

# 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.HK

數字雲服務

供應鏈金融

產業電商

物流

倉儲

直播

批發市場



中期報告 2024



## 關於 卓爾智聯集團 有限公司

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

## 目錄

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

# 公司 資料

## 董事

### 執行董事

閻志先生(主席兼聯席行政總裁)  
于剛博士  
齊志平先生(聯席行政總裁)  
余偉先生  
夏里峰先生(於二零二四年一月一日辭任)  
范曉蘭女士(於二零二四年一月一日獲委任)

### 獨立非執行董事

張家輝先生  
吳鷹先生  
朱征夫先生

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P. O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

### 中國總部

中國  
湖北省武漢市  
盤龍城經濟開發區  
楚天大道1號  
第一企業社區  
郵編：430000

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
交易廣場2座  
21樓2101室

### 審核委員會

張家輝先生(主席)  
吳鷹先生  
朱征夫先生

### 提名委員會

吳鷹先生(主席)  
閻志先生  
張家輝先生

### 薪酬委員會

朱征夫先生(主席)  
齊志平先生  
吳鷹先生

## 公司 資料(續)

風險管理委員會	朱征夫先生(主席) 張家輝先生 齊志平先生
公司秘書	譚華麗女士
公司網站	<a href="http://www.zallcn.com/">http://www.zallcn.com/</a>
授權代表	齊志平先生 譚華麗女士
香港股份登記處	聯合證券登記有限公司 香港 北角 英皇道338號 華懋交易廣場2期 33樓3301-04室
主要股份過戶登記處	Suntera (Cayman) Limited Suite 3204, Unit 2A, Block 3 Building D, P.O. Box 1586 Gradenia Court, Camana Bay Grand Cayman, KY1-1100 Cayman Islands
法律顧問	胡百全律師事務所 盛德國際律師事務所
主要往來銀行	中國建設銀行 中國民生銀行 珠海華潤銀行 中國光大銀行

# 主席 報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾智聯集團有限公司(「本公司」或「卓爾智聯」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告。

二零二四年上半年，面對複雜嚴峻的國內外環境，我們始終堅定目標和信心，積極把握新一輪科技革命和產業變革的機遇，加快數實融合步伐，加速壯大數字貿易規模，迎來業績的穩定增長。

打造現代化供應鏈體系，實現線上線下協同發展，上半年我們進一步聚焦商貿物流與供應鏈管理業務，以供應鏈思維賦能漢口北市場提質升級，以品類拓展、服務延伸擴大大宗商品市場份額，持續加固集團核心競爭力，積極踐行ESG發展理念，堅持質量管理創新，企業收穫諸多社會認可，進入「第八屆武漢市市長質量獎」、「南方週末中國企業社會責任榜」、「金格獎ESG可持續發展卓越企業」等榮譽名單，《財富》中國500強排名提升13位。

## 做深做透產業細分市場，加速數據要素流通

當前，全球經濟復蘇乏力，大宗商品價格頻繁波動，市場競爭日益激烈。秉持「智聯天下生意，服務創造價值」的理念，集團堅持深耕農產品、黑色金屬、化工塑料等領域，持續拓展細分市場挖掘增量空間，並通過技術和服務創新，釋放數據要素價值，為企業高質量發展提供新動能。

上半年，中農網在多個板塊發力，甜味完成3,000多個商品SKU的上架，咖啡新拓展秘魯、哥斯達黎加等國家產區資源，建立「麝香貓」高端咖啡豆貿易渠道，香辛料板塊在新疆阿克蘇佈局調味品加工中心，已為成都、重慶等地近2,000家終端企業提供包含辣椒碎、辣椒粉、孜然等超過200個SKU的現貨產品選擇和定制研發；卓鋼鏈積極為基建、光伏、新能源汽車、電力電網等細分市場在內的大型終端用鋼企業提供一站式供應鏈集成服務，並響應國家「一帶一路」戰略開拓跨境貿易業務，成功將熱軋高強鋼送達沙特阿拉伯，為當地終端光伏項目建設賦能；化塑匯進一步擴大PET、ABS等新材料規模，同時深度聚焦再生塑料，加強產品研發與標準化建設，多個產品通過GRS(Global Recycled Standard)全球回收標準認證，服務範圍已覆蓋管道、電纜、汽車配件、家電、改性材料等領域，並在西南地區佈局前置倉提升交付效率。

# 主席 報告(續)

以大數據、人工智能等數字技術為場景應用，充分挖掘和釋放產業數據要素的價值，中農網、化塑匯已在繭絲、飼料、再生塑料等領域建立數字化「雲工廠」，貫通從原料採購、生產標準化管理到平台銷售等環節的全鏈流程，將「以產定銷」的推式供應鏈轉變為「以銷定產」的拉式供應鏈模式，使採購、生產、交易、倉儲、物流等環節更具柔性，多方位助力生產端降本增效。打造數字化應用工具，助力行業人士提升運營、決策等方面效率，卓鋼鏈定制化SaaS服務系統已走進多家企業客戶，中農網正著力研發「AI糖」大模型2.0版本，持續推進產業數字化發展。

## 供應鏈重塑漢口北經營模式，激發市場消費新活力

致力於打造「中國一流、世界領先」的商貿物流平台，漢口北國際貿易城（「漢口北」）持續提升市場現代倉儲物流、冷鏈物流、電商物流等商業基礎設施建設水準，不斷培育和強化產業鏈供應鏈服務功能，大力發展「產業集成化+體驗式消費+貿易數字化+供應鏈服務+外貿新業態」於一體的新模式，形成全國性重要商品供應鏈集成基地。

通過與源頭產業鏈、終端消費鏈深度對接，漢口北加快打造具備高度輻射力的現代化供應鏈體系。其中，「辣交所」已引進印度、越南、新疆等國內外24個辣椒品種，並在長沙、南昌、鄭州、拓城等地建立分店網點，構建起覆蓋華中四省的服務網路；漁人碼頭通過鏈接國內三大海域、四大知名碼頭，創新打造「從大海到賣場，從源頭到餐桌」的新型海鮮供應鏈消費模式，已在上海、杭州、蘇州、武漢佈局線下分銷處；華紡鏈打造全省紡織服裝「產業大腦」，成功上線紡織服裝數字化服務平台2.0版本，推動近9,000家企業「上鏈」，加速推進紡織服裝產業鏈重構，提升產業整體競爭力。為完善供應鏈配套服務，漢口北進一步規劃建設大物流中心，加快引進打造快遞集貨分揀中心、城市物流配送中心等，持續助力武漢創建商貿服務型國家物流樞紐。

大力推進數實融合、商旅融合、展貿融合，促進市場商貿繁榮。上半年，漢口北不僅舉辦了窗簾行業春季訂貨會、夏季文化用品博覽會、「華紡杯」首屆直播電商大賽、漢口北618好貨節等線上線下活動，還依託漢口鎮、萬國小鎮、鮮花小鎮等特色商貿小鎮舉辦了豐富多彩的假日體驗活動，為商家提供了展示和銷售產品的優質平台，也為市民帶來了愉悅的購物體驗和文化享受，大大激發了市場消費活力，加速武漢打造國際消費中心城市進程。

# 主席 報告(續)

## 加強國際貿易平台建設，助力內外貿一體化發展

在全球經濟一體化的大背景下，數字貿易平台作為連接全球市場的橋樑，扮演著越來越重要的角色。致力於成為全球領先的數字貿易平台，卓爾智聯始終堅持國際化發展戰略，在積極探索內外貿融合發展的新模式、新舉措的同時，持續強化國際貿易平台服務能力，促進內外貿一體化發展。

自2016年起，漢口北開展國家市場採購貿易方式試點，是中西部第一個試點。7年來，市場積極推進「市場採購+跨境電商+外綜服+海外倉」等多種新業態融合發展，出口額累計超過180億美元。2024年上半年，武漢市政府辦公廳發佈《關於推動外經貿載體創新提能發展的實施方案》，提出出台高水平組織漢交會、深化市場採購貿易試點等多項強有力的政策舉措，支持漢口北作為武漢重要外經貿載體提升發展能級，加快創新轉型。預計方案落地後，將大大提升漢口北外貿業務承載力、競爭力和輻射力，助推漢口北加速打造重要的國際化商貿物流樞紐。

此外，通過世界商品智能交易中心(CIC)等國際性貿易平台，集團積極參與全球產業鏈協作，為全球貿易商提供交易撮合、供應鏈物流、供應鏈金融、全球合規監管等一站式數字服務，主要交易品類包括煤炭、鎳礦、銅礦、鐵礦石等。同時，利用數據要素打造國際貿易數據搜索平台卓貿查(TradeData.pro)，CIC已將業務拓展至歐亞、拉美等全球30多個國家，為上百家世界500強企業提供商業智能可視化、宏觀洞察與盡職調查等服務，貿易總數據量已超50億條。上半年，CIC平台累計註冊用戶達16,486家，累計交易額超206億美元，實現持續的穩健增長。

二零二四年是我國實現「十四五」規劃目標任務的關鍵一年，數字經濟作為新一輪科技革命和產業變革的重要驅動力量，為經濟社會持續健康發展提供了強大動力。作為數字貿易領域的龍頭企業，卓爾智聯將積極面對內外部各項挑戰和機遇，不斷加強商業模式和科技創新，提升供應鏈全流程數字化服務能力，持續推動產業數字化和數字產業化，助力我國數字經濟競爭力和影響力穩步提升。

閻志  
主席

香港，二零二四年八月三十日

# 管理層 討論及分析

## 業務回顧

### 消費品批發貿易

本集團旗下核心項目——漢口北國際貿易城(「漢口北」)現已形成小商品、品牌服裝、酒店用品、汽車二手車、生鮮食材等30個大型綜合性專業市場集群，建設了漢口鎮、萬國小鎮、武漢1980、嘉年華主題樂園等主題商業街區，鮮花小鎮、味道小鎮、名車小鎮等特色商貿小鎮，以及布碼頭、漁人碼頭、辣交所等現代供應鏈項目，加快打造「中國最大、世界領先」的供應鏈管理中心及商貿物流平台。

二零二四年上半年，漢口北聚焦商品市場優化升級，縱深推進數實融合、內外貿融合、文商旅融合、展貿融合，與源頭產業鏈、終端消費鏈深度對接，大力發展「產業集成化+體驗式消費+貿易數字化+供應鏈服務+外貿新業態」於一體的新模式，打造全國性重要商品供應鏈集成基地。漢口北獲評「2023年度全國商品交易市場供應鏈創新示範市場」、「2023年度湖北省放心消費創建示範單位」等榮譽稱號。

內外聯動，紮實促進實體市場繁榮興旺。二零二四年上半年，漢口北強化市場要素集聚，知名服裝品牌、酒店用品品牌、咖啡連鎖品牌等密集入駐漢口北，同時強化產銷銜接能力，與濱州市知名農產品加工企業達成戰略合作，共同探索農業產業鏈提質增效。

