

# ZALL 卓尔

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

zalljinfu 卓尔金服

卓越管家

卓尔云仓

Light in the box.com

卓贸通

化塑汇

汉口北担保

弘康保险

卓钢链

zallsoon 卓集送

众邦租赁

众邦保理

zallgo 卓尔购

卓链科技

jit16.com 嘉石猫

众邦保理

兰亭智通

海上鲜

中农网

北方(天津)陆港中心

天津卓尔电商城  
华北电商批发物流中心

西部陆港中心

荆州卓尔城

汉口北  
国际商品交易中心

中部(武汉)陆港中心

南方陆港中心

No.1 武汉企业社区

No.1 长沙企业社区

中期報告 2018

# 關於

## 卓爾智聯集團有限公司

本集團是一間中國領先的大型消費品批發市場開發商和運營商。本集團也建設和運營消費品、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。

# 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表附註



## 董事

執行董事	<p>閻志博士(聯席主席兼聯席行政總裁) (於二零一八年七月六日調任為聯席行政總裁)</p> <p>于剛博士(聯席主席)</p> <p>衛哲先生</p> <p>齊志平先生(聯席行政總裁)(於二零一八年七月六日獲委任)</p> <p>崔錦鋒先生</p> <p>彭池先生(於二零一八年七月六日辭任)</p>
獨立非執行董事	<p>張家輝先生</p> <p>吳鷹先生</p> <p>朱征夫先生</p>
註冊辦事處	<p>Cricket Square Hutchins Drive P. O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands</p>
中國總部	<p>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 Zall Plaza 郵編：430000</p>
香港主要營業地點	<p>香港 中環 交易廣場2座 21樓2101室</p>
審核委員會	<p>張家輝先生(主席)</p> <p>吳鷹先生</p> <p>朱征夫先生</p>
提名委員會	<p>吳鷹先生(主席)</p> <p>閻志博士</p> <p>張家輝先生</p>
薪酬委員會	<p>朱征夫先生(主席)</p> <p>齊志平先生(於二零一八年七月六日獲委任)</p> <p>彭池先生(於二零一八年七月六日辭任)</p> <p>吳鷹先生</p>

## 公司資料(續)

風險管理委員會	朱征夫先生(主席) 崔錦鋒先生 張家輝先生
公司秘書	傅曼儀女士(於二零一八年七月三十一日獲委任) 龍瑞麒先生(於二零一八年七月三十一日辭任)
公司網站	<a href="http://www.zallcn.com/">http://www.zallcn.com/</a>
授權代表	崔錦鋒先生 傅曼儀女士(於二零一八年七月三十一日獲委任) 龍瑞麒先生(於二零一八年七月三十一日辭任)
香港股份登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東 183 號 合和中心 22 樓
主要股份過戶登記處	SMP Partners (Cayman) Limited 3rd Floor, Royal Bank House 24 Shedden Road P.O. Box 1586 Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands
法律顧問	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」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告。

## 進一步明確「卓爾智聯」的定位

無需諱言，22歲的卓爾是從傳統企業成長起來的。有很長一段時間，我們聚焦聚力於為客戶提供批發市場、商務辦公物業和倉庫、港口等物流設施。通過近三年的線上線下融合發展、互聯網化推進，「卓爾智聯」致力於B2B交易平台矩陣的構建，我們建設和運營消費品、農產品、化工、塑料、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。

而且我們正在緊緊把握科技發展趨勢，通過物聯網、區塊鏈等技術的應用，通過不斷豐富交易品種，通過與新加坡交易所合作的「世界商品智能交易中心(CIC)」拓展交易區域，打造全球商品智能交易平台和服務體系。

## 卓爾智聯要為提升供應鏈效率，賦能中小企業而奮鬥

我們每個卓爾智聯人的使命，就是努力使我們的平台交易、交易服務更加便捷、智能、高效，幫助中國乃至世界的企業和中小商戶降低交易成本，使他們的採購、分銷、支付、物流等都能因我們提供的服務獲得最優解決方案。

經過前期的佈局和探索，我們有了足夠的交易體量、寶貴的人才儲備以及大數據處理能力、智能化技術等重要的積累，卓爾智能交易生態已經到了聚變的重要臨界點。當前，我們要集中資源，實現各大平台在數據、客戶、物流、倉儲、金融、供應鏈管理等方面的全面打通、全面發力，讓企業、客戶能真切地感受到市場變大、庫存變小、周轉變高、成本變低、供應鏈變輕、盈利能力增厚，獲得實實在在的改變，從而在中國和世界商品交易市場上建立卓爾智聯的卓著聲譽。

我們努力通過打造全球智能交易平台，讓交易平滑至簡，讓要素無界流動，「智聯天下生意，服務創造價值」。

## 引領市場，建設新一代開放型智能B2B交易平台

當前，卓爾智聯正抓住新一輪科技革命和產業革命的機遇，順勢而為，精準定位，構建以區塊鏈為平台底層，搭建以物聯網、人工智能、大數據、數字貨幣為基礎設施的新一代開放型智能B2B交易平台，從市場的追隨者變為引領者。我們要致力於推動商業交易更好地建立信用，更便捷高效，努力以交易的智能化、數據化推動貿易的便利化、全球化，改善交易效率、提高市場開放程度，進而推動社會生產力提高。

今年5月，新加坡CIC與亞洲7家合作平台合作，啟動了世界首個跨境貿易區塊鏈。卓爾智聯正在設計和構建自己的區塊鏈系統，擬通過去中心化、智能合約等區塊鏈技術，解決商業貿易的信任機制、商品溯源、支付安全等問題，提高商業交易效率，降低交易成本。以新型B2B基礎設施為技術底層，卓爾交易生態將從互聯互通的內部生態擴展為開放共享的社會生態，成為世界最大的B2B平台和交易門戶，為各類B2B交易平台和服務機構提供流量入口和技術支撐，重新定義B2B乃至世界貿易方式，提高市場開放程度，迎接新貿易時代的到來。

閻志

聯席主席

香港，二零一八年八月三十一日



## 業務回顧

### 消費品批發交易

漢口北國際商品交易中心是本集團重資打造的核心項目，立足武漢作為全國綜合交通樞紐的優勢，致力於為商戶提供辦公、展示、物流、金融、生產及外貿等一站式服務。經過十年的精心打造，漢口北已建成及在建面積約600萬平方米，已形成鞋業皮具、品牌服裝、酒店用品、小商品、二手車、五金機電等26大型專業市場集群。目前，漢口北的26大市場已全線運營，形成了以實體市場展示、交易為核心，提供物流、倉儲、加工、電商、外貿、金融等全產業鏈服務體系的消費品交易平台，市場日益繁榮，擁有商戶達2.8萬戶，進駐物流、快遞公司達350家，年運輸貨物量達178萬噸，日均吞吐27萬件，日均客流達10萬人次，日均車流達1.7萬車次，市場交易額已突破人民幣670億元，輻射中部六省以及全國主要城市。

漢口北國際商品交易中心二零一八年上半年實現了多項突破，包括中環商貿新城開業、酒店用品城國際館盛大開盤、武漢勝利街婚紗照材城多家知名品牌商戶正式抱團入駐漢口北婚慶用品城、酒店用品城品牌街開街。與此同時，各區組織了訂貨會、內購會、採購日、博覽會等不同形式的活動，如「窗簾春季訂貨會及打貨日」、「小商品內購會」、「窗簾採購日」、「文體博覽會」、「酒店用品博覽會」等，以及陸續開通打貨班線，新增孝感、安陸、紅安、麻城、羅田、隨州、廣水共7條線路，增加商戶在漢口北採購的黏度，人流和交易額，促進市場繁榮。

天津電商城為集團在華北地區的旗艦項目，目前項目一期建築面積為61.2萬平方米，其主體工程已完成，內部裝修基本完成，部分商貿區及電子商務園區已逐步投入使用。在京津冀協同發展、非首都核心功能疏解的大背景下，天津電商城正加速承接北京首都大型批發市場等的外遷。截至二零一八年六月三十日，已入駐商戶數量超過6,000戶，天津電商城一期項目的動批服裝新城、津溫服裝商城、卓爾精品服裝城、卓爾天樂商城和卓爾紅門早市已於二零一八年四月份開業運營。天津電商城已完整承接了北京服裝批發行業的物流系統，並帶動天津本地物流公司提檔升級，形成覆蓋國內華東、華南、華中、華北、東北、西北等多個區域的物流網路，同時為商家配套了專業的中轉倉庫，降低了物流成本，提高了周轉效率。目前，天津電商城作為華北最大服裝批發採購中心市場地位基本形成。

卓爾購是卓爾智能生態圈旗下交易平台。以服務線下實體批發市場為核心，為線下實體商戶提供完整的O2O行業解決方案和服務功能，將線下交易轉化成線上交易，區域交易轉化為全網交易，實現在線交易、物流自動匹配、統倉統配管理及供應鏈金融服務等功能，革命性提升批發交易效率，降低物流倉儲成本。卓爾購作為卓爾智能交易生態圈成員，二零一八年四月獲中國市場學會授予「二零一七年度全國商品交易市場十佳電子商務示範單位」。截至二零一八年六月三十日，卓爾購在線批發交易平台覆蓋全國80多個城市，近1,500餘家主要批發市場入駐平台，入駐商家已達46萬餘戶，上半年交易額達497億元，累計交易額達人民幣1,557億元。

### 供應鏈管理及貿易

隨著本集團在電子商務、互聯網與智能化交易業務領域的不斷深化與發展，自二零一六年，本集團先後設立及收購多家公司展開供應鏈管理、貿易及其他增值服務。本集團的供應鏈管理及貿易業務的迅猛發展和擴張，目前已涉足農產品、化工、塑料、有色金屬等多個領域。

深圳市中農網有限公司(「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。面對國內萬億級大宗農產品在產銷分離、季產年銷及大小錯配上的天然特性所帶來的市場機遇，中農網依托在食糖、繭絲、板材、蘋果等品類建立的成熟運營模式，清晰的構建出基於多元交易服務的農業生態圈戰略，並規劃了發展路徑。二零一八年上半年，中農網受國內糖價整體進行下跌周期，糖價跌破生產成本影響，主營業務收入較去年同期有一定程度的下降，但食糖品類積極佈局向生產端的上游延伸，將蔗農、糖廠、銀行、農資供貨商、農民合作社等參與方納入平台，形成控貨、結算、運營的交易閉循環。中農網加快在新品類、新賽道的切入，乾制果蔬項目進入業務實操驗證。二零一八年上半年乾制果蔬項目供應鏈金融業務從「0」到人民幣3,918萬元，產區與銷區庫存流轉貨物5,272.3噸，設立了五個區域倉儲中心。二零一八年上半年，繭絲出口貿易業務不但是中農網向產業下游延伸利潤變現的探索，更是中農網以「繭絲」品類為載體的農產品跨境電商業務的新嘗試。二零一八年上半年廣西繭絲跨境電商實現出口業務訂單總額212萬美金，為國內眾多絲綢行業客戶搭建起一條海外網上絲綢之路。

## 管理層討論及分析(續)

於二零一八年三月，本集團已完成有關收購 HSH International Inc. (「化塑匯」) 52.48% 之股權，成為化塑匯控股股東。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。二零一八年上半年化塑匯重點開發大中型優質供應商，以降低商品採購成本，提升市場競爭力；進一步聚焦主營產品，逐步優化一些非主營SKU品種，提升市場佔有率；同時打通了國外進口的途徑，拓展商品供應渠道，為盈利方式提供更多的可能。截至二零一八年六月三十日化塑匯自營交易總額達人民幣65.6億，自營訂單數7,152個，以及客戶數達36,258個。

在有色金屬領域，本集團於二零一六年成立卓恆供應鏈管理(武漢)有限公司(「武漢卓恆」)以開展進出口、內貿、轉口等貿易方式經營電解銅、電解鎳、鋁錠等標準化有色金屬產品的供應鏈業務。經檢討武漢卓恆的業務模式及狀況，本集團決定於二零一八年八月出售武漢卓恆65%之股權。本集團仍會繼續在合適機會下透過其他平台發展標準化有色金屬板塊之供應鏈業務。

於二零一八年三月，本集團與西本新幹線合營成立上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)，卓鋼鏈主要在黑色金屬領域以內貿，進出口等貿易方式，承載上下游的銷售與採購需求，為上下游提供供應鏈服務及解決方案。卓鋼鏈自二零一八年三月成立以來，已經與約500家上下游客戶建立了業務合作關係。截至二零一八年六月三十日，卓鋼鏈用3個月的時間已實現營業收入2.66億元人民幣。在下半年的時間裏，卓鋼鏈將正式開啟線下與線上的融合服務，借助於集團的生態圈資源，聚焦客戶需求，拓展集成服務範圍，提升其在黑色金屬領域的價值創造能力和行業影響力。

