此外，誠如附註18所披露，於二零二零年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣11,732,166,000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(二零一九年十二月三十一日：人民幣10,195,942,000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，截至二零二零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。

# 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)

## 2 會計政策的變動

國際會計準則理事會頒佈下列國際財務報告準則的修訂本，該等修訂本於本集團當前的會計期間首次生效：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本)，*業務的定義*
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)，*利率基準改革*
- 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)，*重大性的定義*

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，惟國際財務報告準則第16號租賃(修訂本)，*Covid-19相關租金寬減*除外，其中提供實際權宜方法，允許承租人不評估直接因COVID-19疫情而產生之特定租金寬減是否為租賃調整，而是將該等租金寬減猶如非租賃調整入賬。

本集團已選擇提早採納該等修訂本並於中期報告期間對授予本集團的所有合資格COVID-19相關租金寬減應用實際權宜方法。因此，已收租金寬減已就於觸發上述付款的事件或條件發生之期間在損益確認為負值的可變租賃付款入賬(見附註9)。對於二零二零年一月一日的權益期初結餘並無影響。



# 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

### (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       |                |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                       | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| <b>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</b> |                   |                |
| 按主要產品或服務線分拆                           |                   |                |
| — 銷售物業及相關服務之收入                        | 255,470           | 89,010         |
| — 供應鏈管理及貿易業務之收入                       | 34,956,298        | 34,077,554     |
| — 電子商貿及金融服務業務之收入                      | —                 | 43,103         |
| — 建造合同收入                              | 2,757             | 2,118          |
| — 其他                                  | 112,364           | 1,400          |
|                                       | <b>35,326,889</b> | 34,213,185     |
| <b>其他來源之收入</b>                        |                   |                |
| 投資物業之租金總額                             |                   |                |
| — 固定租賃收入                              | 343,150           | 354,514        |
| 融資收入                                  | 36,622            | 97,667         |
| 其他                                    | 56,403            | 57,592         |
|                                       | <b>35,763,064</b> | 34,722,958     |

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

於二零二零年六月三十日，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552,378,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣767,646,000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(二零一九年十二月三十一日：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、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。
- 電子商貿及金融服務：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：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、遞延稅項資產及其他公司資產除外。分部負債包括個別分部之銷售活動應佔之應付貿易賬項、應計費用、應付票據及租賃負債以及由各分部直接管理的銀行借貸。

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

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

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

# 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)

截至二零二零年及二零一九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      |                | 電子商貿及金融服務      |                | 供應鏈管理及貿易業務     |                | 總計             |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                       | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| <b>截至六月三十日止六個月</b>    |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>按收入確認時間分拆</b>      |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 時間點                   | 243,420        | 59,713         | -              | 43,103         | 34,890,557     | 34,077,554     | 35,133,977     | 34,180,370     |
| 隨時間推移                 | 414,360        | 443,521        | -              | 21,793         | 102,363        | 75,874         | 516,723        | 541,188        |
| 來自外部客戶之收入及可呈報分部收入     | 657,780        | 503,234        | -              | 64,896         | 34,992,920     | 34,153,428     | 35,650,700     | 34,721,558     |
| 可呈報分部溢利/(虧損)          | 278,891        | 191,035        | (77)           | (10,996)       | (98,712)       | (36,051)       | 180,102        | 143,988        |
| 投資物業估值淨收益             | 601,070        | 1,967,478      | -              | -              | -              | -              | 601,070        | 1,967,478      |
| 融資收入                  | 1,268          | 548            | -              | 103            | 136,347        | 82,316         | 137,615        | 82,967         |
| 融資成本                  | (239,751)      | (218,329)      | (4)            | (3,757)        | (227,447)      | (244,146)      | (467,202)      | (466,232)      |
| 折舊及攤銷                 | (6,509)        | (7,261)        | -              | (1,114)        | (23,906)       | (42,435)       | (30,415)       | (50,810)       |
| 分佔聯營公司之淨虧損            | -              | -              | -              | (57,980)       | (1,114)        | (1,147)        | (1,114)        | (59,127)       |
| 分佔合營企業之淨(虧損)/溢利       | -              | -              | -              | -              | (1,472)        | 94             | (1,472)        | 94             |
| 添置非流動分部資產             | 6,287          | 1,388          | -              | 11,898         | 24,871         | 24,130         | 31,158         | 37,416         |
| <b>於六月三十日/十二月三十一日</b> |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 可呈報分部資產               | 38,898,329     | 38,209,729     | 309,470        | 534,420        | 27,352,680     | 21,088,026     | 66,560,479     | 59,832,175     |
| 可呈報分部負債               | 15,637,555     | 12,777,839     | 143,229        | 368,090        | 26,642,553     | 20,668,400     | 42,423,337     | 33,814,329     |