貨暢其流，協同打造商貿服務型國家物流樞紐。二零二四年上半年，漢口北規劃建設大型物流中心，加快打造快遞集貨分揀中心、城市物流配送中心、新能源貨車租售中心等，推動物流行業集群化、集約化、精細化發展，助力武漢創建商貿服務型國家物流樞紐。



## 管理層 討論及分析(續)

創新模式，佈局建設現代供應鏈集成基地。二零二四年上半年，漢口北辣交所乾辣椒交割倉(冷藏庫)正式投入使用，辣交所分店在長沙高橋與南昌青雲相繼開業，已引進國內外24個辣椒品種，成為中西部地區「辣椒源頭直採」的大型集成化交易中心。漢口北漁人碼頭以供應鏈方式重塑渠道，與國內三大海捕海域、四個知名碼頭建立戰略合作關係，創新打造「從大海到賣場，從源頭到餐桌」的新型海鮮供應鏈消費模式，成為華中最大海鮮直供基地。

數實融合，做優做强國家電子商務示範基地。二零二四年上半年，漢口北積極參與2024「我為湖北帶好貨」直播嘉年華暨雙品網購節，開展了「華紡杯」首屆直播電商大賽，聯動30大專業市場舉辦了漢口北618好貨節，漢口北服裝直播供應鏈基地線上交易活躍。六月，漢口北數字化管理平台2.0正式上線，有效提升市場信息化、智能化、數字化管理水平。

文商旅融合，高品質打造世界購物公園。二零二四年五一期間，漢口北依託漢口鎮、萬國小鎮、鮮花小鎮等特色商貿小鎮舉辦了「玩轉漢口北，繽紛嘉年華」活動，一站式體驗房車露營、熱氣球、卡丁車漂移等，有效激發新型消費活力。

展貿融合，持續擦亮行業展會品牌。二零二四年上半年，漢口北先後舉辦2024漢口北新春年貨節、2024漢口北窗簾行業春季訂貨會、2024漢口北夏季文化用品博覽會等展銷活動。三月，漢口北酒店用品城組織多間酒店用品、酒店傢俱、廚具等龍頭企業參加「良之隆•2024第十二屆中國食材電商節」。

二零二四年一月，湖北省2024年政府工作報告提及「成功舉辦漢交會等60多場國際性全國性活動」，同時武漢市2024年政府工作報告提出「深化漢口北市場採購貿易方式試點」。三月，武漢市政府辦公廳發佈《關於推動外經貿載體創新提能發展的實施方案》，出台高水平組織漢交會、深化市場採購貿易試點、加快推進漢口北武漢展覽中心規劃建設等多項強有力的政策舉措，支持漢口北作為武漢重要外經貿載體提升發展能級，加快創新轉型。五月二十七日，央視《晚間新聞》其中一節「發展新質生產力，推進高品質發展」專欄報導了漢口北通過數字化賦能，推動傳統批發市場轉型升級，激發消費新活力的情況。

# 管理層 討論及分析(續)

## 供應鏈管理及貿易

本集團目前已建設運營了農產品、化工塑料、鋼鐵及能源等B2B交易平台矩陣。

本集團旗下大型農產品B2B交易平台深圳市中農網有限公司(「中農網」)堅持以客戶為中心，不斷提升主營業務能力和產業鏈數字化服務價值，報告期內實現營業收入約人民幣166億元。年初，國際原糖價格整體偏高，進口加工糖成本居高不下。隨著國際糖價不斷下跌以及國內糖產量增加，糖廠庫存整體高於去年同期水平，疊加市場消費不及預期，去庫存進度緩慢，導致糖價承壓回落。中農網密切關注白糖市場，圍繞運營、產品、渠道三方面鞏固提升主業板塊，構建核心競爭力。在運營方面，中農網持續舉辦客戶交流會，根據客戶糖源需求偏好、供銷特點等進一步細分客戶類型，優化結構佔比；產品方面，以沐甜商城為載體，在鞏固原有優勢產品供應鏈基礎上，進一步豐富產品線，上架近3,500個商品SKU以滿足客戶一站式服務需求，沐甜商城新增註冊客戶數217個，轉化率達55%，複購率31%；營銷方面，進一步加大華東區域的市場開發力度。此外，中農網旗下涉農業務團隊搭建了甘蔗種苗供應、農資化肥集採和合作種植三大新業務場景，覆蓋廣西、雲南等地，新增服務農戶超800個，合作種植甘蔗4,000畝。在香辛調味品板塊，中農網上半年實現營業收入約人民幣2.0億元，並在新疆阿克蘇地區投資建設調味品加工中心，一期孜然生產加工中心即將竣工投產。在咖啡板塊，中農網不斷豐富生豆產品種類，新拓展秘魯(阿拉比卡咖啡)、巴布亞新幾內亞、哥斯達黎加等國家產區資源，並與東帝汶簽約共建「麝香貓」高端咖啡豆貿易渠道。報告期內，中農網不斷提升產品研發能力及交付品質，成功獲批CMMI5資質認定，並簽約廣州天河區數據交易服務專區運營項目，目前已上架「惠豬寶」及「甜味價格指數」農業領域數據產品和覆蓋甜味、絲紡、飼料、咖啡、辣椒、橡膠等6款價格指數。同時，中農網亦著重提升客商盡調與風險排查能力，加強客戶風險與業務履約提醒與監控，累計管控客戶超5,400個。

## 管理層 討論及分析(續)

集團旗下 HSH International Inc. (「化塑匯」) 作為引領未來的化工電商，以「平台 + 供應鏈服務」的模式，整合信息、商品、物流等資源，打造針對化工、塑料行業上下游客戶的產業鏈服務，在數字供應鏈、數字化雲工廠、敏捷化倉儲物流、產融科技等方面大佈局，構建產業互聯網的多元生態服務體系。三月，化塑匯再生塑料交易服務平台獲得全球回收標準 (GRS) 認證，認證產品覆蓋 PP、PE、ABS、PC、PS 等 12 個品類，標誌著公司在可持續發展道路上又邁出了堅實的一步。化塑匯攜手雙巍環保組建的再生塑料產業試驗園，集研發、生產、銷售服務為一體，致力打造「全產業鏈條+」的塑料 PCR 再生資源綜合回收利用加工處理體系。園區佔地 51 畝，並配備了 38 台專用設備，月均生產再生塑料顆粒 2,500 噸，片材 3,000 噸，目前服務涵蓋木塑、花盆、管道、托盤、改性材料、卷材、電纜、土工類、家電及汽車配件等領域。雙方共同搭建的再生塑料數字化雲工廠，為客戶提供全生命週期服務，包括產品設計、生產、配送、維護、售後等環節，截止二零二四年六月已經鏈接下游塑料製品企業 120 多家，累計原料供應 20,000 噸。化塑匯亦不斷完善其供應鏈 SCM 管理系統 2.0，每年為上萬家塑料企業提供線上交易、價格及交易信息、支付結算、倉儲加工、物流配送等供應鏈服務；智能風控方面，系統已經完成 25,000 多家塑料製造業企業 (包括：包裝，電線電纜、家電、汽車配件、日用品、塑料管材等生產製造企業等) 的風控模型，保障平台中參與交易的企業風險可控。截至二零二四年六月三十日，化塑匯平台累計客戶數達 53,174 個，實現營業收入約人民幣 139 億元。

## 管理層 討論及分析(續)

在黑色大宗商品領域，集團旗下上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)持續打造以「智慧交易」為主體，以「供應鏈服務、技術服務」為兩翼，運用區塊鏈、大數據等技術構建「智慧交易、供應鏈服務、SaaS雲服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊」六大服務平台，以「技術+商業」雙輪驅動推動鋼鐵產業變革，實現鋼鐵產業鏈智能升級。報告期內，卓鋼鏈業務不斷突破發展，聯合多間金融機構創新打造的「多銀行多產品」供應鏈服務超市，繼續為客戶提供直接、安全、便捷、高效的線上供應鏈服務，解決鋼鐵產業鏈融資難題；輕量級定制化SaaS系統服務，覆蓋鋼鐵產業鏈市場面所有業務場景，實現銷售、客戶、項目、生產、庫存、採購、人資、財務、辦公等全流程無縫管理，已服務包括大型央企在內的2,000多家客戶；多維度全方位的智慧倉儲物流系統進一步優化，為黑色大宗商品供應鏈各方提供安全、高效、智能、便捷的倉儲監管加工服務。截至二零二四年六月，卓鋼鏈在全國建立30個交易服務中心，輻射32省310多個城市，服務會員達7萬多家，建立32家卓倉匯標準倉，已為多間包括基建、光伏、新能源汽車、電力電網等細分市場在內的大型央企及行業龍頭企業提供一站式供應鏈集成服務方案，成功服務685個民生工程及高端製造項目等。卓鋼鏈同時積極開拓國外市場，將國內優質鋼鐵產品推向國際市場。二月，卓鋼鏈首單跨境出口業務順利完成，國內鋼廠生產的熱軋高強鋼以海運方式送達沙特阿拉伯，並用於當地終端光伏項目建設。報告期內，卓鋼鏈實現營業收入約人民幣108億元，其優質產品和服務受到社會及行業的廣泛認可，先後獲得上海市電子商務示範企業、上海市守合同重信用企業、上海市嘉定區現代服務業50強、南翔鎮2023年度現代服務業十強(排名首位)、2024中國工業品數字化先鋒等榮譽。

## 管理層 討論及分析(續)

全球大宗商品線上交易領域，集團旗下世界商品智能交易中心CIC自二零一八年十月上線以來，深耕大宗商品線上交易領域，以區塊鏈技術為底層，降低國際貿易風險，提高流轉效率，提供一站式解決方案。截至二零二四年六月，CIC平台累計註冊用戶16,486家，交易額超206億美元，主要交易品類包括煤炭、鎳礦、銅礦、鐵礦石、電解銅等。為保證供應鏈金融服務的順利進行，CIC在繼續加深與卓爾金服合作的同時，努力開拓多元化的融資渠道，依託其區塊鏈技術不斷增強電子金融服務和提供有效的風險管理，為國際電子金融服務提供新的解決方案，不斷降低成本，拓寬渠道，提升交易效率，助推國際貿易發展。截至二零二四年六月三十日，CIC實現營業收入約人民幣123億元。

本集團通過近幾年的線上線下融合發展，供應鏈管理及貿易業務顯著增長。本集團在合適的機遇下，會進一步通過內生或併購方式發展到其他板塊，不斷豐富和完善卓爾智能生態圈，進一步提升經營效率。

### 未來前景

當前數字經濟作為一種新的經濟形態，已經成為經濟高質量發展的新型驅動力。卓爾智聯自二零一五年全面啟動互聯網轉型以來，積極打造智能交易平台，為農產品、化工塑料、鋼鐵、能源、批發市場、跨境貿易等行業提供交易、物流、倉儲、金融、供應鏈管理等數字化服務，推動傳統貿易向數字貿易轉型升級。