於二零一八年四月，本集團及附屬公司認購寧波海上鮮信息技術有限公司(「海上鮮」)22%之股權，海上鮮是一家為海鮮買賣雙方提供綜合性一站式平台在為海鮮買賣雙方提供海上通信、交易平台、供應鏈金融及相關增值服務。本集團通過投資海上鮮，擴展本集團業務至漁業及生鮮供應鏈領域，進一步擴大卓爾智能交易生態圈覆蓋品類。

於二零一八年五月，本集團與新加坡交易所有限公司旗下全資子公司Asian Gateway Investment Pte Ltd.及國際電子貿易私人有限公司(「GeTS」)共同投資，在新加坡註冊成立了合資公司Commodities Intelligence Centre Pte. Ltd.(「世界商品交易中心」)，主要從事建立及運營線上全球商品貿易平台，提供交易配對、交易融資、供應鏈及物流服務、提供貿易數據，推動貿易便捷化並幫助企業降低交易成本。

於二零一八年六月，本公司一間附屬公司與持有18.1% LightInTheBox Holding Co., Ltd.(「蘭亭集勢」)股份之股東奧港國際(香港)有限公司(「奧港」)簽署一致行動人協議。據此，奧港(及奧港所任命之董事)將於任何有關需要股東或董事會批准之事宜上根據本集團指示投票。此外，同一間附屬公司與持有5.5%蘭亭集勢股份之股東Wincore Holdings Limited(「Wincore」)簽署投票協議，據此，於若干條件達成下，Wincore授權本集團將其擁有之所有蘭亭集勢股份根據本集團單一指示投票。另外，本集團持有34.4%蘭亭集勢股份。因此，蘭亭集勢的財務業績將預期會合併於集團內。蘭亭集勢主營業務為跨境電子商務業務。

本集團通過近三年的線上線下融合發展、互聯網化推進，本集團已經建設和經營了農產品、化工、塑料、有色金屬等有著重大影響的B2B交易平台，供應鏈管理及貿易業績顯著增長。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，以進一步釋放卓爾智能交易生態圈的協同相應。

### 供應鏈金融服務

卓爾金融服務集團(「卓爾金服」)以卓爾智能交易生態圈線上線下平台客戶為先，致力於面向廣闊供應鏈金融市場，提供融資租賃、保理、擔保、資產管理、投融資諮詢等全面的金融解決方案，積極打造智能交易生態系統。卓爾金服將根據供應鏈金融線上線下業務發展同步的要求，深入發掘不同客戶的金融需求，在對市場客戶提供「面對面服務」的同時，定制適用於不同層級客戶的完善的線上系統，傾力打造更加便捷、高效、安全的金融服務。卓爾金服除了針對平台超大型核心企業及大型渠道商的重點需求提供資金支持外，也對中小及小微客群提供量身定制的全面金融服務。截至二零一八年六月三十日，卓爾金服的互聯網金融平台註冊總人數約23.28萬人，平台累計撮合融資總額約人民幣77億元，基於漢口北市場、卓爾雲市、卓爾雲商等交易及供應鏈貿易管理平台，為供應鏈交易上下游企業累計融資約人民幣20.18億元。

### 倉儲及物流服務

在倉儲服務領域，集團旗下的卓爾雲倉通過整合生態交易環節中的實物交割、物流網絡建設及運輸、供應鏈金融風險監管等全物流產業鏈資源，專注為企業及其下游經銷商、批發市場提供線下倉儲貨品託管服務、金融貨品監管服務、倉庫租賃及升級改造服務。其中，雲倉供應鏈金融服務為中小企業解決彼等經營過程中的戰略性、周期性、季節性的資金問題，打通大卓爾生態圈，力爭通過未來兩至三年的發展，打造成为全國知名的、值得信賴的智能供應鏈倉儲服務平台。同時，通過不斷引入智能倉儲技術，直接降低平台用戶的倉儲成本，有效提升客戶的盈利能力。截至二零一八年六月三十日，金融監管業務在武漢、天津、鄭州、寧波、上海等多個城市完成自營分站建設，覆蓋消費品、大宗商品、生鮮食品、海產品等多種品類，集團內與卓鋼鏈、海上鮮、中農網完成對接。在冷鏈供應鏈倉配業務上，與全國知名食品、乳製品廠家及其下游經銷商合作的冷凍分倉業務已覆蓋湖北省多個城市，全國範圍內的分倉合作也正在積極構建中。同時，智能倉託管業務規劃在全國5個核心城市建設，其中位於武漢漢口北的3號智能倉儲中心將在9月開倉運營。目前，通過卓爾雲倉平台管理及加盟的雲倉覆蓋全國15個省份，29個城市，面積達1,115萬平方米。

在物流服務領域，集團旗下的卓集送以城配貨運、城際長途貨運、冷鏈專車為重點，通過與客戶的系統對接及平台車輛的在途監控等方式，為計劃性大客戶和長途客戶提供定制化的物流解決方案，為生態圈內客戶提供底層供應鏈服務，降低其物流成本，提高行業運輸效率。同時，通過融資租賃撬動與汽車、新能源車廠商的合作，利用車輛銷售、無車司機招募及汽車後市場(車險、汽車保養、加油等)的增值服務為平台提供穩定可控的核心運力，可解決部分城市限行問題。截至二零一八年六月三十日，卓集送提前完成武漢、上海、南京、廣州、深圳、天津、徐州、東莞、鄭州、北京等全國37個核心物流城市的進駐目標，除了承接集團內大宗商品的物流配送外，發力電商、O2O、新零售、生鮮食品等領域，陸續與多家全球知名企業達成全國性的城配運輸合作。圍繞「建網織網」的戰略建設佈局，在長途業務上，卓集送與多家集團公司達成多條幹支線運輸合作。目前，卓集送平台擁有超過6萬名司機，為約20萬貨主提供服務，涵蓋互聯網企業、生鮮配送、製造商、新零售、快遞快運等領域的核心大客戶，累計總訂單量突破5,000萬單，年內最高單日訂單量突破9萬單。

## 管理層討論及分析(續)

### 未來展望

通過近三年的線上線下融合發展、互聯網化推進，「卓爾智聯」致力於B2B交易平台矩陣的構建，我們建設和運營消費品、農產品、化工、塑料、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。我們正在緊緊把握科技發展趨勢，通過物聯網、區塊鏈等技術的應用，通過不斷豐富交易品種，通過與新加坡交易所合作的「世界商品智能交易中心(CIC)」拓展交易區域，打造全球商品智能交易平台和服務體系。

經過前期的佈局和探索，我們有了足夠的交易體量、寶貴的人才儲備以及大數據處理能力、智能化技術等重要的積累，卓爾智能交易生態已經到了聚變的重要臨界點。當前，我們要集中資源，實現各大平台在數據、客戶、物流、倉儲、金融、供應鏈管理等方面的全面打通、全面發力，讓企業、客戶能真切地感受到市場變大、庫存變小、周轉變高、成本變低、供應鏈變輕、盈利能力增厚，獲得實實在在的改變，從而在中國和世界商品交易市場上建立卓爾智聯的卓著聲譽。

### 投資組合

以下為本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之上市股權投資組合：

#### 於二零一八年六月三十日

股份代號	投資公司名稱	持有股份數目	有效股權權益	收購成本 人民幣千元	於二零一八年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 重估時產生 之未變現 持股收益 人民幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 已收股息 人民幣千元
香港股份代號：00607	豐盛控股有限公司(「豐盛」)	695,497,500	3.53%	773,985	2,275,131	182,187 <sup>(附註)</sup>	10,711

附註：截至二零一八年六月三十日止期間，未變現持股收益包括匯兌收益約人民幣18百萬元。

此外，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已出售於二零一七年十二月三十一日所持中國高速傳動設備集團有限公司(「中國高速傳動」)(00658.HK)的2,730,000股及已變現持股虧損約人民幣5.1百萬元。中國高速傳動是一間香港交易所的主板上市公司，主要從事風力發電和工業應用方面的研究、設計、開發、製造和分銷各種類型的機械傳動設備。

#### 於二零一七年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有股份數目	有效股權權益	收購成本 人民幣千元	於 二零一七年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 重估時產生之 未變現持股 (虧損)/收益 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 出售時產生之 已變現持股收益 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
香港股份代號：00607	豐盛	695,497,500	3.53%	773,985	2,092,944	(149,601) <sup>(附註)</sup>	-	10,207
香港股份代號：00658	中國高速傳動	2,730,000	0.17%	16,739	30,807	14,068	3,050	-
					2,123,751	(135,533)	3,050	10,207

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度，未變現持股虧損包括匯兌虧損約人民幣146.5百萬元。

於二零一八年六月三十日，本集團於豐盛持有約695,497,500股股份(二零一七年十二月三十一日：695,497,500股)，佔其全部已發行股本約3.53%(二零一七年十二月三十一日：3.53%)。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。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團確認未變現持股收益約人民幣182.19百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：未變現持股虧損約人民幣359.2百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零一八年六月三十日總資產約4.46%(二零一七年十二月三十一日：4.42%)。本集團謹此強調，未變現持有收益屬非現金性質，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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>屬國際財務報告準則第15號範圍內之來自</b>		
<b>與客戶訂立之合約的收入</b>		
按主要產品或服務線分拆		
— 銷售物業及相關服務之收入	114,991	213,198
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	17,957,996	1,958,912
— 電子商貿及金融服務業務之收入	47,678	35,208
— 建造合同收入	2,054	15,453
— 其他	19,494	5,787
	<b>18,142,213</b>	<b>2,228,558</b>
<b>其他來源之收入</b>		
投資物業之租金總額	352,398	94,960
	<b>18,494,611</b>	<b>2,323,518</b>

本集團之收入由截至二零一七年六月三十日止六個月之約人民幣2,323.5百萬元大幅增加約696.0%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣18,494.6百萬元，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)建造合同之收入增加；及(v)銷售物業及相關服務之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

截至二零一八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97.1%。供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加主要由於(i)本集團於二零一七年六月完成收購中農網50.6%股權，截至二零一八年六月三十日止六個月，中農網財務業績均納入本集團合併範圍，而截至二零一七年六月三十日止六個月期間，於二零一七年六月完成該等收購後不滿一個月之財務業績納入本集團合併範圍；及(ii)本集團於二零一八年三月完成收購化塑匯52.48%股權，就此化塑匯之財務業績納入本集團合併範圍。

## 管理層討論及分析(續)

### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣95.0百萬元大幅增加約271.1%至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。增加乃由於期內漢口北項目的租賃面積增加及每平方米租金增加。

### 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二零一七年六月三十日止六個月人民幣35.2百萬元上升約35.4%至截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣47.7百萬元，主要因於卓爾金服的註冊人數及融資總額上升而增加。

### 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二零一七年六月三十日止六個月約人民幣15.5百萬元減少約86.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣約2.1百萬元。收入按截至二零一八年六月三十日止六個月實際產生之成本確認。減少主要因為施工項目於回顧期內已在竣工階段所致。

### 銷售物業及相關服務

銷售物業收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣213.2百萬元減少約46.1%至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。

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二零一八年六個月止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二零一七年六月三十日止六個月約人民幣2,210.0百萬元大幅增加約711.1%至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。增加主要是由於中農網之完整六個月的影響及完成收購化塑匯之52.48%股權以及供應鏈管理及貿易業務之存貨成本約人民幣17,763.6百萬元。

### 毛利

本集團之毛利由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣113.5百萬元增加約402.4%至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。本集團毛利率由二零一七年上半年之4.9%減少至二零一八年上半年之3.1%，乃由於二零一七年六月及二零一八年三月分別第一完成收購中農網及化塑匯大部份股權所致。鑑於供應鏈管理及貿易業務初步發展的特點，其貢獻較高的收入，但利潤率較低。

### 其他淨收入／(虧損)

本集團其他淨收入由截至二零一七年六月三十日止六個月淨虧損約人民幣344.6百萬元大幅增加至截至二零一八年六月三十日止六個月之淨收入約人民幣297.0百萬元。其他收入增加由於以公平值計量且變動計入損益之金融資產之公平值變動增加約人民幣269.8百萬元所致。

### 銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零一七年六月三十日止六個月之人民幣74.3百萬元增加約22.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣91.4百萬元。增加主要由於(i)員工成本及運輸費用分別增加約人民幣20.2百萬元及人民幣13.2百萬元；及(ii)廣告推廣開支減少約人民幣19.4百萬元之抵銷影響所致。

### 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣96.6百萬元增加約270.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣357.5百萬元。增加主要由於(i)以股份為基礎支付開支增加約人民幣99.2百萬元；(ii)員工成本增加約人民幣45.1百萬元；(iii)辦公開支增加約人民幣38.7百萬元；(iv)交易稅費用增加約人民幣10.8百萬元；及(v)呆賬撥備增加約36.0百萬元之影響所致。