# 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       |                |
|---------------------|-------------------|----------------|
|                     | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| <b>收入</b>           |                   |                |
| 可呈報分部收入             | <b>35,650,700</b> | 34,721,558     |
| 其他收入                | <b>112,364</b>    | 1,400          |
| <b>綜合收入(附註3(a))</b> | <b>35,763,064</b> | 34,722,958     |
| <b>溢利</b>           |                   |                |
| 源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利   | <b>180,102</b>    | 143,988        |
| 其他淨收益／(虧損)          | <b>62,112</b>     | (808,439)      |
| 投資物業估值淨收益           | <b>601,070</b>    | 1,967,478      |
| 融資收入                | <b>137,624</b>    | 82,968         |
| 融資成本                | <b>(467,640)</b>  | (466,510)      |
| 分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)     | <b>19,680</b>     | (59,127)       |
| 分佔合營企業之淨(虧損)／溢利     | <b>(1,472)</b>    | 94             |
| 未分配總部及企業開支          | <b>(36,784)</b>   | (26,304)       |
| <b>綜合除稅前溢利</b>      | <b>494,692</b>    | 834,148        |

# 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<br>二零二零年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一九年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
| 中國  | 29,524,870                            | 34,000,870                            | 33,078,255              | 31,683,293                |
| 新加坡 | 5,959,792                             | 722,088                               | 5,702                   | 7,760                     |
| 其他  | 278,402                               | -                                     | -                       | -                         |
|     | <b>35,763,064</b>                     | 34,722,958                            | <b>33,083,957</b>       | 31,691,053                |

上述地區分析包括截至二零二零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399,553,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣412,106,000元)。

## 4 其他淨收益／(虧損)

|                            | 截至六月三十日止六個月    |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
|                            | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>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                   | (20,838)       | (697,900)      |
| — 理財產品及信託產品                | 64,183         | 112,058        |
| — 遠期合約                     | 260            | -              |
| — 或然代價                     | (9,034)        | (218,409)      |
| — 一間附屬公司的可轉換可贖回優先股         | 315            | (10,442)       |
| 政府補助                       | 21,956         | 3,482          |
| 於聯營公司中的權益攤薄的淨收益            | 1,406          | -              |
| 其他                         | 3,864          | 2,772          |
|                            | <b>62,112</b>  | (808,439)      |



# 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

除稅前溢利經(計入)/扣除：

### (a) 融資(收入)/成本

|                         | 截至六月三十日止六個月    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| 融資收入                    |                |                |
| 利息收入                    | (137,624)      | (82,968)       |
| 融資成本                    |                |                |
| 計息借貸利息                  | 653,732        | 580,079        |
| 租賃負債利息                  | 232            | 345            |
| 其他借貸成本                  | 12,047         | 4,074          |
| 減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業之款項 | (212,000)      | (137,428)      |
|                         | 454,011        | 447,070        |
| 銀行手續費及其他                | 14,353         | 19,088         |
| 匯兌(收益)/虧損淨額             | (724)          | 352            |
|                         | 467,640        | 466,510        |

### (b) 員工成本

|                   |         |         |
|-------------------|---------|---------|
| 薪金、工資及其他福利        | 137,916 | 131,809 |
| 向定額供款退休計劃作出之供款    | 11,306  | 20,610  |
| 以股權結算並以股份為基準的付款開支 | 6,110   | 21,442  |
|                   | 155,332 | 173,861 |

### (c) 其他項目

|               |            |            |
|---------------|------------|------------|
| 攤銷            | 27,722     | 28,669     |
| 折舊            |            |            |
| — 已擁有物業、廠房及設備 | 15,902     | 16,224     |
| — 使用權資產       | 7,511      | 6,410      |
| 研發成本(攤銷除外)    | 11,945     | 18,843     |
| 減值虧損          |            |            |
| — 貿易應收款項及應收票據 | 49,334     | 77,373     |
| — 應收貸款及保理應收款項 | (917)      | (3,793)    |
| 經營租賃支出        | 6,924      | 8,704      |
| 建造合同成本        | 2,757      | 2,118      |
| 已售商品成本        | 34,824,017 | 33,874,833 |
| 已售物業成本        | 192,056    | 79,715     |

# 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    |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| <b>即期稅項</b>        |                |                |
| 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」) | <b>73,772</b>  | 60,514         |
| 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」) | <b>10,905</b>  | 5,270          |
|                    | <b>84,677</b>  | 65,784         |
| <b>遞延稅項</b>        |                |                |
| 產生及撥回暫時性差額         | <b>128,952</b> | 456,162        |
|                    | <b>213,629</b> | 521,946        |

- (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) 由於本集團於截至二零二零年及二零一九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二零二零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二零二零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)有限公司於截至二零二零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。

截至二零二零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。

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至二零二零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290,798,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣339,206,000元)及已發行普通股加權平均數11,754,792,000股(就管理層股份獎勵計劃及VKC顧問服務代價股份發行的普通股作出調整)(截至二零一九年六月三十日止六個月：11,648,234,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，概無已發行具潛在攤薄影響的普通股，因此，截至二零二零年及二零一九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。

# 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)

## 8 投資物業

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團將若干持作出售竣工物業及待售在建物業轉撥至投資物業，由於其用途由出售變為賺取租金收入。

