

物流



直播



倉儲



供應鏈金融



批發市場



數字雲服務



產業電商





關於 卓爾智聯集團 有限公司

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

目錄

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

公司 資料

董事

執行董事

閻志先生(主席兼聯席行政總裁)
于剛博士
齊志平先生(聯席行政總裁)
余偉先生
范曉蘭女士

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
金鐘
金鐘道89號
力寶中心一座
6樓601室

審核委員會

張家輝先生(主席)
吳鷹先生
朱征夫先生

提名委員會

吳鷹先生(主席)
閻志先生
張家輝先生

薪酬委員會

朱征夫先生(主席)
齊志平先生
吳鷹先生

公司 資料(續)

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

主席 報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾智聯集團有限公司（「本公司」或「卓爾智聯」）之董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告。

二零二五年上半年，面對全球供應鏈智能化與綠色化轉型浪潮，卓爾智聯堅持數字驅動策略，以深化垂直領域布局為核心，加速推進數實融合與線上線下生態協同，不僅有力推動供應鏈價值重塑，還進一步激發商貿市場消費活力，實現業績韌性增長。與此同時，公司積極引領供應鏈綠色發展，以創新變革推動行業質效突破，自身核心競爭力也實現再度躍升。卓爾智聯於《財富》中國500強排名攀升至第160位，榮膺「長江經濟帶（湖北區域）ESG標杆企業」稱號。

縱深布局產業鏈 構建行業護城河

今年以來，面對國際貿易政策的不確定性以及大宗商品價格下跌的行情，卓爾智聯始終以客戶需求為導向，持續深耕核心品類市場，打造創新數字化場景應用，在農產品、黑色金屬、化工塑料等多個細分領域構築起領先壁壘，形成自身的行業護城河。

報告期內，中農網積極整合優勢資源，拓展業務版圖，通過直聯產區優質糖企、進行源頭生豆直採等方式，促成產區資源與下游需求高效匹配，滿足客戶多元化採購需求；同時，推動新疆阿克蘇香辛料精深加工中心投產，著力開發行業優質大客戶，顯著提升產品生產與銷售能力。卓鋼鏈持續深耕高端製造、綠色製造等領域，為多個行業龍頭企業提供個性化、定制化的供應鏈集成方案。繼鋼材出口至沙特阿拉伯後，卓鋼鏈完成鋼鐵成品焊線從越南轉口至臺灣市場，推動產品向終端高價值產成品升級。化塑匯進一步拓展產品矩陣，供應的原料種類已擴充至2,500餘種，同時深化業務模式的轉型與創新，加速布局塑料寄售及化工分銷市場，推動ABS、PP、PET等多個品類實現銷售額與銷售量的顯著增長。

主席 報告(續)

在數字技術快速發展的當下，集團亦積極利用大數據、人工智能等技術加強數字化平台建設，不斷提升公司精細化運營水平與產業數字化服務能力。在風險控制環節，集團引入AI技術搭建智能風控模型，在提升客戶信用風險分析能力、降低業務風險的同時，為不同風險等級的客戶提供差异化服務。在農業種植領域，中農網搭建起數字化甘蔗種植管理平台，融合「視覺AI+多智能體決策+大模型助手」技術，精細化管理覆蓋甘蔗全生長周期，實現耕、種、管、收全流程監控。在數智鋼鐵服務方面，卓鋼鏈集成 SaaS、ERP、MES、WMS、TMS 等供應鏈系統，覆蓋鋼鐵產業鏈全場景，並通過可信監管平台與移動物聯智慧運營平台的協同管理，構建起多維度智慧服務體系。在再生塑料板塊，化塑匯打造的「雲工廠」模式已成功複製至貴州、江西、山東等地，通過在多地布局前置倉，接入自主研發的智慧物流系統，成功打通貨運最後一公里，實現「今日下單，今日達」。

發展特色供應鏈生態 打造商貿雙循環樞紐

漢口北國際貿易城（「漢口北」）聚焦商品市場持續升級，大力發展「產業集成化+體驗式消費+貿易數字化+供應鏈服務+外貿新業態」於一體的新模式，與源頭產業鏈、終端消費鏈深度對接，加快打造「中國最大、世界領先」的供應鏈管理中心及商貿物流平台。

經過近幾年的深度布局，漢口北已形成鮮花鏈、海鮮鏈、汽車鏈、調味品鏈、紡織服裝鏈、咖啡鏈等現代化供應鏈體系，並通過「文商旅融合」模式，打造一系列新消費場景，受到廣大市民與消費者的喜愛。其中，鮮花小鎮與雲南斗南花卉城合作，引入厄瓜多爾、荷蘭等15國花卉，已成為華中地區規模最大的花卉交易服務中心；「海鮮鏈」透過四大港口直採及品牌戰略合作，將加拿大龍蝦、挪威三文魚，新西蘭岩龍蝦等優質食材引入國內，同時依託智能倉儲系統及配送網絡，將高端食材快速送達武漢核心商圈；「辣交所」引進印度、越南、新疆、雲南等國內外24個主要辣椒品種，設立南昌、鄭州、長沙等分銷網絡，市場滲透與交易服務能力持續升級；華紡鏈積極推動河南台前羽絨交易中心項目落地，建成1,000平方米的羽絨及羽絨製品展廳和8,500平方米的羽絨倉儲中心，提供高品質羽絨產品。

主席 報告(續)

與此同時，漢口北積極加強商貿物流基礎設施建設，助力湖北「雙循環」物流體系邁入「空港＋商貿」雙輪驅動的高質量發展新階段。漢口北聯手順豐集團打造的「花湖國際機場漢口北貨站」正式挂牌運營，整合順豐國內、國際航空資源，並設立冷運生鮮前置倉，開通「漢口北——鄂州」順豐樞紐冷運專線，加速提升漢口北「買全球、賣全球」流通效率。此外，漢口北直播生態持續升級，目前已建成多個直播選品中心，漢口北直播基地簽約入駐商家已達到2,800多家、直播團隊200多個，日均超千場直播帶貨。

打通內外貿節點 提升供應鏈韌性

推動內外貿一體化發展是國家構建新發展格局的重要戰略舉措。卓爾智聯緊隨國家發展步伐，以數字化力量打通內外貿融通的關鍵節點，積極提升供應鏈穩定性與韌性。

報告期內，為應對關稅衝擊，漢口北聯合酒店用品、日用品、家電、廚具、幹鮮調料等32個行業商協會，設立「外貿優品直播間」、綫上「外貿專區」等，提供24小時電子通關、智能審單等8項跨境服務，幫助外貿企業拓展國內市場、擴大內銷。同時，卓爾智聯持續深化跨境貿易領域創新合作，與丸紅商社簽署協議，共同支持卓紅金服拓展跨境貿易金融服務布局，為南美、非洲、東南亞等更廣泛地區的國際供應鏈企業提供智能、高效的科技金融服務方案。在海外大宗貿易規模增長的基礎上，CIC進一步拓展燃料油等新市場，同時優化TradeData.Pro等數字產品，提升客戶觸達、數據訪問及AI分析能力，為用戶提供精準的市場洞察、趨勢分析與供應鏈監測服務，助力企業提升跨境交易效率。