未來，卓爾智聯將繼續加大對數字技術的研發，以「新貿易方式」作為切入點，以大數據、人工智能、區塊鏈等數字化技術為應用，構建「B2B交易服務+供應鏈服務+數字技術雲服務」的架構體系，幫助企業降本增效，進一步提升交易效率、倉儲物流效率、資金效率等協同能力。

# 管理層 討論及分析(續)

## 投資組合

以下為本集團於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日之上市股權投資組合：

### 於二零二四年六月三十日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 重估時產生之 未變現持股 虧損 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 出售時產生 之已變現持股 虧損 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 已收股息 人民幣千元
香港股份代號： 00607	豐盛控股有限公司 (「豐盛」)	11,819,250	1.86%	620,157	5,016	1,732	-	-

### 於二零二三年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度重估時 產生之未變現 持股虧損 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 出售時產生 之已變現持股 虧損 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
香港股份代號： 00607	豐盛	11,819,250	1.86%	620,157	6,748	49,210	-	-

於二零二四年六月三十日，本集團於豐盛持有約11,819,250股股份(二零二三年十二月三十一日：11,819,250股)，佔其全部已發行股本約1.86%(二零二三年十二月三十一日：1.86%)。豐盛是一間香港聯合交易所有限公司的主板上市公司，主要從事物業開發及投資、旅遊、投資及金融服務、提供健康及教育產品及新能源業務。截至二零二四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1.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：未變現持股虧損約人民幣30.4百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二四年六月三十日總資產約0.01%(二零二三年十二月三十一日：約0.01%)。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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	54,321	64,112
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	68,047,691	54,678,564
— 其他	9,688	13,091
	<b>68,111,700</b>	54,755,767
<b>其他來源之收入</b>		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	122,416	115,408
融資收入	31,029	34,924
其他	11,251	25,446
	<b>68,276,396</b>	54,931,545

本集團之收入由截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣54,931.5百萬元增加約24.3%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣68,276.4百萬元。增加主要是由於供應鏈管理及貿易業務收入增加所致。

### 供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團來自供應鏈管理及貿易業務之收入貢獻本集團總營業額約99.7%，較去年同期增加約24.5%，乃由於供應鏈管理及貿易業務規模擴大。

### 投資物業的租金收入

本集團租金收入由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣115.4百萬元增至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣122.4百萬元，主要由於報告期內新租戶及出租面積增加。

# 管理層 討論及分析(續)

## 融資收入

本集團融資收入由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣34.9百萬元減少約11.2%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣31.0百萬元。減少主要是由於深圳中農網供應鏈金融業務規模較去年同期減少所致。

## 銷售物業及相關服務收入

銷售物業及相關服務收入由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣64.1百萬元減少約15.3%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣54.3百萬元。

本集團銷售物業收入來自銷售零售店舖及配套設施單位。物業銷售收入減少主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月交付的物業建築面積減少所致。

## 銷售成本

本集團銷售成本由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣54,532.1百萬元增加約24.5%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣67,912.6百萬元，與收入增加相符。

## 毛利

本集團毛利由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣399.5百萬元減少約8.9%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣363.8百萬元。本集團毛利率由二零二三年上半年約0.7%減至二零二四年上半年約0.5%，主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月供應鏈管理及貿易業務的毛利率有所減少。

## 其他淨收益／(虧損)

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團其他淨收益約為人民幣55.1百萬元，而截至二零二三年六月三十日止六個月為其他淨虧損約人民幣36.5百萬元。該變動主要是由於(i)上市股本證券的公平值變動淨虧損減少約人民幣28.8百萬元；(ii)理財產品及信託產品及或然代價的公平值變動淨收益增加約人民幣22.9百萬元；及(iii)截至二零二四年六月三十日止六個月的遠期合約公平值變動淨收益約人民幣12.7百萬元，而去年同期為淨虧損約人民幣7.4百萬元所致。

## 銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二三年六月三十日止六個月人民幣104.2百萬元增加約17.8%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣122.8百萬元。增加主要由於推廣開支增加約人民幣18.7百萬元。

# 管理層 討論及分析(續)

## 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣210.4百萬元減少約8.0%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣193.7百萬元。減少主要由於員工成本減少約人民幣19.1百萬元。

## (已確認)／撥回預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團已確認預期信貸虧損模式下之減值虧損約為人民幣42.6百萬元，而去年同期減值虧損撥回約為人民幣50.4百萬元。變動主要由於(i)截至二零二三年六月三十日止六個月貿易應收款項及應收票據減值虧損撥回約人民幣35.3百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月減值虧損約人民幣6.6百萬元；及(ii)其他應收款項減值虧損撥回減少約人民幣56.4百萬元所致。

## 投資物業估值淨收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末重估本集團投資物業。投資物業估值淨收益由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣112.4百萬元增加約162.0%至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣294.5百萬元。該增加主要由於現有投資物業之輕微估值收益所致。投資物業的回報維持平穩，而本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資計劃。

## 財務收入及成本

本集團財務收入由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣159.7百萬元減少約23.1%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣122.8百萬元。減少主要由於期內銀行存款減少所致。

本集團財務成本由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣313.2百萬元增加約8.2%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣338.9百萬元。增加主要由於銀行手續費及其他增加所致。

## 分佔聯營公司之淨溢利

分佔聯營公司之淨溢利由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣0.8百萬元減少約21.7%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣0.7百萬元。減少主要由於期內聯營公司溢利減少所致。

## 分佔合營企業之淨虧損

本集團分佔合營企業之淨虧損由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣0.6百萬元增加約59.5%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣0.2百萬元。減少主要由於期內合營企業之虧損減少所致。

# 管理層 討論及分析(續)

## 所得稅

所得稅由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣20.7百萬元增加約372.5%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣97.9百萬元。增加主要由於期內確認投資物業估值收益淨額的遞延稅項支出以及因收到其他應付利息豁免而撥回的遞延稅項資產所致。

## 期內溢利

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣40.8百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣37.2百萬元增加約9.7%。

## 流動資金及資本來源

於二零二四年六月三十日，本集團流動負債淨額約為人民幣5,070.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,830.4百萬元)及資產淨值約人民幣14,244.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣14,206.7百萬元)。本集團已經並正在採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，例如通過實施多種策略改善本集團的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，與銀行及其他金融機構協商現有借款的展期或再融資，考慮於適當情況下通過銀行借款以及出售非核心業務和資產等尋求額外資金。於二零二四年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為人民幣13,847.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣13,804.3百萬元)，包括已發行股本約人民幣34.5百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣34.5百萬元)及儲備約人民幣13,812.6百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣13,769.8百萬元)。

## 現金狀況及庫務政策

本集團現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。於二零二四年六月三十日，本集團之現金及現金等價物約為人民幣2,024.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,783.0百萬元)。考慮到經濟條件變化、未來資本需求及預計策略性投資機會，本集團定期及密切監察其資金及財務狀況以滿足本集團資金需求。

## 計息借貸

本集團計息借貸總額由二零二三年十二月三十一日約人民幣15,268.3百萬元減少約5.0%至二零二四年六月三十日約人民幣14,508.9百萬元。大部分計息借貸按固定利率計息及以本集團之功能貨幣人民幣計值。截至二零二四年六月三十日止六個月之借貸利率及到期日情況的詳情載於本報告中本公司未經審核簡明綜合中期業績附註18。

# 管理層 討論及分析(續)

## 淨負債比率

本集團淨負債比率由二零二三年十二月三十一日約28.1%增加至二零二四年六月三十日約51.9%。淨負債比率上升主要由於已抵押銀行存款減少。淨負債比率之計算方法為計息借貸及租賃負債減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款後除以本公司權益股東應佔權益總額。

## 外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣16,179.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣17,155.7百萬元)及總賬面值約人民幣5,047.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣9,476.7百萬元)之資產，作為獲取本集團若干計息借貸及應付票據之擔保。

## 附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購及出售

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購或出售。本集團將繼續尋求機會出售非核心資產及業務，以增強流動性及將資源投入到核心業務中。

## 所持重大投資

本集團於二零二四年六月三十日的主要物業(投資物業)詳情載於本報告中本公司未經審核簡明綜合中期業績附註8。

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

除上文披露者外，本集團截至二零二四年六月三十日止六個月並無其他重大投資及未來計劃。

## 分部報告

有關本集團截至二零二四年六月三十日止六個月分部報告的詳情載於本報告中本公司未經審核簡明綜合中期業績附註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。

於二零二四年六月三十日，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130.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣137.1百萬元)。於二零二四年六月三十日，本集團為第三方提供財務擔保金額約人民幣246.6百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣292.0百萬元)。

## 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，該等準則於截至二零二四年六月三十日止六個月會計期間首次生效。有關詳情請參閱本報告之本公司未經審核簡明綜合中期業績附註2。

## 報告期後事件

截至本報告日期，本集團在報告期後未發生任何重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團僱用合共1,628名(二零二三年六月三十日：1,734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。於截至二零二四年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣129.6百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約人民幣149.3百萬元)。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。該購股權計劃已於二零二一年六月二十日屆滿。於二零二四年六月三十日，該購股權計劃下之15,547,407份購股權尚未行使，而期內該購股權計劃下概無購股權已失效、獲行使或註銷。本公司已於二零二一年五月二十八日批准及採納新購股權計劃(「二零二一年購股權計劃」)，繼續向合資格參與者授予購股權，以激勵或回報彼等對本集團作出之貢獻或潛在貢獻。於二零二四年六月三十日，尚未就二零二一年購股權計劃授出任何購股權。

本集團亦已於二零二一年十二月十日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰本集團任何成員公司(包括但不限於任何董事)任何僱員(董事會管理委員會全權酌情認定彼等已對或將對本集團作出貢獻)之貢獻，並向彼等提供獎勵，以挽留彼等繼續協助本集團之營運及發展及吸引合適人員協助本集團之進一步發展。截至二零二四年六月三十日止六個月，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃授出、歸屬、註銷或失效。

# 其他 資料披露

## 購股權計劃

### (a) 二零一一年購股權計劃

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

購股權計劃之主要條款概述如下：

#### 1. 購股權計劃之目的

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

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

#### 2. 購股權計劃之參與者

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

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

#### 3. 可根據購股權計劃發行之股份總數

由於購股權計劃於二零二一年六月二十日屆滿，此後概無更多購股權可根據購股權計劃授出。儘管該計劃已屆滿，惟已授出且尚未行使之購股權（即15,547,407份購股權）將繼續受限於及根據授出購股權之條款、購股權計劃之條文及上市規則仍屬有效及可予行使。於本報告日期，有15,547,407份尚未行使之購股權，佔本公司於本報告日期已發行股份約0.13%。