本集團按公平值列賬之投資物業於二零二零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，使用與該估值師於二零一九年十二月進行估值時所使用的估值技術相同。

由於更新，公平值淨收益人民幣601,070,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,967,478,000元)及其遞延稅項人民幣150,268,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣491,870,000元)，已就投資物業於損益中確認。

於二零二零年六月三十日，本集團就計息借貸(附註18)抵押賬面總值為人民幣24,128,231,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣22,122,984,000元)的投資物業及發展中投資物業。

## 9 物業、廠房及設備

截至二零二零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，並因此確認添置使用權資產人民幣4,671,000元。

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

|          | 截至二零二零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 | 9,193            | (1,064) | 8,129 |

|          | 截至二零一九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 | 10,111           | —     | 10,111 |

# 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(續)

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

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備項目，總成本為人民幣9,025,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣7,634,000元)，其中總成本人民幣997,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,052,000元)來自業務合併。

本集團賬面淨值為人民幣1,123,000元之物業、廠房及設備項目於截至二零二零年六月三十日止六個月期間出售(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,924,000元)，導致出售收益人民幣114,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：虧損人民幣389,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣21,167,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,029,000元)之若干樓宇並無房產證。

於二零二零年六月三十日，本集團賬面值為人民幣145,703,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣98,225,000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。

## 10 商譽

|                         | 人民幣千元     |
|-------------------------|-----------|
| <b>成本</b>               |           |
| 於二零一九年一月一日              | 1,713,070 |
| 透過業務合併添置                | 12,705    |
| 出售附屬公司                  | (15,783)  |
| 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 | 1,709,992 |
| 透過業務合併添置                | 60,967    |
| 於二零二零年六月三十日             | 1,770,959 |
| <b>累計減值虧損：</b>          |           |
| 於二零一九年一月一日              | (461,028) |
| 已確認減值虧損                 | (258,327) |
| 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 | (719,355) |
| 已確認減值虧損                 | (15,876)  |
| 於二零二零年六月三十日             | (735,231) |
| <b>賬面值：</b>             |           |
| 於二零一九年十二月三十一日           | 990,637   |
| 於二零二零年六月三十日             | 1,035,728 |

受COVID-19疫情影響，HSH International Inc. (「化塑匯」)於二零二零年上半年的財務表現低於預期。因此，於截至二零二零年六月三十日止六個月確認與現金產生單位——化塑匯有關減值虧損人民幣15,876,000元，原因是該現金產生單位於二零二零年六月三十日已扣減至其可收回金額。計算可收回金額所用的假設有任何不利變動將導致進一步減值虧損。

# 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

|  | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--|-------------------------|---------------------------|
| 合約資產<br>履行建築合約產生                                   | 342,145                 | 339,388                   |
| 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，<br>計入「貿易及其他應收款項」(附註14) | 2,663,604               | 2,886,354                 |

於二零二零年六月三十日，預期將於一年後收回的合約資產金額為人民幣342,145,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣339,388,000元)。

### (b) 合約負債

|                 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>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 | 382,667                 | 634,834                   |
| 供應鏈管理及貿易        |                         |                           |
| — 從第三方收取的按金     | 2,118,307               | 2,388,312                 |
| — 從關聯方收取的按金     | 30,339                  | —                         |
| 其他              |                         |                           |
| — 已收按金          | 65,528                  | 31,392                    |
|                 | 2,596,841               | 3,054,538                 |



# 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

|                                | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>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>      |                         |                           |
| 香港上市股本證券                       |                         |                           |
| — 豐盛控股有限公司                     | 76,113                  | 95,287                    |
| 衍生金融工具                         |                         |                           |
| — 理財產品及信託產品 (i)                | 4,874,578               | 4,214,546                 |
| — 遠期合約                         | 76,255                  | 295,525                   |
| 或然代價                           |                         |                           |
| — 收購深圳市中農網有限公司(「中農網」) (ii)     | 173,554                 | 182,575                   |
| — 收購化塑匯 (iii)                  | 7,033                   | 7,031                     |
|                                | <b>5,207,533</b>        | <b>4,794,964</b>          |
| <b>以公平值計量且變動計入損益之金融負債 — 流動</b> |                         |                           |
| 遠期合約                           | 68,257                  | 295,525                   |
| 或然代價 — 收購化塑匯 (iii)             | 891                     | 876                       |
| 可轉換可贖回優先股 (iv)                 | 19,235                  | 19,273                    |
|                                | <b>88,383</b>           | <b>315,674</b>            |

(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3,807,977,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,432,913,000元)及人民幣1,008,550,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣761,582,000元)的理財產品及信託產品已分別就本集團應付票據及計息借貸作出抵押(附註17及18)。

(ii) 該款項指於二零二零年六月三十日就收購中農網產生的或然代價人民幣173,554,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣182,575,000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。