二零二五年上半年，縱然外部環境波譎雲詭，我國經濟依然展現出強勁韌性，呈現總體平穩、穩中向好的良好態勢。立足這一發展大局，卓爾智聯將以更堅定的姿態加固產業護城河，持續推動科技創新與內外貿一體化發展，全面優化供應鏈服務能力，實幹篤行，為我國經濟高質量發展注入源源不斷的活力。

閻志
主席

香港，二零二五年八月二十九日

管理層 討論及分析

業務回顧

消費品批發貿易

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

二零二五年上半年，漢口北聚焦商品市場持續升級，大力發展「產業集成化＋體驗式消費＋貿易數字化＋供應鏈服務＋外貿新業態」於一體的新模式，縱深推進數實融合、文商旅融合、展貿融合，與源頭產業鏈、終端消費鏈深度對接，開闢商貿流通現代化新路徑，打造全國性重要商品供應鏈集成基地和雙循環戰略核心樞紐。湖北省2025年政府工作報告提出「辦好漢交會等重大開放活動」，武漢市2025年政府工作報告提出「打造漢口北內外貿一體化基地」。漢口北於2025年中國商品交易市場大會上獲評「2024年度全國商品交易市場數智化發展示範市場」、「2024年度全國商品交易市場物流供應鏈創新示範市場」等榮譽稱號。

漢口北持續創新，引入多元化商貿資源，加速構建體驗式消費新交易場景。首店經濟、產業鏈龍頭、新消費品牌聚集，產業集聚效應凸顯。女裝品牌慕蔻、N37度、予你，童裝品牌黑桃Akiss、內衣品牌奧麗儂等入駐品牌服裝城；順富紡織、金太陽紡織、火炬羽絨、明聯紡織等入駐新布碼頭；誠樂食品華中首店進駐酒店用品城；東風日產全新4S店、長安汽車與華為聯合打造的阿維塔華中首店，摩托車頭部品牌雅馬哈旗艦店落戶漢口北名車小鎮；華中地區首個民宿主題家居館譚氏工匠入駐夢想家定制城。



管理層 討論及分析（續）

依託強大的供應鏈管理服務能力，漢口北持續升級鮮花、海鮮、辣椒、咖啡、服裝、紡織等多條現代化供應鏈體系，聚鏈成群，產業根基愈加扎實。鮮花小鎮已成為華中地區規模最大的花卉交易服務中心，銷售量持續增長；漁人碼頭「海鮮鏈」依託智能倉儲系統與無人機配送網絡，波龍、帝王蟹等高端海鮮快速直達武漢核心商圈；華紡鏈整合國內外、上下游資源，為企業提供交易、設計、集採等服務；辣交所構建起覆蓋華中四省的服務網絡，推進辣椒產業規模化、數字化發展。咖啡街彙聚30多家大型咖啡供應鏈企業，提供50多個國家和地區的咖啡豆。

為達致貨暢其流，打造雙循環商貿樞紐，漢口北與順豐集團共同打造花湖機場漢口北貨站，實現武漢——鄂州空港型國家物流樞紐與漢口北國家商貿服務型樞紐戰略聯動。通過「航空樞紐＋商貿市場＋智造技術」的三維賦能，漢口北得以共享全球供應鏈網絡，加速拓展窗簾、酒店用品等優勢產業「一站式出海」通道。

漢口北不斷深化數實融合，促進電子商務蓬勃發展。漢口北直播電商基地已統籌建立品牌服裝城、酒店用品城、咖啡街、輕紡城等多個直播間，新增直播團隊超200個，服裝、家居等品類線上訂單量激增，單日直播GMV不斷創新高。此外，漢口北持續開展直播電商人才免費培訓項目，成功孵化50多位知名帶貨主播，直播生態持續升級。

多年來堅持展貿融合，漢口北業已樹立行業展會標杆。報告期內，漢口北已先後舉辦2025第14屆漢口北窗簾行業春季訂貨會、外貿優品中華行湖北站暨「樂購湖北」消費季活動、2025年第七屆世界大健康博覽會漢口北中醫藥文化周、2025年漢口北夏季文化用品博覽會等展銷活動，持續擦亮行業展會品牌。

文商旅融合，漢口北致力打造高品質世界購物公園。漢口北依託特色街區與主題小鎮，打造「周周有主題、月月出爆款」消費場景。五一嘉年華以「潮購全球，樂享五一」為主題，融合國風巡遊、親子工坊、全球直採，吸引超百萬人次參與。1980主題街區與「漢口鎮•戲碼頭」亮相中華美食薈，復古場景實力出圈，成為湖北文旅消費的新亮點。此外，漢口北結合母親節、「520」、端午節等節點推出定制化周末活動，成功打造歡樂體驗場，精準觸達多元客群，有效提升了品牌溫度、區域人氣和綜合影響力。

管理層 討論及分析 (續)

供應鏈管理及貿易

本集團目前已建設運營了農產品、化工塑料、鋼鐵及能源等B2B交易平台矩陣。

本集團旗下大型農產品B2B交易平台深圳市中農網有限公司(「中農網」)堅持「以客戶為中心」，聚焦主業提質增效與數字化創新雙輪驅動，主動推進戰略性資源布局與客戶結構優化，報告期內實現營業收入人民幣245億元。二零二五年上半年全球白糖市場呈現「先揚後抑」趨勢。年初受印度、泰國等主產國減產影響，國際糖價一度快速上漲；四月起，伴隨占全球出口60%的巴西產能釋放，供應緊張局面有效緩解，推動糖價持續回落。得益於國產糖產量恢復性增長及食糖進口量同比下降，國內糖價跌幅收窄至3%以內。面對外部波動加劇的市場環境，中農網緊扣「資源整合、客戶深耕、數字賦能」三大主線。其一，中農網通過直聯產區優質糖企，促成產區資源與下游需求高效匹配，滿足下游多元化採購需求，強化國產糖供應鏈掌控力。其二，中農網深化「客戶—資源—產品」三位一體運營模式，通過定制化的產品與服務解決方案，覆蓋核心客群70%以上採購需求。其三，中農網持續提升線上交易活躍度，交易客戶數同比增長13%，客戶粘性持續增強；旗下涉農業務團隊自主研發的線上種植管理平台已對2,800畝基地實現「耕種管收」全流程數字管控，通過地塊劃分、農事任務派發、生物資產監測等功能，有效提升了農業生產效率與標準化水平。中農網業已搭建甘蔗種苗供應、農資化肥集採和合作種植三大業務場景，推動合作甘蔗種植面積突破1.1萬畝。

報告期內，公司亦持續深化高附加值領域資源整合。在咖啡板塊，公司積極拓展全球優質生豆產地資源，團隊親赴埃塞俄比亞、秘魯、哥斯達黎加、洪都拉斯等核心產區進行產地直採，有效保障了生豆品質與交付周期的穩定性。同時中農網聚焦國內大型烘焙工廠、頭部連鎖咖啡及茶飲品牌的核心需求，通過提供定制化採購方案、穩定品質保障及高效供應鏈服務，有力提升公司的議價能力與品牌影響力。在橡膠板塊，中農網以輕資產模式切入市場，充分依託天然橡膠主產區雲南的地域優勢，快速構建集採分銷、原料代採及快速現貨撮合交易三大核心業務模式。在香辛調味品板塊，新疆阿克蘇香辛料精深加工中心正式建成投產，顯著提升本地化加工能力，並成功開拓山東大樹達孚特膳食品有限公司、四川翠宏食品有限公司等行業龍頭企業客戶。