### 投資物業估值淨收益

本集團將部分已發展之物業持作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業估值師於有關回顧期末按公開市值或現時用途基準重估本集團之投資物業。投資物業估值收益淨額由截至二零一七年六月三十日止六個月人民幣約2,126.6百萬元減少約30.8%至截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣約1,471.6百萬元。減少主要是由於較去年上半年相比，待售物業轉撥至投資物業減少所致。

### 分佔合營企業之淨虧損

本集團之分佔合營企業淨虧損由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣165千元增加約1,597.0%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣2,800千元。增加主要是由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司(為本集團自收購中農網佔大多數股權後之合營企業)分佔溢利淨額增加所致。

### 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二零一七年六月三十日止六個月約人民幣15.4百萬元增加約70.7%至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。增加主要由於重大聯營公司蘭亭集勢虧損較二零一七年上半年增加所致。

### 融資收入及成本

本集團融資收入由截至二零一七年六月三十日止六個月人民幣1.8百萬元增加約4,579.4%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣83.3百萬元。融資收入增加主要歸因於綜合中農網之全期影響導致錄得已抵押銀行存款的利息收入所致。

本集團融資成本淨額由截至二零一七年六月三十日止六個月人民幣160.3百萬元增加約100.2%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣320.9百萬元。融資成本淨額增加主要歸因於綜合中農網之全期影響導致就銀行貸款及其他金融機構貸款產生的利息開支及其他借貸成本增加所致。

### 所得稅

所得稅由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣483.6百萬元減少約14.8%至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，減少主要是由於(i)應課稅溢利增加導致當期中國企業所得稅增加約人民幣59.6百萬元；(ii)物業銷售溢利下跌導致當期中國土地增值稅減少約人民幣12.2百萬元；及(iii)遞延稅項主要因投資物業公平值變動之暫時性差額而減少約人民幣118.9百萬元之抵銷影響所致。因此，本集團之實際稅率由截至二零一七年六月三十日止六個月約31.2%增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約25.4%。

### 期內溢利

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利淨額約人民幣1,211.5百萬元。本公司權益股東應佔溢利為約人民幣1,236.1百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣1,074.6百萬元增加約15.1%。

### 流動資金及資本來源

本集團一向保持充足營運資金。於二零一八年六月三十日，本集團的流動資產淨值為約人民幣2,452.4百萬元(於二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,996.7百萬元)及資產淨值為約人民幣19,687.9百萬元(於二零一七年十二月三十一日：約人民幣18,660.9百萬元)。於二零一八年六月三十日，本集團之權益股東應佔權益總額為約人民幣18,808.9百萬元(於二零一七年十二月三十一日：約人民幣17,781.2百萬元)，由已發行股本約人民幣32.4百萬元(於二零一七年十二月三十一日止：約人民幣32.3百萬元)及儲備約人民幣18,776.5百萬元(於二零一七年十二月三十一日：約人民幣17,748.9百萬元)所組成。

### 現金狀況

本集團的現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。本集團的現金及現金等價物由二零一七年十二月三十一日約人民幣1,283.6百萬元增加約18.5%至二零一八年六月三十日約人民幣1,521.0百萬元。增加是由於合併了二零一八年三月收購的化塑匯的現金及現金等價物所致。本集團定期及密切監察其資金及財務狀況以滿足本集團資金需求。

### 銀行貸款及其他金融機構貸款

本集團的短期貸款及長期貸款由二零一七年十二月三十一日約人民幣10,994.4百萬元減少約4.2%至二零一八年六月三十日約人民幣10,534.4百萬元。貸款大部分以本集團之功能貨幣人民幣計值。於截至二零一八年六月三十日止六個月之利率詳情載列於本報告綜合財務報表附註20(b)。

### 淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零一七年十二月三十一日的39.5%減至二零一八年六月三十日的30.3%。淨負債比率減少主要由於(i)收購中農網於二零一七年六月第一完成及收購化塑匯於二零一八年三月完成後，本集團的財務狀況及淨負債比率得以加強；及(ii)長期銀行貸款金額減少。淨負債比率按銀行貸款及其他金融機構貸款(扣除現金及現金等價物、已抵押銀行存款及短期銀行存款後)除以本公司權益股東應佔權益總額計算。

### 外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值人民幣19,145.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣17,390.1百萬元)及總賬面值人民幣5,205.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,048.6百萬元)之資產，作為獲取本集團若干銀行借貸及應付票據之擔保。

## 附屬公司或聯屬公司之重大收購及出售

於二零一七年十月，本集團與化塑匯及五名獨立第三方就按以總代價14.3百萬美元認購化塑匯19.72%股權及以總代價15.2百萬美元收購化塑匯32.76%股權訂立協議。化塑匯為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司主要從事買賣化工及塑料原材料以及經營信息服務業務。該交易已於二零一八年三月五日獲本公司股東批准。上述收購事項已於二零一八年三月二十八日完成。

於二零一八年四月，本公司全資附屬公司武漢卓爾互聯科技有限公司(「卓爾互聯」)、本公司附屬公司中農網及其他投資者，與海上鮮的現有股東及海上鮮附屬公司訂立股權轉讓及增資協議，內容有關收購及認購海上鮮之股權。根據股權轉讓及增資協議，卓爾互聯同意(i)以代價人民幣9,000萬元從海上鮮認購15%海上鮮股權；及(ii)以總代價人民幣2,700萬元從海上鮮現有股東購買6%海上鮮股權；而中農網同意以代價人民幣450萬元從其中一名賣方購買1%海上鮮股權。此外，其他投資者亦同意以總代價人民幣150百萬元認購合共25%海上鮮股權。認購事項及收購事項已完成，而海上鮮由本公司間接擁有22%權益。

## 分部報告

有關截至二零一八年六月三十日分部報告的詳情，載於中期簡明綜合財務報表附註3。

## 或然負債

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

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

於二零一八年六月三十日，就個人貸款向貸款人提供及就本集團物業買方獲授之按揭融資向銀行提供之擔保分別達人民幣158.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣141.7百萬元)及人民幣759.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣845.2百萬元)。

### 報告期末後事件

於二零一八年七月九日，本公司與武漢眾邦銀行股份有限公司(「眾邦銀行」)，一間中國持牌的商業銀行，訂立戰略框架協議。據此，訂約方同意為促進B2B交易平台的發展，以及本集團提供供應鏈金融服務，訂約方將於下列方面合作，即：(1)眾邦銀行向本集團提供銀行存款服務；(2)眾邦銀行向本集團提供資金結算、支付及其他金融服務；及(3)本集團將客戶轉介至眾邦銀行以獲取貸款及信貸融資服務。

於二零一八年八月六日，本公司全資附屬公司卓爾發展(武漢)有限公司以代價人民幣16,250,000元出售武漢卓恒65%股權，武漢卓恒為一間主要從事標準化有色金屬的供應鏈業務的公司。武漢卓恒不再為本公司附屬公司。

### 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團僱用合共2,140名(二零一七年六月三十日：1,255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。於截至二零一八年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣158.4百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣67.4百萬元)。增加主要是由於本集團於二零一七年六月第一完成收購中農網及於二零一八年三月完成收購化塑匯所致。本集團之薪酬政策為提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵)以招攬及挽留高質素員工。本公司之薪酬委員會每年或於必要時檢討該等待遇。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)及首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。所有於首次公開發售前購股權計劃授出之購股權已獲行使或已失效，並且不可根據該股權計劃授出其他購股權。有關購股權計劃，45,667,950份購股權於二零一八年六月三十日尚未行使。詳情於下文「購股權計劃詳情—10.於回顧期內購股權變動」一段提述。

## 購股權計劃詳情

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過之決議案，本公司已採納一項購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃，以激勵及回報對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，所有在首次公開發售前購股權計劃授出之購股權已獲行使或已失效，並且不可根據該股權計劃授出其他購股權。

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人士。

### 3. 可根據購股權計劃發行之股份總數

行使根據購股權計劃可能授出之購股權而可發行之最高股份數目合共不得超過1,050,000,000股（即於本中期報告日期已發行股份數目之8.99%）。

### 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

截至二零一八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(每份「購股權」)結餘及於截至二零一八年六月三十日止期間內已授出、已行使、已註銷或已中止之購股權之細節如下：

參與者 身份/類別	授出日期	每股 行使價	歸屬期及 行使期間	於二零一八年			於二零一八年			行使日期 每股價格
				一月一日 之結餘	期內授出	期內行使	期內註銷/ 中止	六月三十日 之結餘	緊接授出日期 前每股價格	
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 <sup>(1)</sup> 至二零二七年十二月三十一日	2,283,398	無	無	無	2,283,398	8.48港元	不適用 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(1)</sup> 至二零二七年十二月三十一日	41,101,154	無	無	無	41,101,154	8.48港元	不適用 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(1)</sup> 至二零二七年十二月三十一日	2,283,398	無	無	無	2,283,398	8.48港元	不適用 <sup>(2)</sup>
總計				45,667,950				45,667,950		

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。
- 概無購股權於截至二零一八年六月三十日止六個月內獲行使。

董事購買股份或債券之權利

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授予透過購買本公司股份或債券之方式獲得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利，而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立任何安排，而令董事有權購買任何其他法團之該等權利，下文「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」一節所述之董事或彼等各自之配偶或未成年子女所持購股權除外。

董事資料變動

自本公司刊發二零一七年年報後董事資料變動如下：

- 閻志博士於二零一八年一月獲委任為中國全國人民代表大會成員並於二零一八年六月獲武漢大學頒發中國史博士學位。
- 齊志平先生於二零一八年七月六日獲委任為本公司執行董事、聯席行政總裁及董事會薪酬委員會成員。

## 其他資料披露(續)

- 齊志平先生分別於二零一八年七月二十六日及二零一八年八月十七日獲委任為蘭亭集勢控股有限公司(紐約交易所:LITB)之行政總裁及董事。
- 於二零一八年五月,本公司於達成中農網(本公司一間附屬公司)截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之目標表現後分別授予衛哲先生及衛先生所控制之一間公司10,746,000股及42,981,000股。詳情請參閱本公司日期為二零一八年五月八日之公告。

除上述披露者外,自二零一八年一月一日後,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

於二零一八年六月三十日,本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中,擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉);或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉;或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下:

#### 於本公司股份之權益

董事姓名	權益性質	於二零一八年	於二零一八年
		六月三十日 本公司 普通股數目	六月三十日 持股概約 百分比 <sup>(1)</sup>
閻志	所控制法團權益 <sup>(2)</sup>	6,605,545,268 (L)	56.55%
	實益擁有人	56,613,000 (L)	0.48%
于剛	實益擁有人	112,890,840 (L)	0.97%
衛哲	實益擁有人	10,746,000 (L)	0.09%
	所控制法團權益 <sup>(3)</sup>	132,144,000 (L)	1.13%
齊志平		115,938,000 (S)	0.99%
	實益擁有人	2,686,351 (L) <sup>(4)</sup>	0.02%
崔錦鋒	配偶權益	48,354,298 (L) <sup>(4)</sup>	0.41%
	實益擁有人	1,312,500 (L)	0.01%

(L)指好倉;(S)指淡倉

附註:

- 百分比按於二零一八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(11,681,731,800股普通股)計算。
- 該等股份由閻志博士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哲先生間接持有43.6%股份之公司Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.間接持有60%股份之公司EJC Group Limited所持有,而42,981,000股股份之好倉及26,775,000股股份之淡倉由衛哲先生直接控股66%之公司Vision Knight Capital Management Limited持有。
- 齊志平先生擁有權益之股份與齊先生及其配偶所持之非上市實體結算衍生工具有關。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司董事或最高行政人員以及彼等各自之聯繫人概無亦無被視作於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或已記錄於根據證券及期貨條例第XV部第352條須存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 主要股東

就任何董事所知，於二零一八年六月三十日，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，已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質	於二零一八年 六月三十日 所持股份或 相關股份數目	於二零一八年 六月三十日 持股概約 百分比 <sup>(3)</sup>
卓爾發展投資	實益擁有人	6,605,545,268(L) <sup>(1)</sup>	56.55%
Magnolia Wealth International Limited	於所控制法團之權益	949,224,000(L) <sup>(2)</sup>	8.13%
豐盛控股有限公司	於所控制法團之權益	949,224,000(L) <sup>(2)</sup>	8.13%
Rich Unicorn Holdings Limited	實益擁有人	949,224,000(L) <sup>(2)</sup>	8.13%
季昌群先生	於所控制法團之權益	949,224,000(L) <sup>(2)</sup>	8.13%

(L)指好倉

附註：

- (1) 卓爾發展投資乃一間由閻志博士全資擁有之公司。
- (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46.58%權益。季昌群先生亦直接擁有豐盛控股有限公司約4.77%權益。
- (3) 百分比按於二零一八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(11,681,731,800股普通股)計算。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無任何人士(不包括本公司董事或最高行政人員)知會本公司，彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