## 其他 資料披露(續)

#### 4. 各參與者根據購股權計劃之最高配額

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

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

#### 5. 根據購股權計劃必須行使購股權之期限

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

#### 6. 行使購股權前必須持有之最短期限

除非董事另有規定，否則已授出之購股權在行使前並無必須持有之最短期限。

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

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

#### 8. 釐定行使價的基準

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

#### 9. 購股權計劃之餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日展開，並於二零二一年六月二十日屆滿。

## 其他 資料披露(續)

### 10. 於回顧期內購股權變動

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

截至二零二四年六月三十日止六個月期間期初及期末購股權計劃下之購股權(「購股權」)結餘及於該期間已行使、已註銷或已失效之購股權之細節如下：

參與者類別	授出日期	每股行使價	歸屬期及行使期間	認購本公司股份之購股權					於 二零二四年 六月三十日 之結餘	緊接授出 日期前 每股價格	行使日期 每股價格
				於 二零二四年 一月一日 之結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效			
董事： 齊志平先生	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至 二零二七年 十二月三十一日 (附註1)	777,371	無	無	無	無	777,371	8.46港元	不適用 (附註2)
齊志平先生之配偶	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至 二零二七年 十二月三十一日 (附註1)	13,992,665	無	無	無	無	13,992,665	8.46港元	不適用 (附註2)
本集團僱員	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至 二零二七年 十二月三十一日 (附註1)	777,371	無	無	無	無	777,371	8.46港元	不適用 (附註2)
總計				15,547,407	無	無	無	無	15,547,407		

附註：

- 該等購股權須待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後方可行使。有關財務表現目標的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函內「管理層股份及管理層期權」一段。
- 概無購股權於截至二零二四年六月三十日止六個月內已失效、已授出、行使或註銷。

除上述所披露者外，截至二零二四年六月三十日止六個月之期初及／或期末，概無並未行使購股權。

## 其他 資料披露(續)

### (b) 二零二一年購股權計劃

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

二零二一年購股權計劃之主要條款概述如下：

#### 1. 二零二一年購股權計劃之目的

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

#### 2. 二零二一年購股權計劃之參與者

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

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

#### 3. 可根據二零二一年購股權計劃發行之股份總數

行使根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃（如有）可能授出之購股權而可發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%（即1,178,282,580股）。截至二零二四年六月三十日止六個月期間期初及期末，1,178,282,580份購股權可根據二零二一年購股權計劃授出。於本報告日期，根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃（如有）可發行的股份數目1,178,282,580股，約佔本報告日期本公司已發行股本之9.5%。

#### 4. 各參與者根據二零二一年購股權計劃之最高配額

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

## 其他 資料披露(續)

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

### 5. 根據二零二一年購股權計劃必須行使購股權之期限

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

### 6. 行使購股權前必須持有之最短期限

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

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

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

### 8. 釐定行使價的基準

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

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

### 9. 二零二一年購股權計劃之餘下年期

二零二一年購股權計劃由二零二一年五月二十八日起生效，為期10年。

截至二零二四年六月三十日止六個月，概無根據二零二一年購股權計劃已授出、屆滿、失效、行使或註銷之購股權。截至二零二四年六月三十日止六個月期間期初及期末，二零二一年購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。

## 其他 資料披露(續)

### 股份獎勵計劃

本公司於二零二一年十二月十日採納股份獎勵計劃。董事會可不時全權酌情釐定任何獲選僱員根據股份獎勵計劃的規則作為獎勵持有人參與股份獎勵計劃的準則。獲選僱員可獲授獎勵股份。根據股份獎勵計劃將予授出的獎勵股份為本公司股本中的普通股。

本公司委託由董事會委任之獨立受託人以信託形式代表獲選僱員持有管理委員會根據股份獎勵計劃授出的股份，直至該等獎勵股份根據股份獎勵計劃規則及本公司與獨立受託人訂立的信託契據歸屬於相關獲選僱員。有關股份獎勵計劃的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月十日的公告。

以下為股份獎勵計劃的主要條款摘要：

#### 1. 股份獎勵計劃之目的

股份獎勵計劃旨在(i)表彰若干合資格僱員所作之貢獻並向彼等提供獎勵，以挽留彼等繼續協助本集團之營運及發展；及(ii)吸引合適人員協助本集團之進一步發展。

#### 2. 股份獎勵計劃之參與者

管理委員會將不時絕對酌情甄選本集團任何成員公司任何僱員(包括但不限於任何董事)(不包括任何除外僱員)作為獲選僱員參與股份獎勵計劃，並按其可絕對酌情決定的有關數目以及根據有關條款及條件無償授出有關數目的獎勵股份予任何獲選僱員。

於釐定授予任何獲選僱員的獎勵股份數目時，管理委員會應考慮獲選僱員對本集團的貢獻及預期貢獻、本集團的整體財務狀況、本集團的整體業務目標及未來發展規劃及管理委員會認為相關的其他事宜。

#### 3. 可根據股份獎勵計劃發行之股份總數

根據股份獎勵計劃可發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%(即1,178,282,580股)。於截至二零二四年六月三十日止六個月期間期初及期末，股份獎勵計劃項下可供授出1,161,602,580股股份。於本報告日期，根據股份獎勵計劃可發行的股份數目為1,161,602,580股，佔本公司已發行股本約9.4%。

#### 4. 各參與者根據股份獎勵計劃之最高配額

根據股份獎勵計劃授予獲選僱員最高股份數目不得超過不時已發行股份的1%。

## 其他 資料披露(續)

### 5. 根據股份獎勵計劃必須行使購股權之期限

不適用。

### 6. 根據股份獎勵計劃所授獎勵之歸屬期

倘獲選僱員符合所有管理委員會指定(並可不時豁免或修訂)的歸屬條件、並有權獲授獎勵股份，受託人應於歸屬日期轉讓歸屬股份予該獲選僱員，或安排出售歸屬股份並將銷售所得款項(經扣除相關銷售開支)轉讓予獲選僱員。

### 7. 申請或接納獎勵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

由於獎勵股份將無償授予已接納所授獎勵的獲選僱員，故不適用。

### 8. 釐定獎勵股份購買價之基準

由於獎勵股份將由管理委員會作為獎勵授出，因此獎勵股份將無償授予已接納所授獎勵的獲選僱員。

### 9. 股份獎勵計劃之餘下年期

股份獎勵計劃將於以下日期(以較早者為準)終止：(i)採納日期10週年當日；及(ii)董事會透過董事會決議案釐定之提早終止日期，惟有關終止不得影響任何獲選僱員根據股份獎勵計劃存續之任何權利。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司概無根據股份獎勵計劃之條款授出獎勵股份。概無獎勵股份於截至二零二四年六月三十日止六個月內已歸屬、註銷或失效。截至二零二四年六月三十日止六個月期間期初及期末，股份獎勵計劃項下概無尚未歸屬獎勵股份。

### 有關非常重大收購事項之表現擔保

茲提述本公司日期為二零一六年十一月十三日、二零二三年四月二十六日、二零二三年五月二十五日、二零二三年七月二十六日及二零二三年十二月二十九日的公告(統稱「該等公告」)及本公司日期為二零一七年二月十五日的通函(「該通函」)，內容有關收購該等目標公司。除本公告另有界定外，本公告所用詞彙與該通函內所界定者具有相同涵義。

誠如本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公告所述，賣方D將於二零二四年六月三十日或之前向公眾投資者出售合共66,677,559股未解除代價股份。然而，本公司獲悉，鑒於現行市況，賣方D可能需要額外時間物色潛在投資者。預計將於二零二四年十二月三十一日或之前完成出售該等未解除代價股份。

## 其他 資料披露(續)

### 有關非常重大收購事項進展之進一步更新

茲提述本公司日期為二零一七年六月二十七日、二零一八年四月二日、二零一八年十月二日、二零一八年十月十八日、二零一九年四月一日、二零一九年九月三十日、二零一九年十一月二十九日、二零二零年一月二十三日、二零二一年三月三十一日、二零二一年八月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年六月三十日及二零二三年一月三日之公告(統稱「該等公告」、本公司日期為二零二三年三月三十一日及二零二四年三月二十八日的年報、本公司日期為二零二三年八月三十一日之中期報告,及本公司日期為二零一七年十二月十一日之通函(「該通函」),內容有關(其中包括)進一步收購事項。除另有界定外,本處所用詞彙與該等公告及該通函內所界定者具有相同涵義。

誠如本公司日期為二零二四年三月二十八日的年報所述,訂約方已就收購第二批其後目標股權(即項目公司股權總額的3%)訂立單獨股份購買協議。於本中期報告日期,訂約方正在落實第二批其後收購事項的餘下先決條件,尤其是償付餘下80%的代價(即約人民幣88,000,000元)。預期收購第二批其後目標股權將於二零二四年十二月三十一日或之前完成。

### 董事購買股份或債券之權利

除於本報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」兩節所披露者外,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:

- 自二零二四年四月一日起,年度董事袍金調整如下:

董事	調整前袍金	調整後袍金
閻志先生	1,280,000 港元	480,000 港元
于剛博士	人民幣 1,200,000 元	480,000 港元
齊志平先生	人民幣 600,000 元	480,000 港元
張家輝先生	480,000 港元	300,000 港元
吳鷹先生	480,000 港元	300,000 港元
朱征夫先生	480,000 港元	300,000 港元

- 閻志先生於二零二四年八月二十六日獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事及董事會主席。
- 自二零二四年八月十七日起,于剛博士辭任本公司聯席主席,而閻志先生由聯席主席調任為本公司主席。

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

於二零二四年六月三十日，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C3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	於二零二四年	於二零二四年
		六月三十日 所持普通股/ 相關股份數目	六月三十日持股 概約百分比 <sup>(4)</sup>
閻志先生	受控制法團之權益	8,633,306,868 (L) <sup>(1)</sup>	69.63%
	實益擁有人	73,833,000 (L)	0.60%
于剛博士	實益擁有人	270,000 (L)	0.00%
	配偶權益	11,800,000 (L)	0.10%
齊志平先生	受控制法團之權益	90,690,840 (L) <sup>(3)</sup>	0.73%
	實益擁有人	4,560,324 (L) <sup>(2)(a)</sup>	0.04%
余偉先生	配偶權益	21,555,809 (L) <sup>(2)(b)</sup>	0.17%
	實益擁有人	290,000 (L)	0.00%
范曉蘭女士	實益擁有人	270,000 (L)	0.00%
張家輝先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%
吳鷹先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%
朱征夫先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%