(iii) 該款項指收購化塑匯產生的或然代價。此作為收購代價的一部分，取決於化塑匯收購後的財務業績。

(iv) 可轉換可贖回優先股乃由化塑匯發行。按持有人的選擇，可轉換可贖回優先股可隨時基於預先釐定的換股價轉換為化塑匯的普通股，惟須進行若干反攤薄調整。可轉換可贖回優先股可由其持有人於若干未來事件發生時選擇贖回。於二零二零年六月三十日，本集團無權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少十二個月。

# 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

|          | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 待售發展中物業  | 3,811,783               | 4,408,248                 |
| 持作出售竣工物業 | 1,134,032               | 1,087,975                 |
| 商品       | 613,073                 | 337,424                   |
|          | <b>5,558,888</b>        | 5,833,647                 |

於二零二零年六月三十日，本集團就計息借貸(附註18)抵押賬面總值為人民幣638,962,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,407,013,000元)的待售發展中物業及賬面總值為人民幣107,424,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣217,909,000元)的持作出售竣工物業。

## 14 貿易及其他應收款項

|                     | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| 貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備) | 8,953,392               | 5,654,627                 |
| 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備) | 1,151,276               | 1,409,208                 |
|                     | <b>10,104,668</b>       | 7,063,835                 |
| 墊付供應商款項             | 2,465,764               | 2,893,150                 |
| 其他應收款項、按金及預付款項      | 1,712,750               | 1,776,950                 |
|                     | <b>14,283,182</b>       | 11,733,935                |

於二零二零年六月三十日，本集團就計息借貸(附註18)抵押貿易應收賬款及應收票據人民幣31,069,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣28,029,000元)及其他應收款項人民幣8,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,000,000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)

## 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：

|        | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 六個月內   | 6,709,005               | 3,865,388                 |
| 六至十二個月 | 1,743,241               | 1,032,370                 |
| 超過十二個月 | 501,146                 | 756,869                   |
|        | <b>8,953,392</b>        | 5,654,627                 |

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)

|                    | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| 應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(i) | 1,070,800               | 1,377,962                 |
| 應收無擔保貸款(扣除虧損撥備)    | 291                     | 3,884                     |
| 保理應收款項(扣除虧損撥備)     | 80,185                  | 27,362                    |
|                    | <b>1,151,276</b>        | 1,409,208                 |

(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：

|        | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 六個月內   | 495,050                 | 1,122,268                 |
| 六至十二個月 | 396,479                 | 47,235                    |
| 超過十二個月 | 259,747                 | 239,705                   |
|        | <b>1,151,276</b>        | 1,409,208                 |

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。

## 15 已抵押銀行存款

|             | 附註 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-------------|----|-------------------------|---------------------------|
| 銀行貸款的抵押     | 18 | 2,000,835               | 1,186,593                 |
| 信用證及應付票據的抵押 | 17 | 5,477,371               | 3,390,862                 |
| 第三方銀行貸款的抵押  |    | -                       | 30,000                    |
| 其他          |    | 87,214                  | 72,890                    |
|             |    | <b>7,565,420</b>        | 4,680,345                 |

## 16 現金及現金等價物

|         | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------|-------------------------|---------------------------|
| 銀行及手頭現金 | 1,179,313               | 1,243,944                 |

於二零二零年六月三十日，總額為人民幣8,608,818,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5,747,337,000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

|                | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------------|-------------------------|---------------------------|
| 貿易應付款項及應付票據(i) | 12,231,806              | 10,522,064                |
| 預收款項(ii)       | 231,558                 | 268,324                   |
| 其他應付款項及應計費用    | 2,830,708               | 2,819,051                 |
|                | <b>15,294,072</b>       | 13,609,439                |

(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：

|              | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 六個月內         | 6,928,909               | 6,654,358                 |
| 超過六個月但於十二個月內 | 4,369,292               | 3,006,755                 |
| 超過十二個月       | 933,605                 | 860,951                   |
|              | <b>12,231,806</b>       | 10,522,064                |

(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：

|           | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|---------------------------|
| 已抵押銀行存款   | 5,477,371               | 3,390,862                 |
| 理財產品及信託產品 | 3,807,977               | 3,432,913                 |
| 投資物業      | -                       | 98,965                    |
| 持作出售竣工物業  | -                       | 724                       |
|           | <b>9,285,348</b>        | 6,923,464                 |

# 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    | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------------|-------|-------------------------|---------------------------|
| <b>即期</b>     |       |                         |                           |
| 銀行貸款及其他金融機構貸款 | 18(a) | 13,465,347              | 8,429,172                 |
| 其他貸款          | 18(b) | 2,526,079               | 3,028,413                 |
| 最終控股方控制的實體貸款  | 18(c) | 20,000                  | –                         |
| 一間合營企業貸款      |       | –                       | 3,242                     |
| 已貼現銀行承兌票據     | 18(d) | 6,206,238               | 2,556,252                 |
|               |       | <b>22,217,664</b>       | 14,017,079                |
| <b>非即期</b>    |       |                         |                           |
| 銀行貸款及其他金融機構貸款 | 18(a) | 1,258,371               | 2,210,402                 |
| 其他貸款          | 18(b) | 316,542                 | 2,263,132                 |
|               |       | <b>1,574,913</b>        | 4,473,534                 |
|               |       | <b>23,792,577</b>       | 18,490,613                |

