

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Zall Smart Commerce Group Ltd.

卓爾智聯集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2098)

**截至二零一九年六月三十日止六個月
中期業績公告**

卓爾智聯集團有限公司(「本公司」或「卓爾智聯」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同上一個期間比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列示)

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|------|---------------------|---------------------|
| | | 二零一九年 | 二零一八年 (附註) |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | 3(a) | 34,722,958 | 18,494,611 |
| 銷售成本 | | <u>(34,096,482)</u> | <u>(17,924,179)</u> |
| 毛利 | | 626,476 | 570,432 |
| 其他淨(虧損)/收入 | 4 | (808,439) | 297,043 |
| 銷售及分銷開支 | | (102,936) | (91,352) |
| 行政及其他開支 | | (332,276) | (321,319) |
| 貿易及其他應收款項之減值虧損 | | <u>(73,580)</u> | <u>(36,190)</u> |
| 投資物業公平值變動前經營(虧損)/溢利 | | (690,755) | 418,614 |
| 投資物業估值淨收益 | 8 | <u>1,967,478</u> | <u>1,471,596</u> |

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|------|----------------|---------------|
| | | 二零一九年 | 二零一八年 (附註) |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經營溢利 | | 1,276,723 | 1,890,210 |
| 融資收入 | 5(a) | 82,968 | 83,293 |
| 融資成本 | 5(a) | (466,510) | (320,938) |
| 分佔聯營公司之淨虧損 | | (59,127) | (26,264) |
| 分佔合營企業之淨溢利／(虧損) | | 94 | (2,800) |
| 除稅前溢利 | 5 | 834,148 | 1,623,501 |
| 所得稅 | 6 | (521,946) | (412,017) |
| 期內溢利 | | 312,202 | 1,211,484 |
| 下列人士應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 340,528 | 1,236,122 |
| 非控股權益 | | (28,326) | (24,638) |
| 期內溢利 | | 312,202 | 1,211,484 |
| 每股盈利(人民幣分) | | | |
| 基本 | 7(a) | 2.91 | 10.63 |
| 攤薄 | 7(b) | 2.91 | 10.63 |

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列示)

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|-----------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 (附註) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 期內溢利 | 312,202 | 1,211,484 |
| 期內其他全面收益(除稅及進行重新分類調整後)： | | |
| 不會重新分類至損益之項目： | | |
| 以公平值計量且變動計入其他全面收益之 股份投資—公平值儲備變動淨額(非轉入) | — | (1,123) |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | |
| 下列項目產生之匯兌差額： | | |
| — 換算中國內地境外業務之財務報表 | <u>(5,888)</u> | <u>(30,926)</u> |
| 期內其他全面收益 | <u>(5,888)</u> | <u>(32,049)</u> |
| 期內全面收益總額 | <u>306,314</u> | <u>1,179,435</u> |
| 下列人士應佔： | | |
| 本公司權益股東 | 334,583 | 1,206,455 |
| 非控股權益 | <u>(28,269)</u> | <u>(27,020)</u> |
| 期內全面收益總額 | <u>306,314</u> | <u>1,179,435</u> |

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日 — 未經審核

(以人民幣列示)

| | | 於二零一九年 六月三十日 | 於二零一八年 十二月三十一日 (附註) |
|------------------------|----|-------------------|---------------------------|
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 8 | 28,113,840 | 25,456,399 |
| 物業、廠房及設備 | 9 | 337,726 | 314,300 |
| 無形資產 | | 747,398 | 755,305 |
| 商譽 | | 1,263,446 | 1,252,042 |
| 於聯營公司之權益 | | 413,364 | 467,588 |
| 於合營企業之權益 | | 26,768 | 25,519 |
| 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 | | 334,318 | 329,876 |
| 遞延稅項資產 | | 108,279 | 211,047 |
| 其他非流動資產 | | 16,206 | — |
| | | <u>31,370,047</u> | <u>28,820,778</u> |
| 流動資產 | | | |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融資產 | | 4,022,118 | 4,785,355 |
| 存貨及其他合約成本 | | 6,006,723 | 6,277,105 |
| 預付稅項 | | 16,464 | 12,017 |
| 貿易及其他應收款項 | 10 | 10,259,090 | 8,604,425 |
| 應收關聯方款項 | | 171,678 | 193,293 |
| 初始到期日超過三個月之銀行定期存款 | | 329 | 203,287 |
| 已抵押銀行存款 | | 3,167,419 | 3,066,232 |
| 現金及現金等價物 | | 1,313,009 | 1,118,626 |
| | | <u>24,956,830</u> | <u>24,260,340</u> |

| | | 於二零一九年 六月三十日 | 於二零一八年 十二月三十一日 (附註) |
|----------------------|------|-------------------|---------------------------|
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 流動負債 | | | |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融負債 | | 148,796 | 142,327 |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 12,518,223 | 11,006,540 |
| 合約負債 | | 2,172,753 | 1,835,718 |
| 租賃負債 | 2(d) | 13,899 | — |
| 應付關聯方款項 | | 629,502 | 956,391 |
| 計息借貸 | | 8,672,063 | 9,255,114 |
| 即期稅項 | | 502,190 | 452,480 |
| 遞延收入 | | 5,716 | 5,993 |
| | | <u>24,663,142</u> | <u>23,654,563</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>293,688</u> | <u>605,777</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>31,663,735</u> | <u>29,426,555</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 計息借貸 | | 6,456,680 | 4,970,830 |
| 遞延收入 | | 1,053 | 2,879 |
| 租賃負債 | 2(d) | 16,848 | — |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融負債 | | 69,709 | 59,024 |
| 遞延稅項負債 | | 5,138,403 | 4,785,009 |
| | | <u>11,682,693</u> | <u>9,817,742</u> |
| 資產淨值 | | <u>19,981,042</u> | <u>19,608,813</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 12 | 32,733 | 32,437 |
| 儲備 | | 19,263,508 | 18,747,155 |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | | <u>19,296,241</u> | <u>18,779,592</u> |
| 非控股權益 | | <u>684,801</u> | <u>829,221</u> |
| 權益總額 | | <u>19,981,042</u> | <u>19,608,813</u> |

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

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」。該等資料於二零一九年八月三十日獲授權刊發。

中期財務報告乃按照與二零一八年全年財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零一九年全年財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策變動之詳情載於附註2。

於編製符合國際會計準則第34號之中期財務報告時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及本年直至目前為止資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經選取之闡釋附註。該等附註包括闡釋對瞭解卓爾智聯集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）財務狀況及表現自二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料（作為可供比較資料），並不構成本公司有關財政年度之法定年綜合財務報表。截至二零一八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。核數師於日期為二零一九年三月二十九日的報告內已對該等財務報表發表無保留意見。

中期財務報告乃未經審核，亦未經核數師審閱，惟已由本公司之審核委員會（「審核委員會」）審閱。

2 會計政策的變動

國際會計準則理事會頒佈一項新的國際財務報告準則(國際財務報告準則第16號租賃)及多項國際財務報告準則的修訂，於本集團當前的會計期間首次生效。

除國際財務報告準則第16號租賃外，該等修訂並無對於如何於本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。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、準則詮釋委員會第15號經營租賃—優惠及準則詮釋委員會第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則引入單一的承租人會計模型，其要求承租人確認所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下(「短期租賃」)及資產價值較低的租賃除外。該準則轉承國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，大致上維持不變。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法，因此於二零一九年一月一日將首次應用的累計影響確認為權益期初結餘調整。比較資料並無重列及繼續根據國際會計準則第17號予以呈報。

有關過往會計政策變動的性質及影響以及所應用過渡方法的進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策的變動