管理層 討論及分析(續)

為持續強化業務支撐能力，中農網重點推進數貿平台智能化升級，打造四大核心能力，包括構建SaaS化基座、實現AI驅動精準供需匹配、區塊鏈賦能可信交易及強化資金安全監管。同時中農網深化「AI+」矩陣應用，上綫整合業財、人力等核心指標的「中農芯」全域ABI平台，構建智能決策中樞；推出AI助手、智能行情日報、小易數據問答等工具提升運營效率，並首度將AI技術應用於原木期貨交割等核心場景，強化資源共享與業務拓展能力。報告期內，公司憑藉在產業協同、科技應用與聯農帶農等方面的表現，成功獲評國家農業龍頭企業資質認定。

集團旗下HSH International Inc.（「**化塑匯**」）以「平台+供應鏈服務」的模式，整合信息、商品、物流等資源，在數字供應鏈、數字化雲工廠、敏捷化倉儲物流、產融科技等方面大布局，打造針對化工、塑料行業上下游客戶的產業鏈服務。期內，化塑匯進一步細化分銷品類與區域布局策略，PET產品的分銷，重點聚焦華中及西南兩大市場，提升銷售網絡覆蓋率和市場份額；PP產品的分銷，則鎖定在華南與華北市場，通過精準的市場定位和高效的渠道建設，拓展市場潛力；同時，新增芳烴產品的分銷渠道，以豐富產品綫並提升整體市場競爭力，從而實現多元化發展的戰略目標。為提升物流運輸的效率和透明度，化塑匯積極搭建TMS系統，能夠高效地處理物流訂單、詢價報價、運輸調度、費用核算等關鍵業務流程。企業可透過系統及小程序與物流承運商交流互動，實現全程物流軌跡可視化管理，優化運輸路綫，降低運輸成本。此外，化塑匯與晟昊達合作啓動的「雲南基質盆項目」亦穩步推進。為持續助力基質盆客戶擴大行業影響力和市場份額，化塑匯建立完善的銷售與回收體系，確保基質盆能夠得到有效回收和再利用，實現資源的最大化利用，推動行業向更加環保和可持續的方向發展。截至二零二五年六月三十日，化塑匯平台累計客戶數達56,088個，實現營業收入約人民幣101億元。

管理層 討論及分析(續)

在黑色大宗商品領域，集團旗下上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)依託「智慧交易」主體架構，輔以「供應鏈服務+技術服務」雙輪驅動，構建起涵蓋智慧交易、供應鏈服務、數智服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊的服務生態體系。卓鋼鏈聯合16家金融機構打造的「多銀行多產品」供應鏈服務超市，包括鋼購E鏈、保供E鏈、E賒寶、樂采E鏈等核心產品，精準破解企業融資難題，目前已服務客戶超5,000家。卓鋼鏈亦為客戶提供安全高效的倉儲加工解決方案，目前已在全國布局32家標準倉、372家認證倉，服務貨主5,000餘家，自主研發的電子倉單信息聯盟鏈系統更榮獲國家知識產權發明專利。卓鋼鏈旗下一站式智慧物流平台「小夥智運」整合全國600餘家物流承運商與6,000多條核心運力路線，通過智能匹配算法實現車貨精準對接，全程保障貨物安全與信息透明，服務已覆蓋全國260個地級城市，為2,000餘家企業提供規範高效的物流服務。在市場拓展方面，卓鋼鏈實現鋼鐵成品焊綫從越南轉口至臺灣市場的突破，同時推動產品從初級品向終端產成品升級。報告期內，卓鋼鏈實現營業收入約人民幣75億元，憑藉卓越的行業貢獻先後榮獲上海市電子商務示範企業、上海百強企業、上海期貨交易所「強源助企」產融服務基地等多項榮譽。

在新加坡業務方面，世界商品智能交易中心CIC自二零一八年十月上線以來，深耕大宗商品線上交易領域，以區塊鏈技術為底層，降低國際貿易風險，提高流轉效率，提供一站式解決方案。截至二零二五年六月，CIC平台累計註冊用戶16,965家，累計交易額超375億美元，主要交易品類包括煤炭、鎳礦、銅礦、鐵礦石、電解銅等。2025年，CIC供應鏈金融服務再上新台階，與卓紅金服的合作不斷加深，積極為參與跨境貿易的中小企業用戶提供線上融資解決方案。同時，CIC依託其平台多年數據沉澱與區塊鏈技術，不斷提升增值服務的效率，提供有效的風險管理，並拓寬採買渠道，降低交易成本，提升交易效率。截至二零二五年六月三十日，CIC及集團其它新加坡子公司的營業收入約人民幣322億元。

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

管理層 討論及分析(續)

未來前景

當前，數字經濟作為一種新的經濟形態，已成為推動經濟高質量發展的重要引擎。卓爾智聯積極打造智能交易平台矩陣，為農產品、化工塑料、黑色金屬、批發市場、跨境貿易等行業，提供涵蓋交易、倉儲、物流、金融、供應鏈管理等在全鏈條數字化服務，助力傳統貿易加速向數字貿易轉型，累計服務超30萬家企業。

未來，卓爾智聯將持續加大數字技術的研發與應用，以「新貿易方式」作為切入點，以大數據、人工智能等數字化技術為應用，構建「B2B交易服務+供應鏈服務+數字技術雲服務」的架構體系，幫助企業降本增效，進一步提升交易效率、倉儲物流效率、資金效率等協同能力。同時，公司將立足產業優勢與市場需求，積極向產業鏈上下游延伸服務觸角，不斷提升產業鏈運營效率與價值，增強產業鏈供應鏈的穩定性與韌性，與上下游企業及合作夥伴攜手，共同打造開放、協同、共贏的產業生態。

管理層 討論及分析 (續)

投資組合

以下為本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日之上市股權投資組合：

於二零二五年六月三十日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 重估時產生之 未變現持股 虧損 人民幣千元
						二零二五年 六月三十日	二零二五年 六月三十日	
						止六個月	止六個月	
							出售時產生 之已變現持股 虧損 人民幣千元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 已收股息 人民幣千元

香港股份	豐盛控股有限公司	11,819,250	1.86%	620,157	4,419	1,053	-	-
代號：00607	(「豐盛」)							

於二零二四年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 產生之未變現 持股虧損 人民幣千元
						二零二四年 十二月三十一日	二零二四年 十二月三十一日	
						止年度重估時	止年度	
						產生之未變現 持股虧損 人民幣千元	出售時產生 之已變現 持股虧損 人民幣千元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元

香港股份	豐盛	11,819,250	1.86%	620,157	5,473	1,275	-	-
代號：00607								

於二零二五年六月三十日，本集團於豐盛持有約11,819,250股股份（二零二四年十二月三十一日：11,819,250股），佔其全部已發行股本約1.86%（二零二四年十二月三十一日：1.86%）。豐盛是一間香港聯合交易所有限公司的主板上市公司，主要從事物業開發及投資、旅遊、投資及金融服務、提供健康及教育產品及新能源業務。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團確認未變現持股虧損約人民幣1.1百萬元（截至二零二四年六月三十日止六個月：未變現持股虧損少於人民幣1.7百萬元）。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二五年六月三十日總資產少於0.01%（二零二四年十二月三十一日：少於0.01%）。本集團謹此強調，未變現持股虧損屬非現金性質，與本集團於豐盛的投資（不穩定性質）的公平價值變動相關。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

