

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

卓越管家

ZFS 卓貿通

zalljinfu 卓尔金服

ezbuy

兰亭智通

化塑汇

zallsoon 卓集送

卓链科技

中农网

Light in the box.com

卓尔云仓

海上鲜

众邦保理

zallgo 卓尔购

众邦融资租赁

汉口北担保

ZYT 卓易通

卓尔供应链

卓钢链



關於

卓爾智聯集團有限公司

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



目錄

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

董事

執行董事

閻志先生(聯席主席兼聯席行政總裁)
于剛博士(聯席主席)
衛哲先生
齊志平先生(聯席行政總裁)
崔錦鋒先生
閔雪琴女士(於二零一九年四月十六日獲委任)

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)
崔錦鋒先生
張家輝先生

公司秘書

傅曼儀女士

公司網站

<http://www.zallcn.com/>

授權代表

崔錦鋒先生
傅曼儀女士

香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 54 樓

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
3rd Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands

法律顧問

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
中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行
中信銀行

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」)截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告。

面對複雜的國際環境及國內經濟下行壓力增大的形勢，卓爾智聯堅守「智聯天下生意，服務創造價值」的商業理念，積極化解宏觀因素帶來的不利影響，公司經營目標明確、模式清晰、團隊穩定、基礎紮實，旗下各平台發揮所長，發展積極向好。

上半年，公司聚焦產業互聯網，堅定不移打造新型交易平台，各平台交易量穩步提升，業績保持穩定增長。卓爾智能交易生態圈進一步融合發展，各平台向產業鏈延伸更加深入，行業影響力進一步加強；「商務+科技」雙輪驅動推進加快，區塊鏈、物聯網等技術應用取得新進展；線下市場繁榮發展，全面線上化工作正式啟動；風控體系進一步完善，金融賦能交易平台建設效應不斷顯現；海外業務加速拓展，國際化進程穩步推進。

線下市場方面，通過不斷提升客戶服務品質、精細化品牌管理及不斷完善的物業體系，各市場實現繁榮發展，漢口北國際商品交易中心超額完成半年度業績營收目標。漢口北海外業務持續發力，外貿出口額大幅增長，新海關監管場所封關運行，跨境電商通關業務成功開通。另外，「數字漢口北」系統構建工作正式啟動，積極探索全國批發市場的線上化解決方案。

線上各平台繼續深耕產業，深圳市中農網有限公司(「中農網」)、HSH International Inc.(「化塑匯」)、上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)等積極佈局全產業鏈、提升供應鏈服務等級、擴充垂直細分領域、延伸海外業務，在農產品、化工、塑料、黑色金屬等大宗商品服務領域不斷擴張，通過更加便捷、智能、高效的平台交易服務，為產業鏈上下游企業降低交易成本，在採購、分銷、支付、物流等環節為其提供更優的解決方案。

未來，卓爾智聯將繼續堅守B2B和供應鏈服務的主賽道，堅定信心，推進線下、線上平台融合，深耕產業上下游，加強技術創新，挖掘深度交易服務機會，實現公司高質量發展。

批發市場是典型的適合發展B2B的場景，卓爾智聯來源於線下，並進行了四年的互聯網轉型，擁有實體市場及新經濟運營經驗。批發市場的價值核心是交易的繁榮程度，線上化將助力線下市場的繁榮發展，線下也將為線上平台貢獻流量與規模。我們將加快線上線下融合應用，通過兩者相互賦能、共同發展為卓爾智聯帶來更大的發展潛力。

讓交易平滑至簡，讓要素無界流動。卓爾智聯將繼續堅守賽道、堅持創新，積極打造高效能、低成本、開放共贏、智聯天下的智能交易體系。我們期待與更多的中國企業、世界企業攜手努力、融合共生，重新定義B2B乃至世界貿易方式，共同迎接新貿易時代的到來。

閻志

聯席主席

香港，二零一九年八月三十日

管理層討論及分析

業務回顧

消費品批發交易

本集團旗下核心項目－漢口北國際商品交易中心現已形成擁有鞋業皮具、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；花鳥魚寵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。

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。

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。

管理層討論及分析(續)

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，集團旗下的卓集送信息科技(武漢)有限公司(「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人工智能系統，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 六月三十日止 二零一九年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元			截至 二零一九年 六月三十日 已收股息 人民幣千元
					於 二零一九年 六月三十日 產生之未變 現持股虧損 人民幣千元	於 二零一九年 六月三十日 產生之未變 現持股虧損 人民幣千元	於 二零一九年 六月三十日 產生之未變 現持股虧損 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			截至 二零一八年 十二月 三十一日 已收股息 人民幣千元
					於 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	於 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	於 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)	(75,173)	10,922

管理層討論及分析(續)

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約人民幣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。

管理層討論及分析(續)

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)。

管理層討論及分析(續)

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

於二零一九年六月三十日，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。有關詳情請參閱本報告之本公司未經審核中期簡明綜合財務報表附註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。

管理層討論及分析(續)

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。

購股權計劃詳情

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過之決議案，本公司已採納一項購股權計劃，以激勵及回報對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者（定義見下文第2段）。

購股權計劃之主要條款及詳情概述如下：

1. 購股權計劃之目的

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

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

2. 購股權計劃之參與者

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

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

3. 可根據購股權計劃發行之股份總數

行使根據購股權計劃可能授出之購股權而可發行之最高股份數目合共不得超過1,050,000,000股，佔本公司於本報告日期已發行股份約8.91%。於本報告日期，根據購股權計劃可發行的股份數目954,332,050股，約佔本公司已發行股本之8.1%。

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%。倘授出超出此 1% 上限之購股權，須先達成以下條件：

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

5. 根據購股權計劃必須行使購股權之期限

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

6. 行使購股權前必須持有之最短期限

除非董事另有規定，否則已授出之購股權在行使前並無必須持有之最短期限。

7. 申請或接納購股權時須支付之金額以及付款或通知付款或償還申請或接納購股權貸款之指定期限

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

8. 釐定行使價的基準

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

9. 購股權計劃之餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日起生效，為期 10 年。

10. 於回顧期內購股權變動

截至二零一九年六月三十日止六個月期間期初及期末購股權計劃下之購股權(「購股權」)結餘及於該期間已授出、已行使、已註銷或已中止之購股權之細節如下：

參與者類別	授出日期	每股行使價	歸屬期及行使期間	於二零一九年						於二零一九年		緊接授出日期前每股價格	行使日期每股價格
				一月一日之結餘	轉自/(轉至)其他類別	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	六月三十日之結餘	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)	2,283,398	無	無	無	無	無	2,283,398	8.46港元	不適用 (附註3)	
	二零一八年九月四日	6.66港元	(附註2)	3,000,000	無	無	無	無	(900,000)	2,100,000	6.52港元	不適用 (附註3)	
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)	41,101,154	無	無	無	無	無	41,101,154	8.46港元	不適用 (附註3)	
崔錦鋒先生	二零一八年九月四日	6.66港元	(附註2)	2,000,000	無	無	無	無	(600,000)	1,400,000	6.52港元	不適用 (附註3)	
閔雪琴女士 (附註4)	二零一八年九月四日	6.66港元	(附註2)	不適用	2,000,000	無	無	無	(600,000)	1,400,000	6.52港元	不適用 (附註3)	
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)	2,283,398	無	無	無	無	無	2,283,398	8.46港元	不適用 (附註3)	
	二零一八年九月四日	6.66港元	(附註2)	43,700,000	(2,000,000)	無	無	無	(13,700,000)	28,000,000	6.52港元	不適用 (附註3)	
總計				94,367,950	無	無	無	無	(15,800,000)	78,567,950			