## 其他資料披露(續)

### 遵守企業管治常規守則

本公司股份於聯交所上市後已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所述對守則條文第A.2.1條之偏離外，本公司於截至二零一八年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則所載守則條文。

#### 守則條文A.2.1

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

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司並無區分本公司主席及行政總裁之角色，閻志博士擔任聯席主席及兼任本公司行政總裁。董事會認為由閻志博士同時兼任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹之領導，有助實施及執行本集團現時及可見未來之業務策略。於二零一八年七月，董事會委任齊志平先生為本公司聯席行政總裁以分擔閻志博士作為行政總裁的責任及義務。同時，閻志博士獲調任為本公司聯席行政總裁。本集團仍將不時根據目前狀況檢討有關架構及於有需要時進行有關調整。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一八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，於截至二零一八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

於截至二零一八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

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

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

於二零一八年五月八日，本公司於達成根據收購協議之目標表現後，發行10,746,000股股份予本公司執行董事及首席戰略官衛哲先生；及於達成根據與收購協議相關顧問協議之目標表現後，向衛哲先生控制之公司VKC發行42,981,000股股份。

有關收購事項、第一完成及配發股份的進一步詳情，分別於本公司日期為二零一七年二月十五日的通函及本公司日期分別為二零一七年六月二十八日及二零一八年五月八日的公佈內披露。

### 不競爭契據

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

於二零一八年六月三十日，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214,000平方米的住宅項目。由於該項目產生令人滿意的利潤和現金流量，本集團已暫緩該項目並根據市場狀況出售其中一部分。於二零一八年六月三十日，約129,995平方米已經預售，建造預期將於二零一九年完成。

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。

## 其他資料披露(續)

### 會計政策變動

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂國際財務報告準則，該等準則於截至二零一八年六月三十日止六個月會計期間首次生效並且其中部分準則於本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的財務報表有關。有關詳情請參閱本報告之本公司未經審核簡明綜合中期財務報表附註2。

### 審閱中期業績

截至二零一八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二零一八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及內部監控原則，以及協助董事會履行有關審核之責任。審核委員會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二零一七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二零一八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二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

### 董事

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

承董事會命  
卓爾智聯集團有限公司  
聯席主席  
閻志

香港，二零一八年八月三十一日

# 綜合損益表

截至二零一八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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	3(a)	18,494,611	2,323,518
銷售成本		(17,924,179)	(2,209,969)
<b>毛利</b>		<b>570,432</b>	113,549
其他淨收入／(虧損)	4	297,043	(344,612)
銷售及分銷開支		(91,352)	(74,329)
行政及其他開支		(357,509)	(96,554)
<b>投資物業公平值變動前經營溢利／(虧損)</b>		<b>418,614</b>	(401,946)
投資物業估值淨收益	8	1,471,596	2,126,593
<b>經營溢利</b>		<b>1,890,210</b>	1,724,647
融資收入	5(a)	83,293	1,780
融資成本	5(a)	(320,938)	(160,300)
分佔聯營公司之淨虧損	11	(26,264)	(15,385)
分佔合營企業之淨虧損		(2,800)	(165)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>1,623,501</b>	1,550,577
所得稅	6	(412,017)	(483,648)
<b>期內溢利</b>		<b>1,211,484</b>	1,066,929
下列人士應佔：			
本公司權益股東		1,236,122	1,074,614
非控股權益		(24,638)	(7,685)
<b>期內溢利</b>		<b>1,211,484</b>	1,066,929
<b>每股盈利(人民幣分)</b>			
基本	7(a)	10.627	9.969
攤薄	7(b)	10.625	9.969

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期內溢利		1,211,484	1,066,929
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		(30,926)	51,586
期內其他全面收益		(32,049)	51,586
期內全面收益總額		1,179,435	1,118,515
下列人士應佔:			
本公司權益股東		1,206,455	1,126,200
非控股權益		(27,020)	(7,685)
期內全面收益總額		1,179,435	1,118,515

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

第31至76頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	22,407,242	20,206,738
物業、廠房及設備	9	188,013	216,981
無形資產		922,594	899,151
商譽	10	1,711,518	1,606,280
於聯營公司之權益	11	571,484	490,586
於合營企業之權益		111,587	114,387
長期應收款項	12	–	324,862
遞延稅項資產		88,201	67,997
可供出售金融資產		–	12,500
以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資		10,106	–
合約資產	12	326,916	–
		<b>26,337,661</b>	<b>23,939,482</b>
<b>流動資產</b>			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	13	4,675,449	5,074,617
存貨及其他合約成本	14	7,276,264	7,162,524
預付稅項		19,372	16,025
貿易及其他應收款項	15	7,717,759	7,098,070
應收關連方款項	16	173,391	82,760
初始到期日超過三個月之銀行定期存款		79,825	132,602
已抵押銀行存款	17	3,241,001	2,553,901
現金及現金等價物	18	1,521,036	1,283,647
		<b>24,704,097</b>	<b>23,404,146</b>
<b>流動負債</b>			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	13	216,804	450,140
貿易及其他應付款項	19	14,022,991	12,511,792
合約負債		1,692,166	–
應付關連方款項	16	264,180	583,409
銀行貸款及其他金融機構貸款	20	5,723,727	5,572,061
即期稅項		328,355	284,652
遞延收入		3,462	5,401
		<b>22,251,685</b>	<b>19,407,455</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,452,412</b>	<b>3,996,691</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>28,790,073</b>	<b>27,936,173</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一八年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他金融機構貸款	20	4,810,702	5,422,356
遞延收入		6,552	7,183
遞延稅項負債		4,215,285	3,845,747
可轉換可贖回優先股	13	71,195	—
		<b>9,103,734</b>	9,275,286
<b>資產淨值</b>			
		<b>19,686,339</b>	18,660,887
<b>資本及儲備</b>			
股本	22(b)	32,437	32,292
儲備		18,775,750	17,748,918
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>			
		<b>18,808,187</b>	17,781,210
<b>非控股權益</b>			
		<b>878,152</b>	879,677
<b>權益總額</b>			
		<b>19,686,339</b>	18,660,887

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

於二零一八年八月三十一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76頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一八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											
	就管理層 股份獎勵 計劃			以權益結算						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	股份支付儲備	保留溢利			
於二零一七年一月一日之結餘	29,727	779,593	—	414,552	525,962	(107,462)	36,946	—	10,425,229	12,104,547	34,685	12,139,232
截至二零一七年六月三十日止												
六個月之權益變動：												
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,074,614	1,074,614	(7,685)	1,066,929
其他全面收益	—	—	—	—	—	51,586	—	—	—	51,586	—	51,586
全面收益總額	—	—	—	—	—	51,586	—	—	1,074,614	1,126,200	(7,685)	1,118,515
發行新股份	1,038	1,305,453	—	—	—	—	—	—	—	1,306,491	—	1,306,491
收購附屬公司	1,504	2,218,644	—	—	—	—	—	—	—	2,220,148	769,868	2,990,016
非控股權益持有人撤回資本投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,000)	(9,000)
於二零一七年六月三十日及 二零一七年七月一日之結餘	32,269	4,303,690	—	414,552	525,962	(55,876)	36,946	—	11,499,843	16,757,386	787,868	17,545,254
截至二零一七年十二月三十一日止												
六個月之權益變動：												
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,304,463	1,304,463	(14,910)	1,289,553
其他全面收益	—	—	—	—	—	(71,628)	—	—	—	(71,628)	—	(71,628)
全面收益總額	—	—	—	—	—	(71,628)	—	—	1,304,463	1,232,835	(14,910)	1,217,925
就管理層股份獎勵計劃發行股份 轉發至法定儲備	23	59,152	(59,175)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
僱員以權益結算股份的支付	—	—	—	22,861	—	—	—	—	(22,861)	—	—	—
非僱員以權益結算股份的支付	—	—	—	—	(25,842)	—	—	65,259	—	39,417	25,842	65,259
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	57,225	—	57,225	—	57,225
收購於附屬公司的更多權益	—	—	—	—	(307,000)	—	—	—	—	(307,000)	—	(307,000)
支付附屬公司非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,242)	(4,242)
附屬公司非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	244	244
注資予聯營公司	—	—	—	—	1,347	—	—	—	—	1,347	1,315	2,662
於二零一七年十二月三十一日之結餘(附註)	32,292	4,362,842	(59,175)	437,413	194,467	(127,504)	36,946	122,484	12,781,445	17,781,210	879,677	18,660,887

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

# 綜合權益變動表(續)

截至二零一八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														非控股權益	權益總額	
	就管理層 股份獎勵 計劃			就顧問服務 代價股份		公平值儲備			以權益結算			總計	非控股權益	權益總額			
	股本	股份溢價	持有之股份	持有之股份	持有之股份	中國法定儲備	其他儲備	(非劃轉)	匯兌儲備	重估儲備	股份支付儲備						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
於二零一七年十二月三十一日之結餘	32,292	4,362,842	(59,175)	-	-	437,413	194,467	-	(127,504)	36,946	122,484	12,781,445	17,781,210	879,677	18,660,887		
初步應用國際財務報告準則第15號之影響	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,888)	(14,888)	(46)	(14,934)		
初步應用國際財務報告準則第9號之影響	2	-	-	-	-	-	-	(1,271)	-	-	-	-	(1,271)	-	(1,271)		
於二零一八年一月一日之經調整結餘	32,292	4,362,842	(59,175)	-	-	437,413	194,467	(1,271)	(127,504)	36,946	122,484	12,766,557	17,765,051	879,631	18,644,682		
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	-	-	-	-	-	-	-	(1,123)	(28,544)	-	-	-	(29,667)	(2,382)	(32,049)		
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(1,123)	(28,544)	-	-	1,236,122	1,206,455	(27,020)	1,179,435		
發行獎勵股份	22(b)	23	69,850	-	(69,873)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
發行顧問服務代價股份	22(b)	93	280,496	-	-	(280,589)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
一間附屬公司非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,493	9,493		
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	1,687	-	-	-	-	-	(1,687)	-	-	-		
就先前年度批准之股息	22(a)	-	(245,519)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(245,519)	-	(245,519)		
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	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	23	54,337	-	-	-	-	-	-	-	-	1,492	-	55,852	-	55,852		
收購附屬公司	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,268	12,268		
於二零一八年六月三十日之結餘	32,437	4,530,901	(47,340)	(69,873)	(280,589)	439,100	177,499	(2,394)	(156,048)	36,946	146,556	14,000,992	18,808,187	878,152	19,686,339		

第31至76頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一八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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得／(所用)現金		592,146	(1,086,494)
已付利得稅		(26,546)	(17,671)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>565,600</b>	<b>(1,104,165)</b>
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備付款	9	(4,800)	(1,422)
購置無形資產付款		(9,674)	(684)
出售物業、廠房及設備所得款項		34	—
出售無形資產所得款項		642	62
出售附屬公司所收之現金		(26)	—
初始到期日超過三個月之銀行定期存款減少		52,777	—
所收利息		83,293	—
收購附屬公司(所用)／所得之現金	27	(118,744)	1,237,163
投資聯營公司付款		(121,500)	(15,823)
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	4	10,711	10,207
出售以公平值計量且變動計入損益之金融資產所得之現金		1,397,439	—
認購保險公司股份退款		—	1,000,000
認購保險公司股份預付款項		(101,750)	—
購買以公平值計量且變動計入損益之金融資產		(795,672)	(133,636)
收回第三方貸款所得之現金		167,585	—
投資活動(所用)／產生之其他現金		(26,741)	1,780
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>533,574</b>	<b>2,097,647</b>
<b>融資活動</b>			
配售新股份所得款項		—	1,306,492
支付關連方款項淨額	26(b)	(98,812)	(469,512)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項		2,417,046	1,972,158
償還銀行貸款及其他金融機構貸款		(2,994,597)	(2,344,848)
第三方貸款所得款項		1,711,213	140,000
償還一項第三方貸款		(477,415)	(140,000)
已抵押銀存款(增加)／減少		(687,044)	227,143
已付利息及其他借貸費用		(581,798)	(593,971)
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	—
非控股權益持有人撤回資本投資		—	(9,000)
非控股權益注資所得款項		9,493	—
贖回附屬公司優先股付款		(12,554)	—
償還以公平值計量且變動計入損益之金融資產		(135,235)	—
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(856,232)</b>	<b>88,462</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>242,942</b>	<b>1,081,944</b>
於一月一日之現金及現金等價物		1,283,647	273,262
匯率變動影響		(5,553)	49,770
<b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>	18	<b>1,521,036</b>	<b>1,404,976</b>

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

第31至76頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 編製基準

中期財務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」。該等資料於二零一八年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃按照與二零一七年全年財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零一八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」，前稱卓爾集團股份有限公司)及其附屬公司(統稱「本集團」)財務狀況及表現自二零一七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二零一七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。截至二零一七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。核數師於日期為二零一八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 會計政策變動

### (a) 概覽

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂本，該等修訂本於本集團本會計期間首次生效。其中，以下事項與本集團財務報表有關：