管理層 討論及分析(續)

經營業績

營業收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	45,952	54,321
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	90,693,400	68,047,691
— 其他	1,733	9,688
	90,741,085	68,111,700
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	116,961	122,416
融資收入	24,987	31,029
其他	38,442	11,251
	90,921,475	68,276,396

本集團之收入由截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣68,276.4百萬元增加約33.2%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣90,921.5百萬元。增加主要是由於供應鏈管理及貿易業務收入增加所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二五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收入約99.7%，較去年同期增加約33.3%，乃由於供應鏈管理及貿易業務規模擴大。

投資物業的租金收入

本集團租金收入由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣122.4百萬元減至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣117.0百萬元，主要由於報告期內出租面積減少。

管理層 討論及分析(續)

融資收入

本集團融資收入由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣31.0百萬元減少約19.5%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣25.0百萬元。減少主要是由於中農網供應鏈金融業務規模較去年同期減少所致。

銷售物業及相關服務收入

銷售物業及相關服務收入由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣54.3百萬元減少約15.4%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣46.0百萬元。

本集團銷售物業收入來自銷售零售店舖及配套設施單位。物業銷售收入減少主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月交付的物業建築面積減少所致。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣67,912.6百萬元增加約33.5%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣90,644.1百萬元，與收入增加相符。

毛利

本集團毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣363.8百萬元減少約23.8%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣277.3百萬元。本集團毛利率由二零二四年上半年約0.5%減至二零二五年上半年約0.3%，主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月供應鏈管理及貿易業務的毛利率有所減少。

其他淨收益

本集團其他淨收益由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣55.1百萬元減少約65.3%至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣19.1百萬元。該減少主要是由於(i)政府補助減少約人民幣16.3百萬元；(ii)遠期合約的公平值變動淨收益減少約人民幣9.9百萬元；及(iii)截至二零二四年六月三十日止六個月的或然代價公平值變動淨收益約人民幣11.8百萬元(相關資產已於二零二四年被處置，將不會確認進一步的收益或虧損)的綜合影響。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二四年六月三十日止六個月人民幣122.8百萬元增加約20.1%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣147.6百萬元。增加乃主要由於推廣開支增加約人民幣25.3百萬元所致。

管理層 討論及分析(續)

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣193.7百萬元增加約3.5%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣200.6百萬元。增加主要由於(i)員工成本增加約人民幣17.8百萬元；(ii)專業費用減少約人民幣7.0百萬元；及(iii)折舊開支減少約人民幣5.7百萬元的綜合影響。

已撥回／(已確認)預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團撥回預期信貸虧損模式下之減值虧損約為人民幣18.1百萬元，而去年同期已確認減值虧損約為人民幣42.6百萬元。變動主要由於(i)就應收租金確認之減值虧損減少約人民幣35.7百萬元；(ii)截至二零二五年六月三十日止六個月，就應收貸款及保理應收款項撥回之減值虧損約人民幣5.4百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月減值虧損約人民幣3.7百萬元；及(iii)其他應收款項減值虧損撥回增加約人民幣11.7百萬元所致。

投資物業估值淨收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末重估本集團投資物業。投資物業估值淨收益由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣294.5百萬元增加約3.8%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣305.7百萬元。該增加主要由於期內轉撥至投資物業之新增物業所致。投資物業的回報維持平穩，而本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資計劃。

財務收入及成本

本集團財務收入由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣122.8百萬元增加約2.2%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣125.5百萬元。與上一期間相比，並無顯著波動。

本集團財務成本由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣338.9百萬元減少約13.3%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣293.8百萬元。減少主要由於(i)由貸款人豁免計息借款利息約人民幣100.7百萬元；及(ii)銀行費用及其他增加約人民幣26.1百萬元所致。

分佔聯營公司之淨(虧損)／溢利

截至二零二五年六月三十日止六個月的分佔聯營公司之淨虧損約為人民幣4.8百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月淨溢利約人民幣0.7百萬元。變動主要由於期內若干聯營公司淨虧損增加所致。

分佔合營企業之淨溢利／(虧損)

本集團分佔合營企業之淨溢利於二零二五年六月三十日止六個月約為人民幣7.4百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月淨虧損約人民幣0.2百萬元。變動主要由於期內一家合營企業之溢利增加所致。

管理層 討論及分析(續)

所得稅

所得稅由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣97.9百萬元減少約62.6%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣36.6百萬元。減少主要由於撥回過往年度超額撥備的中國企業所得稅約人民幣40.0百萬元(其餘超額撥備的中國企業所得稅與期內撇銷壞賬時產生的遞延稅項支出相互抵銷)。

期內溢利

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣70.0百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣40.8百萬元增加約71.7%。

流動資金及資本來源

於二零二五年六月三十日，本集團流動負債淨額約為人民幣4,173.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,725.1百萬元)及資產淨值約人民幣14,380.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣14,343.0百萬元)。本集團已經並正在採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，例如通過實施多種策略改善本集團的供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，與銀行及其他金融機構協商現有借款的展期或再融資，考慮於適當情況下通過銀行借款及股份配售以及出售非核心業務和資產等尋求額外資金。於二零二五年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為人民幣14,016.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣13,951.2百萬元)，包括已發行股本約人民幣34.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣34.5百萬元)及儲備約人民幣13,981.6百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣13,916.8百萬元)。

現金狀況及庫務政策

本集團現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。於二零二五年六月三十日，本集團之現金及現金等價物約為人民幣1,531.3百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,546.0百萬元)。考慮到經濟條件變化、未來資本需求及預計策略性投資機會，本集團定期及密切監察其資金及財務狀況以滿足本集團資金需求。

計息借貸

本集團計息借貸總額由二零二四年十二月三十一日約人民幣14,831.4百萬元減少約7.7%至二零二五年六月三十日約人民幣13,684.8百萬元。大部分計息借貸以本集團之功能貨幣人民幣計值。截至二零二五年六月三十日止六個月之借貸利率及到期日情況的詳情載於本報告中本公司未經審核簡明綜合中期業績附註18。

管理層 討論及分析(續)

淨負債比率

本集團淨負債比率由二零二四年十二月三十一日約23.7%增加至二零二五年六月三十日約33.4%。淨負債比率上升主要由於經調整債務淨額增加，其中債務總額及已抵押銀行存款均減少。淨負債比率之計算方法為計息借貸及租賃負債減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款後除以本公司權益股東應佔權益總額。

外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零二五年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

資產質押

於二零二五年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣16,210.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣16,863.1百萬元)及總賬面值約人民幣7,189.1百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣9,481.8百萬元)之資產，作為獲取本集團若干計息借貸及應付票據之擔保。

附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購及出售

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購或出售。本集團將繼續尋求機會出售非核心資產及業務，以增強流動性及將投資資源投入到核心業務中。