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。國際財務報告準則第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用而界定租約，該期限可由已界定的使用量釐定。倘客戶有權指示已識別資產的使用並享有因使用該資產而帶來的絕大部分經濟利益，則資產控制權已轉移予客戶。

本集團僅就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約應用國際財務報告準則第16號的租賃的新定義。就於二零一九年一月一日之前訂立的合約而言，本集團已使用過渡性可行權宜處理方法，繼續沿用先前對現有安排是否為租賃或包含租賃所作的評估。

因此，先前根據國際會計準則第17號評估為租賃的合約繼續按國際財務報告準則第16號入賬作租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬作待執行合約。

(ii) 承租人會計處理

國際財務報告準則第16號刪除承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求（誠如國際會計準則第17號先前所要求者）。相反，本集團須在其為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與附註9所披露的物業、廠房及設備有關。

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不將非租賃部分區分開來，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為所有租賃的單一租賃部分。

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按逐份租賃基準將租賃資本化。與未資本化的租賃相關的租賃付款在租賃期內系統地確認為費用。

倘租賃資本化，則租賃負債初始按租期內應付的租賃付款的現值確認，使用租賃所述利率貼現，或倘無法輕易確定利率，則使用相關遞增借款利率。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，及利息開支使用實際利率法計算。不依賴指數或利率的可變租賃付款並無納入租賃負債的計量，故於其產生的會計期間計入損益。

當租賃資本化時，已確認的使用權資產初始按成本計量，其包括租賃負債的初始金額加上於生效日期或之前作出的任何租賃付款，以及已產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在場地的成本估算，有關估算貼現至其現值，並減去任何已收取的租賃優惠。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬，惟以下使用權資產類型除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬；
- 與租賃土地及樓宇（其中本集團為租賃權益的登記擁有人）有關的按公平值列賬的使用權資產；及
- 與租賃土地權益（其中土地權益持作存貨）有關的按成本與可變現淨值的較低者列賬的使用權資產。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有所變動，或本集團關於剩餘價值擔保下預計應付金額估計有所變動，或重新評估本集團能否合理地確定會行使購買、延長或終止選擇權導致發生變動時，本集團會重新計量租賃負債。在這些情況下重新計量租賃負債時，需對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如果使用權資產的賬面值已減少至零，相應調整則計入損益。

(iii) 租賃投資物業

根據國際財務報告準則第16號，本集團於持有該等物業以賺取租金收入及／或資本增值（「租賃投資物業」）時，須將所有租賃物業作為投資物業入賬。採納國際財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無重大影響，因為本集團以往已選擇將於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的所有租賃物業並根據國際會計準則第40號投資物業入賬。因此，這些租賃投資物業繼續按公平值列賬。

(iv) 出租人會計方法

除上文第(a)(iii)段所述出租投資物業外，本集團作為經營租賃的出租人將若干物業項目出租。本集團作為出租人適用的會計政策與國際會計準則第17號項下的會計政策大致上維持不變。

根據國際財務報告準則第16號，當本集團在轉租安排中充當中間出租人時，須按照主租約所產生的使用權資產而將轉租歸類為融資租賃或經營租賃，而不是按照有關資產。在採用國際財務報告準則第16號，有關處理方法並不會對本集團的財務報表有重大影響。

(b) 應用上述會計政策時的關鍵會計判斷及估計不明朗因素來源

(i) 釐定租賃年期

誠如上述會計政策所解釋，租賃負債初始按租期內應付租賃付款的現值確認。於租賃生效日期釐定租期（包括本集團可予行使的續期選擇權）時，本集團評估行使續期選擇權的可能性，當中慮及引發本集團行使有關選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況，包括優惠條款、進行的租賃裝修及相關資產對本集團運營的重要性。當發生重大事件或本集團可控制情況的重大變動時，將會重新評估租賃年期。租期延長或縮短將會對未來年度所確認租賃負債及使用權資產的金額造成影響。

(c) 過渡影響

於過渡至國際財務報告準則第16號之日（即二零一九年一月一日），本集團釐定剩餘租賃年期，並按餘下租賃付款按二零一九年一月一日的相關遞增借款利率貼現的現值計量先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債。釐定餘下租賃付款現值所用的遞增借款利率的加權平均數為4.75%。

為順利過渡至國際財務報告準則第16號，本集團於首次應用國際財務報告準則第16號之日應用以下確認豁免及實際權宜方法：

- (i) 本集團選擇不就確認租賃負債及使用權資產對剩餘租期於首次應用國際財務報告準則第16號之日起計十二月內屆滿（即租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿）的租賃應用國際財務報告準則第16號的規定；
- (ii) 當計量於首次應用國際財務報告準則第16號之日的租賃負債時，本集團就具有合理類似特徵的租賃組合（如於類似經濟環境中的相似類別相關資產的剩餘租期相若的租賃）應用單一貼現率；及

(iii) 當計量於首次應用國際財務報告準則第16號之日的使用權資產時，本集團倚賴先前於二零一八年十二月三十一日對虧損性合約撥備的評估以替代減值檢討。

下表為於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日確認的租賃負債期初結餘的對賬：

| | 二零一九年 一月一日 人民幣千元 |
|--|------------------------|
| 於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔 | 35,745 |
| 減：與獲豁免資本化的租賃有關的承擔： | |
| — 短期租賃及剩餘租期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿的其他租賃 | (4,178) |
| 減：未來利息開支總額 | <u>(1,909)</u> |
| 採用於二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現的 餘下租賃付款現值及於二零一九年一月一日確認 的租賃負債總額 | <u><u>29,658</u></u> |

與先前分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產已按相等於餘下租賃負債所確認額的金額確認，並按於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表確認的與該租賃相關的任
何預付或應計租賃付款金額進行調整。

本集團於「物業、廠房及設備」中呈報不符合投資物業界定使用權資產及於財務狀況表
中分開呈報租賃負債。

下表概述採納國際財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表所產生的影響：

| | 於二零一八年 十二月 三十一日的 賬面值 人民幣千元 | 經營租賃 合約資本化 人民幣千元 | 於二零一九年 一月一日的 賬面值 人民幣千元 |
|---|--|------------------------|---------------------------------|
| 綜合財務狀況表中受採納國際財務報告準則 第16號影響的項目： | | | |
| 物業、廠房及設備 | 314,300 | 29,790 | 344,090 |
| 非流動資產總值 | 28,820,778 | 29,790 | 28,850,568 |
| 貿易及其他應收款項 | 8,604,425 | (379) | 8,604,046 |
| 流動資產總值 | 24,260,340 | (379) | 24,259,961 |
| 貿易及其他應付款項 | 11,006,540 | (247) | 11,006,293 |
| 租賃負債(流動) | – | 12,121 | 12,121 |
| 流動負債 | 23,654,563 | 11,874 | 23,666,437 |
| 流動資產淨值 | 605,777 | (12,253) | 593,524 |
| 資產總值減流動負債 | 29,426,555 | 17,537 | 29,444,092 |
| 租賃負債(非流動) | – | 17,537 | 17,537 |
| 非流動負債總值 | 9,817,742 | 17,537 | 9,835,279 |
| 資產淨值 | 19,608,813 | – | 19,608,813 |

本集團使用權資產於報告期末及於過渡至國際財務報告準則第16號之日按相關資產類別劃分的賬面淨值分析如下：

| | 於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零一九年 一月一日 人民幣千元 |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 計入「物業、廠房及設備」： | | |
| 持作自用租賃土地及樓宇之所有權權益， 按折舊成本列賬 | 253,144 | 272,095 |
| 租賃持作自用之其他物業，按折舊成本列賬 | 34,217 | 29,790 |
| 計入「投資物業」： | | |
| 於租賃投資物業之所有權權益，按公平值列賬 | 28,113,840 | 25,456,399 |
| 計入「存貨及其他合約成本」： | | |
| 持作出售竣工物業 | 1,144,373 | 1,700,152 |
| 待售發展中物業 | 1,287,080 | 1,290,297 |