附註：

- 該等購股權須待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後方可行使。有關財務表現目標詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函內「管理層股份及管理層期權」一段。
- 待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後，該等購股權將按以下方式行使：
 - 首30%的購股權將由承授人自授出日期起12個月期間後首個交易日開始至自授出日期起24個月期間之最後交易日止行使。然而，首30%購股權的若干財務表現目標，並未達成及該等購股權已失效；

其他資料披露(續)

- (ii) 另外30%的購股權將由承授人自授出日期起24個月期間後首個交易日開始至自授出日期起36個月期間之最後交易日止行使；及
 - (iii) 其餘40%的購股權將由承授人自授出日期起36個月期間後首個交易日開始至自授出日期起48個月期間之最後交易日止行使。
3. 概無購股權於截至二零一九年六月三十日止六個月內獲行使。
 4. 閔雪琴女士於二零一九年四月十六日獲委任為執行董事。

除上述所披露者外，截至二零一九年六月三十日止六個月之期初及／或期末，概無並未行使購股權及於截至二零一九年六月三十日止六個月內概無授出購股權。

董事購買股份或債券之權利

除於本報告「購股權計劃詳情」一節所披露者外，於回顧期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以使本公司董事可以收購本公司或任何其他法團之股份或債券方式獲益，且概無本公司董事或最高行政人員或彼等配偶或未成年子女有權認購本公司或其任何相聯法團之股份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董事資料變動如下：

1. 閻志先生於二零一九年七月獲委任為納斯達克股票交易所上市公司DouYu International Holdings Limited (斗魚國際控股有限公司)之獨立董事。
2. 衛哲先生於二零一九年五月辭任倫敦證券交易所上市公司Informa Plc之獨立非執行董事。
3. 閔雪琴女士獲委任為本公司執行董事，自二零一九年四月十六日起生效。彼於二零一九年六月獲委任為湖北省青年企業家協會副主席。

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。

本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持普通股／ 相關股份數目	於二零一九年
			六月三十日 持股概約 百分比 ⁽⁶⁾
閻志	受控制法團之權益	6,609,022,268 (L) ⁽¹⁾	56.09%
	實益擁有人	56,613,000 (L)	0.48%
于剛	實益擁有人	61,090,840 (L)	0.52%
	配偶權益	11,800,000 (L)	0.10%
崔錦鋒	實益擁有人	3,992,500 (L) ⁽³⁾	0.03%
衛哲	受控制法團之權益	132,144,000 (L) ⁽²⁾	1.12%
		132,144,000 (S) ⁽²⁾	1.12%
	實益擁有人	10,746,000 (L)	0.09%
齊志平		10,746,000 (S)	0.09%
	實益擁有人	4,786,351 (L) ^{(4)(a)}	0.04%
	配偶權益	48,414,298 (L) ^{(4)(b)}	0.41%
閔雪琴	實益擁有人	1,459,000 (L) ⁽⁵⁾	0.01%

(L)指好倉；(S)指淡倉

附註：

- 該6,609,022,268股股份由閻志先生全資擁有之卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)持有。
- 上述89,163,000股股份之好倉及淡倉由衛先生間接持有43.6%股份之公司Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.間接持有60%股份之公司EJC Group Limited所持有，而42,981,000股股份之好倉及淡倉由衛哲先生直接控股99%之公司Vision Knight Capital Management Limited持有。
- 該等權益包括2,592,500股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的1,400,000股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃詳情」一節。
- 該等權益包括402,953股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的4,383,398股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃詳情」一節。
 - 該等權益包括7,313,144股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的41,101,154股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃詳情」一節。
- 該等權益包括59,000股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的1,400,000股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃詳情」一節。
- 百分比按於二零一九年六月三十日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目(11,782,825,800股普通股)計算。

其他資料披露(續)

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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。

主要股東之權益

就任何董事所知，於二零一九年六月三十日，以下人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質	所持普通股／ 相關股份數目	於二零一九年 六月三十日 持股概約 百分比 ⁽³⁾
主要股東			
卓爾發展投資	實益擁有人	6,609,022,268 (L) ⁽¹⁾	56.09%
其他人士			
季昌群先生	受控制法團之權益	949,224,000 (L) ⁽²⁾	8.06%
Magnolia Wealth International Limited	受控制法團之權益	949,224,000 (L) ⁽²⁾	8.06%
豐盛控股有限公司	受控制法團之權益	949,224,000 (L) ⁽²⁾	8.06%
Rich Unicorn Holdings Limited	實益擁有人	949,224,000 (L) ⁽²⁾	8.06%

(L) 指好倉

附註：

- (1) 卓爾發展投資乃一間由閻志先生全資擁有之公司。
- (2) 該949,224,000股股份由豐盛控股有限公司全資擁有之Rich Unicorn Holdings Limited持有，而季昌群先生全資擁有之Magnolia Wealth International Limited擁有豐盛控股有限公司約45.05%權益。季昌群先生亦直接擁有豐盛控股有限公司約4.61%權益。
- (3) 百分比按於二零一九年六月三十日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目(11,782,825,800股普通股)計算。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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及有關董事進行證券交易的行為守則。

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。

發行代價股份

有關中農網之收購，請參見本公司於二零一七年二月十五日之通函(「**該通函**」)。除文義另有所指外，本處所用詞彙與該通函所界定者俱有相同涵義。

根據收購協議，完成收購 Sweet Returns Investment Limited 全部已發行股本(「**目標股份 D2**」)將待(其中包括) Sweet Returns Investment Limited 已收購由管理團隊擁有之中農網餘下 1.94% 股權之後，方可作實。倘 Sweet Returns Investment Limited 所收購之中農網權益低於 1.94%，本公司將向相關賣方陳慧寶發行的股份將按比例進行調整。