(L) 指好倉。

附註：

- (1) 該7,323,906,268股股份及1,309,400,600股股份分別由卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)及卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)持有。該兩間公司均由閻志先生全資擁有。
- (2) (a) 該等權益包括(i) 3,517,180股股份；(ii) 265,773股未解除管理層股份(詳見附註2(c))；及(iii)本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的777,371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(i) 2,779,259股股份；(ii) 4,783,885股未解除管理層股份(詳見附註2(c))；及(iii)本公司根據購股權計劃向齊志平先生之配偶授出購股權所涉及的13,992,665股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。根據證券及期貨條例，齊志平先生被視為於其配偶持有之股份中擁有權益。
- (c) 由於刊發本公司二零二二年報後並未達成解除禁售條件，故所有未解除管理層股份將向公眾投資者出售，各自所得款項將交回予買方。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函「管理層股份及管理層期權」一段。
- (3) 該90,690,840股股份由Smartedge Group Limited持有，該實體由于剛博士及其配偶各擁有50%權益。
- (4) 百分比根據於二零二四年六月三十日本公司已發行股份總數(12,399,505,800股)計算。

## 其他 資料披露(續)

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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，於二零二四年六月三十日，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	於二零二四年 六月三十日 所持普通股／ 相關股份數目	於二零二四年 六月三十日持股 概約百分比 <sup>(3)</sup>
<b>主要股東</b>			
卓爾發展投資	實益擁有人	7,323,906,268 (L) <sup>(1)</sup>	59.07%
卓爾控股	實益擁有人	1,309,400,600 (L) <sup>(1)</sup>	10.56%
<b>其他人士</b>			
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) <sup>(2)</sup>	5.53%
華融華僑資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) <sup>(2)</sup>	5.53%

(L) 指好倉

附註：

- (1) 卓爾發展投資及卓爾控股均為由閻志先生全資擁有之公司。
- (2) 該535,689,000股股份及150,000,000股股份(合共685,689,000股股份)分別由Dream Heaven Limited及Superb Colour Limited持有。該兩間公司均由華融華僑資產管理股份有限公司間接全資擁有，而中國華融資產管理股份有限公司擁有華融華僑資產管理股份有限公司約91%權益。
- (3) 百分比根據於二零二四年六月三十日本公司已發行股份總數(12,399,505,800股)計算。

閻志先生及卓爾發展投資重複擁有7,323,906,268股股份的權益，以及閻志先生及卓爾控股重複擁有1,309,400,600股股份的權益。

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

## 其他 資料披露(續)

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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C1第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月一直遵守所有企業管治守則所載守則條文。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司已採納上市規則附錄C3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，於截至二零二四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

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 不競爭契據

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

於二零二四年六月三十日，除漢口北卓爾生活城一 第二期，所有餘下非核心項目(定義見重組通函)已經出售。漢口北卓爾生活城一 第二期是一個位於漢口北總建築面積為約207,000平方米的住宅項目，該項目已基本完工並已經出售大部分物業，尚餘約41,600平方米待售，本集團將根據市場狀況出售剩餘物業。

有關重組及不競爭契據的進一步詳情已於重組通函內披露。

## 其他 資料披露(續)

### 審閱中期業績

截至二零二四年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核及未經本公司核數師審閱，惟經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。審核委員會與本公司管理層已審閱本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及財務報告，亦已審閱及確認本集團採用之會計原則及慣例，並討論本集團審核、內部監控、風險管理及財務申報事宜。

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

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

中期財務報告所載截至二零二三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。核數師於日期為二零二四年三月二十八日之核數師報告中對該等財務報表發表無保留意見，但提請注意表明存在重大不確定性的情況，可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮。

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二三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、齊志平先生、余偉先生及范曉蘭女士；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

主席

閻志

香港，二零二四年八月三十日

# 中期簡明綜合 損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	3(a)	<b>68,276,396</b>	54,931,545
銷售成本		<b>(67,912,566)</b>	(54,532,092)
毛利		<b>363,830</b>	399,453
其他淨收益／(虧損)	4	<b>55,065</b>	(36,541)
銷售及分銷開支		<b>(122,849)</b>	(104,242)
行政及其他開支		<b>(193,692)</b>	(210,425)
(已確認)／撥回預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額		<b>(42,596)</b>	50,430
投資物業公平值變動前經營收益		<b>59,758</b>	98,675
投資物業估值淨收益	8	<b>294,534</b>	112,410
經營溢利		<b>354,292</b>	211,085
財務收入	5(a)	<b>122,803</b>	159,746
財務成本	5(a)	<b>(338,891)</b>	(313,245)
分佔聯營公司之淨溢利		<b>651</b>	831
分佔合營企業之淨虧損		<b>(223)</b>	(550)
除稅前溢利	5	<b>138,632</b>	57,867
所得稅	6	<b>(97,872)</b>	(20,715)
期內溢利		<b>40,760</b>	37,152
下列人士應佔：			
本公司權益股東		<b>49,817</b>	22,364
非控股權益		<b>(9,057)</b>	14,788
期內溢利		<b>40,760</b>	37,152
每股盈利(人民幣分)			
基本及攤薄	7	<b>0.40</b>	0.18

第39至74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)。

# 中期簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至二零二四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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
期內溢利	40,760	37,152
期內其他全面(虧損)/收益		
其後可重新分類至損益之項目：		
— 換算海外業務之匯兌差額，稅務影響為零	(2,682)	7,812
期內其他全面(虧損)/收益	(2,682)	7,812
期內全面收益總額	38,078	44,964
下列人士應佔：		
本公司權益股東	47,135	30,176
非控股權益	(9,057)	14,788
期內全面收益總額	38,078	44,964

第39至74頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 中期簡明綜合 財務狀況表

於二零二四年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	24,786,822	24,466,240
物業、廠房及設備	9	322,559	348,144
無形資產		419,217	428,286
商譽	10	251,498	251,498
於聯營公司之權益		332,299	282,648
於合營企業之權益		18,272	18,495
以公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資		3,000	3,000
合約資產	11(a)	30,418	30,418
遞延稅項資產		460,174	468,045
		<b>26,624,259</b>	26,296,774
<b>流動資產</b>			
存貨	13	5,214,250	4,779,687
貿易及其他應收款項	14	23,215,316	20,055,402
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	12	257,004	264,416
應收關聯方及附屬公司非控股股東款項	24(d)	1,212,745	924,025
預付稅項		28,577	34,066
已抵押銀行存款	15	5,322,121	9,641,308
現金及現金等價物	16	2,024,826	1,782,996
		<b>37,274,839</b>	37,481,900
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	14,793,046	17,927,188
合約負債	11(b)	13,934,114	10,395,307
租賃負債		11,193	17,081
應付關聯方及附屬公司非控股股東款項	24(e)	1,371,158	1,020,646
計息借貸	18	11,662,889	10,405,065
即期稅項		573,264	547,033
		<b>42,345,664</b>	40,312,320
<b>流動負債淨額</b>		<b>(5,070,825)</b>	(2,830,420)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>21,553,434</b>	23,466,354

# 中期簡明綜合 財務狀況表(續)

於二零二四年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息借貸	18	2,846,035	4,863,205
遞延收入		2,160	3,296
租賃負債		13,759	16,902
遞延稅項負債		4,446,829	4,376,266
		<b>7,308,783</b>	9,259,669
<b>資產淨值</b>		<b>14,244,651</b>	14,206,685
<b>資本及儲備</b>	20		
股本		34,454	34,454
儲備		13,812,578	13,769,807
本公司權益股東應佔權益總額		13,847,032	13,804,261
非控股權益		397,619	402,424
<b>權益總額</b>		<b>14,244,651</b>	14,206,685

於二零二四年八月三十日獲董事會批准及授權刊發。

閻志

主席、執行董事及聯席行政總裁

齊志平

執行董事及聯席行政總裁

第39至74頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 中期簡明綜合 權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔												
	股本	股份溢價	就各 獎勵計劃 持有之股份	中國 法定儲備	其他儲備	匯兌儲備	重估儲備	以權益結算			總計	非控股 權益	權益總額
								股份支付 儲備	公平值儲備 (不可對撥)	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日之結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	386,309	163,895	(68,074)	36,946	51,991	(9,375)	8,428,036	13,752,058	396,048	14,148,106
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月之權益變動：</b>													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,364	22,364	14,788	37,152
期內其他全面收益：													
換算中國以外業務之財務報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	7,812	-	-	-	-	7,812	-	7,812
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	7,812	-	-	-	22,364	30,176	14,788	44,964
轉撥至法定儲備	-	-	-	4,305	-	-	-	-	-	(4,305)	-	-	-
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,770	3,770
於二零二三年六月三十日之結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	390,614	163,895	(60,262)	36,946	51,991	(9,375)	8,446,095	13,782,234	414,606	14,196,840
於二零二四年一月一日之結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	396,394	163,895	(66,786)	36,946	51,991	(9,375)	8,468,866	13,804,261	402,424	14,206,685
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月之權益變動：</b>													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,817	49,817	(9,057)	40,760
期內其他全面虧損：													
換算中國以外業務之財務報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(2,682)	-	-	-	-	(2,682)	-	(2,682)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(2,682)	-	-	-	49,817	47,135	(9,057)	38,078
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,340	8,340
其他	-	-	-	(15)	-	-	-	-	-	(4,349)	(4,364)	(4,088)	(8,452)
於二零二四年六月三十日之結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	396,379	163,895	(69,468)	36,946	51,991	(9,375)	8,514,334	13,847,032	397,619	14,244,651

第 39 至 74 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

截至二零二四年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營(所用)/所得現金		<b>(3,395,119)</b>	2,705,351
已付所得稅		<b>(16,617)</b>	(5,994)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(3,411,736)</b>	2,699,357
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備以及投資物業付款		<b>(5,136)</b>	(51,158)
購置無形資產的付款		<b>(11,273)</b>	(16,117)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>11,591</b>	12,098
出售無形資產所得款項		<b>–</b>	1,612
已抵押銀行存款減少		<b>4,319,187</b>	509,024
已收利息		<b>122,803</b>	159,746
向聯營公司注資		<b>(49,000)</b>	(30,000)
以公平值計量且變動計入損益之金融資產的所得款項		<b>221,253</b>	971,548
購買以公平值計量且變動計入損益之金融資產		<b>(180,738)</b>	(782,380)
墊付關聯方及附屬公司非控股股東款項		<b>(1,267,365)</b>	(454,470)
關聯方及附屬公司非控股股東還款		<b>978,645</b>	290,133
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>4,139,967</b>	610,036

# 簡明綜合 現金流量表(續)

截至二零二四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	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
關聯方及附屬公司非控股股東墊款		<b>523,697</b>	364,194
償還關聯方及附屬公司非控股股東款項		<b>(173,185)</b>	(31,263)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所籌得款項		<b>511,695</b>	924,129
償還銀行貸款及其他金融機構貸款		<b>(1,276,369)</b>	(3,818,511)
其他貸款所籌得款項		<b>97,455</b>	98,392
償還其他貸款		<b>(92,128)</b>	(324,592)
已付利息及其他借貸費用		<b>(67,801)</b>	(371,751)
附屬公司非控股股東注資所得款項		<b>8,340</b>	3,770
已付租賃租金之本金部分		<b>(14,904)</b>	(4,554)
已付租賃租金之利息部分		<b>(520)</b>	(503)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(483,720)</b>	(3,160,689)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
於一月一日之現金及現金等價物	16	<b>1,782,996</b>	1,341,318
匯率變動影響		<b>(2,681)</b>	1,687
於六月三十日之現金及現金等價物	16	<b>2,024,826</b>	1,491,709