(d) 租賃負債

本集團租賃負債於報告期末及於過渡至國際財務報告準則第16號之日的剩餘合約期限如下：

| | 於二零一九年六月三十日 | | 於二零一九年一月一日 | |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 最低租賃 付款現值 人民幣千元 | 最低租賃 付款總額 人民幣千元 | 最低租賃 付款現值 人民幣千元 | 最低租賃 付款總額 人民幣千元 |
| 一年內 | 13,899 | 14,260 | 12,121 | 12,130 |
| 一年後但兩年內 | 9,531 | 10,278 | 10,978 | 11,835 |
| 兩年後但五年內 | 7,317 | 8,358 | 6,559 | 7,602 |
| | <u>16,848</u> | <u>18,636</u> | <u>17,537</u> | <u>19,437</u> |
| | <u>30,747</u> | <u>32,896</u> | <u>29,658</u> | <u>31,567</u> |
| 減：未來利息開支總額 | | <u>(2,149)</u> | | <u>(1,909)</u> |
| 租賃負債現值 | | <u>30,747</u> | | <u>29,658</u> |

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

於二零一九年一月一日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團（作為承租人）須確認租賃負債尚未支付餘額應計的利息開支及使用權資產折舊，而非按先前政策於租期內按直線法確認經營租賃項下產生的租金開支。相比倘於期內應用國際會計準則第17號的結果，此舉將對本集團綜合損益表所呈報的經營溢利產生正面影響。

於現金流量表內，本集團（作為承租人）須將資本化租賃項下的已付租金分拆至其本金部分及利息部分。該等部分分類為融資現金流出（與根據國際會計準則第17號先前分類為融資租賃的租賃之處理方式類似），而非經營現金流出，國際會計準則第17號項下的經營租賃亦然。儘管現金流量總額未受影響，採納國際財務報告準則第16號導致現金流量表內現金流量的呈列發生重大變動。

透過調整倘二零一九年繼續沿用國際會計準則第17號而非應用國際財務報告準則第16號所計算的假設金額估算,並透過比較二零一九年該等假設金額與二零一八年根據國際會計準則第17號所編製的實際相應金額而作出根據國際財務報告準則第16號於該等中期財務報表中所呈報的金額,下表或可顯示採納國際財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的財務業績及分部業績的預計影響。

| | 二零一九年 | | | 二零一八年 | |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------|
| | 加回： | 扣減： | | | |
| 根據國際財務報告準則第16號所呈報的金額 | 國際財務報告準則第16號下的折舊及利息開支 | 根據國際會計準則第17號所得出有關經營租賃估計金額(附註1) | 根據國際會計準則第17號所得出二零一九年的假設金額 | 根據國際會計準則第17號所得出有關二零一八年所呈報金額比較 | |
| (A) | (B) | (C) | (D=A+B-C) | | |
| 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 |
| 受採納國際財務報告準則第16號 | | | | | |
| 影響截至二零一九年六月三十日 | | | | | |
| 止六個月的財務業績： | | | | | |
| 經營溢利 | 1,276,723 | 6,410 | 6,281 | 1,276,852 | 1,890,210 |
| 融資成本 | (466,510) | 345 | - | (466,165) | (320,938) |
| 除稅前溢利 | 834,148 | 6,755 | 6,281 | 834,622 | 1,623,501 |
| 期內溢利 | 312,202 | 6,755 | 6,281 | 312,676 | 1,211,484 |
| 受採納國際財務報告準則第16號 | | | | | |
| 影響的截至二零一九年六月三十日 | | | | | |
| 止六個月可呈報分部溢利/(虧損)(附註3(b)) | | | | | |
| — 物業開發及相關服務 | 191,035 | 143 | 115 | 191,063 | 244,915 |
| — 電子商貿及金融服務 | (10,996) | - | - | (10,996) | (36,089) |
| — 供應鏈管理及貿易業務 | (36,051) | 5,973 | 5,898 | (35,976) | (8,889) |
| 總計 | 143,988 | 6,116 | 6,013 | 144,091 | 199,937 |

| | 二零一九年 | | 二零一八年 | |
|--|--|--|---|--|
| | 根據國際財務 報告準則第16號 所呈報的金額 (A) 人民幣千元 | 根據國際會計 準則第17號 所得出有關 經營租賃 估計金額 (附註1和2) (B) 人民幣千元 | 根據國際會計 準則第17號 所得出 二零一九年 的假設金額 (C=A+B) 人民幣千元 | 根據國際會計 準則第17號 所得出有關 二零一八年 所呈報 金額比較 人民幣千元 |

採納國際財務報告準則第16號對
截至二零一九年六月三十日止六個月
簡明綜合現金流量表中各項之影響

| | | | | |
|-------------|----------|----------|----------|-----------|
| 經營產生現金 | 58,240 | (10,111) | 48,129 | 592,146 |
| 經營活動產生的現金淨額 | 37,676 | (10,111) | 27,565 | 565,600 |
| 已付租賃之本金部分 | (9,766) | 9,766 | - | - |
| 已付租賃之利息部分 | (345) | 345 | - | - |
| 融資活動所用現金淨額 | (66,034) | 10,111 | (55,923) | (856,232) |

附註 1: 倘國際會計準則第17號仍於二零一九年應用，「經營租賃相關估計金額」指分類為經營租賃相關租賃於二零一九年的估計現金流量金額。有關估計假設倘國際會計準則第17號仍於二零一九年應用，租金與現金流量之間並無差異，且於二零一九年訂立的所有新租賃將分類為經營租賃。任何潛在經稅項影響將忽略不計。

附註 2: 於該影響表格內，現金流出由融資重新分類為經營，以計算倘國際會計準則第17號仍在應用的情況下，經營活動產生的現金淨額及融資活動所用現金淨額的假設金額。

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之分拆如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 屬國際財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶訂立之合約的收入 | | |
| 按主要產品或服務線分拆 | | |
| — 銷售物業及相關服務之收入 | 89,010 | 114,991 |
| — 供應鏈管理及貿易業務之收入 | 34,077,554 | 17,843,672 |
| — 電子商貿及金融服務業務之收入 | 43,103 | 25,048 |
| — 建造合同收入 | 2,118 | 2,054 |
| — 其他 | 1,400 | 19,494 |
| | <u>34,213,185</u> | <u>18,005,259</u> |
| 其他來源之收入 | | |
| 投資物業之租金總額 | 412,106 | 352,398 |
| 融資收入 | 97,667 | 136,954 |
| | <u>97,667</u> | <u>136,954</u> |
| | <u>34,722,958</u> | <u>18,494,611</u> |

來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間之分拆於附註3(b)披露。

本集團的客戶群較多元化，截至二零一九年六月三十日止六個月本集團並無任何單一客戶的交易額超過本集團收入的10%（截至二零一八年六月三十日止六個月：一名）。

本集團營運不受季節性波幅影響。

(b) 分部報告

本集團按部門劃分管理其業務，而部門按業務(產品及服務)設立。以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致之方式，本集團列示以下三個可呈報分部。概無將任何經營分部合計以構成以下之呈報分部。

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

(i) 分部業績、資產及負債

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

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟聯營公司及合營企業權益、金融資產投資、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、應計費用及應付票據以及銀行借貸，由各分部直接管理。

收入及開支乃經參考該等分部產生之銷售額及支出(該等分部應佔之資產折舊或攤銷產生之支出除外)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。