### (a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二零年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

|          | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 一年內或按要求  | 13,465,347              | 8,429,172                 |
| 於一年後但兩年內 | 631,459                 | 1,252,047                 |
| 於兩年後但五年內 | 563,912                 | 845,355                   |
| 於五年後     | 63,000                  | 113,000                   |
|          | <b>1,258,371</b>        | 2,210,402                 |
|          | <b>14,723,718</b>       | 10,639,574                |



# 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：

|        | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 有抵押／擔保 | 11,732,166              | 10,195,942                |
| 無抵押    | 2,991,552               | 443,632                   |
|        | <b>14,723,718</b>       | 10,639,574                |

(ii) 於二零二零年六月三十日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣10,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5,000,000元)、人民幣831,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣544,000,000元)及人民幣1,067,543,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,075,307,000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9,933,623,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,691,635,000元)由本集團以下資產抵押：

|           | 附註 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-----------|----|-------------------------|---------------------------|
| 已抵押銀行存款   |    | 2,000,835               | 1,186,593                 |
| 貿易應收款項    | 14 | 30,969                  | 25,679                    |
| 其他應收款項    | 14 | 8,000                   | 8,000                     |
| 投資物業      | 8  | 18,769,695              | 17,982,982                |
| 發展中投資物業   | 8  | 5,358,536               | 4,140,002                 |
| 發展中物業     | 13 | 638,962                 | 1,407,013                 |
| 持作出售竣工物業  | 13 | 107,424                 | 217,909                   |
| 物業、廠房及設備  | 9  | 145,703                 | 98,225                    |
| 理財產品及信託產品 | 12 | 1,008,550               | 761,582                   |
|           |    | <b>28,068,674</b>       | 25,827,985                |

(iii) 於二零二零年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款按年利率介乎1.95%至12.20%(二零一九年十二月三十一日：3.95%至14.00%)計息。

# 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)

## 18 計息借貸(續)

### (a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

- (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。

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣5,453,451,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5,252,837,000元)未遵守所施加的契諾，其中人民幣2,846,274,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,361,864,000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

於二零二零年六月三十日，其他貸款須償還如下：

|                     | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元            | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 一年內或按要求<br>於兩年後但五年內 | <b>2,526,079</b><br><b>316,542</b> | 3,028,413<br>2,263,132    |
|                     | <b>2,842,621</b>                   | 5,291,545                 |

- (i) 於二零二零年六月三十日，其他貸款的抵押情況如下：

|     | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-----|-------------------------|---------------------------|
| 有抵押 | <b>100</b>              | 2,350                     |
| 無抵押 | <b>2,842,521</b>        | 5,289,195                 |
|     | <b>2,842,621</b>        | 5,291,545                 |

# 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(續)

(ii) 於二零二零年六月三十日，應收票據人民幣100,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,350,000元)用作抵押其他貸款。

(iii) 於二零二零年六月三十日，其他貸款按年利率介乎4.00%至10.00%(二零一九年十二月三十一日：4.00%至10.00%)計息。

(c) 於二零二零年六月三十日，最終控股方控制的實體貸款為無抵押，按年利率10.00%計息。

(d) 於二零二零年六月三十日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣6,206,238,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,556,252,000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已貼現工具。

## 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各自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                          |
| 45,667,950 |                                    |                                |

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於各個財政年度中農網的收入及淨溢利的表現擔保機制。

# 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 |            |         |            |
|----------|-------------|------------|---------|------------|
|          | 二零二零年       |            | 二零一九年   |            |
|          | 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 | 16,205,792 |

於二零二零年六月三十日，購股權計劃的餘下合約期限為7.5年(二零一九年十二月三十一日：8年)。

#### 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。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。

截至二零二零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4,385,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣11,167,000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安全的確定性，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於各個財政年度中農網的收入及淨溢利的相同表現擔保機制。

已授出獎勵股份於二零一七年十二月二十二日發行，於截至二零二零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 |             |
|---------------------|-------------|-------------|
|                     | 二零二零年       | 二零一九年       |
| 於期初已授出但尚未歸屬的管理層股份數目 | 5,315,390   | 6,447,240   |
| 期內已歸屬               | -           | (1,248,036) |
| 於期末已授出但尚未歸屬的管理層股份數目 | 5,315,390   | 5,199,204   |

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。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月確認股份支付開支人民幣1,715,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣4,457,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

### (c) VKC 顧問服務代價股份

作為收購中農網的條件之一，本公司與Vision Knight Capital Management Company Limited(「VKC」，一間於開曼群島註冊成立的有限公司及由衛哲先生控制)訂立顧問協議，據此，VKC作為顧問將於自二零一七年六月二十八日起為期三年向本公司在中國提供電子商務開發相關服務，顧問費將透過向VKC配發及發行42,981,000股本公司普通股(「VKC顧問服務代價股份」)的方式結算。VKC顧問服務代價股份的歸屬遵守獎勵股份的相同歸屬條件。