- 國際財務報告準則第9號，*金融工具*
- 國際財務報告準則第15號，*客戶合同的收入*
- 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號，*外幣交易及預付代價*

本集團並無採用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

本集團在金融資產的分類及信貸虧損的計量方面受國際財務報告準則第9號影響，並在收入確認時間、將合約成本撥充資本、自客戶取得主要融資利益及呈列合約資產及合約負債方面受國際財務報告準則第15號影響。涉及國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的會計政策變動詳情分別於附註2(b)及附註2(c)論述。

## 2 會計政策變動(續)

### (a) 概覽(續)

根據所選定過渡方法，本集團將初始應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的累計影響確認為於二零一八年一月一日的期初權益結餘調整。比較資料不予重列。下表概述就綜合財務狀況表中受國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號影響的各項目確認的期初結餘調整。

	於二零一七年 十二月 三十一日	初步應用 國際財務 報告準則 第9號之 影響 (附註2(b))	初步應用 國際財務 報告準則 第15號之 影響 (附註2(c))	於二零一八年 一月一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售金融資產 以公平值計量且變動計入 其他全面收益之股份投資	12,500	(12,500)	-	-
長期應收款項	-	11,229	-	11,229
合約資產	324,862	-	(324,862)	-
遞延稅項資產	-	-	324,862	324,862
	67,997	-	4,977	72,974
<b>非流動資產總值</b>	<b>23,939,482</b>	<b>(1,271)</b>	<b>4,977</b>	<b>23,943,188</b>
存貨及其他合約成本	7,162,524	-	18,857	7,181,381
<b>流動資產總值</b>	<b>23,404,146</b>	<b>-</b>	<b>18,857</b>	<b>23,423,003</b>
貿易及其他應付款項	12,511,792	-	(1,008,532)	11,503,260
合約負債	-	-	1,047,300	1,047,300
<b>流動負債總值</b>	<b>19,407,455</b>	<b>-</b>	<b>38,768</b>	<b>19,446,223</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,996,691</b>	<b>-</b>	<b>(19,911)</b>	<b>3,976,780</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>27,936,173</b>	<b>(1,271)</b>	<b>(14,934)</b>	<b>27,919,968</b>
<b>非流動負債總值</b>	<b>9,275,286</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,275,286</b>
<b>資產淨值</b>	<b>18,660,887</b>	<b>(1,271)</b>	<b>(14,934)</b>	<b>18,644,682</b>
儲備	17,748,918	(1,271)	(14,888)	17,732,759
本公司權益股東應佔權益總額	17,781,210	(1,271)	(14,888)	17,765,051
非控股權益	879,677	-	(46)	879,631
<b>權益總額</b>	<b>18,660,887</b>	<b>(1,271)</b>	<b>(14,934)</b>	<b>18,644,682</b>

該等變動之進一步詳情載於本附註(b)及(c)分節。

## 2 會計政策變動(續)

### (b) 國際財務報告準則第9號，金融工具

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。其載有關於確認及計量金融資產、金融負債及買賣非金融項目若干合約方面的規定。

本集團已根據過渡規定對於二零一八年一月一日存在的項目追溯應用國際財務報告準則第9號。本集團已將初始應用的累計影響確認為於二零一八年一月一日的期初權益調整。因此，比較資料會繼續根據國際會計準則第39號予以呈報。

下表概述過渡至國際財務報告準則第9號對二零一八年一月一日的儲備的影響。

人民幣千元

#### 公平值儲備(不可劃轉)

於二零一八年一月一日確認至與現時按公平值計入

其他全面收益計量的股本證券相關的公平值儲備(可劃轉)及

公平值儲備(不可劃轉)的減少

1,271

## 2 會計政策變動(續)

### (b) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

#### (i) 金融資產及金融負債的分類

國際財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別：按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。該等分類取代國際會計準則第39號持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產各類別。國際財務報告準則第9號下的金融資產分類乃以管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵為依據。

本集團持有的非股本投資分類為以下其中一個計量類別：

- 攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算；
- 按公平值計入其他全面收益—可劃轉，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃按其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式持有。公平值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損則於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益；或
- 按公平值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(可劃轉)的標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益確認。

股本證券投資分類為按公平值計入損益，除非股本投資並非持作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公平值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇以個別工具為基準作出，惟僅會在發行人認為投資符合股本的定義的情況下作出。作出有關選擇後，於其他全面收益內累計的金額仍將保留在公平值儲備(不可劃轉)內直至投資出售為止。出售時，於公平值儲備(不可劃轉)內累計的金額轉撥至保留溢利，且不會劃轉至損益。股本證券投資的股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益(不可劃轉))於損益內確認為其他收入。

根據國際財務報告準則第9號，合約內嵌衍生工具(倘主體為該準則範圍內的金融資產)不與主體分開處理。相反，混合工具將按整體作分類評估。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計政策變動(續)

### (b) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

#### (i) 金融資產及金融負債的分類(續)

下表列示就本集團各級金融資產根據國際會計準則第39號之原先計量類別，以及該等金融資產根據國際會計準則第39號釐定之賬面值與根據國際財務報告準則第9號釐定之賬面值之對賬。

	於二零一七年 十二月三十一日 按國際會計 準則第39號 釐定的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 按國際財務 報告準則第9號 釐定的賬面值 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>				
現金及現金等價物	1,283,647	-	-	1,283,647
初始到期日超過三個月之銀行 定期存款	132,602	-	-	132,602
已抵押銀行存款	2,553,901	-	-	2,553,901
貿易及其他應收款項	7,098,070	-	-	7,098,070
應收關連方款項	82,760	-	-	82,760
<b>按公平值計入其他全面收益 (不可劃轉)計量的金融資產</b>				
股本證券(附註(i))	-	12,500	(1,271)	11,229
<b>按公平值計入損益列賬的金融資產</b>				
買賣證券(附註(ii))	2,123,751	-	-	2,123,751
其他衍生資產(附註(ii))	2,950,866	-	-	2,950,866
	5,074,617	-	-	5,074,617
<b>根據國際會計準則第39號分類為 可供出售的金融資產(附註(i))</b>	12,500	(12,500)	-	-

附註：

- (i) 根據國際會計準則第39號，並非持作買賣的股本證券乃分類為可供出售的金融資產。根據國際財務報告準則第9號，該等股本證券乃分類為按公平值計入損益，除非該等股本證券符合資格並由本集團指定為按公平值計入其他全面收益。於二零一八年一月一日，本集團將其於匯茂科技股份有限公司的投資指定為按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)，乃由於該等投資為持作策略用途。
- (ii) 根據國際會計準則第39號，買賣證券及衍生金融資產乃分類為按公平值計入損益的金融資產。根據國際財務報告準則第9號，此等資產繼續根據按公平值計入損益計量。

除財務擔保合約外，所有金融負債之計量類別仍維持不變。

財務擔保合約指，當特定債務人到期不能按照債務工具條款償付債務時，要求發行人(即擔保人)向蒙受損失的擔保受益人(「持有人」)賠付特定金額的合約。

## 2 會計政策變動(續)

### (b) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

#### (i) 金融資產及金融負債的分類(續)

發行的財務擔保按公平值在「貿易及其他應付款項」內初始確認。初始確認後，初始確認為遞延收入的金額在擔保期內在損益中攤銷為已發行財務擔保的收入。本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損(預期信貸虧損，見附註2(b)(ii))確定為高於擔保的「貿易及其他應付款項」中的金額(即初始確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團會考慮指定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月的預期信貸虧損，惟在指定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，在此情況下，則會計量整個存續期的預期信貸虧損。附註2(b)(ii)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於本集團僅須於根據獲擔保工具的條款指定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款，減本集團預期從擔保持有人、指定債務人或任何其他人士收取的任何款項估計。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

於二零一八年一月一日，所有金融負債的賬面值(包括財務擔保合約)並無受初步應用國際財務報告準則第9號所影響。

本集團並無指定或取消指定任何於二零一八年一月一日以公平值計量且變動計入損益的金融資產或金融負債。

#### (ii) 信貸虧損

國際財務報告準則第9號以預期信貸虧損模式取代了國際會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據國際會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

本集團將新的預期信貸虧損模式應用至以下項目：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、初始到期日超過三個月的銀行定期存款、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項及應收關連方款項)；及
- 已發行財務擔保合約(附註2(b)(i))

按公平值計量的金融資產，包括按公平值計入損益的股本證券、指定為按公平值計入其他全面收益的股本證券(不可劃轉)及衍生金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

## 2 會計政策變動(續)

### (b) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

#### (ii) 信貸虧損(續)

##### 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合同應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出過多成本及努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個有效期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目之預期年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項之虧損撥備一直按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信貸風險自初步確認以來大幅上升，則在此情況下，虧損撥備按相等於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。

## 2 會計政策變動(續)

### (b) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

#### (ii) 信貸虧損(續)

##### 信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性質，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

本集團於各報告日期重新計量預期信貸虧損，以反映金融工具的信貸風險自初步確認以來發生的變動。預期信貸虧損金額的任何變動均會於損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整(通過其他全面收益按公平值計量(可劃轉)之債務證券投資除外，其虧損撥備於其他全面收益內確認並於公平值儲備(可劃轉)中累計)。

## 2 會計政策變動(續)

### (b) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

#### (ii) 信貸虧損(續)

##### 信貸減值金融資產利息收入的計算基準

利息收入乃按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按該金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，即表示金融資產出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

##### 撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

##### 期初結餘調整

概無因會計政策變動而對本集團預期信貸虧損造成重大影響。

## 2 會計政策變動(續)

### (b) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

#### (iii) 過渡

採納國際財務報告準則第9號導致的會計政策變動已被追溯應用，惟下列所述者除外：

- 有關比較期間的資料尚未重列。採納國際財務報告準則第9號導致的金融資產賬面值差額於二零一八年一月一日的保留溢利及儲備中確認。因此，二零一七年呈列的資料乃繼續根據國際會計準則第39號呈報且因此可能不可與本期間進行比較。
- 以下評估乃根據於二零一八年一月一日(本集團初始應用國際財務報告準則第9號的日期)存在的事實及情況而作出：
  - 釐定持有金融資產之業務模式；及
  - 若干並非持作買賣的股權工具投資被指定分類為按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)。
- 倘於初始應用日期評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升將涉及不必要的成本或努力，則就該金融工具確認整個期限的預期信貸虧損。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計政策變動(續)

### (c) 國際財務報告準則第 15 號，客戶合同的收入

國際財務報告準則第 15 號建立了確認源自客戶合約的收入及若干成本的全面框架。國際財務報告準則第 15 號將取代國際會計準則第 18 號收入(包括銷售貨品及提供服務所產生的收入)及國際會計準則第 11 號建造合約(訂明建造合約的會計處理方法)。

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認初始應用的累積效應作為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，可比較資料並無重列及繼續根據國際會計準則第 11 號及國際會計準則第 18 號予以呈報。在國際財務報告準則第 15 號許可範圍內，本集團僅對在二零一八年一月一日之前未完成的合約採用新規定。

下表概述過渡至國際財務報告準則第 15 號對二零一八年一月一日的保留溢利的影響及相關稅務影響：

	人民幣千元
保留溢利	
融資成本	19,911
相關稅項	(4,977)
二零一八年一月一日的保留溢利減少淨額	14,934

有關過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載列如下：

## 2 會計政策變動(續)

### (c) 國際財務報告準則第 15 號，客戶合同的收入(續)

#### (i) 收入確認時間

此前，建造合約及提供服務所得收入隨時間確認，而銷售貨品所得收入通常於貨品所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

根據國際財務報告準則第 15 號，收入於客戶獲得合約之承諾貨品或服務之控制權時確認。此可為單個時間點或一段時間。國際財務報告準則第 15 號確定了以下對承諾貨品或服務之控制權被視為隨時間轉移之三種情況：

- A. 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供之利益時；
- B. 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產(如在建工程)時；
- C. 當實體之履約並無創造對實體而言具替代用途之資產，且該實體對迄今完成之履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據國際財務報告準則第 15 號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨品或服務確認收入。所有權風險及回報之轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

採納國際財務報告準則第 15 號不會於本集團確認建造合約所得收入時及確認銷售商品收入產生重大影響。然而，就銷售物業確認收入的時間所受影響如下：

本集團僅在中國內地進行物業發展業務。經計及合約條款、本集團的業務慣例及中國內地的法律及監管環境後，物業銷售合約並不滿足隨時間確認收入的標準，因此物業銷售所得收入繼續於時間點確認。過往本集團銷售物業之收益於簽訂買賣合約時及由物業建築完成時確認(以較晚者為準)，即指物業擁有權的風險及回報轉移予買家時。根據國際財務報告準則第 15 號轉移控制權法，物業銷售所得收入一般於法定轉讓完成時(即客戶能夠直接使用物業且取得物業絕大部分餘下利益時的時間點)確認。