截至二零一九年及二零一八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 | |
|-------------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | (附註) | | (附註) | | (附註) | | (附註) | |
| | 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 |
| 截至六月三十日止六個月 | | | | | | | | |
| 按收入確認時間分拆 | | | | | | | | |
| 時間點 | 59,713 | 75,035 | 43,103 | 25,048 | 34,077,554 | 17,843,672 | 34,180,370 | 17,943,755 |
| 隨時間推移 | 443,521 | 394,145 | 21,793 | 22,630 | 75,874 | 114,324 | 541,188 | 531,099 |
| 來自外部客戶之收入及可呈報分部收入 | 503,234 | 469,180 | 64,896 | 47,678 | 34,153,428 | 17,957,996 | 34,721,558 | 18,474,854 |
| 可呈報分部溢利／(虧損) | 191,035 | 244,915 | (10,996) | (36,089) | (36,051) | (8,889) | 143,988 | 199,937 |
| 投資物業估值淨收益 | 1,967,478 | 1,471,596 | - | - | - | - | 1,967,478 | 1,471,596 |
| 融資收入 | 548 | 57,024 | 103 | 194 | 82,316 | 26,074 | 82,967 | 83,292 |
| 融資成本 | (218,329) | (152,442) | (3,757) | (4,436) | (244,146) | (122,389) | (466,232) | (279,267) |
| 折舊及攤銷 | (7,261) | (12,722) | (1,114) | (663) | (42,435) | (30,310) | (50,810) | (43,695) |
| 分佔聯營公司之淨虧損 | - | (168) | (57,980) | (21,815) | (1,147) | (4,281) | (59,127) | (26,264) |
| 分佔合營企業之淨溢利／(虧損) | - | (1,305) | - | - | 94 | (1,495) | 94 | (2,800) |
| 添置非流動分部資產 | 1,388 | 2,553 | 11,898 | 481 | 24,130 | 165,141 | 37,416 | 168,175 |
| 於六月三十日／十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 可呈報分部資產 | 36,838,566 | 32,240,057 | 609,719 | 630,189 | 11,913,445 | 10,549,379 | 49,356,491 | 43,419,625 |
| 可呈報分部負債 | 14,307,570 | 11,872,360 | 2,173,332 | 2,177,283 | 15,827,102 | 14,050,893 | 32,302,765 | 28,100,536 |

附註：本集團運用經修訂追溯法於二零一九年一月一日初始採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。有關詳情請參閱附註2。

(ii) 可呈報分部收入及損益對賬

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 (附註) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | | |
| 可呈報分部收入 | 34,721,558 | 18,474,854 |
| 其他收入 | 1,400 | 19,757 |
| | <u>34,722,958</u> | <u>18,494,611</u> |
| 綜合收入 (附註 3(a)) | | |
| 溢利 | | |
| 可呈報分部溢利 | 143,988 | 199,937 |
| 其他淨(虧損)/收入 | (808,439) | 297,043 |
| 投資物業估值收益增加 | 1,967,478 | 1,471,596 |
| 融資收入 | 82,968 | 83,293 |
| 融資成本 | (466,510) | (320,938) |
| 分佔聯營公司之淨虧損 | (59,127) | (26,264) |
| 分佔合營企業之淨溢利/(虧損) | 94 | (2,800) |
| 未分配的公司及企業開支 | (26,304) | (78,366) |
| | <u>834,148</u> | <u>1,623,501</u> |
| 綜合除稅前溢利 | | |

附註：本集團運用經修訂追溯法於二零一九年一月一日初始採納國際財務報告準則第 16 號。根據此方法，比較資料不予重列。有關詳情請參閱附註 2。

(iii) 地區分部資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、無形資產、商譽、於聯營公司及合營企業之權益(「指定非流動資產」)所在地區之資料。客戶所在地區按提供服務或交付產品地點劃分。指定非流動資產所在地區按資產實際所在地點(就物業、廠房及設備而言)、分配之營運地點(就無形資產及商譽而言)及營運地點(就於聯營公司及合營企業之權益而言)劃分。

| | 來自外部客戶之收入 | | 指定非流動資產 | |
|-----|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | 截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 | 截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 | 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
| 中國 | 34,000,870 | 18,494,611 | 30,895,384 | 28,268,170 |
| 新加坡 | 722,088 | — | 7,158 | 2,983 |
| | 34,722,958 | 18,494,611 | 30,902,542 | 28,271,153 |

上述分析包括截至二零一九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412,106,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣352,398,000元)。

4 其他淨(虧損)/收入

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | (附註) | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融工具之 公平值變動淨額 | | |
| —上市股本證券 | (697,900) | 182,187 |
| —衍生金融工具 | — | (608) |
| —財富管理產品及信託產品 | 112,058 | 42,618 |
| —或然代價 | (218,409) | 45,885 |
| —可轉換可贖回一間附屬公司優先股 | (10,442) | (255) |
| 自以公平值計量且變動計入損益之金融資產 收取之股息 | — | 10,711 |
| 政府補助 | 3,482 | 23,430 |
| 其他 | 2,772 | (6,925) |
| | <u>(808,439)</u> | <u>297,043</u> |

附註：本集團運用經修訂追溯法於二零一九年一月一日初始採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。有關詳情請參閱附註2。

5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)／扣除：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | (附註) | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| (a) 融資(收入)／成本 | | |
| 融資收入 | | |
| 利息收入 | <u>(82,968)</u> | <u>(83,293)</u> |
| 融資成本 | | |
| 計息借貸利息 | 580,079 | 522,509 |
| 租賃負債利息 | 345 | — |
| 其他借貸成本 | 4,074 | 52,207 |
| 減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業之款項 | <u>(137,428)</u> | <u>(264,646)</u> |
| | <u>447,070</u> | <u>310,070</u> |
| 銀行手續費及其他 | 19,088 | 10,808 |
| 匯兌虧損淨額 | <u>352</u> | <u>60</u> |
| | <u>466,510</u> | <u>320,938</u> |
| (b) 員工成本 | | |
| 薪金、工資及其他福利 | 131,809 | 100,276 |
| 向定額供款退休計劃作出之供款 | 20,610 | 14,818 |
| 以股權結算並以股份為基準的付款開支 | <u>21,442</u> | <u>43,351</u> |
| | <u>173,861</u> | <u>158,445</u> |
| (c) 其他項目 | | |
| 攤銷 | 28,669 | 29,703 |
| 折舊 | | |
| — 已擁有物業、廠房及設備 | 16,224 | 14,883 |
| — 使用權資產 | 6,410 | — |
| 減值虧損 | | |
| — 貿易應收款項及應收票據 | 77,373 | 34,120 |
| — 應收貸款及保理 | (3,793) | 2,070 |
| 經營租賃支出 | 8,704 | 18,447 |
| 建造合同成本 | 2,118 | 2,054 |
| 已售商品成本 | 33,874,833 | 17,763,596 |
| 已售物業成本 | <u>79,715</u> | <u>52,430</u> |

附註：本集團運用經修訂追溯法於二零一九年一月一日初始採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。有關詳情請參閱附註2。

6 所得稅

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」) | 60,514 | 61,334 |
| 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」) | 5,270 | 5,568 |
| | 65,784 | 66,902 |
| 遞延稅項 | | |
| 產生及撥回暫時性差額 | 456,162 | 345,115 |
| | 521,946 | 412,017 |

- (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) 由於本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無賺取任何應課稅收入，因此並無作出香港利得稅及新加坡利得稅撥備。
- (iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業適用的規則及規例，本集團一間附屬公司廣西糖網物流有限公司於截至二零一九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，而本集團一間附屬公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司於截至二零一九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，兩間集團附屬公司，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(「卓集送」)於截至二零一九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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團所有其他中國附屬公司均須根據中國企業所得稅法(於二零零七年三月十六日頒佈)按25%的稅率繳納所得稅。