# 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) VKC 顧問服務代價股份(續)

於截至二零二零年六月三十日止六個月，就VKC顧問服務代價股份授出股份數目的變動如下：

|                  | 截至六月三十日止六個月  |             |
|------------------|--------------|-------------|
|                  | 二零二零年        | 二零一九年       |
| 於期初已授出但尚未歸屬的股份數目 | 25,788,600   | 34,384,800  |
| 期內已歸屬            | (25,788,600) | (8,596,200) |
| 於期末已授出但尚未歸屬的股份數目 | -            | 25,788,600  |

已授出股份的公平值乃參考本公司股份於提供服務期間的市價及缺乏市場流通性折價，此乃根據亞式看跌期權定價模式釐定。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月確認股份支付開支人民幣2,586,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣9,106,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| 於計量日期釐定的股價 | 4.92 港元                            |
| 到期日        | 二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年四月三十日 |
| 波動         | 31.548%至46.990%                    |
| 無風險利率      | 0.429%至0.677%                      |



# 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)

### (d) 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。

授出的條款及條件如下：

| 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       |              |                   |              |
|--------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|        | 二零二零年             |              | 二零一九年             |              |
|        | 加權平均<br>行使價<br>港元 | 購股權數目        | 加權平均<br>行使價<br>港元 | 購股權數目        |
| 期初尚未行使 | 6.66              | 31,220,000   | 6.66              | 48,700,000   |
| 期內已失效  | 6.66              | (13,740,000) | 6.66              | (15,800,000) |
| 期末尚未行使 | 6.66              | 17,480,000   | 6.66              | 32,900,000   |
| 期末可行使  | -                 | -            | -                 | -            |

於二零二零年六月三十日，購股權計劃的加權平均餘下預期合約期限為1.28年(二零一九年十二月三十一日：1.81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)

### (d) 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%          |

股價的估計波動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，故並無於截至二零二零年及二零一九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二零二零年及二零一九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

截至二零二零年及二零一九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，以其可繼續藉著與風險水平及以合理成本取得融資掛鈎的方式為產品及服務定價而為股東及其他利益相關人士提供回報及利益。

本集團積極定期審核及管理資本架構，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初始到期日超過三個月的銀行定期存款、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於不超過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：

|                     | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| 流動負債：               |                         |                           |
| 計息借貸                | 22,217,664              | 14,017,079                |
| 租賃負債                | 11,204                  | 13,531                    |
| 非流動負債：              |                         |                           |
| 計息借貸                | 1,574,913               | 4,473,534                 |
| 租賃負債                | 11,291                  | 12,190                    |
| 債務總額                | 23,815,072              | 18,516,334                |
| 減：初始到期日超過三個月之銀行定期存款 | 30,015                  | 30,014                    |
| 已抵押銀行存款             | 7,565,420               | 4,680,345                 |
| 現金及現金等價物            | 1,179,313               | 1,243,944                 |
| 經調整債務淨額             | 15,040,324              | 12,562,031                |
| 本公司權益股東應佔總權益        | 19,431,628              | 19,078,994                |
| 經調整債務淨額與資本比率        | 77.40%                  | 65.84%                    |

# 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。市場數據不可用於不可觀察的輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

|                              | 於二零二零年<br>六月三十日 | 於二零二零年六月三十日公平值計量分類至 |               |               | 於二零一九年<br>十二月三十一日 | 於二零一九年十二月三十一日公平值計量分類至 |               |               |
|------------------------------|-----------------|---------------------|---------------|---------------|-------------------|-----------------------|---------------|---------------|
|                              | 公平值<br>人民幣千元    | 第一層級<br>人民幣千元       | 第二層級<br>人民幣千元 | 第三層級<br>人民幣千元 | 公平值<br>人民幣千元      | 第一層級<br>人民幣千元         | 第二層級<br>人民幣千元 | 第三層級<br>人民幣千元 |
| <b>經常性公平值計量</b>              |                 |                     |               |               |                   |                       |               |               |
| 資產：                          |                 |                     |               |               |                   |                       |               |               |
| — 上市股本證券                     | 76,113          | 76,113              | -             | -             | 95,287            | 95,287                | -             | -             |
| — 理財產品及信託產品                  | 4,874,578       | -                   | 4,874,578     | -             | 4,214,546         | 14,000                | 4,200,546     | -             |
| — 遠期合約                       | 76,255          | 7,998               | 68,257        | -             | 295,525           | -                     | 295,525       | -             |
| — 或然代價                       | 180,587         | -                   | -             | 180,587       | 189,606           | -                     | -             | 189,606       |
| — 以公平值計量且變動計入其他全面收益<br>之股權投資 | 8,702           | -                   | 8,702         | -             | 8,702             | -                     | 8,702         | -             |
| 負債：                          |                 |                     |               |               |                   |                       |               |               |
| — 遠期合約                       | 68,257          | -                   | 68,257        | -             | 295,525           | -                     | 295,525       | -             |
| — 或然代價                       | 891             | -                   | -             | 891           | 876               | -                     | -             | 876           |
| — 一間附屬公司的可轉換可贖回優先股           | 19,235          | -                   | -             | 19,235        | 19,273            | -                     | -             | 19,273        |