於二零一九年六月十日，由於收購協議的所有第二完成條件已獲達成或以其他方式豁免及 Sweet Returns Investment Limited 已收購由管理團隊擁有之中農網餘下 1.94% 股權，81,252,000 股代價股份(就 Ronald Development International Limited 全部已發行股份而言)及 19,842,000 股代價股份(就目標股份 D2 而言)，合共 101,094,000 股代價股份(佔緊隨第二次完成後本公司經擴大已發行股本約 0.86%)已按發行價每股 4.19 港元發行予陳慧寶。發行予陳慧寶的 101,094,000 股股份受禁售安排所規限，有關禁售安排的詳情，請參閱該通函「董事會函件—該等賣方作出之禁售承諾」一段。

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**不競爭契據**) (經取代，「**不競爭契據**」)，據此，本公司各控股股東已向本公司承諾其將不會及將促使其聯繫人(本集團成員公司外)，不進行本集團的任何業務(但不限於)於中國發展及經營大型專營消費品的批發商場。

其他資料披露(續)

於二零一九年六月三十日，除漢口北卓爾生活城一第二期，所有餘下非核心項目(定義見重組通函)已經出售。漢口北卓爾生活城一第二期是一個位於漢口北總建築面積為約207,000平方米的住宅項目。由於該項目產生令人滿意的利潤和現金流量，本集團已暫緩該項目並根據市場狀況出售其中一部分。於二零一九年六月三十日，約118,000平方米已經預售，建造預期將於二零二零年完成。

有關重組及不競爭契據的進一步詳情已於重組通函內披露。

審閱中期業績

截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核及未經本公司核數師審閱，惟經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。審核委員會已審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及財務報告，亦已審閱及確認本集團採用之會計原則及慣例，並討論審核、內部監控及財務申報事宜。

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：張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。張家輝先生擔任審核委員會主席。

中期財務報告所載截至二零一八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。核數師已於其日期為二零一九年三月二十九日之報告中對上述財務報表發表無保留意見。

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)。

董事

於本中期報告日期，執行董事為閻志先生、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生、崔錦鋒先生及閔雪琴女士；以及獨立非執行董事為張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。

承董事會命
卓爾智聯集團有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零一九年八月三十日

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 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
收入	3(a)	34,722,958	18,494,611
銷售成本		(34,096,482)	(17,924,179)
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		(73,580)	(36,190)
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	1,967,478	1,471,596
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。

第31至72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(b)。

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)

附註	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 (附註) 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	(5,888)	(30,926)
期內其他全面收益	(5,888)	(32,049)
期內全面收益總額	306,314	1,179,435
下列人士應佔:		
本公司權益股東	334,583	1,206,455
非控股權益	(28,269)	(27,020)
期內全面收益總額	306,314	1,179,435

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。

第31至72頁所載附註為本中期財務報告一部分。

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (附註) 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	10	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	11(a)	334,318	329,876
遞延稅項資產		108,279	211,047
其他非流動資產		16,206	—
		31,370,047	28,820,778
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	12	4,022,118	4,785,355
存貨及其他合約成本	13	6,006,723	6,277,105
預付稅項		16,464	12,017
貿易及其他應收款項	14	10,259,090	8,604,425
應收關聯方款項	24(c)	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	15	3,167,419	3,066,232
現金及現金等價物	16	1,313,009	1,118,626
		24,956,830	24,260,340
流動負債			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	12	148,796	142,327
貿易及其他應付款項	17	12,518,223	11,006,540
合約負債	11(b)	2,172,753	1,835,718
租賃負債	2(d)	13,899	—
應付關聯方款項	24(c)	629,502	956,391
計息借貸	18	8,672,063	9,255,114
即期稅項		502,190	452,480
遞延收入		5,716	5,993
		24,663,142	23,654,563
流動資產淨值		293,688	605,777
資產總值減流動負債		31,663,735	29,426,555

綜合財務狀況表（續）

於二零一九年六月三十日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (附註) 人民幣千元
非流動負債			
計息借貸	18	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	12	69,709	59,024
遞延稅項負債		5,138,403	4,785,009
		11,682,693	9,817,742
資產淨值		19,981,042	19,608,813
資本及儲備			
股本	20	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		19,296,241	18,779,592
非控股權益		684,801	829,221
權益總額		19,981,042	19,608,813

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。

於二零一九年八月三十日獲董事會批准及授權刊發。

閻志
聯席主席及執行董事

崔錦鋒
執行董事

第31至72頁所載附註為本中期財務報告一部分。

綜合權益變動表

截至二零一九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

附註	就各項股份獎勵計劃							以權益				總計	非控股權益	權益總額	
	股本	股份溢價	持有之股份	中國法定儲備	其他儲備	匯兌儲備	重估儲備	結算股份	公平值儲備	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	人民幣千元
於二零一八年一月一日之結餘	32,292	4,362,842	(59,175)	437,413	194,467	(127,504)	36,946	122,484	(953)	12,546,904	17,545,716	871,526	18,417,242		
截至二零一八年六月三十日															
止六個月之權益變動：															
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,236,122	1,236,122	(24,638)	1,211,484		
其他全面收益	-	-	-	-	-	(28,544)	-	-	(1,123)	-	(29,667)	(2,382)	(32,049)		
全面收益總額	-	-	-	-	-	(28,544)	-	-	(1,123)	1,236,122	1,206,455	(27,020)	1,179,435		
發行獎勵股份	23	69,850	(69,873)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
發行VKC顧問服務代價股份	93	280,496	(280,589)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
附屬公司非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,493	9,493		
轉發至法定儲備	-	-	-	1,687	-	-	-	-	-	(1,687)	-	-	-		
就先前年度批准之股息	-	(246,653)	-	-	-	-	-	-	-	-	(246,653)	-	(246,653)		
附屬公司非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,302)	(13,302)		
僱員以權益結算股份的支付	19	6	8,895	11,835	(16,968)	-	-	22,580	-	-	26,348	17,082	43,430		
非僱員以權益結算股份的支付	19	23	54,337	-	-	-	-	1,492	-	-	55,852	-	55,852		
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,268	12,268		
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日之結餘	32,437	4,529,767	(397,802)	439,100	177,499	(156,048)	36,946	146,556	(2,076)	13,781,339	18,587,718	870,047	19,457,765		
截至二零一八年十二月三十一日															
止六個月之權益變動：															
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135,182	135,182	(72,759)	62,423		
其他全面收益	-	-	-	-	-	10,128	-	-	(772)	-	9,356	5	9,361		
全面收益總額	-	-	-	-	-	10,128	-	-	(772)	135,182	144,538	(72,754)	71,784		
發行VKC顧問服務代價股份	-	(1,115)	1,115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
附屬公司非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,247	29,247		
收購附屬公司非控股權益	-	-	-	-	(14,504)	-	-	-	-	-	(14,504)	(142)	(14,646)		
轉發至法定儲備	-	-	-	11,339	-	-	-	-	-	(11,339)	-	-	-		
僱員以權益結算股份的支付	-	160	-	-	(9,503)	-	-	28,382	-	-	19,039	9,713	28,752		
非僱員以權益結算股份的支付	-	(4,510)	-	-	-	-	-	46,139	-	-	41,629	-	41,629		
收購附屬公司	-	-	-	-	1,172	-	-	-	-	-	1,172	(130)	1,042		
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,760)	(6,760)		
於二零一八年十二月三十一日的結餘(附註)	32,437	4,524,302	(396,687)	450,439	154,664	(145,920)	36,946	221,077	(2,848)	13,905,182	18,779,592	829,221	19,608,813		