- (iv) 本集團銷售於中國所開發物業須按價值增幅以30%至60%之累進稅率繳納中國土地增值稅，根據適用規例，中國土地增值稅乃按銷售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業開發開支)計算。累計中國土地增值稅產生之遞延稅項資產於預期結算時按適用所得稅稅率計算。

此外，本集團若干附屬公司均須繳納中國土地增值稅，有關增值稅按照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，自二零零八年一月一日起，非中國企業居民應收中國企業股息按10%的稅率繳納預扣稅，惟根據稅收協定或安排進行扣減則除外。此外，根據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」並直接持有其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

截至二零一九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339,206,000元(經調整就管理層股份獎勵計劃、獎勵股份及VKC顧問服務代價股份發行普通股)(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,235,106,000元)及已發行普通股加權平均數11,648,234,000股(經調整就管理層股份獎勵計劃、獎勵股份及VKC顧問服務代價股份發行普通股)(截至二零一八年六月三十日止六個月：11,621,809,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司購股權及各項獎勵計劃具有反攤銷影響。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣1,235,782,000元(調整就獎勵股份及VKC顧問服務代價股份發行的普通股)及已發行普通股加權平均數11,630,786,000股(調整就獎勵股份及VKC顧問服務代價股份發行的普通股)計算。

8 投資物業

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團將若干持作出售竣工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二零一九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，使用與該估值師於二零一八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1,967,478,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,471,596,000元)及其遞延稅項人民幣491,870,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣367,899,000元)，已就投資物業於損益中確認。

於二零一九年六月三十日，本集團就銀行貸款抵押了賬面總值為23,441,533,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣：18,991,425,000元)的投資物業及發展中投資物業。

9 物業、廠房及設備

如附註2所述，本集團運用經修訂追溯法初始採納國際財務報告準則第16號及於二零一九年一月一日調整期初結餘以確認租賃相關使用權資產，該使用權資產先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃。有關本集團按相關資產種類劃分的使用權資產賬面淨值之詳情載於附註2。

截至二零一九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10,855,000元。

截至二零一九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7,634,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣5,208,000元)，其中總成本人民幣1,052,000元來自業務合併。

本集團賬面淨值為人民幣1,924,000元之物業、廠房及設備項目於截至二零一九年六月三十日止六個月期間出售(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣64,000元)，導致出售虧損人民幣389,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣30,000元)。

於二零一九年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣16,369,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣16,449,000元)之若干樓宇並無房產證。

於二零一九年六月三十日，本集團賬面值為人民幣47,859,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣248,394,000元)之樓宇已作為抵押品以為本集團之銀行貸款抵押。

10 貿易及其他應收款項

| | 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|---------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備) | 4,588,690 | 2,874,048 |
| 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備) | <u>2,248,735</u> | <u>3,347,928</u> |
| | 6,837,425 | 6,221,976 |
| 墊付供應商款項 | 1,530,528 | 873,441 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | <u>1,891,137</u> | <u>1,509,008</u> |
| | <u><u>10,259,090</u></u> | <u><u>8,604,425</u></u> |

於二零一九年六月三十日，本集團就計息借貸抵押了賬面值為人民幣1,641,276,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣932,614,000元)的若干應收票據。

(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：

| | 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|--------|-------------------------|-------------------------------|
| 六個月內 | 3,156,719 | 2,085,881 |
| 六至十二個月 | 959,528 | 353,362 |
| 超過十二個月 | <u>472,443</u> | <u>434,805</u> |
| | <u><u>4,588,690</u></u> | <u><u>2,874,048</u></u> |

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)

| | 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 應收有擔保貸款(扣除虧損撥備) | 40,914 | 39,424 |
| 應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(i) | 1,751,007 | 2,162,005 |
| 應收無擔保貸款(扣除虧損撥備) | 30,941 | 740,474 |
| 保理應收款項(扣除虧損撥備) | <u>425,873</u> | <u>406,025</u> |
| | <u>2,248,735</u> | <u>3,347,928</u> |

(i) 應收有抵押貸款指墊付第三方借款人的有抵押貸款，乃由借款人的存貨、物業或非上市股份作抵押。

賬齡分析

於報告期末，應收貸款及保理應收款項根據確認日期並(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

| | 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|--------|-------------------------|-------------------------------|
| 六個月內 | 601,213 | 2,364,086 |
| 六至十二個月 | 858,510 | 489,973 |
| 超過十二個月 | <u>789,012</u> | <u>493,869</u> |
| | <u>2,248,735</u> | <u>3,347,928</u> |

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。

11 貿易及其他應付款項

| | 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| 貿易應付款項及應付票據(i) | 8,952,573 | 8,143,449 |
| 其他借貸(i)(ii) | 1,092 | 135,110 |
| 預收款項 | 265,284 | 294,356 |
| 其他應付款項及應計費用 | 3,299,274 | 2,433,625 |
| | <u>12,518,223</u> | <u>11,006,540</u> |

(i) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據以及其他借貸根據發票日期的賬齡分析如下：

| | 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|----------|-------------------------|-------------------------------|
| 六個月內 | 5,908,641 | 4,140,186 |
| 六個月至十二個月 | 2,745,051 | 2,386,941 |
| 超過十二個月 | 299,973 | 1,751,432 |
| | <u>8,953,665</u> | <u>8,278,559</u> |

(ii) 其他借貸指金融借貸業務產生的款項，截至二零一九年六月三十日止六個月利率介乎6.9%至9.3%（二零一八年六月三十日止六個月：8.45%至11%）。

(iii) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團應付票據乃由本集團若干已抵押銀行存款以及理財產品及信託產品擔保。

12 資本、儲備及股息

(a) 股本

於二零一九年六月十日，就收購深圳市中農網有限公司（「中農網」）9.89%股權發行101,094,000股普通股。

(b) 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二零一九年及二零一八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

於其後中期批准之先前財政年度內之
年末股息為零（截至二零一八年
六月三十日止六個月：每股2.58港仙）

| 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|-------|
| 二零一九年 | 二零一八年 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 |

| | |
|---|---------|
| — | 246,653 |
|---|---------|

(c) 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鉤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並維持最佳資本架構以減少資本成本。

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。

本集團已運用經修訂追溯法初始採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，本集團自二零一九年一月一日起就先前入賬作為經營租賃的所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債。與二零一八年十二月三十一日財務狀況相比時，其對本集團於二零一九年一月一日的經調整債務淨額與資本比率並無重大影響。

本集團於當前及先前報告期間以及於過渡至國際財務報告準則第16號日期的經調整債務淨額與資本比率載列如下：

| | 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零一九年 一月一日 (附註) 人民幣千元 | 二零一八年 十二月 三十一日 (附註) 人民幣千元 |
|---------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 流動負債： | | | |
| 計息借貸 | 8,672,063 | 9,255,114 | 9,255,114 |
| 租賃負債 | 13,899 | 12,121 | — |
| 非流動負債： | | | |
| 計息借貸 | 6,456,680 | 4,970,830 | 4,970,830 |
| 租賃負債 | 16,848 | 17,537 | — |
| 債務總額 | <u>15,159,490</u> | <u>14,255,602</u> | <u>14,225,944</u> |
| 減：初始到期日超過三個月之 | | | |
| 銀行定期存款 | 329 | 203,287 | 203,287 |
| 已抵押銀行存款 | 3,167,419 | 3,066,232 | 3,066,232 |
| 現金及現金等價物 | <u>1,313,009</u> | <u>1,118,626</u> | <u>1,118,626</u> |
| 經調整債務淨額 | <u>10,678,733</u> | <u>9,867,457</u> | <u>9,837,799</u> |
| 本公司權益股東應佔總權益 | <u>19,296,241</u> | <u>18,779,592</u> | <u>18,779,592</u> |
| 經調整債務淨額與資本比率 | <u>55.34%</u> | <u>52.54%</u> | <u>52.39%</u> |