截至二零二零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（截至二零一九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、<br>財務預算 | 80%(基本情況)；<br>10%(牛市及熊市)          |
| 收購化塑匯的或然代價 | 概率法    | 財務預算的發生概率、<br>財務預算 | 70%(基本情況)；<br>20%(牛市)；<br>10%(熊市) |
| 可轉換可贖回優先股  | 期權定價模式 | 財務預算               | 不適用                               |

期內，該等第三層級公平值計量結餘變動如下：

| 或然代價      | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 於一月一日的結餘  | 188,730                 | 286,481                 |
| 收購非控股權益   | -                       | 34,307                  |
| 公平值變動淨額   | (9,034)                 | (218,409)               |
| 於六月三十日的結餘 | 179,696                 | 102,379                 |

# 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)

#### (iii) 有關第三層級公平值計量的資料(續)

|                 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 一間附屬公司可轉換可贖回優先股 |                         |                         |
| 於一月一日的結餘        | 19,273                  | 59,024                  |
| 匯兌差額            | 277                     | 243                     |
| 公平值變動淨額         | (315)                   | 10,442                  |
| 於六月三十日的結餘       | 19,235                  | 69,709                  |

### (b) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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。

## 22 承擔

於二零二零年六月三十日，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：

|           | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|---------------------------|
| 已訂約但未撥備   |                         |                           |
| — 發展中投資物業 | 66,172                  | 85,740                    |
| — 發展中物業   | 2,555,941               | 1,955,259                 |
|           | 2,622,113               | 2,040,999                 |

# 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)

## 23 或然負債

|                                       | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>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)<br>其他財務擔保 | 510,963<br>-            | 514,692<br>30,000         |
| 已發出最高擔保總額                             | 510,963                 | 544,692                   |

- (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    |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| 薪金、工資及其他福利   | 8,307          | 7,369          |
| 定額福利退休計劃之供款  | 114            | 263            |
| 以權益結算股份支付的開支 | 610            | 21,404         |
|              | <b>9,031</b>   | 29,036         |

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    |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| (i) 關聯方墊款 |                |                |
| — 聯營公司    | 1,954          | 1,412          |
| — 直接母公司   | —              | 1,446          |

# 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    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| (ii) 向關聯方還款    |                |                |
| — 聯營公司         | 33,615         | 3,436          |
| — 受最終控股方控制之實體  | 41,265         | 226,374        |
| — 一間附屬公司的非控股權益 | —              | 100,000        |
| — 直接母公司        | 180,472        | —              |

|               | 截至六月三十日止六個月    |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| (iii) 墊付關聯方款項 |                |                |
| — 聯營公司        | 89,402         | 29,870         |
| — 合營企業        | 523,729        | 740,150        |
| — 受最終控股方控制之實體 | 295            | 15,619         |

|               | 截至六月三十日止六個月    |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| (iv) 關聯方還款    |                |                |
| — 聯營公司        | 341,239        | 30,382         |
| — 合營企業        | 582,851        | 727,305        |
| — 附屬公司的非控股權益  | —              | 30,506         |
| — 受最終控股方控制之實體 | 1,616          | 18,990         |

|               | 截至六月三十日止六個月    |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
| (v) 租金收入      |                |                |
| — 受最終控股方控制之實體 | 21,302         | 19,502         |

# 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                                    |                       |
|--|--|-----------------------|
|  | 二零二零年<br>人民幣千元                                 | 二零一九年<br>人民幣千元        |
| (vi) 存款存放於<br>— 最終控股方有重大影響之銀行                                    | <b>10,802,744</b>                              | 4,839,863             |
| (vii) 提取存款自<br>— 最終控股方有重大影響之銀行                                   | <b>10,804,783</b>                              | 4,875,872             |
| (viii) 銷售商品予關聯方<br>— 聯營公司<br>— 附屬公司的非控股權益<br>— 受附屬公司非控股權益控制之一間實體 | <b>131,456</b><br><b>2,460</b><br><b>2,825</b> | 122,613<br>4,915<br>— |
| (ix) 自關聯方購買商品<br>— 一間聯營公司<br>— 受附屬公司非控股權益控制之實體                   | <b>77,322</b><br><b>12,566</b>                 | 82,793<br>—           |
| (x) 向一名關聯方提供物流及市場服務<br>— 一間聯營公司                                  | —  | 66,237                |

# 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

|          | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 保理應收款項   |                         |                           |
| — 一間聯營公司 | 97                      | 24,277                    |

|          | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 貸款予      |                         |                           |
| — 一間聯營公司 | 30,446                  | 76,373                    |

於二零二零年六月三十日，給予一間聯營公司的貸款以農產品作抵押並按年利率8.4%計息(二零一九年十二月三十一日：8.4%)。

|                   | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-------------------|-------------------------|---------------------------|
| 貿易應付款項給予          |                         |                           |
| — 聯營公司            | 46,661                  | 40,261                    |
| — 受附屬公司非控股權益控制之實體 | 4,237                   | 84,135                    |
|                   | 50,898                  | 124,396                   |