該項會計政策變動對二零一八年一月一日的期初結餘並無重大影響。然而，視乎本集團物業發展項目的完成時間，該項變動於未來期間可能會造成重大影響。

## 2 會計政策變動(續)

### (c) 國際財務報告準則第15號，客戶合同的收入(續)

#### (ii) 重大融資成分

國際財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資成分時就貨幣時間價值調整交易價格，無論收取客戶付款是否較收入確認大幅提前或大幅延期。

過往，本集團僅於付款大幅延期時(本集團與其客戶間之安排中並不常見)採納此政策。本集團並無於付款提前收取時應用此政策。

除本集團的住宅物業在建期間銷售該物業外，在本集團與其客戶間的安排中，本集團就收取付款大幅提前確認收入的做法並不常見。在這種情況下，視乎市場情況，若客戶同意於在建期間而不是法定轉讓完成日提前支付售價的餘額，本集團可能會向客戶就公開價單提供折扣。

倘付款計劃中包括重大融資成分，則會調整交易價格以將該部分分開入賬。如屬提前付款，則有關調整產生本集團應計的利息開支以反映本集團於付款日期與法定轉讓完成日期之間的期間從客戶獲得的融資利益的影響。該應計款項使建造期內的合約負債金額增加，因此令已竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收入金額增加。利息於產生時支銷，除非其根據國際會計準則第23號借款成本合資格予以資本化。

由於該項政策變動，本集團已作出調整使二零一八年一月一日的存貨及合約負債分別增加人民幣18,857,000元及人民幣38,768,000元。由於並非所有應計利息均合資格於在建項目資本化，故該項政策變動令二零一八年一月一日的保留溢利減少人民幣14,934,000元。

## 2 會計政策變動(續)

### (c) 國際財務報告準則第 15 號，客戶合同的收入(續)

#### (iii) 與物業銷售合約有關的應付銷售佣金

本集團過往於產生與物業銷售合約有關的應付銷售佣金時將其確認為分銷成本。根據國際財務報告準則第 15 號，倘該等銷售佣金遞增且預期可予收回時，則本集團須將其資本化為獲取合約成本，除非預期攤銷期為資產初步確認日期起計一年或以下，則在此情況下，銷售佣金可於產生時支銷。資本化佣金於確認相關物業銷售所得收入時於損益中扣除，並於彼時計入分銷成本。

該項會計政策變動對二零一八年一月一日的期初結餘並無重大影響。

#### (iv) 合約資產及負債的呈列

根據國際財務報告準則第 15 號，僅於本集團對代價有無條件權利時方會確認應收款項。倘本集團於就合約承諾貨品及服務對代價有無條件權利之前確認相關收入，則對代價的權利分類為合約資產。類似地，倘客戶於本集團確認相關收入前支付代價或按合約須支付代價且有關款項已到期應付，則確認合約負債而非應付款項。就與客戶的單一合約而言，會呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多項合約而言，無關聯合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

過往，與仍在進行的建造合約相關的合約結餘於財務狀況表中分別呈列為「長期應收款項」及「貿易及其他應付款項」，而根據上文第(i)段所述的理由，有關本集團定制施工安排的在建工程則計入存貨，直至產品交付予客戶並已確認收入。

由於採納國際財務報告準則第 15 號，為反映該等呈列變動，本集團已於二零一八年一月一日作出以下調整：

- a. 「長期應收款項」人民幣 324,862,000 元現時計入合約資產；及
- b. 過往計入貿易及其他應付款項的「預收款項」人民幣 1,047,300,000 元現時計入合約負債。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計政策變動(續)

### (d) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第 22 號，外幣交易及預付代價

該詮釋就釐定「交易日期」提供指引，旨在釐定於初步確認因實體收取或支付的外幣預付款交易而產生的有關資產、開支或收入(或其中部分)所使用的匯率。

該詮釋澄清「交易日期」為初步確認因支付或收取預付款而產生的非貨幣性資產或負債之日。倘確認有關項目前存在多筆付款或收款，實體應按該方式釐定每筆付款或收款的交易日期。採納國際財務報告詮釋委員會詮釋第 22 號對本集團財務狀況及財務業績並無產生任何重大影響。

## 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線之分拆如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	114,991	213,198
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	17,957,996	1,958,912
— 電子商貿及金融服務業務之收入	47,678	35,208
— 建造合同收入	2,054	15,453
— 其他	19,494	5,787
	18,142,213	2,228,558
其他來源之收入		
投資物業之租金總額	352,398	94,960
	18,494,611	2,323,518

附註：本集團運用累計影響法初始採納國際財務報告準則第 15 號。根據此方法，比較資料不予重列並根據國際會計準則第 18 號及國際會計準則第 11 號編製(見附註 2(c))。

## 3 收入及分部報告(續)

### (a) 收入(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，截至二零一八年六月三十日止六個月包括僅一位客戶的交易額超過本集團收入的10%(截至二零一七年六月三十日止六個月：兩名)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
客戶A	-	455,797
客戶B	-	395,804
客戶C	2,442,135	-

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。

來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間之分拆，及就截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債

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。

	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	
	二零一八年	二零一七年 (附註)	二零一八年	二零一七年 (附註)	二零一八年	二零一七年 (附註)	二零一八年	二零一七年 (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	75,035	200,119	-	-	17,843,672	1,958,912	17,918,707	2,159,031
隨時間推移	394,145	123,492	47,678	35,208	114,324	-	556,147	158,700
來自外部客戶之收入及								
可呈報分部收入	469,180	323,611	47,678	35,208	17,957,996	1,958,912	18,474,854	2,317,731
可呈報分部溢利/(虧損)	244,915	29,001	(36,089)	(63,209)	(8,889)	(6,871)	199,937	(41,079)
於六月三十日/ 十二月三十一日								
可呈報分部資產	32,329,643	29,919,335	787,431	1,504,126	10,495,484	10,126,116	43,612,558	41,549,577
可呈報分部負債	14,140,166	13,365,516	2,338,461	2,903,038	12,166,280	10,094,269	28,644,907	26,362,823

附註：本集團運用累計影響法初始採納國際財務報告準則第15號。根據此方法，比較資料不予重列並根據國際會計準則第18號及國際會計準則第11號編製(見附註2(c))。

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>收入</b>		
可呈報分部收入	18,474,854	2,317,731
其他收入	19,757	5,787
<b>綜合收入(附註3(a))</b>	<b>18,494,611</b>	<b>2,323,518</b>
<b>溢利</b>		
可呈報分部溢利/(虧損)	199,937	(41,079)
其他淨收入/(虧損)	297,043	(344,612)
融資收入	83,293	1,780
融資成本	(320,938)	(160,300)
投資物業公平值淨增加	1,471,596	2,126,593
分佔聯營公司之虧損	(26,264)	(15,385)
分佔合營企業之虧損	(2,800)	(165)
未分配的公司及企業開支	(78,366)	(16,255)
<b>綜合除稅前溢利</b>	<b>1,623,501</b>	<b>1,550,577</b>

## 4 其他淨收入/(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融工具之公平值變動淨額		
— 上市股本證券	182,187	(352,336)
— 衍生金融工具	(863)	(4,893)
— 財富管理產品及信託產品	42,618	—
— 或然代價	45,885	—
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	10,207
收購附屬公司時重新計量原先持有權益之收益	—	177
政府補助	23,430	—
其他	(6,925)	2,233
	<b>297,043</b>	<b>(344,612)</b>

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)：

### (a) 融資(收入)／成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	(83,293)	(1,780)
<b>融資成本</b>		
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	522,509	369,218
其他借貸成本	52,207	18,049
減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業之款項	(264,646)	(231,586)
	310,070	155,681
銀行手續費及其他	10,808	2,726
匯兌虧損淨額	60	1,893
	320,938	160,300
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利	100,276	60,936
向定額供款退休計劃作出之供款	14,818	6,415
以股權結算並以股份為基準的付款開支	43,351	–
	158,445	67,351
<b>(c) 其他項目</b>		
攤銷	29,703	2,335
折舊	14,883	13,523
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項以及合約資產	36,031	–
經營租賃支出	18,447	9,533
建造合同成本	2,054	15,453
已售商品成本	17,763,596	1,958,099
已售物業成本	52,430	161,421

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

## 6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	61,334	1,777
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	5,568	17,831
	66,902	19,608
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時性差額	345,115	464,040
	412,017	483,648

- (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) 由於本集團於截至二零一八年及二零一七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，本集團兩間附屬公司廣西糖網物流有限公司及廣西康宸世糖貿易有限公司於截至二零一八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二零一八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。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

截至二零一八年及二零一七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。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 6 所得稅(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。

已根據於可見未來該等附屬公司將獲分派的預期股息就自二零零八年一月一日產生的溢利計提遞延稅項負債。

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至二零一八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1,235,106,000元(經調整就管理層股份獎勵計劃發行普通股、獎勵股份及VKC顧問服務代價股份)(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣1,074,614,000元)及已發行普通股加權平均數11,621,809,000股(經調整就管理層股份獎勵計劃發行普通股、獎勵股份及VKC顧問服務代價股份)(截至二零一七年六月三十日止六個月：10,779,102,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

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元及已發行普通股加權平均數11,630,786,000股計算。

截至二零一七年六月三十日止六個月，概無具潛在攤薄潛力之普通股，因此，攤薄每股盈利與基本每股盈利一致。

## 8 投資物業

截至二零一八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二零一八年六月三十日經由獨立測量師仲量聯行再次評估，使用與該估值師於二零一七年十二月進行估值時所使用的估值技術相同。

截至二零一八年六月三十日止六個月，公平值淨收益人民幣1,471,596,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣2,126,593,000元)及其遞延稅項人民幣367,899,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣688,020,000元)，已於綜合損益表中確認。

## 8 投資物業(續)

於二零一八年六月三十日，本集團就銀行貸款(附註20(a))抵押了賬面總值為人民幣14,663,908,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣13,887,495,000元)的投資物業及發展中投資物業。

本集團的投資物業均位於中國及根據中期租賃持有(38至46年)。

## 9 物業、廠房及設備

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣5,208,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣106,319,000元)，其中自業務合併以總成本人民幣408,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣104,897,000元)收購物業、廠房及設備項目。

本集團賬面淨值為人民幣64,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)之物業、廠房及設備項目於截至二零一八年六月三十日止六個月期間出售，導致虧損人民幣30,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

於二零一八年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣17,086,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣17,723,000元)之若干樓宇並無房產證。

於二零一八年六月三十日，本集團賬面值為人民幣15,560,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣15,960,000元)之樓宇已作為抵押品以為本集團之銀行貸款抵押(附註20(a))。

## 10 商譽

人民幣千元

成本及賬面值	
於二零一八年一月一日	1,606,280
透過業務合併添置(附註27)	105,238
於二零一八年六月三十日	1,711,518

### 包含商譽的現金產生單位的減值測試

商譽的分配是根據本集團識別的經營分部的現金產生單位如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
供應鏈管理及貿易業務	1,695,735	1,590,497
電子商貿及金融服務業務	15,783	15,783
	1,711,518	1,606,280

董事認為，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日毋須對商譽作出減值。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 11 於聯營公司之權益

下表僅包含重大聯營公司之詳情：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權益比例			主要業務
				本集團之 有效權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「蘭亭集勢」)	註冊成立	開曼群島/ 海外	135,664,877 股 每股面值 0.000067 美元 之普通股	34.44%	—	34.44%	電子商貿 (附註1)
寧波海上鮮信息技術有限公司 (「海上鮮」)	成立	中國	13,333,333	22%	—	22%	海鮮交易平台 (附註2)

附註1： 蘭亭集勢為一間根據開曼群島註冊成立的有限公司，其美國預託證券於紐約證券交易所上市。蘭亭集勢為本集團開發電子商貿業務的策略夥伴，蘭亭集勢在此方面擁有豐富經驗。

附註2： 於二零一八年四月十七日，本集團及其他投資者，與海上鮮、海上鮮的現有股東及海上鮮附屬公司訂立股權轉讓及增資協議，內容有關收購(「收購事項」)及認購(「認購事項」)海上鮮之股權(「海上鮮股權」)。據此，本集團以代價人民幣9,000萬元從海上鮮認購15%海上鮮股權(經認購事項擴大)及以總代價人民幣3,150萬元從海上鮮的現有股東購買7%海上鮮股權(經認購事項擴大)。於二零一八年六月三十日，認購事項及收購事項已完成，而海上鮮由本集團擁有22%權益。

海上鮮於中國營運及為本集團於擴展本集團業務至漁業及生鮮供應鏈領域，進一步擴大其智能交易生態圈覆蓋品類之戰略夥伴。

聯營公司使用權益法在綜合財務報表中入賬。於二零一八年六月三十日，於蘭亭集勢的投資之公平值為49,988,000美元(二零一七年十二月三十一日：53,725,000美元)。