第39至74頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 中期簡明 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 編製基準

本中期簡明綜合財務報表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」。該報告於二零二四年八月三十日獲授權刊發。

中期簡明綜合財務報表乃按照與二零二三年全年財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零二四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號之中期簡明綜合財務報表時，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。

本中期簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及經選取之闡釋附註。該等附註包括闡釋對瞭解卓爾智聯集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)財務狀況及表現自二零二三年全年財務報表以來之變動而言屬重大之事件及交易。該等中期簡明綜合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及披露，並應與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

於中期簡明綜合財務報表顯示有關截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務資料(作為可供比較資料)，並不構成本公司有關年度之法定全年綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。截至二零二三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。核數師於日期為二零二四年三月二十八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。

於二零二四年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣5,070,825,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營能力造成重大疑問，因此本集團可能無法在正常業務過程中變現資產及清償負債。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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需要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，包括但不限於以下各項：

- 通過實施多種策略改善本集團的供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，本集團預期未來十二個月產生正經營現金流量；
- 本集團積極並定期檢討資本結構，與銀行及其他金融機構就現有借貸的展期或再融資進行磋商，並將考慮於適當情況下通過銀行借貸籌集額外資金；及
- 本集團計劃出售非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。

此外，誠如附註18所披露，於二零二四年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣5,294,641,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,527,705,000元)以本集團若干投資物業、待售發展中投資物業、持作出售竣工物業及其他資產作擔保及／或抵押。本集團認為其有足夠抵押品支持大部分現有借款的續期或再融資，以將還款日期延長至報告期末起計十二個月以上。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。

經考慮上述情況後，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，截至二零二四年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。倘本集團無法實現上述計劃及措施，以致無法以持續經營方式經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值減至其可收回金額，並為可能產生的財務負債作出撥備。該等調整的影響並未反映在中期簡明綜合財務報表。

該中期簡明綜合財務報表乃未經審核，亦未經本公司核數師審閱，惟已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計政策的變動

於本中期期間，本集團於編製本集團中期簡明綜合財務報表時首次應用以下由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則修訂本(該等修訂本與本集團於二零二四年一月一日開始的年度期間相關，並於前述期間強制生效)。

國際會計準則第1號財務報表呈列(修訂本)： 負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)

國際會計準則第1號財務報表呈列(修訂本)： 附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)

本集團尚未應用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採納該等經修訂國際財務報告準則的影響於下文討論：

### 國際會計準則第1號財務報表呈列(修訂本)(「二零二零及二零二二年修訂本」，或統稱「國際會計準則第1號修訂本」)

國際會計準則第1號修訂本影響負債分類為流動或非流動，並一併追溯應用。

二零二零年修訂本主要闡明可通過自身權益工具結算的負債的分類。如果負債的條款可根據交易對手的選擇，通過轉讓實體自身的權益工具進行結算，並且轉換選擇權作為權益工具入賬，則該等條款不會影響負債分類為流動或非流動。否則，轉讓權益工具將構成負債的清償並影響分類。二零二二年修訂本訂明，實體於報告日期後必須遵守的條件並不影響負債分類為流動或非流動。然而，實體必須在全套財務報表中披露受該等條件限制的非流動負債的相關資料。

採納該等修訂後，本集團已重新評估其負債的流動或非流動負債分類，並無發現需要重新分類。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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

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

### (i) 收入分拆

來自與客戶訂立之合約的收入按主要產品或服務線之分拆如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	54,321	64,112
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	68,047,691	54,678,564
— 其他	9,688	13,091
	<b>68,111,700</b>	54,755,767
<b>其他來源之收入</b>		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	122,416	115,408
融資收入	31,029	34,924
其他	11,251	25,446
	<b>164,696</b>	175,778
	<b>68,276,396</b>	54,931,545
<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>		
按地理市場分拆		
— 中國	55,771,083	53,210,516
— 新加坡	12,340,617	1,545,251
總計	<b>68,111,700</b>	54,755,767
<b>確認收入的時間</b>		
於某一時間點	68,064,119	54,707,589
隨時間推移	47,581	48,178
總計	<b>68,111,700</b>	54,755,767

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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)

#### (i) 收入分拆(續)

本集團的客戶基礎多元化，截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無與任何單一客戶的交易額超過本集團收入的10%。

#### (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

於二零二四年六月三十日，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183,361,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣190,101,000元)。該金額指預期未來就客戶與本集團訂立發展中物業竣工前銷售合約及建造合約確認的收入。該金額包括物業竣工前銷售合約的利息部分，本集團於該等合約下獲得客戶重大融資利益。本集團於未來完成工程時或(就待售發展中物業而言)於客戶接受物業，或根據合約被視為已接受時(以較早者為準)(預期於未來1至24個月內(二零二三年十二月三十一日：未來1至24個月內)發生)確認該等合約負債為收入。

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，而部門按業務線(產品及服務)的組合設立。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(即主要經營決策者)內部呈報資料方式一致之方式，本集團列示以下兩個可呈報分部。概無將任何經營分部合計以構成以下之呈報分部。

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

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

用於可呈報分部溢利之方法為除財務收入、財務成本、所得稅前之溢利，並對未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如分佔聯營公司及合營企業損益、董事酬金及未分配總辦事處或公司行政開支。

此外，管理層亦獲提供有關收入、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。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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)

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，就資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

	物業開發及相關服務		供應鏈管理及貿易		總計	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
可呈報分部收益	176,698	179,506	68,090,010	54,738,948	68,266,708	54,918,454
可呈報分部溢利	64,380	67,061	(54,301)	74,881	10,079	141,942
其他分部資料：						
投資物業估值淨收益	294,534	112,410	-	-	294,534	112,410
財務收入	11	4	122,789	159,737	122,800	159,741
財務成本	(67,518)	(99,125)	(271,347)	(214,096)	(338,865)	(313,221)
(已確認)/撥回預期信貸虧損模式下之 減值虧損淨額	(28,027)	(12,542)	(14,795)	56,574	(42,822)	44,032
折舊及攤銷	(13,005)	(7,244)	(33,679)	(33,177)	(46,684)	(40,421)
分估聯營公司之淨虧損	-	-	(2,261)	(1,164)	(2,261)	(1,164)
分估合營企業之淨虧損	-	-	(223)	(550)	(223)	(550)
期內添置非流動分部資產	2,214	13,309	18,038	73,406	20,252	86,715
於六月三十日/十二月三十一日						
可呈報分部資產	28,089,693	27,898,586	33,589,743	34,019,360	61,679,436	61,917,946
可呈報分部負債	4,399,745	3,959,420	38,727,404	38,188,836	43,127,149	42,148,256

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>收入</b>		
可呈報分部收入	<b>68,266,708</b>	54,918,454
其他收入	<b>9,688</b>	13,091
<b>綜合收入(附註3(a))</b>	<b>68,276,396</b>	54,931,545
<b>溢利</b>		
可呈報分部溢利	<b>10,079</b>	141,942
其他淨收益/(虧損)	<b>55,065</b>	(36,541)
投資物業估值淨收益	<b>294,534</b>	112,410
財務收入	<b>122,800</b>	159,741
財務成本	<b>(338,865)</b>	(313,221)
分佔聯營公司之淨虧損	<b>(2,261)</b>	(1,164)
分佔合營企業之淨虧損	<b>(223)</b>	(550)
未分配收入	<b>3</b>	5
未分配總部及企業開支	<b>(2,500)</b>	(4,755)
<b>綜合除稅前溢利</b>	<b>138,632</b>	57,867

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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、物業、廠房及設備、無形資產、商譽、於聯營公司及合營企業之權益(「指定非流動資產」)所在地區之資料。客戶所在地區按提供服務或交付產品地點劃分。指定非流動資產所在地區按資產實際所在地點(就物業、廠房及設備而言)、分配之營運地點(就無形資產及商譽而言)及營運地點(就於聯營公司及合營企業之權益而言)劃分。

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	<b>55,935,779</b>	53,386,294	<b>26,128,637</b>	25,793,281
新加坡	<b>12,340,617</b>	1,545,251	<b>2,030</b>	2,030
	<b>68,276,396</b>	54,931,545	<b>26,130,667</b>	25,795,311

上述分析包括截至二零二四年六月三十日止六個月來自中國的外部客戶之物業租金收入人民幣122,416,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣115,408,000元)。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 4 其他淨收益／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融工具之公平值變動淨額：		
— 上市股本證券	(1,731)	(30,559)
— 理財產品及信託產品	10,340	267
— 遠期合約	12,703	(7,446)
— 或然代價	11,791	(1,079)
	<b>33,103</b>	(38,817)
政府補助	22,291	12,910
其他	(329)	(10,634)
	<b>55,065</b>	(36,541)

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)／扣除：

### (a) 財務(收入)／成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
銀行存款利息收入	(122,803)	(159,746)
<b>財務成本</b>		
計息借貸利息	338,215	347,066
租賃負債利息	520	503
其他借貸成本	2,963	3,958
減：資本化撥入發展中物業之款項	(42,839)	(50,406)
	<b>298,859</b>	301,121
銀行手續費及其他	42,906	20,224
匯兌收益淨額	(2,874)	(8,100)
	<b>338,891</b>	313,245

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 5 除稅前溢利(續)

### (b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
無形資產攤銷	20,611	21,277
以下項目折舊		
— 物業、廠房及設備(使用權資產除外)	19,076	12,802
— 使用權資產	11,393	6,767
	<b>51,080</b>	40,846
員工成本		
— 薪金、工資及其他福利	119,102	138,973
— 向定額供款退休計劃作出之供款	10,479	10,372
	<b>129,581</b>	149,345
研發成本(計入行政及其他開支)	7,255	5,789
已確認/(撥回)預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額：		
— 貿易應收款項及應收票據	6,561	(35,304)
— 應收租金	48,111	54,959
— 應收貸款及保理應收款項	3,688	38
— 其他應收款項	(15,341)	(71,759)
— 墊付供應商款項	(423)	1,636
已售商品成本	67,897,590	54,483,824
已售物業成本	3,453	14,291

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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>22,635</b>	19,690
— 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	<b>1,015</b>	1,109
	<b>23,650</b>	20,799
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時性差額	<b>74,222</b>	(84)
	<b>97,872</b>	20,715

(i) 根據開曼群島規則及法規，本公司於開曼群島毋須繳納任何所得稅。同樣，若干位於英屬處女群島(「英屬處女群島」)的附屬公司於彼等的當地司法管轄區毋須繳納任何所得稅。

(ii) 香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利的16.5%計算。由於本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無賺取任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