# 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)

|                | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>應收關聯方款項</b> |                         |                           |
| — 聯營公司         | 378,360                 | 630,197                   |
| — 合營企業         | 123,622                 | 182,744                   |
| — 受最終控股方控制之實體  | 1,621                   | 2,942                     |
| — 主要管理人員       | 4,909                   | 5,036                     |
| — 最終控股方        | 100                     | —                         |
|                | <b>508,612</b>          | <b>820,919</b>            |

應收關聯方款項乃無抵押及須按要求償還。

於二零二零年六月三十日，應收一間聯營公司款項人民幣69,203,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣79,830,000元)按年利率8.4%(二零一九年十二月三十一日：3.5%)計息。於二零二零年六月三十日，應收一間合營企業款項人民幣116,062,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣115,689,000元)按年利率5.4%(二零一九年十二月三十一日：5.4%)計息。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，所有其他應收關聯方款項均為免息。

|                 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-----------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>於以下機構之存款</b> |                         |                           |
| — 最終控股方有重大影響之銀行 | 1,897                   | 3,936                     |

|                    | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>合約負債 — 商品貿易</b> |                         |                           |
| — 一間聯營公司           | 1,289                   | —                         |
| — 附屬公司的非控股權益       | 29,050                  | —                         |
|                    | <b>30,339</b>           | <b>—</b>                  |

# 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)

|                          | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>計息借貸</b>              |                         |                           |
| — 一間合營企業                 | —                       | 3,242                     |
| — 受最終控股方控制之一間實體(附註18(c)) | 20,000                  | —                         |
|                          | <b>20,000</b>           | <b>3,242</b>              |

於二零二零年六月三十日，最終控股方控制的實體貸款為無抵押，按年利率10.00%計息。

|                     | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>應付關聯方款項 — 流動</b> |                         |                           |
| — 聯營公司              | 170                     | 31,831                    |
| — 附屬公司的非控股權益        | 26                      | 26                        |
| — 受最終控股方控制之實體       | 11,778                  | 52,894                    |
| — 主要管理人員            | 416                     | 321                       |
| — 一名董事控制之實體         | 10,000                  | 10,000                    |
|                     | <b>22,390</b>           | <b>95,072</b>             |

應付關聯方款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

|                      | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>應付關聯方款項 — 非流動</b> |                         |                           |
| — 最終控股方              | 3,900                   | 3,900                     |
| — 直接母公司              | 188,858                 | 369,330                   |
|                      | <b>192,758</b>          | <b>373,230</b>            |

# 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)

|                     | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| 下列人士擔保的計息借貸         |                         |                           |
| — 受最終控股方控制之實體       | 400,000                 | 120,000                   |
| — 受附屬公司非控股權益控制之一間實體 | 120,000                 | 120,000                   |
| — 本公司董事             | 311,000                 | 304,000                   |
|                     | <b>831,000</b>          | <b>544,000</b>            |

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

於二零二零年七月三日，武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北商貿市場」)及卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)，均為本公司之全資附屬公司，與江蘇一德集團有限公司(「江蘇一德」)訂立補充協議，據此，漢口北商貿市場及卓爾投資集團同意豁免江蘇一德由二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間內應付的租金，因江蘇一德表示其業務營運未如預期理想，並受到COVID-19疫情嚴重影響，且表示難以履行租賃協議的原租金支付條款。所豁免的租金總額將約為人民幣231,850,000元。本中期報告並無就此作出任何調整。

# 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)

## 26 COVID-19 疫情之影響

COVID-19 疫情自二零二零年初以來為本集團的經營環境帶來額外不確定因素並影響本集團的業務及財務狀況。

本集團一直密切監測事態發展對本集團業務的影響並已制訂應急措施。該等應急措施包括：於線上商品交易平台與客戶及供應商磋商、為漢口北國際商品交易中心的租戶提供若干優惠措施、削減非必要經營開支及資本支出以及留意政府針對疫情實施的援助政策及力爭援助及優惠條件。本集團將根據事態發展不斷檢討應急措施。

就本集團的業務而言，COVID-19 疫情導致本集團營運的線下商品交易市場（如湖北省武漢市的漢口北國際商品交易中心）暫時關閉。COVID-19 疫情亦導致本集團營運的多個線上商品交易平台的交易額及數量低於本集團預期。此外，於二零二零年六月三十日對位於武漢按公平值列賬的投資物業進行的估值受到負面影響，原因為 COVID-19 爆發造成經濟活動中斷，增加了能否達致租金假設的風險，並對投資情緒造成負面影響，因此影響任何形式的所需回報率以及任何資產的流動性。然而，鑒於中國疫情已基本受控，業務活動中斷影響減退，且本集團實施的應急措施有效，上述影響有限。本集團將密切監測 COVID-19 的事態發展，並持續評估疫情對本集團的業務及財務狀況的影響。