所持重大投資

本集團於二零二五年六月三十日的主要物業(投資物業)詳情載於本報告中本公司未經審核簡明綜合中期業績附註8。

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

除上文披露者外，本集團截至二零二五年六月三十日止六個月並無其他重大投資及未來計劃。

分部報告

有關本集團截至二零二五年六月三十日止六個月分部報告的詳情載於本報告中本公司未經審核簡明綜合中期業績附註3。

管理層 討論及分析(續)

或然負債

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

於二零二五年六月三十日，就本集團物業買方獲授之按揭融資提供之擔保達約人民幣68.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣82.8百萬元)。於二零二五年六月三十日，本集團為第三方提供財務擔保金額約人民幣67.1百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣282.8百萬元)。

會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈若干國際財務報告準則的修訂本，該等準則於截至二零二五年六月三十日止六個月會計期間首次生效。有關詳情請參閱本報告之本公司未經審核簡明綜合中期業績附註2。

報告期後事件

截至本報告日期，本集團在報告期後未發生任何重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團僱用合共1,558名(二零二四年六月三十日：1,628名)全職僱員。僱員薪酬包括基本工資、不定額工資、花紅及其他員工福利。於截至二零二五年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣146.4百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約人民幣129.6百萬元)。

本集團亦已採納購股權計劃(「**購股權計劃**」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。該購股權計劃已於二零二一年六月二十日屆滿。於二零二五年六月三十日，該購股權計劃下之15,547,407份購股權尚未行使，而期內該購股權計劃下概無購股權已失效、獲行使或註銷。本公司已於二零二一年五月二十八日批准及採納新購股權計劃(「**二零二一年購股權計劃**」)，繼續向合資格參與者授予購股權，以激勵或回報彼等對本集團作出之貢獻或潛在貢獻。於二零二五年六月三十日，尚未就二零二一年購股權計劃授出任何購股權。

本集團亦已於二零二一年十二月十日採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，以表彰本集團任何成員公司(包括但不限於任何董事)任何僱員(董事會管理委員會全權酌情認定彼等已對或將對本集團作出貢獻)之貢獻，並向彼等提供獎勵，以挽留彼等繼續協助本集團之營運及發展及吸引合適人員協助本集團之進一步發展。截至二零二五年六月三十日止六個月，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃授出、歸屬、註銷或失效。

其他 資料披露

購股權計劃

(a) 二零一一年購股權計劃

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

購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 購股權計劃之目的

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

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

2. 購股權計劃之參與者

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

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

3. 可根據購股權計劃發行之股份總數

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

其他 資料披露(續)

4. 各參與者根據購股權計劃之最高配額

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

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

5. 根據購股權計劃必須行使購股權之期限

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

6. 行使購股權前必須持有之最短期限

除非董事另有規定，否則已授出之購股權在行使前並無必須持有之最短期限。

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

已授出之購股權必須於要約日期起計21日內接納，並須為每次授出付1港元。

8. 釐定行使價的基準

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

9. 購股權計劃之餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日展開，並於二零二一年六月二十日屆滿。

其他 資料披露(續)

10. 於回顧期內購股權變動

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

截至二零二五年六月三十日止六個月期間期初及期末購股權計劃下之購股權(「購股權」)結餘及於該期間已行使、已註銷或已失效之購股權之細節如下：

認購本公司股份之購股權											
參與者類別	授出日期	每股行使價	歸屬期及行使期間	於	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於	緊接授出日期前每股價格	行使日期每股價格
				二零二五年一月一日之結餘					二零二五年六月三十日之結餘		
董事： 齊志平先生	二零一七年十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至二零二七年十二月三十一日 (附註1)	777,371	無	無	無	無	777,371	8.46港元	不適用 (附註2)
齊志平先生之配偶	二零一七年十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至二零二七年十二月三十一日 (附註1)	13,992,665	無	無	無	無	13,992,665	8.46港元	不適用 (附註2)
本集團僱員	二零一七年十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至二零二七年十二月三十一日 (附註1)	777,371	無	無	無	無	777,371	8.46港元	不適用 (附註2)
總計				15,547,407	無	無	無	無	15,547,407		

附註：

- 該等購股權須待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後方可行使。有關財務表現目標的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函內「管理層股份及管理層期權」一段。
- 概無購股權於截至二零二五年六月三十日止六個月內已失效、已授出、行使或註銷。

除上述所披露者外，截至二零二五年六月三十日止六個月之期初及／或期末，概無並未行使購股權。

其他 資料披露(續)

(b) 二零二一年購股權計劃

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

二零二一年購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 二零二一年購股權計劃之目的

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

2. 二零二一年購股權計劃之參與者

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

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

3. 可根據二零二一年購股權計劃發行之股份總數

行使根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃（如有）可能授出之購股權而可發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%（即1,178,282,580股）。截至二零二五年六月三十日止六個月期間期初及期末，1,178,282,580份購股權可根據二零二一年購股權計劃授出。於本報告日期，根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃（如有）可發行的股份數目1,178,282,580股，約佔本報告日期本公司已發行股本之9.5%。

4. 各參與者根據二零二一年購股權計劃之最高配額

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

其他 資料披露(續)

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

5. 根據二零二一年購股權計劃必須行使購股權之期限

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

6. 行使購股權前必須持有之最短期限

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

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

已授出之購股權必須於要約日期起計21日內接納，並須為每次授出支付1港元。

8. 釐定行使價的基準

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

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

9. 二零二一年購股權計劃之餘下年期

二零二一年購股權計劃由二零二一年五月二十八日起生效，為期10年。

截至二零二五年六月三十日止六個月，概無根據二零二一年購股權計劃已授出、屆滿、失效、行使或註銷之購股權。截至二零二五年六月三十日止六個月期間期初及期末，二零二一年購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。

其他 資料披露(續)

股份獎勵計劃

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

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

以下為股份獎勵計劃的主要條款摘要：

1. 股份獎勵計劃之目的

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

2. 股份獎勵計劃之參與者

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

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

3. 可根據股份獎勵計劃發行之股份總數

根據股份獎勵計劃可發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%(即1,178,282,580股)。於截至二零二五年六月三十日止六個月期間期初及期末，股份獎勵計劃項下可供授出1,161,602,580股股份。於本報告日期，根據股份獎勵計劃可發行的股份數目為1,161,602,580股，佔本公司已發行股本約9.4%。

4. 各參與者根據股份獎勵計劃之最高配額

根據股份獎勵計劃授予獲選僱員最高股份數目不得超過不時已發行股份的1%。

其他 資料披露(續)

5. 根據股份獎勵計劃必須行使購股權之期限

不適用。

6. 根據股份獎勵計劃所授獎勵之歸屬期

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

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

由於獎勵股份將無償授予已接納所授獎勵的獲選僱員，故不適用。

8. 釐定獎勵股份購買價之基準

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

9. 股份獎勵計劃之餘下年期

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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司概無根據股份獎勵計劃之條款授出獎勵股份。概無獎勵股份於截至二零二五年六月三十日止六個月內已歸屬、註銷或失效。截至二零二五年六月三十日止六個月期間期初及期末，股份獎勵計劃項下概無尚未歸屬獎勵股份。

其他 資料披露(續)