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。

綜合權益變動表(續)

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	本公司權益股東應佔												
	股本	股份溢價	就各項股份 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			總計	非控股權益	權益總額
								結算股份 支付儲備	公平值儲備 (不可劃撥)	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
於二零一九年一月一日的經調整結餘	32,437	4,524,302	(396,687)	450,439	154,664	(145,920)	36,946	221,077	(2,848)	13,905,182	18,779,592	829,221	19,608,813
截至二零一九年六月三十日 止六個月之權益變動：													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	340,528	340,528	(28,326)	312,202
其他全面收益	-	-	-	-	-	(5,945)	-	-	-	-	(5,945)	57	(5,888)
全面收益總額	-	-	-	-	-	(5,945)	-	-	-	340,528	334,583	(28,269)	306,314
收購附屬公司非控股權益	296	172,066	-	-	(13,112)	-	-	-	-	-	159,250	(125,348)	33,902
轉發至法定儲備	-	-	-	41,080	-	-	-	-	-	(41,080)	-	-	-
僱員以權益結算股份的支付	-	(21,536)	26,633	-	(7,718)	-	-	3,225	-	-	604	7,718	8,322
非僱員以權益結算股份的支付	-	(8,430)	69,868	-	-	-	-	(39,226)	-	-	22,212	-	22,212
附屬公司非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,479	1,479
於二零一九年六月三十日的結餘	32,733	4,666,402	(300,186)	491,519	133,834	(151,865)	36,946	185,076	(2,848)	14,204,630	19,296,241	684,801	19,981,042

第 31 至 72 頁所載附註為本中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一九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 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
經營活動		
經營所得現金	58,240	592,146
已付所得稅	(20,564)	(26,546)
經營活動所得現金淨額	37,676	565,600
投資活動		
購置物業、廠房及設備付款	(6,582)	(4,800)
購置無形資產付款	(25,268)	(9,674)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,535	34
出售無形資產所得款項	414	642
初始到期日超過三個月之銀行定期存款到期所收利息	202,958	52,777
收購一間附屬公司／附屬公司所得／(所用)之現金	41,453	83,293
投資聯營公司付款	177	(118,744)
投資合營企業付款	(4,000)	(121,500)
投資合營企業付款	(1,155)	-
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	-	10,711
理財產品及信託產品的到期現金收款	1,387,308	1,397,439
於一間保險公司股份投資之付款	-	(101,750)
購買理財產品及信託產品	(1,395,930)	(795,672)
收回第三方貸款所得之現金	-	167,585
出售一間附屬公司已付現金	-	(26)
投資活動所得／(所用)其他現金	21,615	(26,741)
投資活動所得現金淨額	222,525	533,574
融資活動		
支付關連方款項淨額	24(b) (326,889)	(98,812)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項	3,528,972	2,417,046
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	(3,718,031)	(2,994,597)
第三方貸款所得款項	2,947,322	1,711,213
償還第三方貸款	(1,855,464)	(477,415)
已抵押銀存款增加	(101,187)	(687,044)
已付利息及其他借貸費用	(532,125)	(581,798)
已付附屬公司非控股權益股息	-	(6,575)
根據附屬公司購股權計劃發行股份所得款項	-	46
非控股權益注資所得款項	1,479	9,493
贖回一間附屬公司可轉換可贖回優先股	-	(12,554)
交收期貨合約	-	(135,235)
已付租賃之本金部分	(9,766)	-
已付租賃之利息部分	(345)	-
融資活動所用現金淨額	(66,034)	(856,232)
現金及現金等價物增加淨額	194,167	242,942
於一月一日之現金及現金等價物	16 1,118,626	1,283,647
匯率變動影響	216	(5,553)
於六月三十日之現金及現金等價物	16 1,313,009	1,521,036

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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告。該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。

2 會計政策的變動(續)

國際財務報告準則第 16 號租賃(續)

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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2 會計政策的變動(續)

國際財務報告準則第 16 號租賃(續)

(a) 會計政策的變動(續)

(ii) 承租人會計處理(續)

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。

2 會計政策的變動(續)

國際財務報告準則第 16 號租賃(續)

(a) 會計政策的變動(續)

(iv) 出租人會計

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

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2 會計政策的變動(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

(c) 過渡影響(續)

- (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(披露於附註22(a))：

	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	(1,909)
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	29,658

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。

2 會計政策的變動(續)

國際財務報告準則第 16 號租賃(續)

(c) 過渡影響(續)

(iii) (續)

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

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2 會計政策的變動(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

(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
	16,848	18,636	17,537	19,437
	30,747	32,896	29,658	31,567
減：未來利息開支總額		(2,149)		(1,909)
租賃負債現值		30,747		29,658

(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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2 會計政策的變動(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響(續)

	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	加回： 國際財務報告準則第16號下的折舊及利息開支 (B) 人民幣千元	扣減： 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) (C) 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 (D=A+B-C) 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
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
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)

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2 會計政策的變動(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響(續)

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。任何潛在淨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 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

3 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(i) 收入分拆(續)

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：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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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)

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 (附註)	二零一九年	二零一八年 (附註)	二零一九年	二零一八年 (附註)	二零一九年	二零一八年 (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	49,361,730	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	32,308,004	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。

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 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
綜合收入(附註3(a))	34,722,958	18,494,611
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)
綜合除稅前溢利	834,148	1,623,501

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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 地區分部資料(續)

	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 人民幣千元	二零一八年 (附註) 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)
— 理財產品及信託產品	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)
	(808,439)	297,043

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：

(a) 融資(收入)/成本

	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	(附註) 人民幣千元
融資收入		
利息收入	(82,968)	(83,293)
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	(137,428)	(264,646)
	447,070	310,070
銀行手續費及其他	19,088	10,808
匯兌虧損淨額	352	60
	466,510	320,938

(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(附註19)	21,442	43,351
	173,861	158,445