## 12 長期應收款項

本集團所產生之成本總額加上已確認溢利減去已確認虧損(已計入於二零一八年六月三十日之應收合同工程客戶款項總額)為人民幣326,916,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣324,862,000元)，預期於本集團之綜合財務狀況表入賬為「合約資產」(二零一七年十二月三十一日：「長期應收款項」)。

## 13 以公平值計量且變動計入損益之金融資產／負債及可轉換可贖回優先股

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 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		
上市股本證券		
－豐盛控股有限公司	2,275,131	2,092,944
－中國高速傳動設備集團有限公司	–	30,807
衍生金融工具		
－認股權證	–	3
－理財產品及信託產品 (i)	2,219,129	2,761,540
遠期合約	82,112	182,408
或然代價 (附註 27 及 (ii))	99,077	6,915
	<b>4,675,449</b>	<b>5,074,617</b>
以公平值計量且變動計入損益之金融負債		
遠期合約 (iii)	215,597	450,140
或然代價 (附註 27 及 (ii))	1,207	–
	<b>216,804</b>	<b>450,140</b>
可轉換可贖回優先股 (iv)	<b>71,195</b>	<b>–</b>

- (i) 該款項指中國知名金融機構發行的理財產品及信託產品的投資。該等理財產品及信託產品無固定或可確定回報，且概不保證主體的回報。賬面總值為人民幣2,219,129,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,761,540,000元)的若干理財產品及信託產品已就本集團應付票據(附註19)作出抵押。
- (ii) 金額代表(i)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52,800,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,915,000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及(ii)收購化塑匯產生的或然代價(附註27)。
- (iii) 於二零一八年六月三十日，本集團賬面值為人民幣133,155,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣267,732,000元)之若干遠期合約已由應付票據(附註15)作出抵押。
- (iv) 金額指化塑匯發行之可轉換可贖回優先股，由本集團於二零一八年三月二十八日收購(附註27)。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 14 存貨及其他合約成本

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 (附註) 人民幣千元
待售發展中物業	4,908,886	4,905,386
持作出售之竣工物業	2,168,991	1,968,727
商品	198,387	288,411
	<b>7,276,264</b>	<b>7,162,524</b>

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

於二零一八年六月三十日，本集團就銀行貸款(附註20)抵押了賬面總值分別為人民幣1,323,453,000元及人民幣2,048,302,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,704,082,000元及人民幣1,517,956,000元)的若干待售發展中物業及持作出售之竣工物業。

## 15 貿易及其他應收款項

於報告期末，根據收入確認日期及扣除虧損撥備後之貿易應收款項及應收票據(包括於貿易及其他應收款項內)之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	2,494,294	2,158,316
應收貸款*	2,897,025	2,394,630
保理應收款項	195,097	743,900
減：呆賬撥備	(101,380)	(68,875)
	<b>5,485,036</b>	<b>5,227,971</b>
墊付供應商款項	584,302	573,000
其他應收款項、按金及預付款項	1,648,421	1,297,099
	<b>7,717,759</b>	<b>7,098,070</b>

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

\* 應收貸款主要指墊付第三方借款人，且由借款人的存貨、物業或非上市股份作抵押之款項。視乎個別客戶的信貸等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。

於二零一八年六月三十日，本集團就銀行貸款(附註20)、以公平值計量且變動計入損益的金融負債(附註13)及應付票據(附註19)抵押了賬面值分別為人民幣863,582,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣10,000,000元)、人民幣140,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣280,000,000元)及人民幣100,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣100,000,000元)的若干應收票據。

## 15 貿易及其他應收款項(續)

### 賬齡分析

於報告期末，根據確認日期及扣除呆賬撥備後之貿易應收款項及應收票據以及應收貸款之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月內	2,373,403	3,044,774
3至12個月	2,585,207	1,676,956
超過12個月	526,426	506,241
	<b>5,485,036</b>	<b>5,227,971</b>

## 16 應收／應付關連方款項

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>應收關連方款項</b>		
應收聯營公司款項	56,654	30,855
應收合營企業款項	67,420	10,874
應收附屬公司非控股股東款項	44,085	34,360
應收最終控股方控制實體之款項	3,249	2,427
應收附屬公司非控股權益控制實體之款項	1,983	4,244
	<b>173,391</b>	<b>82,760</b>
<b>應付關連方款項</b>		
應付最終控股方款項	–	3,900
應付一名主要管理人員款項	–	10,000
應付一間合營企業款項	146,427	146,870
應付附屬公司非控股股東款項	1,277	308,279
應付最終控股方控制實體之款項	108	160
應付附屬公司非控股權益控制實體之款項	100,000	114,200
應付聯營公司款項	16,368	–
	<b>264,180</b>	<b>583,409</b>

應收／應付關連方款項為無抵押、免息及按要求償還。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 17 已抵押銀行存款

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款的抵押	20	214,982	254,650
信用證及應付票據的抵押	19	2,886,548	2,187,042
其他		139,471	112,209
		<b>3,241,001</b>	<b>2,553,901</b>

## 18 現金及現金等價物

		於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金		1,521,036	1,283,647

## 19 貿易及其他應付款項

		於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 (附註) 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據		8,983,464	7,638,996
其他借款*		71,174	594,067
預收款項		273,067	1,257,188
其他應付款項及預提費用		4,695,286	3,021,541
		<b>14,022,991</b>	<b>12,511,792</b>

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

\* 其他借款主要指P2P借貸業務產生的款項。其他借款的利率介乎8.45%至11%（截至二零一七年六月三十日止六個月：7.4%至12%）。

由於初步應用國際財務報告準則第15號，有關銷售物業、物業管理費及商品銷售之預收款項包括於合約負債（見附註2(c)）。

於報告期末，根據發票日期之貿易應付款項及應付票據以及其他借款之賬齡分析如下：

		於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月內		2,287,117	3,015,551
3至12個月		5,563,345	4,626,891
超過12個月		1,204,176	590,621
		<b>9,054,638</b>	<b>8,233,063</b>

## 19 貿易及其他應付款項(續)

本集團用作抵押應付票據的資產載列如下：

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	17	2,886,548	2,187,042
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	13	2,219,129	2,761,540
應收票據	15	100,000	100,000
		<b>5,205,677</b>	<b>5,048,582</b>

## 20 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一八年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償還如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	5,723,727	5,572,061
於一年後但兩年內	2,148,149	2,437,184
於兩年後但五年內	2,326,637	2,540,598
於五年後	335,916	444,574
	<b>4,810,702</b>	<b>5,422,356</b>
	<b>10,534,429</b>	<b>10,994,417</b>

於二零一八年六月三十日，銀行貸款及金融機構貸款乃抵押如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	10,398,438	10,634,426
無抵押	135,991	359,991
	<b>10,534,429</b>	<b>10,994,417</b>

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 20 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

- (a) 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	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	17	214,982	254,650
應收票據	15	863,582	10,000
投資物業	8	11,862,753	11,643,869
發展中投資物業	8	2,801,155	2,243,626
發展中物業	14	1,323,453	1,704,082
持作出售竣工物業	14	2,048,302	1,517,956
物業、廠房及設備	9	15,560	15,960
貿易及其他應收款項		15,247	—
		<b>19,145,034</b>	<b>17,390,143</b>

- (b) 截至二零一八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 1.85% 至 13% (截至二零一七年六月三十日止六個月：每年 2.5% 至 13%)。

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

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行貸款人民幣 1,457,325,000 元(二零一七年十二月三十一日：人民幣 2,767,372,000 元)未遵守所施加的契諾。本集團已取得相應銀行確認函，確認本集團各自附屬公司不會被視為違反契諾而銀行亦不會要求本集團各自附屬公司提早還款。

- (d) 於二零一八年六月三十日，本集團合共人民幣 150,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：人民幣 160,000,000 元)之若干有抵押銀行貸款由本公司之最終控股方持有之公司卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)擔保。

## 21 以權益結算股份支付

### (a) 僱員購股權計劃

於二零一七年間，本集團已採納購股權計劃，據此，按總代價3.00港元授出總共45,667,950份購股權予中農網若干高級管理人員(「中農網管理層團隊」)以認購本公司股份。每份購股權給予持有人權利認購本公司一股普通股並以股份總數結算。

授出的條款及條件如下：

購股權數目	歸屬條件	購股權合約期限
	授出日期二零一七年十二月二十二日至本公司刊發以下財政年度年報各自日期	本公司刊發以下財政年度年報各自日期至二零二七年十二月三十一日
9,133,590	二零一七年	二零一七年
9,133,590	二零一八年	二零一八年
9,133,590	二零一九年	二零一九年
9,133,590	二零二零年	二零二零年
9,133,590	二零二一年	二零二一年
45,667,950		

於每個歸屬期後將予行使的購股權數目須遵守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：

	加權平均行使價 港元	購股權數目
於二零一八年一月一日尚未行使	8.48	45,667,950
於二零一八年六月三十日尚未行使	8.48	45,667,950
期末可行使	8.48	9,133,590

於二零一八年六月三十日，9,113,590份購股權可予行使，而尚未行使的購股權行使價為8.48港元及餘下加權平均合約期限為9.5年。

## 21 以權益結算股份支付(續)

### (a) 僱員購股權計劃(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。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。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。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，就授予接收人的購股權於綜合全面收益表中確認的開支總額為人民幣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 (五) 期歸屬。於每期將予歸屬的獎勵股份之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。

獎勵股份已於二零一七年發行。於截至二零一八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：

	已授出但尚未歸屬 管理層股份數目	總計
於二零一八年一月一日	8,059,050	8,059,050
已歸屬	1,611,810	1,611,810
於二零一八年六月三十日	6,447,240	6,447,240

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。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月確認獎勵股份開支人民幣9,907,000 元，連同權益內資本儲備的相應增加。

## 21 以權益結算股份支付(續)

### (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，將首先存入本公司託管。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。

由於中農網已達成截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的表現條件，衛哲先生已於二零一八年五月八日獲配發及發行10,746,000股獎勵股份。獎勵股份於截至二零一八年六月三十日止六個月授出的股份數目之變動如下：

	已授出但尚未 歸屬的股份數目
於二零一八年一月一日 已歸屬	10,746,000 2,149,200
於二零一八年六月三十日	8,596,800

獎勵股份於授出日期的估計公平值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	4.92 港元
到期日	二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年 及二零二二年四月三十日
波動	28.266% 至 46.642%
無風險利率	0.179% 至 0.737%

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月確認股份支付開支人民幣9,002,000元，連同權益內資本儲備的相應增加。

## 21 以權益結算股份支付(續)

### (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共同歸屬條件。

由於中農網已達成截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的表現條件，VKC已於二零一八年五月八日獲配發及發行42,981,000股VKC顧問服務代價股份。於截至二零一八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：

	已授出但尚未 歸屬的股份數目
於二零一八年一月一日	42,981,000
已歸屬	8,596,200
於二零一八年六月三十日	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根據亞式看跌期權定價模式釐定。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月確認代價股份開支人民幣55,852,000元，連同權益內資本儲備的相應增加。

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

## 22 資本、儲備及股息

### (a) 股息

#### (i) 中期內應付本公司權益股東之股息

本公司董事並不建議就截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其後中期批准之先前財政年度內之 年末股息每股2.58港仙(截至二零一七年 六月三十日止六個月：無)	245,519	—

年末股息已於二零一八年七月支付。

### (b) 就管理層股份獎勵計劃發行普通股

期內，本公司已分別發行10,746,000股及42,981,000股普通股作為獎勵股份及顧問服務代價股份予衛哲先生及VKC。發行後，2,149,200股獎勵股份及8,596,200股VKC顧問服務代價股份即告行使。

就餘下公平值分別為人民幣69,873,000元及280,589,000元之獎勵股份及顧問服務代價股份，其中人民幣23,000元(等於29,000港元)及人民幣93,000元(等於115,000港元)已計入本公司股本，而公平值超出已發行普通股面值總額的金額為人民幣69,850,000元及人民幣280,496,000元，已計入本公司股份溢價賬。

### (c) 公平值儲備(非劃轉)

公平值儲備(非劃轉)包括於報告期末持有之根據國際財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益之股權投資公平值累計變動淨額(附註2(b)(i))。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 23 金融工具之公平值計量

### (a) 按公平值計量之金融資產及負債

#### (i) 公平值層級

下表所列為本集團於報告期末按經常基準計量之金融工具公平值，按照國際財務報告準則第13號－公平值計量之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列估值技術所使用輸入數據之可觀察程度及重要程度劃分及釐定：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場上之報價(未調整))計量公平值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即與第一層級不符但能夠觀察之輸入數據)及不使用不可觀察重要輸入數據計量公平值。不可觀察之輸入數據指並無市場數據之輸入數據
- 第三層級估值：使用不可觀察重要輸入數據計量公平值