有關非常重大收購事項進展之進一步更新

茲提述本公司日期為二零一七年六月二十七日、二零一八年四月二日、二零一八年十月二日、二零一八年十月十八日、二零一九年四月一日、二零一九年九月三十日、二零一九年十一月二十九日、二零二零年一月二十三日、二零二一年三月三十一日、二零二一年八月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年六月三十日及二零二三年一月三日之公告(統稱「該等公告」)、本公司日期為二零二三年三月三十一日、二零二四年三月二十八日及二零二五年三月三十一日的年報、本公司日期為二零二三年八月三十一日及二零二四年八月三十日的中期報告,及本公司日期為二零一七年十二月十一日之通函(「該通函」),內容有關(其中包括)進一步收購事項。除另有界定外,本處所用詞彙與該等公告及該通函內所界定者具有相同涵義。

誠如本公司日期為二零二三年八月三十一日的中報所述,訂約方已就收購第二批其後目標股權(即項目公司股權總額的3%)訂立單獨股份購買協議。於本中期報告日期,訂約方正在落實第二批其後收購事項的餘下先決條件,尤其是償付餘下80%的代價(即約人民幣88,000,000元)。本公司將就其後收購事項之最新進展及/或完成之詳情另行刊發公告及/或於其財務報告中披露,讓股東及本公司潛在投資者知悉。

董事購買股份或債券之權利

除於本報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」兩節所披露者外,於回顧期間內任何時間,本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無訂立任何安排,以使本公司董事可以收購本公司或任何其他法團之股份或債券方式獲益,且概無本公司董事或最高行政人員或彼等配偶或未成年子女有權認購本公司或其任何相聯法團之股本及債務證券或於回顧期間內已行使任何該等權利。

董事資料變動

自本公司最近刊發年報後本公司獲悉的董事資料變動如下:

1. 張家輝先生(一名獨立非執行董事)辭任聯交所主板上市公司International Genius Company(前稱安山金控股份有限公司)(股份代號:33)行政總裁兼聯席公司秘書職務,自二零二五年七月二十八日起生效。
2. 吳鷹先生(一名獨立非執行董事)辭任紐約證券交易所上市公司BEST Inc.(紐交所代號: BEST)獨立董事職務,自二零二五年三月七日起生效。
3. 朱征夫先生(一名獨立非執行董事)辭任深圳證券交易所上市公司廣州達安基因股份有限公司(股份代號: 002030)獨立董事職務,自二零二五年五月二十六日起生效。

除上述披露者外,自本公司最近刊發年報後,概無就任何董事資料變動而須根據上市規則第13.51B(1)條規則予以披露。

其他 資料披露(續)

本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	於二零二五年 六月三十日 所持普通股／ 相關股份數目	於二零二五年 六月三十日持股 概約百分比 ⁽⁴⁾
閻志先生	受控制法團之權益	8,633,306,868 (L) ⁽¹⁾	69.63%
	實益擁有人	73,833,000 (L)	0.60%
于剛博士	實益擁有人	270,000 (L)	0.00%
	配偶權益	11,800,000 (L)	0.10%
齊志平先生	受控制法團之權益	90,690,840 (L) ⁽³⁾	0.73%
	實益擁有人	4,294,551 (L) ^{(2)(a)}	0.03%
余偉先生	配偶權益	16,771,924 (L) ^{(2)(b)}	0.14%
	實益擁有人	290,000 (L)	0.00%
范曉蘭女士	實益擁有人	270,000 (L)	0.00%
張家輝先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%
吳鷹先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%
朱征夫先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%

(L) 指好倉。

附註：

- (1) 該7,323,906,268股股份及1,309,400,600股股份分別由卓爾發展投資有限公司（「卓爾發展投資」）及卓爾控股有限公司（「卓爾控股」）持有。該兩間公司均由閻志先生全資擁有。
- (2) (a) 該等權益包括(i) 3,517,180股股份；及(ii)本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的777,371股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。
- (b) 該等權益包括(i) 2,779,259股股份；及(ii)本公司根據購股權計劃向齊志平先生之配偶授出購股權所涉及的13,992,665股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。根據證券及期貨條例，齊志平先生被視為於其配偶持有之股份中擁有權益。
- (3) 該90,690,840股股份由Smartedge Group Limited持有，該實體由于剛博士及其配偶各擁有50%權益。
- (4) 百分比根據於二零二五年六月三十日本公司已發行股份總數（12,399,505,800股）計算。

其他 資料披露(續)

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司董事或最高行政人員以及彼等各自之聯繫人概無亦無被視作於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第352條須存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士之權益

就任何董事所知，於二零二五年六月三十日，以下人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質	於二零二五年 六月三十日 所持普通股／ 相關股份數目	於二零二五年 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	7,323,906,268 (L) ⁽¹⁾	59.07%
卓爾控股	實益擁有人	1,309,400,600 (L) ⁽¹⁾	10.56%
其他人士			
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) ⁽²⁾	5.53%
華融華僑資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) ⁽²⁾	5.53%
梁衍衡	其他	685,689,000 (L) ⁽³⁾	5.53%
蘇潔儀	其他	685,689,000 (L) ⁽³⁾	5.53%

(L) 指好倉

附註：

- (1) 卓爾發展投資及卓爾控股均為由閻志先生全資擁有之公司。
- (2) 該535,689,000股股份及150,000,000股股份(合共685,689,000股股份)分別由Dream Heaven Limited及Superb Colour Limited持有。該兩間公司均由華融華僑資產管理股份有限公司間接全資擁有，而中國華融資產管理股份有限公司擁有華融華僑資產管理股份有限公司約91%權益。
- (3) 按照二零二五年四月一日刊載於聯交所網站的披露權益通知，根據二零二五年三月二十八日之接管人委任契據，梁衍衡先生及蘇潔儀女士已獲委任為本公司685,689,000股股份之共同及個別接管人。
- (4) 百分比根據於二零二五年六月三十日本公司已發行股份總數(12,399,505,800股)計算。

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

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

其他 資料披露(續)

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無任何人士(不包括本公司董事或最高行政人員)知會本公司，彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

遵守企業管治常規守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月一直遵守所有企業管治守則所載守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對各董事作出特定查詢後確認，於截至二零二五年六月三十日止六個月，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二五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(包括任何庫存股份)。

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包括(但不限於)於中國發展及經營大型專營消費品的批發商場。

於二零二五年六月三十日，除漢口北卓爾生活城一 第二期，所有餘下非核心項目(定義見重組通函)已經出售。漢口北卓爾生活城一 第二期是一個位於漢口北總建築面積為約207,000平方米的住宅項目，該項目已基本完工並已經出售大部分物業，尚餘約25,600平方米待售，本集團將根據市場狀況出售剩餘物業。

有關重組及不競爭契據的進一步詳情已於重組通函內披露。

其他 資料披露(續)

審閱中期業績

截至二零二五年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核及未經本公司核數師審閱，惟經本公司審核委員會（「**審核委員會**」）審閱。審核委員會與本公司管理層已審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及財務報告，亦已審閱及確認本集團採用之會計原則及慣例，並討論本集團審核、內部監控、風險管理及財務申報事宜。

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

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

中期財務報告所載截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之財務資料，作為比較資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，而是對有關財務報表之摘錄。核數師於日期為二零二五年三月三十一日之核數師報告中對該等財務報表發表無保留意見，但提請注意表明存在重大不確定性的情況，可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