(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	79,715	52,430

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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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(「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。

6 所得稅(續)

- (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，本集團就計息借貸抵押了賬面總值為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(附註18)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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計息借貸抵押(附註18)。

10 商譽

	人民幣千元
成本	
於二零一八年一月一日	1,606,280
透過業務合併添置	106,797
出售附屬公司	(7)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,713,070
收購一間附屬公司	11,404
於二零一九年六月三十日	1,724,474
累計減值虧損：	
於二零一八年一月一日	-
減值虧損	(461,028)
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	(461,028)
賬面值：	
於二零一八年十二月三十一日	1,252,042
於二零一九年六月三十日	1,263,446

11 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	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
合約資產		
履行建築合約產生	334,318	329,876
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)	2,409,501	2,068,252

於二零一九年六月三十日，預期將於一年後收回的合約資產金額為人民幣334,318,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣329,876,000元)。

(b) 合約負債

	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
物業開發及相關服務		
— 遠期銷售按金及已收分期付款	523,774	443,709
供應鏈管理及貿易		
— 從第三方收取的按金	1,625,067	1,358,564
— 從關連方收取的按金	11,153	27,439
其他		
— 已收按金	12,759	6,006
	2,172,753	1,835,718

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

12 以公平值計量且變動計入損益之金融資產／負債

	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
以公平值計量且變動計入損益之金融資產		
香港上市股本證券		
— 豐盛控股有限公司	261,903	968,187
衍生金融工具		
— 理財產品及信託產品 (i)	3,509,040	3,388,360
遠期合約	147,546	141,051
或然代價		
— 收購中農網 (ii)	95,068	278,052
— 收購化塑匯 (iii)	8,561	9,705
	4,022,118	4,785,355
以公平值計量且變動計入損益之金融負債－流動		
遠期合約	147,546	141,051
或然代價－收購化塑匯 (iii)	1,250	1,276
	148,796	142,327
以公平值計量且變動計入損益之金融負債－非流動		
可轉換可贖回優先股 (iv)	69,709	59,024

(i) 該款項指中國知名金融機構發行的理財產品及信託產品的投資。該等理財產品及信託產品無固定或可確定回報。賬面總值為人民幣3,509,010,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,240,749,000元)的理財產品及信託產品已就本集團應付票據作出抵押(附註17)。

(ii) 該款項指於二零一八年六月三十日就收購中農網產生的或然代價人民幣95,068,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣278,052,000元)。此作為收購代價的一部分，此取決於中農網收購後的財務業績。

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

(iv) 該款項指化塑匯發行之可轉換可贖回優先股。按持有人的選擇，可轉換可贖回優先股可隨時基於預先釐定的換股價轉換為化塑匯的普通股，須進行若干反彈博調整。優先股持有人享有各到期期間的贖回權利。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13 存貨及其他合約成本

	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
待售發展中物業	4,231,652	4,113,217
持作出售的竣工物業	1,144,373	1,700,152
商品	630,698	463,736
	6,006,723	6,277,105

於二零一九年六月三十日，本集團就計息借貸抵押了賬面總值為人民幣1,453,180,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,204,985,000元)的待售發展中物業及賬面總值為人民幣775,655,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,426,811,000元)的持作出售的竣工物業(附註18)。於二零一九年六月三十日，本集團就應付票據抵押了賬面總值為人民幣60,600,000元(二零一八年十二月三十一日：零)的持作出售的竣工物業(附註17)。

14 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)	2,248,735	3,347,928
	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	1,891,137	1,509,008
	10,259,090	8,604,425

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(附註18)。

(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	472,443	434,805
	4,588,690	2,874,048

視乎單獨客戶的信貨等級，客戶通常獲授0至360天的信貨期。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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)

	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)	425,873	406,025
	2,248,735	3,347,928

(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	789,012	493,869
	2,248,735	3,347,928

視乎單獨客戶的信貨等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。

15 已抵押銀行存款

	附註	二零一九年 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
銀行貸款的抵押	18	36,203	20,699
信用證及應付票據的抵押	17	3,054,733	2,997,853
其他		76,483	47,680
		3,167,419	3,066,232

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

16 現金及現金等價物

	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
銀行及手頭現金	1,313,009	1,118,626

於二零一九年六月三十日，總額為人民幣4,406,185,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,087,685,000元)的現金及現金等價物及已抵押銀行存款存放於中國內地銀行。將資金匯出中國內地須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及規例。

17 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
	12,518,223	11,006,540

(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
	8,953,665	8,278,559

(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6.90%至9.30%(二零一八年六月三十日止六個月：8.45%至11.00%)。

(iii) 於二零一九年六月三十日，本集團應付票據乃由本集團若干已抵押銀行存款、持作出售竣工物業以及理財產品及信託產品擔保(附註12、13及15)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	附註	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
即期			
銀行貸款及其他金融機構貸款	18(a)	6,961,779	7,554,865
一間聯營公司貸款	18(b)	11,000	11,000
其他貸款	18(c)	1,699,284	1,689,249
		8,672,063	9,255,114
非即期			
銀行貸款及其他金融機構貸款	18(a)	4,357,848	3,953,821
其他貸款	18(c)	2,098,832	1,017,009
		6,456,680	4,970,830
		15,128,743	14,225,944

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一九年六月三十日，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
一年內或按要求	6,961,779	7,554,865
於一年後但兩年內	2,852,117	2,368,953
於兩年後但五年內	1,221,231	1,311,118
於五年後	284,500	273,750
	4,357,848	3,953,821
	11,319,627	11,508,686

(i) 於二零一九年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款乃抵押如下：

	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
有抵押	11,217,043	11,351,686
無抵押	102,584	157,000
	11,319,627	11,508,686

18 計息借貸(續)

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

(ii) 本集團抵押用於擔保銀行貸款及其他金融機構貸款的資產包括：

	附註	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
已抵押銀行存款	15	36,203	20,699
應收票據	14	1,641,276	932,614
其他應收款項		8,000	8,000
投資物業	8	18,833,729	16,246,645
發展中投資物業	8	3,871,626	2,744,780
發展中物業	13	1,340,989	1,204,985
持作出售竣工物業	13	739,892	1,426,811
物業、廠房及設備	9	47,859	248,394
		26,519,574	22,832,928

(iii) 截至二零一九年六月三十日止六個月，銀行貸款及其他金融機構貸款的年利率介乎3.10%至11.03%（截至二零一八年六月三十日止六個月：每年1.85%至13.00%）。

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

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行貸款人民幣5,403,554,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣5,632,854,000元）未遵守所施加的契諾。本集團已接獲有關銀行之通知，確認其附屬公司各自將不會被視為違反契諾及有關銀行不會要求該等附屬公司提前還款。