海外附屬公司的稅項按相關國家的現行稅率計算。

(iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業及廣西壯族自治區電子商務行業所適用的規則及規例，本集團一間附屬公司於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月按15%優惠稅率繳納中國企業所得稅，而本集團兩間附屬公司於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月按9%優惠稅率繳納中國企業所得稅。根據中國先進技術企業所適用的規則及規例，本集團三間附屬公司於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月須按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將由稅務機關每年進行審查。

根據二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，本集團所有其他中國附屬公司於兩個年度均須按25%的稅率繳納所得稅。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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，有關增值稅按照彼等各自地方稅務局批准之法定增值稅計稅方法基於收入之8%計算。

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

- (v) 本集團屬於經濟合作及發展組織所頒佈的支柱二規則範本範圍內。本集團應用國際會計準則第12號的例外情況，確認及披露與支柱二所得稅有關的遞延稅項資產及負債的資料。雖然中國及新加坡尚未就實施支柱二規則範本(包括實施全球最低稅及合資格當地最低補充稅的稅法)提出立法草案，但預期新制度將於本集團二零二五年一月一日開始的財政年度生效。根據對截至二零二四年六月三十日止期間的評估，本集團預計不會在此等司法管轄區產生任何支柱二相關風險(包括即期稅項)。整體而言，根據對截至二零二四年六月三十日止六個月的評估及目前可得資料，預期該等規則對本集團所得稅狀況的影響並不重大。

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至二零二四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盈利人民幣49,817,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣22,364,000元)及已發行普通股加權平均數12,399,506,000股(截至二零二三年六月三十日止六個月：12,396,110,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因為本公司的購股權對每股基本盈利具有反攤薄作用，故在計算每股攤薄盈利時忽略不計(截至二零二三年六月三十日止六個月：相同)。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 8 投資物業

本集團按公平值列賬之投資物業於二零二四年六月三十日經由獨立測量師再次評估，使用與該估值師於二零二三年十二月進行估值時所使用的相同估值技術。

由於更新，公平值淨收益人民幣294,534,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣112,410,000元)及其遞延稅項支出人民幣73,633,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣28,103,000元)，已就投資物業於損益中確認。

於二零二四年六月三十日，本集團就計息借貸(附註18)抵押賬面值總共為人民幣11,604,486,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣11,597,922,000元)的已落成投資物業及發展中投資物業。

### 物業之公平值計量

#### (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物業公平值，按照國際財務報告準則第13號「公平值計量」之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列估值技術所使用輸入數據之可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估： 僅使用第一層級輸入數據，即於計量日期在活躍市場上有報價(未調整)之相同資產或負債計量公平值
- 第二層級評估： 使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的不屬於第一層級之輸入數據，而非使用不可觀察之重要輸入數據計量公平值。不可觀察數據為並無市場數據之輸入數據
- 第三層級評估： 使用不可觀察之重要輸入數據計量公平值

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 8 投資物業(續)

### 物業之公平值計量(續)

#### (ii) 有關第三層級公平值計量之資料

	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍
竣工投資物業	收益資本化法	有期收益率	5.0% (二零二三年 十二月三十一日： 5.0%)
		復歸收益率	5.0% (二零二三年 十二月三十一日： 5.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	8.1-114.8 (二零二三年 十二月三十一日： 7.7-118.5)
		出租率	0%-95% (二零二三年 十二月三十一日： 0%-95%)
發展中投資物業	剩餘法	有期收益率	5.0% (二零二三年 十二月三十一日： 5.0%)
		復歸收益率	5.0% (二零二三年 十二月三十一日： 5.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	14.3-28.6 (二零二三年 十二月三十一日： 21-30)
		出租率	0%-95% (二零二三年 十二月三十一日： 0%-95%)

已竣工投資物業之公平值一般採用收益資本化法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入及復歸潛在收入予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之當前市值租金已參考該物業及其他可比較物業已觀察之估計租金增加之近期租務情況。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 9 物業、廠房及設備

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團就辦公室物業及倉庫訂立若干租賃協議，並因此確認新增使用權資產人民幣11,301,000元。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備項目，總成本為人民幣5,136,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣51,158,000元)。

本集團賬面淨值為人民幣11,554,000元之物業、廠房及設備項目於截至二零二四年六月三十日止六個月期間出售(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣11,782,000元)，產生出售收益人民幣37,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣316,000元)。

於二零二四年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣43,440,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣44,700,000元)之若干樓宇並未取得房產證。

於二零二四年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣62,733,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣64,199,000元)之樓宇已抵押作為本集團計息借貸之抵押品(附註18)。

## 10 商譽

	人民幣千元
<b>成本：</b>	
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	1,771,367
<b>累計減值虧損：</b>	
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	(1,519,869)
<b>賬面值：</b>	
於二零二四年六月三十日	251,498
於二零二三年十二月三十一日	251,498

## 11 合約資產及合約負債

### (a) 合約資產

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>合約資產</b>		
履行建築合約產生	30,418	30,418
於國際財務報告準則第15號範圍內與客戶合約的應收款項，計入「貿易及其他應收款項」(附註14)	7,507,282	7,663,513

於二零二四年六月三十日，預期將於一年後收回的合約資產金額為人民幣30,418,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣30,418,000元)。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 11 合約資產及合約負債(續)

### (b) 合約負債

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
物業開發及相關服務		
— 遠期銷售按金及已收分期付款	148,691	153,330
供應鏈管理及貿易		
— 從第三方收取的按金	13,572,960	10,215,382
其他		
— 已收按金	212,463	26,595
	<b>13,934,114</b>	<b>10,395,307</b>

## 12 以公平值計量且變動計入損益之金融資產

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>以公平值計量且變動計入損益之金融資產</b>		
香港上市股本證券		
— 豐盛控股有限公司	5,016	6,748
美國上市股本證券		
— 蘭亭集勢	—	1,115
理財產品及信託產品(i)	180,738	222,326
遠期合約	44,474	19,242
或然代價		
— 收購深圳市中農網有限公司(「中農網」)(ii)	26,776	14,985
	<b>257,004</b>	<b>264,416</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。賬面總值為人民幣零元(二零二三年十二月三十一日：人民幣210,000,000元)的理財產品及信託產品已抵押作為本集團應付票據之抵押品(附註17)。

(ii) 該款項指於二零二四年六月三十日就收購中農網產生的或然代價人民幣26,776,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣14,985,000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。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 13 存貨

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
待售發展中物業	2,071,719	2,022,945
持作出售竣工物業	1,145,360	1,155,006
商品	1,997,171	1,601,736
	<b>5,214,250</b>	4,779,687

於二零二四年六月三十日，已抵押賬面總值為人民幣780,316,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣782,049,000元)的待售發展中物業及賬面總值為人民幣200,575,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣200,514,000元)的持作出售竣工物業作為本集團計息借貸的抵押品(附註18)。

## 14 貿易及其他應收款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	7,614,694	7,851,883
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	1,385,651	1,111,397
	<b>9,000,345</b>	8,963,280
墊付供應商款項	11,824,269	9,668,556
其他應收款項、按金及預付款項	2,390,702	1,423,566
	<b>23,215,316</b>	20,055,402

於二零二四年六月三十日，其他應收款項人民幣8,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣28,770,000元)作為本集團計息借貸的抵押品(附註18)。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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) 貿易應收款項賬齡分析

於報告期末，貿易應收款項根據收入確認日期(扣除減值損失撥備)之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	6,191,736	6,936,283
超過六個月但於十二個月內	1,176,924	675,199
超過十二個月	246,034	240,401
	<b>7,614,694</b>	<b>7,851,883</b>

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)

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(i)	1,232,006	929,178
保理應收款項(扣除虧損撥備)	153,645	182,219
	<b>1,385,651</b>	<b>1,111,397</b>

(i) 應收有抵押貸款指墊付聯營公司及第三方的有抵押貸款，乃由若干借款人的存貨、物業或非上市股份作抵押。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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應收貸款及保理應收款項提取日期(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	735,304	852,958
超過六個月但於十二個月內	518,534	89,587
超過十二個月	131,813	168,852
	<b>1,385,651</b>	<b>1,111,397</b>

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授0至360天的信貸期。

## 15 已抵押銀行存款

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
信用證及應付票據的抵押	17	5,047,127	9,266,737
銀行貸款的抵押	18	131,422	132,609
其他		143,572	241,962
		<b>5,322,121</b>	<b>9,641,308</b>

## 16 現金及現金等價物

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	2,024,826	1,782,996

於二零二四年六月三十日，總額為人民幣7,337,983,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣11,402,506,000元)的現金及現金等價物及已抵押銀行存款存放於中國銀行。將資金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及規例。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 17 貿易及其他應付款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	10,553,960	13,961,086
預收款項(ii)	69,829	74,770
其他應付款項及應計費用	4,169,257	3,891,332
	<b>14,793,046</b>	<b>17,927,188</b>

(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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	8,173,867	11,750,708
超過六個月但於十二個月內	662,883	1,218,824
超過十二個月	1,717,210	991,554
	<b>10,553,960</b>	<b>13,961,086</b>

本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	5,047,127	9,266,737
理財產品及信託產品	-	210,000
	<b>5,047,127</b>	<b>9,476,737</b>

(ii) 預收款項主要指就投資物業預收的租賃款項。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>即期</b>			
銀行貸款及其他金融機構貸款	18(a)	5,657,018	5,388,490
其他貸款	18(b)	2,594,346	646,965
最終控股方控制的實體貸款	18(c)	20,000	20,000
已貼現銀行承兌票據	18(d)	3,391,525	4,349,610
		<b>11,662,889</b>	10,405,065
<b>非即期</b>			
銀行貸款及其他金融機構貸款	18(a)	860,027	1,016,900
其他貸款	18(b)	1,986,008	3,846,305
		<b>2,846,035</b>	4,863,205
		<b>14,508,924</b>	15,268,270

### (a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二四年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	5,657,018	5,388,490
於一年後但兩年內	452,913	548,200
於兩年後但五年內	407,114	432,700
於五年後	-	36,000
	<b>860,027</b>	1,016,900
	<b>6,517,045</b>	6,405,390

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押／擔保	5,294,641	5,527,705
無抵押	1,222,404	877,685
	<b>6,517,045</b>	<b>6,405,390</b>

(ii) 於二零二四年六月三十日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣1,415,510,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,400,239,000元)分別由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3,879,131,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,127,466,000元)由本集團以下資產抵押：

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	15	131,422	132,609
其他應收款項	14	8,000	28,770
已落成投資物業及發展中投資物業	8	11,604,486	11,597,922
待售發展中物業	13	780,316	782,049
持作出售竣工物業	13	200,575	200,514
物業、廠房及設備	9	62,733	64,199
		<b>12,787,532</b>	<b>12,806,063</b>

(iii) 於二零二四年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款按固定年利率介乎3.45%至11.75%(二零二三年十二月三十一日：3.45%至12.50%)計息。