董事

於本中期報告日期，執行董事為閻志先生、于剛博士、齊志平先生、余偉先生及范曉蘭女士；以及獨立非執行董事為張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。

承董事會命

卓爾智聯集團有限公司

主席

閻志

香港，二零二五年八月二十九日

中期簡明綜合 損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	3(a)	90,921,475	68,276,396
銷售成本		(90,644,136)	(67,912,566)
毛利		277,339	363,830
其他淨收益	4	19,093	55,065
銷售及分銷開支		(147,551)	(122,849)
行政及其他開支		(200,553)	(193,692)
已撥回／(已確認)預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額		18,132	(42,596)
投資物業公平值變動前經營(虧損)／收益		(33,540)	59,758
投資物業估值淨收益	8	305,747	294,534
經營溢利		272,207	354,292
財務收入	5(a)	125,523	122,803
財務成本	5(a)	(293,809)	(338,891)
分佔聯營公司之淨(虧損)／溢利		(4,769)	651
分佔合營企業之淨溢利／(虧損)		7,418	(223)
除稅前溢利	5	106,570	138,632
所得稅	6	(36,598)	(97,872)
期內溢利		69,972	40,760
下列人士應佔：			
本公司權益股東		97,051	49,817
非控股權益		(27,079)	(9,057)
期內溢利		69,972	40,760
每股盈利(人民幣分)			
基本及攤薄	7	0.78	0.40

第39至74頁所載附註為本中期財務報告一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註20(a)。

中期簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
期內溢利	69,972	40,760
期內其他全面虧損		
其後可重新分類至損益之項目：		
— 換算海外業務之匯兌差額，稅務影響為零	(32,221)	(2,682)
期內其他全面虧損	(32,221)	(2,682)
期內全面收益總額	37,751	38,078
下列人士應佔：		
本公司權益股東	64,830	47,135
非控股權益	(27,079)	(9,057)
期內全面收益總額	37,751	38,078

第39至74頁所載附註為本中期財務報告一部分。

中期簡明綜合 財務狀況表

於二零二五年六月三十日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	8	25,194,024	24,879,292
物業、廠房及設備	9	336,841	336,042
無形資產		414,853	416,889
商譽	10	251,498	251,498
於聯營公司之權益		326,242	343,512
於合營企業之權益		147,228	30,113
以公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資		80,408	80,408
合約資產	11(a)	54,220	30,564
遞延稅項資產		416,772	498,414
		27,222,086	26,866,732
流動資產			
存貨	13	4,328,550	3,975,854
貿易及其他應收款項	14	28,562,645	26,286,928
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	12	25,936	37,788
應收關聯方及附屬公司非控股股東款項	24(d)	588,736	729,527
預付稅項		28,572	27,903
已抵押銀行存款	15	7,494,483	10,014,072
現金及現金等價物	16	1,531,290	1,545,952
		42,560,212	42,618,024
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	18,380,210	18,755,310
合約負債	11(b)	16,872,656	14,924,656
租賃負債		6,688	6,901
應付關聯方及附屬公司非控股股東款項	24(e)	1,409,392	1,523,142
計息借貸	18	9,640,129	11,568,152
即期稅項		424,176	564,926
		46,733,251	47,343,087
流動負債淨額		(4,173,039)	(4,725,063)
資產總值減流動負債		23,049,047	22,141,669

中期簡明綜合 財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
計息借貸	18	4,044,646	3,263,285
遞延收入		1,864	1,864
租賃負債		19,530	22,826
遞延稅項負債		4,602,303	4,510,741
		8,668,343	7,798,716
資產淨值		14,380,704	14,342,953
資本及儲備	20		
股本		34,454	34,454
儲備		13,981,593	13,916,763
本公司權益股東應佔權益總額		14,016,047	13,951,217
非控股權益		364,657	391,736
權益總額		14,380,704	14,342,953

於二零二五年八月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

閻志

主席、執行董事及聯席行政總裁

齊志平

執行董事及聯席行政總裁

第39至74頁所載附註為本中期財務報告一部分。

中期簡明綜合 權益變動表

截至二零二五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											非控股 權益	權益總額
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就各 獎勵計劃 持有之股份 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	以權益結算 股份支付 儲備 人民幣千元	公平值儲備 (不可劃撥) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零二四年一月一日之結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	396,394	163,895	(66,786)	36,946	51,991	(9,375)	8,468,866	13,804,261	402,424	14,206,685
截至二零二四年六月三十日止六個月之權益變動：													
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,817	49,817	(9,057)	40,760
期內其他全面虧損：													
換算中國以外業務之財務報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(2,682)	-	-	-	-	(2,682)	-	(2,682)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(2,682)	-	-	-	49,817	47,135	(9,057)	38,078
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,340	8,340
其他	-	-	-	(15)	-	-	-	-	-	(4,349)	(4,364)	(4,088)	(8,452)
於二零二四年六月三十日之結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	396,379	163,895	(69,468)	36,946	51,991	(9,375)	8,514,334	13,847,032	397,619	14,244,651
於二零二五年一月一日之結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	395,459	163,895	(48,783)	36,946	51,991	(9,375)	8,598,754	13,951,217	391,736	14,342,953
截至二零二五年六月三十日止六個月之權益變動：													
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,051	97,051	(27,079)	69,972
期內其他全面虧損：													
換算中國以外業務之財務報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(32,221)	-	-	-	-	(32,221)	-	(32,221)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(32,221)	-	-	-	97,051	64,830	(27,079)	37,751
於二零二五年六月三十日之結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	395,459	163,895	(81,004)	36,946	51,991	(9,375)	8,695,805	14,016,047	364,657	14,380,704

第39至74頁所載附註為本中期財務報告一部分。

簡明綜合 現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營活動		
經營所用現金	(1,236,476)	(3,395,119)
已付所得稅	(15,178)	(16,617)
經營活動所用現金淨額	(1,251,654)	(3,411,736)
投資活動		
購置物業、廠房及設備以及投資物業付款	(19,420)	(5,136)
購置無形資產的付款	(16,617)	(11,273)
出售物業、廠房及設備所得款項	69	11,591
已抵押銀行存款減少	2,519,589	4,319,187
已收利息	125,523	122,803
向聯營公司注資	—	(49,000)
出售聯營公司所得款項淨額	12,501	—
投資合營企業付款	(109,697)	—
以公平值計量且變動計入損益之金融資產的所得款項	696,652	221,253
購買以公平值計量且變動計入損益之金融資產	(666,400)	(180,738)
墊付關聯方及附屬公司非控股股東款項	(252,827)	(1,267,365)
關聯方及附屬公司非控股股東還款	369,888	978,645
投資活動所得現金淨額	2,659,261	4,139,967

簡明綜合 現金流量表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
融資活動			
關聯方及附屬公司非控股股東墊款		44,013	523,697
償還關聯方及附屬公司非控股股東款項		(222,519)	(173,185)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所籌得款項		6,044,698	511,695
償還銀行貸款及其他金融機構貸款		(7,045,071)	(1,276,369)
其他貸款所籌得款項		6,000	97,455
償還其他貸款		(152,290)	(92,128)
已付利息及其他借貸費用		(54,816)	(67,801)
附屬公司非控股股東注資所得款項		—	8,340
已付租賃租金之本金部分		(8,694)	(14,904)
已付租賃租金之利息部分		(621)	(520)
融資活動所用現金淨額		(1,389,300)	(483,720)
現金及現金等價物增加淨額		18,307	244,511
於一月一日之現金及現金等價物	16	1,545,952	1,782,996
匯率變動影響		(32,969)	(2,681)
於六月三十日之現金及現金等價物	16	1,531,290	2,024,826