(b) 一間聯營公司貸款

該等貸款乃無抵押、須按要求償還及按年利率4.35%計息。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18 計息借貸(續)

(c) 其他貸款

於二零一九年六月三十日，第三方的其他貸款須償還如下：

	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
一年內或按要求	1,699,284	1,689,249
於一年後但兩年內	2,098,832	1,017,009
	3,798,116	2,706,258

(i) 於二零一九年六月三十日，第三方其他貸款抵押如下：

	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
有抵押	550,000	300,000
無抵押	3,248,116	2,406,258
	3,798,116	2,706,258

(ii) 本集團已抵押作為第三方其他貸款擔保的資產包括：

	附註	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
投資物業	8	736,178	—
發展中物業	13	112,191	—
持作出售的竣工物業	13	35,763	—
		884,132	—

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，人民幣300,000,000元的貸款由二零一九年六月至二零一九年九月期間一間附屬公司銷售交易上限為人民幣324,000,000元的所得款項作擔保。

(iii) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，來自第三方的其他貸款按年利率4.00%至18.00%計息。

(d) 於二零一九年六月三十日，本集團若干計息借貸由本集團關連方擔保(附註24(c))。

19 以權益結算股份支付

(a) 二零一七年購股權計劃

本集團已採納購股權計劃(「二零一七年購股權計劃」)，據此，已按總代價3.00港元授出總共45,667,950份購股權予中農網若干高級管理人員(「中農網管理層」)以認購本公司股份。每份購股權給予持有人權利認購本公司一股普通股並以股份總數結算。

授出的條款及條件如下：

購股權數目	歸屬條件 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	購股權合約期限 本公司刊發以下 財政年度年報 各自日期至 二零二七年 十二月三十一日
9,133,590	二零一七年	二零一七年
9,133,590	二零一八年	二零一八年
9,133,590	二零一九年	二零一九年
9,133,590	二零二零年	二零二零年
9,133,590	二零二一年	二零二一年

45,667,950

於每個歸屬期後將予行使的購股權數目須遵守購股權計劃所載於各個財政年度中農網的收入及淨溢利的表現擔保機制。

購股權數目及加權平均行使價如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年 加權 平均行使價		二零一八年 加權 平均行使價	
	平均行使價	購股權數目	平均行使價	購股權數目
期初/期末未行使	8.48 港元	45,667,950	8.48 港元	45,667,950
期末可行使	8.48 港元	16,205,792	8.48 港元	9,133,590

於二零一九年六月三十日，購股權計劃的餘下合約期限為8.5年(二零一八年十二月三十一日：9年)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 以權益結算股份支付(續)

(a) 二零一七年購股權計劃(續)

購股權公平值及假設：

作為授出購股權回報收到的服務之公平值參考已授出購股權公平值計量。所授出的購股權公平值估計乃根據二項式期權定價模式計量。於計量日期每份購股權的公平值為3.7179港元及模式的重大輸入數據列示如下：

於計量日期釐定的股價	8.48港元
行使價	8.48港元
到期日	10年
行使倍數	2.20
波動	37.29%
估計股息率	0%
無風險利率	1.85%
歸屬前退出率	0%
歸屬後退出率	0%

股價的估計波幅乃根據本公司歷史波幅的統計分析計算，根據公開資料中未來波動性的預期變化而調整。購股權根據服務條件授出。該條件並未計及已收到服務的授出日期公平值計量。所採用主觀輸入假設之變動可對公平值之估計產生重大影響。

截至二零一九年六月三十日止六個月，就授予接收人的購股權於綜合損益表中確認的開支總額為人民幣11,167,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣24,442,000元)。

(b) 管理層股份獎勵計劃

於二零一七年十二月二十二日，合共8,059,050股獎勵股份授予中農網管理層團隊。授予日為二零一七年十二月二十二日。授予中農網管理層團隊獎勵股份旨在確保接收人職位的利益及安全的確定性，並使本公司能夠繼續穩定經營。

授予承授人的獎勵股份將於刊發本公司於截至二零一七年至二零二一年止各財政年度的年報時平分為5期歸屬。於每期將予歸屬的獎勵股份之數目須遵守二零一七年購股權計劃所載於各個財政年度中農網的收入及淨溢利的表現擔保機制。

已授出獎勵股份於二零一七年十二月二十二日發行，於截至二零一九年六月三十日止六個月，就管理層股份持有的股份數目變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
於期初已授出但尚未歸屬的管理層股份數目	6,447,240	8,059,050
期內已歸屬	(1,248,036)	(1,611,810)
於期末已授出但尚未歸屬的管理層股份數目	5,199,204	6,447,240

19 以權益結算股份支付(續)

(b) 管理層股份獎勵計劃(續)

獎勵股份的總公平值為人民幣59,175,000元。於授出日期獎勵股份的估計公平值乃參考本公司股份於該日的市價釐定。本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月確認獎勵股份開支人民幣4,457,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣9,907,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

(c) 獎勵股份

作為收購中農網的條件之一，本公司與衛哲先生訂立服務協議，據此，衛哲先生於二零一七年六月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間獲委任為執行董事。就衛哲先生向本集團所作貢獻而作為薪酬方案的一部分，待中農網達成二零一七年至二零一九年三個財政年度的表現條件，本公司將於相關財政年度年報刊發日期後兩個星期內配發及發行10,746,000股普通股(「獎勵股份」)予衛哲先生。表現條件為參考中農網收入及淨利潤與二零一七年購股權計劃所載表現擔保機制所述的相同條件。獎勵股份將根據禁售安排向衛哲先生解除。

為監督、實施及執行上述禁售安排，獎勵股份的股票一經發佈，將首先存入本公司托管。倘中農網信納上述履約條件，於本公司刊發該年度年報後，所有獎勵股份將配發及發行予衛哲先生，其中至多五分之一的獎勵股份將立即發放予衛哲先生及餘下獎勵股份將於下個財政年度直至二零二一年的各年度年報刊發後等額解除。

獎勵股份於截至二零一九年六月三十日止六個月授出的股份數目之變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
於期初已授出但尚未歸屬的股份數目	8,596,800	10,746,000
期內已歸屬	(2,149,200)	(2,149,200)
於期末已授出但尚未歸屬的股份數目	6,447,600	8,596,800

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 以權益結算股份支付(續)

(c) 獎勵股份(續)

獎勵股份於授出日期的估計公平值乃根據本公司股份於該日的市價及缺乏市場流通性折價，此乃根據亞式看跌期權定價模式釐定。獎勵股份於授出日期之公平值為人民幣43,095,000元及模式的重大輸入數據列示如下：

於計量日期釐定的股價 到期日	4.92 港元 二零一八年、二零一九年、 二零二零年、二零二一年及二零二二年四月 三十日
波動	28.266% 至 46.642%
無風險利率	0.179% 至 0.737%