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

於二零二四年六月三十日，除本集團未履行的銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣737,491,000元(二零二三年：人民幣1,277,849,000元)的財務契諾外，本集團銀行貸款及其他金融機構貸款的相關契諾均未被違反。該等餘額因違反財務契諾而須按要求償還。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 18 計息借貸(續)

### (b) 其他貸款

於二零二四年六月三十日，其他貸款須償還如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	<b>2,594,346</b>	646,965
於一年後但兩年內	<b>1,971,890</b>	2,994,648
於兩年後但五年內	<b>14,118</b>	851,657
	<b>4,580,354</b>	4,493,270

於二零二四年六月三十日，其他貸款為無抵押(二零二三年十二月三十一日：無抵押)，固定年利率介乎4.00%至12.00%(二零二三年十二月三十一日：4.00%至12.00%)計息。

- (c) 於二零二四年六月三十日，本公司最終控股方(「最終控股方」)控制的實體貸款為無抵押，按固定年利率5%(二零二三年十二月三十一日：5%)計息。
- (d) 於二零二四年六月三十日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣3,391,525,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,349,610,000元)。本集團實際上仍保留其所有風險及回報，包括已貼現銀行承兌票據的違約風險。因此，本集團繼續全數確認此等已貼現工具。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 19 以權益結算股份支付

### (a) 購股權計劃

根據本公司所訂立日期為二零一六年十月二十八日之收購協議(「收購協議」)，本集團已根據本公司於二零一一年六月二十日採納之購股權計劃按總代價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。

購股權計劃於二零二一年屆滿後，本公司將不再向中農網管理層團隊授出任何購股權。本公司於二零二一年五月二十八日批准及採納一項新購股權計劃，有效期為10年，據此，本公司董事獲授權酌情向合資格參與者(包括對本公司及/或其任何附屬公司的成功作出貢獻的董事、合資格僱員、顧問、諮詢人、代理、供應商、客戶及分銷商)授出可認購本公司股份的購股權。

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

於各歸屬期後獲行使的購股權數目受業績保證機制所規限，並參考中農網於各財政年度的收入及溢利。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的通函內「管理層股份及管理層期權」一段。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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) 購股權計劃(續)

認股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	加權平均行使價 港元	認股權數目	加權平均行使價 港元	認股權數目
期／年初未行使	8.48	15,547,407	8.48	45,667,950
期／年內已失效	8.48	—	8.48	(30,120,543)
期／年末未行使	8.48	15,547,407	8.48	15,547,407
期／年末可行使	8.48	15,547,407	8.48	15,547,407

於二零二四年六月三十日，未行使購股權的行使價為8.48港元(二零二三年十二月三十一日：8.48港元)，購股權計劃的剩餘合約年期為3.5年(二零二三年十二月三十一日：4年)。截至二零二四年六月三十日止六個月，概無購股權獲行使、註銷或失效。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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二零二四年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二三年六月三十日止六個月：無)。

#### (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

截至二零二四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(二零二三年六月三十日止六個月：無)。

### (b) 資本管理

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

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

本集團按經調整債務淨額與資本比率為基準監督其資本結構。就此而言，本集團界定經調整債務淨額為計息借貸以及租賃負債減原到期日超過三個月的銀行存款、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。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債：		
計息借貸	11,662,889	10,405,065
租賃負債	11,193	17,081
非流動負債：		
計息借貸	2,846,035	4,863,205
租賃負債	13,759	16,902
債務總額	14,533,876	15,302,253
減：已抵押銀行存款	(5,322,121)	(9,641,308)
現金及現金等價物	(2,024,826)	(1,782,996)
經調整債務淨額	7,186,929	3,877,949
本公司權益股東應佔總權益	13,847,032	13,804,261
經調整債務淨額與資本比率	51.90%	28.09%

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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，即能夠觀察到的不屬於第一層級的輸入數據及不使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。不可觀察的輸入數據乃指無市場數據可用之輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

	於二零二四年	於二零二四年六月三十日			於二零二三年	於二零二三年十二月三十一日		
	六月三十日	公平值計量分類至			十二月三十一日	公平值計量分類至		
	公平值 人民幣千元	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	公平值 人民幣千元	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>								
資產：								
– 上市股本證券	5,016	5,016	-	-	7,863	7,863	-	-
– 理財產品及信託產品	180,738	-	180,738	-	222,326	-	222,326	-
– 遠期合約	44,474	44,474	-	-	19,242	19,242	-	-
– 或然代價	26,776	-	26,776	-	14,985	-	14,985	-
– 按公平值計入其他全面收益的股本投資	3,000	-	3,000	-	3,000	-	3,000	-

# 中期簡明 綜合財務報表附註(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)

#### (i) 公平值層級(續)

下表載列有關如何釐定該等金融資產及金融負債公平值的資料(特別是所採用估值技術及輸入數據)。

金融資產/金融負債	於下列日期的公平值		公平值層級	估值技術 及輸入數據
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元		
上市股票證券	資產 5,016	資產 7,863	第一層級	活躍市場報價。
理財產品及信託產品	資產 180,738	資產 222,326	第二層級	按風險利率(即基準利率加上報告期末的風險溢價)折現估計未來現金流量。
遠期合約	資產 44,474	資產 19,242	第一層級	活躍市場報價。
或有代價	資產 26,776	資產 14,985	第二層級	折現現金流量。未來現金流量是根據報告期末活躍市場的報價估計，並按反映交易對手信貸風險的利率折現。
以公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資	資產 3,000	資產 3,000	第二層級	由本公司董事參照年底前完成的近期交易價格釐定。

就公平值層級之間的轉移而言，本集團的政策為於相關轉移發生的報告期末予以確認。截至二零二四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。

本集團於二零二四年六月三十日按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值較其公平值並無重大不同。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 22 承擔

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備		
— 有關發展中投資物業的資本性支出	89,836	93,043
— 有關發展中物業的支出	262,975	257,215
	<b>352,811</b>	350,258

## 23 擔保

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保(附註(a))	130,103	137,056
其他財務擔保(附註(b))	246,605	292,005
已發出最高擔保總額	<b>376,708</b>	429,061

附註：

- (a) 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。

- (b) 就其他財務擔保而言，本集團於二零二四年六月三十日可能須支付的未履行財務擔保總額為人民幣246,605,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣292,005,000元)。於報告期末，管理層已通過按與12個月預期信貸虧損等額的金額計量本集團發出的財務擔保合約的虧損撥備進行減值評估，並認為信貸風險自財務擔保合約初始確認以來並無大幅增加。因此，並無於損益確認虧損撥備，原因是預期信貸虧損被評估為不重大。

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。

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 24 重大關聯方交易

最終控股方指閻志先生，彼為本集團之主席、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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	6,700	7,173
定額福利退休計劃之供款	310	305
	<b>7,010</b>	<b>7,478</b>

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

### (b) 與關聯方及附屬公司之非控股股東的其他交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(i) 關聯方墊款		
— 聯營公司	191,492	5,230
— 一間合營企業	305,476	—
— 受最終控股方控制之實體	26,467	338,527
— 主要管理人員	—	598
— 最終控股方對其有重大影響之實體	267	19,839

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 24 重大關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方及附屬公司之非控股股東的其他交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(ii) 向關聯方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	163,081	3,793
— 受最終控股方控制之實體	10,104	4,583
— 主要管理人員	—	623
— 最終控股方對其有重大影響之實體	—	22,263

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(iii) 墊付關聯方及附屬公司非控股股東款項		
— 聯營公司	796,370	422,454
— 合營企業	436,439	—
— 受最終控股方控制之實體	9,397	21,026
— 主要管理人員	—	302
— 最終控股方對其有重大影響之實體	—	10,676

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(iv) 向關聯方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	724,800	220,898
— 合營企業	222,300	—
— 受最終控股方控制之實體	5,858	23,076
— 最終控股方對其有重大影響之實體	500	522

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 24 重大關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方及附屬公司之非控股股東的其他交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(v) 租金收入		
— 最終控股方對其有重大影響之實體	254	497
— 受最終控股方控制之實體	—	60

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(vi) 存款存放於		
— 最終控股方對其有重大影響之銀行	4,542,728	7,179,892
提取存款自		
— 最終控股方對其有重大影響之銀行	(4,593,372)	(7,111,217)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(vii) 銷售商品予關聯方及附屬公司之非控股股東		
— 聯營公司	9,387	3,649
— 受最終控股方控制之實體	1,717	853

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(viii) 自關聯方及附屬公司之非控股股東購買商品		
— 聯營公司	18,705	132,881
— 受最終控股方控制之實體	2,008	942

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 24 重大關聯方交易(續)

### (c) 與關連方及附屬公司非控股股東的其他結餘

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>貿易及其他應收款項</b>		
— 聯營公司(附註(i))	19,221	9,124
— 合資企業(附註(ii))	429,436	273,550
— 最終控股方對其有重大影響之實體	13,731	14,231
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	24,416	21,060
<b>現金及現金等價物</b>		
— 最終控股方對其有重大影響之實體	17,692	206,507
<b>計息借貸</b>		
— 受最終控股方控制之實體	20,000	20,000

附註：

- (i) 於二零二四年六月三十日，墊付聯營公司的貸款按年利率2%(二零二三年十二月三十一日：2%)計息，並以農產品作抵押。
- (ii) 於二零二四年六月三十日，合營企業墊付的貸款按年利率8.4%(二零二三年十二月三十一日：8.4%)計息。

### (d) 應收關聯方及附屬公司之非控股股東款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>應收關聯方及附屬公司之非控股股東款項</b>		
— 聯營公司	620,682	549,113
— 合營企業	508,559	295,243
— 受最終控股方控制之實體	37,530	33,207
— 主要管理人員	1,902	1,902
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	29,447	29,435
— 最終控股方對其有重大影響之實體	14,525	15,025
— 最終控股方	100	100
	<b>1,212,745</b>	<b>924,025</b>

# 中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 24 重大關聯方交易(續)

### (d) 應收關聯方及附屬公司之非控股股東款項(續)

應收關聯方及附屬公司之非控股股東款項為無抵押及須按要求償還。於二零二四年六月三十日，應收一間聯營公司款項人民幣620,682,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣549,113,000元)按年利率8.4%(二零二三年十二月三十一日：8.4%)計息。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，應收關聯方及附屬公司之非控股股東的所有其他款項均為免息。

### (e) 應付關聯方及附屬公司之非控股股東款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>應付關聯方及附屬公司之非控股股東款項</b>		
— 聯營公司	30,755	544,587
— 一間合資企業	847,545	68
— 附屬公司的非控股股東	534	534
— 受最終控股方控制之實體	481,254	464,654
— 最終控股方	3,900	3,900
— 主要管理人員	226	226
— 最終控股方對其有重大影響之實體	6,944	6,677
	<b>1,371,158</b>	1,020,646

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，所有應付關聯方及附屬公司之非控股股東款項均為免息、無抵押及須按要求償還。