	於 二零一八年 六月 三十日 之公平值 人民幣千元			於 二零一七年 十二月 三十一日 之公平值 人民幣千元		
	於二零一八年六月三十日 之公平值計量分類至			於二零一七年十二月三十一日 之公平值計量分類至		
	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
經常性公平值計量						
資產：						
-上市股本證券	2,275,131	2,275,131	—	2,123,751	2,123,751	—
-認股權證	—	—	—	3	—	3
-理財產品 及信託產品(i)	2,219,129	2,219,129	—	2,761,540	2,761,540	—
-遠期合約	82,112	—	82,112	182,408	—	182,408
-或然代價	99,077	—	—	6,915	—	6,915
-以公平值計量 且變動計入 其他全面收益 之股權投資	10,106	—	10,106	—	—	—
負債：						
-遠期合約(ii)	215,597	133,485	82,112	450,140	267,732	182,408
-或然代價	1,207	—	—	—	—	—
-可轉換優先股	71,195	—	—	—	—	—

附註：可供出售金融資產於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號後重新分類至指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產(非劃轉)(附註2(b)(i))。

- (i) 理財產品由於中國信譽良好的銀行發行。該等理財產品的公平值由該等銀行報價。
- (ii) 於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，第一層級與第二層級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。本集團之政策為於出現轉撥之報告期間期末確認公平值層級間發生之轉撥。

## 23 金融工具之公平值計量(續)

### (a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

#### (ii) 第二層級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

遠期合約之公平值由貼現現金流方法釐定。

以公平值計量且計入其他全面收益的股權投資公平值由市場法釐定。

#### (iii) 有關第三層級公平值計量之資料

	評估技術	重大不可觀察 輸入數據	輸入價值
收購中農網之或然代價	概率法	財務預算的發生概率、 財務預算	80% (基本情況) ; 10% (牛及熊情況)
可轉換可贖回優先股	期權定價模式	財務預算	不適用
收購化塑匯之或然代價	概率法	財務預算的發生概率、 財務預算	70% (基本情況) ; 20% (牛情況) ; 10% (熊情況)

或然代價之公平值乃根據中農網及化塑匯的財務預算的不同情況及各自發生的概率並使用概率法釐定。

期內，第三層級公平值計量結餘變動如下：

或然代價	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元
於一月一日	6,915	—
業務合併時產生	42,914	20,892
匯兌差異	2,156	—
公平值變動淨額	45,885	—
於六月三十日	97,870	20,892
優先股	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元
於一月一日	—	—
業務合併時產生	79,737	—
匯兌差異	3,634	—
贖回	(12,431)	—
公平值變動淨額	255	—
於六月三十日	71,195	—

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 23 金融工具之公平值計量(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之資料(續)

##### 敏感度分析

或然代價公平值，於報告期內其中一項重大不可觀察輸入數據之合理可能變動(其他輸入數據不變)可能導致以下影響：

##### 收購中農網之或然代價

	損益	
	增加 人民幣千元	減少 人民幣千元
收益(5%變動)	(7,600)	7,800
淨溢利(5%變動)	(10,700)	10,200
股價(5%變動)	2,700	(2,700)

##### 收購化塑匯之或然代價

	損益	
	增加 人民幣千元	減少 人民幣千元
收益(5%變動)	(553)	553
淨溢利(5%變動)	(103)	103
股價(5%變動)	2,203	(2,203)

##### 優先股

	損益	
	增加 人民幣千元	減少 人民幣千元
股值(5%變動)	(1,456)	1,456

- (b) 按公平值列賬之金融資產及負債以公平值以外列賬。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團金融工具賬面值以成本或攤銷成本列賬與以其公平值列賬並無重大差異。

## 24 承擔

### (a) 經營租賃承擔

於二零一八年六月三十日，本集團根據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 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	13,789	59,746
一年後但於五年內	14,399	16,052
	<b>28,188</b>	<b>75,798</b>

本集團按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租期初步一般為五年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包括或然租金。

### (b) 開發成本之資本承擔

於二零一八年六月三十日，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：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 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	122,889	112,354
— 發展中物業	1,392,755	1,133,544
	<b>1,515,644</b>	<b>1,245,898</b>

## 25 或然負債

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行財務擔保 (i)	104,130	104,740
其他非銀行財務擔保 (ii)	54,260	36,950
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保 (iii)	759,769	845,189
已發出最高擔保總額	<b>918,159</b>	<b>986,879</b>

- (i) 本集團一間名為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。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 25 或然負債(續)

- (ii) 嘉實金融信息服務(杭州)有限公司(「嘉實金服」，本集團非全資附屬公司)透過嘉石榴網上平台(其網址為jia16.com)營運P2P借貸業務。

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

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

- (iii) 本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責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。

## 26 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。

最終控股方指閻志博士。彼為本集團之聯席主席及執行董事。

### (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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	5,543	4,599
定額福利退休計劃之供款	135	92
以權益結算股份支付的開支	43,351	-
	49,029	4,691

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

## 26 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方的其他交易及結餘

#### 關連方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(i) 關連方墊款		
— 直接母公司	—	269,324
— 最終控股方	—	200,000
— 聯營公司	23,368	—
— 合營企業	17,000	—
— 附屬公司非控股權益	—	1,250
— 受最終控股方控制之實體	24	8
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	9,500	—
	<b>49,892</b>	<b>470,582</b>

關連方墊款為無抵押、不計息及按要求償還。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(ii) 向關連方付款		
— 直接母公司	—	738,836
— 最終控股方	3,900	200,000
— 聯營公司	7,000	—
— 合營企業	17,443	—
— 受最終控股方控制之實體	76	8
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	23,700	—
總計	<b>52,119</b>	<b>938,844</b>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(iii) 墊付關連方款項		
— 聯營公司	25,646	—
— 合營企業	499,944	—
— 附屬公司的非控股權益	69,738	30,000
— 受最終控股方控制之實體	1,408	730
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	—	199,498
	<b>596,736</b>	<b>230,228</b>

墊付關連方款項為無抵押、不計息及按要求償還。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 26 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方的其他交易及結餘(續)

關連方交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(iv) 關連方還款		
— 聯營公司	28	—
— 合營企業	443,398	—
— 附屬公司的非控股權益	56,139	—
— 受最終控股方控制之實體	586	100
— 受附屬公司非控股權益控制公司	—	188,294
	<b>500,151</b>	<b>188,394</b>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(v) 銷售予關連方		
— 聯營公司	428	—
— 附屬公司的非控股權益	195	—
— 受附屬公司非控股權益控制之公司	36	—
	<b>659</b>	<b>—</b>

董事認為，於截至二零一八年六月三十日止年度，銷售予關連方乃日常及一般業務過程中按正常商業條款進行。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(vi) 來自關連方的租金收入		
— 受最終控股方控制之實體	25,587	4,164

董事認為，於截至二零一八年六月三十日止年度，來自關連方的租金收入乃日常及一般業務過程中按正常商業條款進行。

## 26 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方的其他交易及結餘(續)

關連方交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(vii) 關連方擔保的貸款		
— 受最終控股方控制之實體(附註20(d))	150,000	170,000
	150,000	170,000

關連方並未就貸款擔保收取擔保收入。

### (c) 與關連交易有關之上市規則之適用性

除了有關上述26(b)(vi)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。就本集團之關連交易及持續關連交易，本公司已符合上市規則第14A章關於關連交易或持續關連交易所規定的披露要求。

## 27 附屬公司之重大收購

### 收購化塑匯

於二零一七年十月十一日，本集團就按總代價29,500,000美元(約等於人民幣192,759,000元)收購化塑匯209,581,251股普通股訂立協議。化塑匯為於開曼群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司主要從事買賣化工及塑料以及經營信息服務業務。交易已於二零一八年三月五日獲本公司股東批准並於二零一八年三月二十八日完成。

本集團有關化塑匯的業務合併活動涉及收購後按表現釐定的或然代價。國際財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」要求確認該等或然代價於各自業務合併日期的公平值，作為收購附屬公司／業務代價的一部分。該等公平值計量要求(其中包括)對被收購的附屬公司／業務於收購後的表現進行重大預測，及對貨幣的時間價值進行重大判斷。於業務合併日期後所發生的事件或因素導致須重新計量或然代價的公平值時，所產生的任何收入或虧損須按照國際財務報告準則第3號(經修訂)於綜合損益表中確認。

於收購後日期至二零一八年六月三十日，化塑匯向本集團業績貢獻收入人民幣3,197,380,000元及虧損人民幣11,376,000元。倘收購事項於二零一八年一月一日發生，管理層估計截至二零一八年六月三十日止六個月綜合收入將為人民幣20,923,590,000元及截至二零一八年六月三十日止六個月綜合溢利將為人民幣1,170,407,000元。於釐定該等金額時，管理層已假設暫時釐定的於收購事項日期產生的公平值調整相同，猶如收購事項已於二零一八年一月一日發生。

## 27 附屬公司之重大收購(續)

### 收購化塑匯(續)

	收購 前賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	已確認 收購之價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	408	-	408
無形資產	5,581	36,790	42,371
已抵押銀行存款	57	-	57
現金及現金等價物	15,139	-	15,139
貿易及其他應收款項	299,326	-	299,326
存貨	57,832	-	57,832
合約負債	(57,855)	-	(57,855)
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	(383)	-	(383)
貿易及其他應收款項	(96,231)	-	(96,231)
銀行貸款	(117,563)	-	(117,563)
即期稅項負債	(13,247)	-	(13,247)
可轉換可贖回優先股	(79,737)	-	(79,737)
遞延稅項負債	-	(9,198)	(9,198)
已收購可辨認淨資產總額	13,327	27,592	40,919
非控股權益(29.98%)			12,268
擁有權比例(70.02%)			28,651
代價			
- 已付現金			133,883
- 須以現金結算			42,920
- 或然代價(附註)			(42,914)
代價之總公平值			133,889
收購產生之商譽			105,238

附註：或然代價包括智建鵬先生(化塑匯創辦人)及化塑匯集團有限公司抵押予本集團之合共106,962,447股已抵押化塑匯股份及由本集團託管之1,243,377.52美元保留代價。此作為收購代價的一部分，此取決於化塑匯於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止各財政年度(「保證期」)之業績。

商譽主要來自於化塑匯的熟練技術人員團隊以及將化塑匯整合至本集團現有供應鏈管理及貿易業務預期實現的協同效應。就稅務而言，已確認的商譽預期為不可扣減。於收購日期確認的非控股權益乃參考非控股權益在被收購方可辨認淨資產中所佔的比例計量。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 27 附屬公司之重大收購(續)

### 收購化塑匯(續)

計量已收購資產及或然代價公平值使用之估值技術如下：

已收購資產	估值方式及方法
無形資產－客戶關係	使用剩餘盈利法估計，據此，相關分攤資產回報自預測現金流扣減以計量標的資產應佔現金流量，及使用風險調整貼現率貼現預測剩餘盈利。
無形資產－商標	使用免納專利權費法估計，據此，預測專利權收入根據可資比較專利權費率及使用風險調整貼現率貼現的預測除稅後專利費收入而估計。
或然代價	或然代價的公平值根據化塑匯財務預測的不同情形及各自發生的可能性使用概率統計法釐定。

## 28 報告期後非調整事件

於二零一八年八月六日，本公司全資附屬公司卓爾發展(武漢)有限公司以代價人民幣16,250,000元出售武漢卓恒65%股權，武漢卓恒為一間主要從事標準化有色金屬的供應鏈業務的公司。武漢卓恒不再為本公司附屬公司。

## 29 比較數字

本集團於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，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。

## 30 已頒佈但於截至二零一八年六月三十日止六個月仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

若干修訂及新訂準則於二零一八年一月一日之後開始的年度期間生效且允許提前採用；然而，本集團於編製本中期財務報告時並無提前採納任何新訂或經修訂準則。

本集團對上一年度財務報表所載有關可能對本集團綜合財務報表產生重大影響的國際財務報告準則第16號，租賃的可能影響的資料作出下列更新。

### 國際財務報告準則第16號，租賃

如二零一七年年末財務報表所述，本集團目前將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的分類以不同的方式將租賃安排列賬。採納國際財務報告準則第16號後，倘本集團為租賃項下的承租人，本集團將須基於實際可行的方法把所有租賃以近乎目前融資租賃會計處理方法的方式入賬，亦即按最低未來租賃付款的現值確認並計量租賃負債，並於租賃開始日期確認相應的「使用權」資產。國際財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租賃承租人就租賃物業、廠房及設備項目（目前分類為經營租賃）的會計處理。

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團並無訂立重大新租賃。初步採納國際財務報告準則第16號之影響估計與本集團於二零一七年年末財務報表編製時所預期者並無重大差異。

於二零一九年一月一日初始採納國際財務報告準則第16號後，於六個月後應付的大部分未來最低租賃付款的現值將確認為租賃負債，而相應使用權資產確認為非流動資產。經考慮實際權宜方法的適用性及調整現時與採納國際財務報告準則第16號之間已訂立或終止的任何租約後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納國際財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。