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月確認股份支付開支人民幣5,780,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣9,002,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

(d) VKC 顧問服務代價股份

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

於截至二零一九年六月三十日止六個月，就VKC顧問服務代價股份授出股份數目的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
於期初已授出但尚未歸屬的股份數目	34,384,800	42,981,000
期內已歸屬	(8,596,200)	(8,596,200)
於期末已授出但尚未歸屬的股份數目	25,788,600	34,384,800

已授出股份的公平值乃參考本公司股份於提供服務期間的市價及缺乏市場流通性折價，此乃根據亞式看跌期權定價模式釐定。本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月確認代價股份開支人民幣9,106,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣55,852,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

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

19 以權益結算股份支付(續)

(e) 二零一八年購股權計劃

本集團已採納購股權計劃(「二零一八年購股權計劃」)，據此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度已授出總共50,000,000份購股權予合資格參與者以認購本公司股份。每份購股權給予持有人權利認購本公司一股普通股並以股份總數結算。

授出的條款及條件如下：

已授出日期	歸屬日期	到期日	已授出購股權數目		行使價	總計
			董事	僱員		
二零一八年九月四日	自授出日期起的12個月期間 後的首個交易日	自授出日期起的24個月期間 的最後一個交易日	1,500,000	13,500,000	6.66港元	15,000,000
二零一八年九月四日	自授出日期起的24個月期間 後的首個交易日	自授出日期起的36個月期間 的最後一個交易日	1,500,000	13,500,000	6.66港元	15,000,000
二零一八年九月四日	自授出日期起的36個月期間 後的首個交易日	自授出日期起的48個月期間 的最後一個交易日	2,000,000	18,000,000	6.66港元	20,000,000

於每個歸屬期後將予行使的購股權數目受二零一八年購股權計劃所載的若干財務表現目標達成所規限。

購股權數目及加權平均行使價如下：

	截至二零一九年六月三十日止六個月	
	加權 平均行使價 港元	購股權數目
期初未償還	6.66	48,700,000
期內失效	6.66	(15,800,000)
期末未償還	6.66	32,900,000

於二零一九年六月三十日，購股權計劃的加權平均餘下可使用年期為2.28年(二零一八年十二月三十一日：2.85年)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 以權益結算股份支付(續)

(e) 二零一八年購股權計劃(續)

購股權公平值及假設：

作為授出購股權回報收到的服務之公平值參考已授出購股權公平值計量。所授出的購股權公平值估計乃根據二項式期權定價模式計量。於計量日期每份購股權的公平值為1.71港元及模式的重大輸入數據列示如下：

於計量日期釐定的股價	6.36 港元
行使價	6.66 港元
到期日	2-4 年
行使倍數	2.80
波動	33.66%-43.76%
估計股息率	0.48%
無風險利率	1.98%-2.10%
歸屬前退出率	0%
歸屬後退出率	4.5%

股價的估計波幅乃根據本公司歷史波幅的統計分析計算，根據公開資料中未來波動性的預期變化而調整。購股權根據服務條件授出。該條件並未計及已收到服務的授出日期公平值計量。所採用主觀輸入假設之變動可對公平值之估計產生重大影響。

於截至二零一九年六月三十日止六個月綜合損益表內概無開支確認為未獲達成的表現狀況。

20 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

	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
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)	-	246,653

20 資本、儲備及股息(續)

(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鈎的方式為產品及服務定價而為股東及其他利益相關人士提供回報及利益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：

	附註	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	18	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	18	6,456,680	4,970,830	4,970,830
租賃負債		16,848	17,537	-
債務總額		15,159,490	14,255,602	14,225,944
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	15	3,167,419	3,066,232	3,066,232
現金及現金等價物	16	1,313,009	1,118,626	1,118,626
經調整債務淨額		10,678,733	9,867,457	9,837,799
本公司權益股東應佔總權益		19,296,241	18,779,592	18,779,592
經調整債務淨額與資本比率		55.34%	52.54%	52.39%

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

20 資本、儲備及股息(續)

(c) 資本管理(續)

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。

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本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評估技術所使用輸入數據的可靠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)的相同資產或負債估值技術計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的輸入數據及不使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。市場數據不可用於不可觀察的輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

	於二零一九年六月三十日 公平值			於二零一八年十二月三十一日 公平值		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
	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
經常性公平值計量						
資產：						
– 上市股本證券	261,903	261,903	-	968,187	968,187	-
– 理財產品及信託產品	3,509,040	-	3,509,040	3,388,360	-	3,388,360
– 遠期合約	147,546	-	147,546	141,051	-	141,051
– 或然代價	103,629	-	-	287,757	-	-
– 以公平值計量且變動計入其他全面收益之股權投資	8,702	-	8,702	8,702	-	8,702
負債：						
– 遠期合約	147,546	-	147,546	141,051	-	141,051
– 或然代價	1,250	-	-	1,276	-	-
– 一間附屬公司的可轉換可贖回優先股	69,709	-	-	59,024	-	-

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)

截至二零一九年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間概無轉換，亦無轉入或轉出第三級(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。本集團的政策為於報告期末公平值層級間發生轉換時予以確認。

(ii) 第二級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

以公平值計量且變動計入其他全面收益之股權投資公平值按市場法釐定。

遠期合約的公平值根據貼現現金流法釐定。

理財產品及信託產品的公平值透過以風險率(即於報告期末之基準利率加風險溢價)貼現估計未來現金流量釐定。

(iii) 有關第三層級公平值計量的資料

	估值技術	重大不可觀查 的輸入數據	輸入值
收購中農網的 或然代價	概率法	財務預算的發生概率、 財務預算	80% (基本情況) ; 10% (牛市及熊市)
收購化塑匯的 或然代價	概率法	財務預算的發生概率、 財務預算	70% (基本情況) ; 20% (牛市) ; 10% (熊市)
可轉換可贖回優先股	期權定價模式	財務預算	不適用

期內，第三層級公平值計量結餘變動如下：

或然代價	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 六月三十日 人民幣千元
於一月一日結餘	286,481	6,915
業務合併時產生	-	42,914
收購非控股權益	34,307	-
匯兌差額	-	2,156
公平值變動淨額	(218,409)	45,885
於六月三十日結餘	102,379	97,870

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

21 金融工具公平值計量(續)

(a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

(iii) 有關第三層級公平值計量的資料(續)

一間附屬公司可轉換可贖回優先股	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 六月三十日 人民幣千元
於一月一日結餘	59,024	-
業務合併時產生	-	79,737
匯兌差異	243	3,634
贖回	-	(12,431)
公平值變動淨額	10,442	255
於六月三十日結餘	69,709	71,195