附註：本集團運用經修訂追溯法初始採納國際財務報告準則第16號及於二零一九年一月一日調整期初結餘以確認租賃相關使用權資產，該使用權資產先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃。根據此方法，並無重列比較資料。詳情載於附註2。

13 報告期後非調整事件

- (a) 出售卓爾金服信息科技(武漢)有限公司(「卓爾金服信息科技」)全部股權及眾邦融資租賃有限公司(「眾邦融資租賃」)35%股權

於二零一九年六月三十日，本集團與眾邦資產管理有限公司(「眾邦資產管理」，由本公司控股股東控制之本公司關連人士)訂立兩份出售協議，內容有關以代價人民幣21,000,000元及人民幣44,000,000元分別出售卓爾金服信息科技全部股權及眾邦融資租賃35%股權。卓爾金服信息科技擁有眾邦融資租賃65%之股權。連同其附屬公司(包括眾邦融資租賃)，卓爾金服信息科技主要從事資產管理、保險代理及相關的顧問業務及擔保業務以及提供融資租賃服務。於完成出售後，卓爾金服信息科技及眾邦融資租賃將不再為本集團附屬公司，及其財務業績將不再合併入本集團財務報表。

出售卓爾金服信息科技全部股權已於七月完成及出售眾邦融資租賃35%股權預期將於二零一九年下半年完成。

- (b) 出售武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)

於二零一九年八月二日，本集團與眾邦資產管理訂立出售協議，據此，本集團同意出售武漢擔保投資全部股權，代價為人民幣198,000,000元。武漢擔保投資主要業務為提供擔保服務。於完成出售後，武漢擔保投資將不再為本集團附屬公司及其財務業績將不再合併入本集團財務報表。

14 比較數字

本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，並無重列比較資料。有關會計政策變動的進一步詳情於附註2披露。

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鞋業皮具、品牌服裝、酒店用品、小商品、床上用品、汽車二手車、五金機電等30個大型專業市場集群，3.2萬商戶穩定經營，已建成及在建面積超過680萬平方米的超大市場集群，二零一九年上半年實現交易額380億元，榮獲「全國商品交易市場系統－二零一八年度轉型升級創新發展示範市場」、「改革開放四十年全國最具影響力品牌市場」榮譽。

二零一九年上半年漢口北國際商品交易中心招商新增面積17.26萬平方米，品牌服裝城全力以新零售模式，打造精品服飾O2O情景消費體驗區；花鳥魚龍大世界全面承接老市場搬遷轉移，構建華中一站式萌寵購物中心；全國酒店用品貿易中心整合供應鏈資源，形成輻射全國的產業資源營銷平台。與此同時，市場組織了訂貨會、內購會、採購日、團購會等不同形式的活動34場，如「春季商品交易會」、「鞋業新品訂貨會」、「窗簾春季訂貨會」、「服裝打貨日」、「文體博覽會」、「夢想購車季」等，匹配活動開展的前期拓客深入華中重點縣市，精準釋放活動信息、全面宣傳繁榮動向。

二零一九年上半年，本集團繼續加強國家市場採購貿易方式試點建設，全面深化外貿新業態發展，成為國內唯一一家集市場採購、跨境電商、一般貿易三種通關方式於一體的出口產業園。二零一九年上半年，試點總出口額達3.9億美元，同比上升145%。在跨境電商方面，完成15萬平方米倉儲中心和5萬平方米跨境電商總部基地交付；在外綜服方面，新增4個海外倉，新增武漢－北歐、武漢－芝加哥空運物流服務，推出「開發信」服務，幫助出口企業聯繫開發海外買家，讓買家與廠家直接對接。

天津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。在京津冀協同發展、非首都核心功能疏解的大背景下，二零一九年五月，天津電商城與北京天雅集團達成戰略合作，並成立合資公司，雙方將在招商、運營等方面加強合作，加速承接北京大型批發市場的外遷。

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、有色金屬等 B2B 交易平台矩陣。

中農網專注於大宗農產品垂直細分領域，為產業上下游的生產者、加工企業、供應商、終端商等提供包括交易、信息、結算、金融、物流等全流程供應鏈解決方案。二零一九年上半年，中農網通過積極向產業鏈上下游兩端延伸，涉足全產業鏈閉環並延伸至海外，有效鏈接上下游客戶並幫助他們解決行業痛點，使業績努力保持了穩定和增長。截至二零一九年六月三十日，平台新增客戶數 4,218 家，累計註冊用戶數達 86,837 家，實現營業收入人民幣 179.4 億元，較上年同期增長 37%。中農網除了糖、繭及蠶絲等傳統產品種類外，中農網聯合業內優質資源佈局，開發農產品其他品類領域，例如穀物、食用優品類、辣椒及咖啡等，並進一步開展進出口業務。同時，加強物流端對底層服務的基礎設施建設的提質，打造基於物聯網等技術應用的物流管理系統，旗下物流公司二零一九年上半年業務穩步上升，通過拓展倉儲運輸以及運力金融服務，實現營收 0.36 億元，開拓客戶 80 家和合作供應商 57 家，完成貨物發運量 34 萬噸。

HSH International Inc. (「化塑匯」) 作為引領未來的化工電商，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；以分布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。二零一九年上半年，化塑匯基於自營業務的基礎上，進一步開拓平台業務，結合上游資源和下游客戶需求，提供寄售和預售業務。以重點商品為突破口，發展業務，創造營收。二零一九年上半年總收入達 54.6 億，自營訂單數 5,904 個。

上海卓鋼鏈電子商務有限公司 (「卓鋼鏈」) 在黑色大宗商品領域，主要為上中下游產業鏈合作夥伴提供包括交易中的幫賣，幫買及倉儲加工，供應鏈金融等服務在內的一體化集成供應鏈服務及解決方案。自二零一八年三月二十三日成立以來，已經與約 8,000 家上下游客戶建立了業務合作關係。截至二零一九年六月三十日，卓鋼鏈用半年時間已實現營業收入 90 億元人民幣，在下半年的時間裏，卓鋼鏈將繼續推廣線下與線上的融合服務，發展和開拓線上的供應鏈服務包括倉儲，物

流，金融等。卓鋼鏈在借助集團的生態圈資源的基礎上，開拓新的資源途徑，聚焦客戶需求，拓展集成服務範圍，提升其在黑色大宗商品領域的價值創造能力和行業影響力。

集團旗下世界商品智能交易中心（「CIC」）在全球大宗商品線上交易領域，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。截至二零一九年六月三十日，CIC交易平台累計交易額近50億美元，超過4千個注用戶，來自中國、新加坡、印度、馬來西亞和亞洲多個國家，專注於有色金屬，黑色金屬、化工塑料、農產品、油品等品類的交易。二零一九年上半年，CIC與世界500強企業日本丸紅株式會社共同成立的ZMA Smart Capital Pte. Ltd.（「卓紅金服」）已完成註冊。卓紅金服將依託CIC的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。二零一九上半年度，CIC前後在「第7屆新加坡鐵礦石周」、新加坡企發局主辦的「環球貿易商會議」、「新加坡貿易與互聯互通挑戰賽(TCC)」、「第11屆CWC國際液化天然氣會議亞洲峰會」、「首屆物流互聯網(IoL)峰會」等大型會議活動中完成首秀，CIC通過平台專場交易演示、金融服務介紹、區塊鏈技術探討等方式，向海外貿易商展示一站式服務交易的全新模式，為未來拓展全球大宗商品貿易合作奠定了堅實基礎。