(b) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具的賬面值較其公平值並無重大不同。

22 承擔

(a) 於二零一八年十二月三十一日，不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額情況如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	15,106
一年後但於五年內	20,639
	35,745

本集團為先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃之租賃項下而持有之若干物業之承租人。本集團使用經修訂追溯法初始採用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團調整二零一九年一月一日的期初結餘以確認有關該等租賃之租賃負債(見附註2)。自二零一九年一月一日起，根據附註2載列之政策，未來租賃付款於財務狀況表確認為租賃負債。

22 承擔(續)

(b) 開發成本之資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團有關發展中投資物業及發展中物業的資本承擔如下：

	二零一九年 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
已訂約但未撥備		
— 發展中投資物業	59,268	137,887
— 發展中物業	1,510,219	1,590,514
	1,569,487	1,728,401

23 或然負債

	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
銀行財務擔保 (i)	150,160	171,088
其他非銀行財務擔保 (i)	137,860	96,980
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保 (ii)	749,410	688,759
已發出最高擔保總額	1,037,430	956,827

- (i) 本集團一間名為武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)之附屬公司主要從事為企業提供貸款擔保服務，及為中國企業提供創業貸款擔保及企業家個人貸款擔保。擔保乃向貸款人(擔保之受益人)提供，擔保費及服務費則根據貸款金額向借款人收取。倘一名特定借款人未能根據相關協議規定之條款支付到期款項，則武漢擔保投資須就該損失向擔保之受益人作出彌償。
- (ii) 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負之按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

本公司董事認為，由於本集團可接管相關物業的所有權並出售有關物業，以收回本集團向銀行支付的任何金額，因此本集團不大可能因該等擔保而遭受虧損。本公司董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行付款，則相關物業的公平市值能彌補本集團所擔保的未償按揭貸款。

由於本公司董事認為該等擔保之公平值極低，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關連方交易

除本報告其他地方披露的關連方資料外，本集團及本公司訂立如下重大關連方交易。

最終控股方指閻志先生。彼為本集團之聯席主席、聯席行政總裁及執行董事。

(a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括向本公司董事支付之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	7,369	5,543
定額福利退休計劃之供款	263	135
以權益結算股份支付的開支	21,404	43,351
	29,036	49,029

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

(b) 與關連方的其他交易及結餘

	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
(i) 關連方墊款		
– 聯營公司	1,412	23,368
– 合營企業	–	17,000
– 受最終控股方控制之實體	63	24
– 受附屬公司非控股權益控制之實體	–	9,500
– 直接母公司	1,446	–
	2,921	49,892

24 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方的其他交易(續)

關連方墊款為無抵押、不計息及須按要求償還。

	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
(ii) 向關連方付款		
— 最終控股方	—	3,900
— 聯營公司	3,436	7,000
— 合營企業	—	17,443
— 受最終控股方控制之實體	226,374	76
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	—	23,700
— 附屬公司的非控股權益	100,000	—
	329,810	52,119

	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
(iii) 墊付關連方款項		
— 聯營公司	29,870	25,646
— 合營企業	740,150	499,944
— 附屬公司的非控股權益	1	69,738
— 受最終控股方控制之實體	15,619	1,408
— 主要管理人員	30	—
	785,670	596,736

墊付關連方款項為無抵押、不計息及須按要求償還。

	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
(iv) 關連方還款		
— 聯營公司	30,382	28
— 合營企業	727,305	443,398
— 附屬公司的非控股權益	30,506	56,139
— 受最終控股方控制之實體	18,990	586
— 主要管理人員	102	—
	807,285	500,151

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方的其他交易(續)

	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
(v) 租金收入		
— 受最終控股方控制之實體	19,502	25,587
(vi) 存款存放於		
— 大受最終控股方影響之銀行	4,839,863	1,148,446
(vii) 提取存款自		
— 大受最終控股方影響之銀行	4,875,872	1,343,440
(viii) 銷售予關連方		
— 聯營公司	122,613	428
— 附屬公司的非控股權益	4,915	195
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	—	36
	127,528	659
(ix) 自關連方購買		
— 聯營公司	82,793	—
(x) 向關連方提供物流及市場服務		
— 一間聯營公司	66,237	—

24 重大關連方交易(續)

(c) 與關連方的結餘

	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
保理應收款項		
— 受最終控股方控制之一間實體	21,305	20,167
— 聯營公司	589	—
	21,894	20,167

保理應收款項乃無抵押、須於一年內償還及按年利率9%至14%計息。

	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
貸款予		
— 聯營公司	36,747	61,278
— 一間附屬公司的非控股權益	7,948	7,506
	44,695	68,784

對關連方的貸款按介乎年利率6%至12%計息。信貸期為一年。於二零一九年六月三十日，貸款人民幣39,693,000元分別以農產品及未上市股份作抵押(二零一八年十二月三十一日：人民幣51,291,000元)。餘下貸款乃無抵押。

	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
貿易應付款項給予		
— 聯營公司	23,111	23,963
— 受最終控股方控制之一間實體	—	17
— 附屬公司的非控股權益	10,953	—
	34,064	23,980

	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
應收關連方款項		
— 聯營公司	85,642	86,154
— 合營企業	83,984	71,139
— 附屬公司的非控股權益	98	30,603
— 受最終控股方控制之實體	888	4,259
— 主要管理人員	1,066	1,138
	171,678	193,293

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關連方交易(續)

(c) 與關連方的結餘(續)

應收關連方款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

	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
於以下機構之存款		
— 大受最終控股方影響之銀行	3,933	39,942
	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
合約負債—農產品貿易		
— 一間聯營公司	11,153	27,439
	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
計息借貸		
— 一間聯營公司	11,000	11,000
	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
應付關連方款項		
— 聯營公司	236	2,260
— 附屬公司的非控股權益	207,026	307,026
— 受最終控股方控制之實體	50,794	277,105
— 最終控股方	3,900	3,900
— 直接母公司	367,546	366,100
	629,502	956,391

應付關連方款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

	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
下列者擔保的計息借貸		
— 受最終控股方控制之實體	136,514	140,000
— 受最終控股方及本公司董事控制之實體	250,000	—
— 本公司董事	268,000	—
	654,514	140,000

關連方並未就貸款擔保收取擔保收入。

24 重大關連方交易(續)

(d) 與關連交易有關之上市規則之適用性

除了有關上述 24(b)(v)、24(b)(vi) 及 24(b)(vii) 中的關連方交易以外，沒有任何其他關連方交易構成上市規則第 14A 章定義之關連交易或持續關連交易。本公司符合上市規則第 14A 章關於關連交易或持續關連交易所規定的披露要求。

25 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。於完成出售后，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。於完成出售后，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。

26 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。