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、黑色金屬及有色金屬等品類有著重大影響的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。

倉儲及物流服務

在倉儲服務領域，截至二零一九年上半年，卓爾雲倉與集團內外多家企業完成對接，業務分部在上海、廣州、杭州、青島等50多個城市。新增簽約監管倉庫52家，總數達312家，交貨物吞吐量約657萬噸。在智能雲倉監管平台建設方面，已和集團旗下「卓鋼鏈」線上倉儲系統打通，實現監管數據的實時化。二零一九年上半年卓爾雲倉重點發展了面向快消類產品的整體倉配一體化服務業務，實際運營面積達20萬方；目前已與30多家來自電器、母嬰、鞋服、快消品等行業的商家達

成合作意向，為廣大商家提供高品質倉儲服務新選擇。未來卓爾雲倉將以武漢，廣州、上海、成都、北京五大核心城市為基點，在全國範圍內積極構建合作分倉。通過卓爾雲倉平台管理及加盟覆蓋全國重點城市，打造國內頗具影響力的智能倉儲服務平台。

在物流服務領域，圍繞「科技驅動+供應鏈驅動」發展戰略，集團旗下的卓集送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，二零一九年卓集送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。卓集送迄今已獲得8項軟件著作權，3項發明專利，並在二零一九年三月獲得由湖北省科學技術廳、湖北省財政廳、國家稅務總局湖北省稅務局聯合授予的「國家高新技術企業」認定。目前卓集送物流系統平台擁有近11萬名司機，總訂單量突破8,200萬單。

未來前景

卓爾智聯起源於線下批發市場，經歷四年互聯網轉型，積累了實體市場及新經濟運營方面的經驗。批發市場的核心價值為交易的繁榮程度。線上轉型將有助於線下市場繁榮，這將有助於線上平台流量及規模發展。我們將加速線上及線下應用整合，並將透過線上及線下平台相互賦能及協同發展為卓爾智聯帶來更大的發展潛能。

卓爾智聯將繼續堅持B2B主軌道及創新供應鏈服務，從而於雙贏情況下建立高效低成本的智能交易系統，並智能連接全球業務。我們期待與更多中國及海外公司合作，實現整合及共生，重新定義B2B以及世界貿易方式，共同迎接新貿易時代。

投資組合

以下為本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之上市股權投資組合：

於二零一九年六月三十日

| 股份代號 | 投資公司名稱 | 持有 股份數目 | 有效 股權權益 | 收購成本 人民幣千元 | 截至 | | |
|--------------|----------------|-------------|------------|---------------|---------------------------------|--|---|
| | | | | | 二零一九年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元 | 二零一九年 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 二零一九年 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」) | 613,880,000 | 3.11% | 685,837 | 261,903 | (697,900) | - |

於二零一八年十二月三十一日

| 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 | 截至 | | |
|--------------|------------|-------------|------------|---------------|---------------------------------------|---|---|
| | | | | | 二零一八年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元 | 二零一八年 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 二零一八年 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 |
| 香港股份代號：00607 | 豐盛 | 613,880,000 | 3.11% | 685,837 | 968,187 | (879,148) | 10,922 |

於二零一九年六月三十日，本集團於豐盛持有約613,880,000股股份(二零一八年十二月三十一日：613,880,000股)，佔其全部已發行股本約3.11%(二零一八年十二月三十一日：3.11%)。豐盛是一間香港交易所的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及新能源業務。截至二零一九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697.9百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：未變現持股收益約人民幣182.2百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零一九年六月三十日總資產約0.46%(二零一八年十二月三十一日：1.82%)。本集團謹此強調，未變現持股虧損屬非現金性質，與本集團於豐盛的投資(不穩定性質)的公平價值變動相關。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

經營業績

營業收入

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 屬國際財務報告準則第15號範圍內之來自 | | |
| 與客戶訂立之合約的收入 | | |
| 按主要產品或服務線分拆 | | |
| —銷售物業及相關服務之收入 | 89,010 | 114,991 |
| —供應鏈管理及貿易業務之收入 | 34,077,554 | 17,843,672 |
| —電子商貿及金融服務業務之收入 | 43,103 | 25,048 |
| —建造合同收入 | 2,118 | 2,054 |
| —其他 | 1,400 | 19,494 |
| | 34,213,185 | 18,005,259 |
| 其他來源之收入 | | |
| 投資物業之租金總額 | 412,106 | 352,398 |
| 融資收入 | 97,667 | 136,954 |
| | 34,722,958 | 18,494,611 |

本集團之收入由截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣18,494.6百萬元大幅增加約87.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣34,723.0百萬元，主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加；(ii)租金收入增加；(iii)電子商貿及金融服務業務收入增加；(iv)銷售物業及相關服務之收入減少；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

截至二零一九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98.1%。供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加主要由於(i)於二零一八年三月完成收購化塑匯52.48%的股權，截至二零一九年六月三十日止整六個月，化塑匯之財務業績均納入本集團合併範圍，而截至二零一八年六月三十日止整六個月化塑匯僅二零一八年三月至二零一八年六月約三個月之財務業績納入本集團合併範圍；(ii)於二零一八年三月成立卓鋼鏈，截至二零一九年六月三十日止整六個月，卓鋼鏈之財務業績納入本集團合併範圍，而截至二零一八年六月三十日止六個月卓鋼鏈僅二零一八年三月至二零一八年六月約三個月之財務業績納入本集團合併範圍；及(iii)截至二零一九年六月三十日止六個月中農網收入與截至二零一八年六月三十日止六個月相比大幅增加。

租金收入

本集團租金收入由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣352.4百萬元大幅增加約16.9%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣412.1百萬元。增加乃由於漢口北項目的租賃面積增加。

融資收入

本集團融資收入由截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣137.0百萬元減少28.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月人民幣97.7百萬元。該減少主要由於於二零一九年上半年融資活動減少。

電子商貿及金融服務業務收入

本集團來自電子商貿及金融服務業務之收入由截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣25.0百萬元上升約72.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月人民幣43.1百萬元。該增加主要由於二零一九年上半年電子商貿交易量增加。

建造合同收入

本集團來自替第三方建造若干物業之建築合同收入由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣2.0百萬元增加約3.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月人民幣約2.1百萬元。收入按截至二零一九年六月三十日止六個月實際產生之成本確認。與過往期間相比並無重大波動。

銷售物業及相關服務

銷售物業收入由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣115.0百萬元減少約22.6%至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。

本集團之銷售物業收入來自銷售工業單位、配套設施單位、辦公室及零售單位及住宅單位。物業銷售收入減少主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月交付予物業的建築面積減少所致。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣17,924.2百萬元大幅增加約90.2%至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。增加主要是由於化塑匯及卓鋼鏈之完整六個月的影響及中農網交易量增加，供應鏈管理及貿易業務之存貨成本約人民幣33,874.8百萬元。

毛利

本集團之毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣570.4百萬元增加約9.8%至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。本集團毛利率由二零一八年上半年之3.1%減少至二零一九年上半年之1.8%，乃由於自二零一八年三月收購化塑匯大部分股權及於二零一八年三月成立卓鋼鏈起本集團收入組合出現變動。鑑於供應鏈管理及貿易業務初步發展的特點，其貢獻較高的收入，但利潤率較低。

其他淨(虧損)／收入

本集團其他淨收入由截至二零一八年六月三十日止六個月淨收益約人民幣297.0百萬元大幅減少至截至二零一九年六月三十日止六個月之淨虧損約人民幣808.4百萬元。截至二零一九年六月三十日止六個月其他淨虧損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分別虧損約人民幣697.9百萬元及人民幣218.4百萬元所致。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣91.4百萬元增加約12.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣102.9百萬元。增加主要由於員工成本及促銷開支分別增加約人民幣6.0百萬元及人民幣5.3百萬元。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣321.3百萬元增加約3.4%至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。該增加主要由於(i)員工成本增加約人民幣18.1百萬元；及(ii)諮詢開支減少約人民幣6.5百萬元。

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按投資物業的公開市值或現時用途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二零一八年六月三十日止六個月人民幣1,471.6百萬元增加約33.7%至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。增加主要由於與上一年度上半年相比，保留作出租用途之商場單位數目增加。

融資收入及成本

本集團融資收入由截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣83.3百萬元減少約0.4%至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。與過往期間相比並無重大波動。

本集團融資成本由截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣320.9百萬元增加約45.4%至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。該增加主要由於較上一年度上半年相比計息借款產生的利息開支增加及撥入發展中物業及發展中投資物業之資本化款項減少。

分佔聯營公司之淨虧損

本集團分佔聯營公司虧損淨額由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣26.3百萬元增加125.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣59.1百萬元。增加主要由於主要聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd.之分佔虧損較二零一八年上半年增加所致。

分佔合營企業之淨溢利／(虧損)

本集團分佔合營企業虧損由截至二零一八年六月三十日止六個月淨虧損約人民幣2.8百萬元變動至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。截至二零一九年六月三十日止六個月分佔淨溢利主要由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司分佔淨溢利。

所得稅

所得稅由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣412.0百萬元增加約26.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月約521.9百萬元。該增加主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月投資物業產生估值收益淨值增加導致遞延稅項增加約人民幣124.0百萬元。

期內溢利

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得純利約人民幣312.2百萬元。本公司權益股東應佔溢利約為人民幣340.5百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月約1,236.1百萬元減少約72.5%。

流動資金及資本來源

本集團持續獲得充足營運資本。於二零一九年六月三十日，本集團流動資產淨值約為人民幣293.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣605.8百萬元)及資產淨值約人民幣19,981.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣19,608.8百萬元)。於二零一九年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為人民幣19,296.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣18,779.6百萬元)，包括已發行股本約人民幣32.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣32.4百萬元)及儲備約人民幣19,263.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣18,747.2百萬元)。

現金狀況

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二零一八年十二月三十一日約人民幣1,118.6百萬元增加約17.4%至二零一九年六月三十日約人民幣1,313.0百萬元。增加主要由於計息借貸產生現金及現金等價物增加。

計息借貸

本集團計息借貸總額由二零一八年十二月三十一日約人民幣14,225.9百萬元增加約6.3%至二零一九年六月三十日約15,128.7百萬元。大部分貸款以本集團之功能貨幣人民幣計值。

淨負債比率

本集團淨負債比率由二零一八年十二月三十一日的52.4%增加至二零一九年六月三十日的55.3%。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。於二零一九年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

資產質押

於二零一九年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值人民幣27,403.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣22,832.9百萬元)及總賬面值人民幣6,624.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣6,238.6百萬元)之資產，作為獲取本集團若干借貸及應付票據之擔保。

附屬公司或聯屬公司之重大收購及出售

於二零一九年六月，本公司間接全資附屬公司卓爾金服企業管理(武漢)有限公司(「卓爾金服企業管理」)與眾邦資產管理訂立出售協議，據此，卓爾金服企業管理同意出售及眾邦資產管理同意購買卓爾金服信息科技全部股權，總代價為人民幣21,000,000元，及本公司間接全資附屬公司卓爾金融服務集團有限公司(「卓爾金融服務」)與眾邦資產管理訂立出售協議，據此，卓爾金融服務同意出售及眾邦資產管理同意購買眾邦融資租賃35%的股權，總代價為人民幣44,000,000元。卓爾金服信息科技為於中國註冊成立的有限公司，卓爾金服信息科技及其附屬公司的主要業務為資產管理、諮詢業務及擔保業務以及提供融資租賃服務等。眾邦融資租賃為於中國註冊成立的有限公司，並主要從事提供融資租賃服務。於完成出售事項後，本集團將不再於上述公司擁有任何權益，及上述公司的財務業績將不再合併入本集團財務報表。

分部報告

有關截至二零一九年六月三十日止六個月分部報告的詳情，載於中期簡明綜合財務報表附註3。

或然負債

按照行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業之買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭款項，則本集團會負責償還未償還之按揭貸款，連同違約買方欠付銀行之任何應計利息及罰款。本集團之擔保期自有關按揭貸款授出日期起至買方獲得個人房產證或買方悉數清償按揭貸款(以較早者為準)止。

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

於二零一九年六月三十日，就提供貸款擔保服務之擔保達人民幣288.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣268.1百萬元)及就本集團物業買方獲授之按揭融資提供之擔保達人民幣749.4百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣688.8百萬元)。

會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈一項新的國際財務報告準則，即國際財務報告準則第16號，*租賃*，及多項經修訂國際財務報告準則，該等準則於本集團的本會計期間首次生效。有關詳情請參閱本公告之本公司未經審核簡明綜合中期業績附註2。

報告期末後事件

(a) 出售卓爾金服信息科技全部股權及眾邦融資租賃35%的股權

於二零一九年六月三十日，本集團與眾邦資產管理(由本公司控股股東控制之本公司關連人士)訂立兩份出售協議，內容有關以代價人民幣21,000,000元及人民幣44,000,000元分別出售卓爾金服信息科技全部股權及眾邦融資租賃35%股權。卓爾金服信息科技擁有眾邦融資租賃65%之股權。連同其附屬公司(包括眾邦融資租賃)，卓爾金服信息科技主要從事資產管理、保險代理及相關的顧問業務及擔保業務以及提供融資租賃服務。於完成出售後，卓爾金服信息科技及眾邦融資租賃將不再為本集團附屬公司，及其財務業績將不再合併入本集團財務報表。

出售卓爾金服信息科技全部股權已於七月完成及出售眾邦融資租賃35%股權預期將於二零一九年下半年完成。

(b) 出售武漢擔保投資

於二零一九年八月二日，本集團與眾邦資產管理訂立出售協議，據此，本集團同意出售武漢擔保投資全部股權，代價為人民幣198,000,000元。武漢擔保投資主要業務為提供擔保服務。於完成出售後，武漢擔保投資將不再為本集團附屬公司及其財務業績將不再合併入本集團財務報表。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團僱用合共2,102名(二零一八年六月三十日：2,140名)全職僱員。僱員補償包括基本工資、不定額工資、花紅及其他員工福利。於截至二零一九年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣173.9百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣158.4百萬元)。增加乃由於於二零一八年三月完成收購化塑匯及成立卓鋼鏈，導致合併該等公司截至二零一九年六月三十日止整六個月的財務業績。本集團之薪酬政策為提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵)以招攬及挽留高質素員工。本公司之薪酬委員會每年或於必要時檢討該等待遇。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，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。於二零一九年六月三十日，有關購股權計劃，78,567,950份購股權尚未行使。

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，本公司於截至二零一九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

截至二零一九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，於截至二零一九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

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱中期業績

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

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，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。

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

中期股息

董事會不建議派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

登載中期業績公告及中期報告

本中期業績公告登載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告載有上市規則所規定之全部資料，亦會適時登載於上述網站及派發予本公司股東。

承董事會命
卓爾智聯集團有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零一九年八月三十日

於本公告日期，董事會由九名成員所組成，其中包括本公司執行董事閻志先生、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生、崔錦鋒先生及閔雪琴女士；以及本公司獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。