第39至74頁所載附註為本中期財務報告一部分。

中期簡明 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

本中期簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」。該報告於二零二五年八月二十九日獲授權刊發。

中期簡明綜合財務報表乃按照與二零二四年全年財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零二五年全年財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策任何變動之詳情載於附註2。

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

本中期簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及經選取之闡釋附註。該等附註包括闡釋對瞭解卓爾智聯集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)財務狀況及表現自二零二四年全年財務報表以來之變動而言屬重大之事件及交易。該等中期簡明綜合財務報表及其附註並不包括按照國際會計準則編製之全套財務報表規定須提供之所有資料及披露，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

於中期簡明綜合財務報表顯示有關截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料(作為可供比較資料)，並不構成本公司有關年度之法定全年綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。截至二零二四年十二月三十一日止年度的法定財務報表在本公司的註冊辦事處可供查閱。核數師於日期為二零二五年三月三十一日之核數師報告中對該等財務報表發表無保留意見，但提請注意表明存在重大不確定性的情況，可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮。

於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣4,173,039,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營能力造成重大疑問，因此本集團可能無法在正常業務過程中變現資產及清償負債。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準(續)

本公司董事於評估自報告期末起至少未來十二個月本集團的持續經營能力和於債務到期時履行還款責任的能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金需要和業績表現以及可使用的融資來源。本集團已採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

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

此外，誠如附註18所披露，於二零二五年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,732,407,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,727,854,000元)以本集團賬面值合共人民幣12,439,168,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣12,297,563,000元)若干投資物業、待售發展中物業、持作出售竣工物業及其他資產作為擔保及／或抵押，而銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣1,587,358,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,396,418,000元)則由本集團若干附屬公司提供公司擔保。本集團認為抵押資產的賬面值遠高於相關借款的賬面值，因此管理層認為其可成功支持大部分現有借款的續期或再融資，以將還款日期延長至報告期末起計十二個月後。在進行評估時，本集團已考慮(其中包括)其整體物業組合的性質、價值及價值的波動性，包括目前尚未抵押的該等物業。

經考慮上述情況後，本公司董事信納本集團自報告期末起未來十二個月將能於財務責任到期時履行財務責任。因此，截至二零二五年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。倘本集團無法實現上述計劃及措施，以致無法以持續經營方式經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值減至其可收回金額，並為可能產生的財務負債作出撥備。該等調整的影響並未反映在中期簡明綜合財務報表。

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

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2 會計政策的變動

本集團已將國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第21號(修訂本)「外匯匯率變動的影響－缺乏可兌換性」應用於本會計期間的該等中期簡明綜合財務報表。由於本集團並無進行任何不可將一種外幣兌換為另一種貨幣的外幣交易，故該修訂本對本中期報告並無重大影響。

3 收入及分部報告

(a) 收入

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

(i) 收入分拆

來自與客戶訂立之合約的收入按主要產品或服務線之分拆如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	45,952	54,321
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	90,693,400	68,047,691
— 其他	1,733	9,688
	90,741,085	68,111,700
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	116,961	122,416
融資收入	24,987	31,029
其他	38,442	11,251
	180,390	164,696
	90,921,475	68,276,396

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(i) 收入分拆(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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：		
按地理市場分拆		
— 中國	58,523,228	55,771,083
— 新加坡	32,217,857	12,340,617
總計	90,741,085	68,111,700
確認收入的時間		
於某一時間點	90,695,551	68,064,119
隨時間推移	45,534	47,581
總計	90,741,085	68,111,700

本集團的客戶基礎多元化，截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無與任何單一客戶的交易額超過本集團收入的10%。

(ii) 於報告日期已存在的客戶合約所產生預期將於日後確認的收入

於二零二五年六月三十日，分配至本集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額為人民幣188,534,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣188,993,000元)。該金額指預期未來就客戶與本集團訂立發展中物業竣工前銷售合約及建造合約確認的收入。該金額包括物業竣工前銷售合約的利息部分，本集團於該等合約下獲得客戶重大融資利益。本集團於未來完成工程時或(就待售發展中物業而言)於客戶接受物業，或根據合約被視為已接受時(以較早者為準)(預期於未來1至24個月內(二零二四年十二月三十一日：未來1至24個月內)發生)確認該等預期收入。

本集團已應用國際財務報告準則第15號第121段的實際權宜方法至其商品銷售合約，以使上述資料不包括本集團於履行商品銷售合約(原定預計持續時間為一年或更短)項下的剩餘履約責任時有權獲得的收入之資料。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

本集團按部門劃分管理其業務，而部門按業務線(產品及服務)的組合設立。以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員(即主要經營決策者)內部呈報資料方式一致之方式，本集團列示以下兩個可呈報分部。概無將任何經營分部合計以構成以下之可呈報分部。

- 物業開發及相關服務：此分部開發、銷售及運營大型消費品批發商場及提供有關增值業務，如倉儲及物流。
- 供應鏈管理及貿易：此分部運營買賣農產品、化工材料、塑料原材料、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、遞延稅項資產、預付稅項及其他公司資產除外。分部負債包括個別分部之銷售活動應佔之應付貿易賬項、應計費用、應付票據及租賃負債以及由各分部直接管理的銀行借貸，惟不包括即期稅項、遞延稅項負債及其他公司負債。

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

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

此外，管理層亦獲提供有關收入(包括分部間銷售)、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。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，就資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

	物業開發及相關服務		供應鏈管理及貿易		總計	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可呈報分部收益	163,148	176,698	90,756,594	68,090,010	90,919,742	68,266,708
可呈報分部溢利	71,529	64,380	(109,948)	(54,301)	(38,419)	10,079
其他分部資料：						
投資物業估值淨收益	305,747	294,534	–	–	305,747	294,534
財務收入	19	11	125,503	122,789	125,522	122,800
財務成本	(38,817)	(67,518)	(251,004)	(271,347)	(289,821)	(338,865)
已撥回／(已確認)預期信貸虧損模式下之 減值虧損淨額	(3,760)	(28,027)	6,774	(14,795)	3,014	(42,822)
折舊及攤銷	(10,440)	(13,005)	(25,484)	(33,679)	(35,924)	(46,684)
分佔聯營公司之淨虧損	–	–	(5,409)	(2,261)	(5,409)	(2,261)
分佔合營企業之淨溢利／(虧損)	–	–	7,418	(223)	7,418	(223)
期內添置非流動分部資產	15,594	2,214	41,093	18,038	56,687	20,252
於六月三十日／十二月三十一日						
可呈報分部資產	27,856,823	27,848,624	39,402,623	39,402,687	67,259,446	67,251,311
可呈報分部負債	3,358,252	3,632,842	44,819,699	43,617,984	48,177,951	47,250,826

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收入及損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	90,919,742	68,266,708
其他收入	1,733	9,688
綜合收入(附註3(a))	90,921,475	68,276,396
溢利		
可呈報分部(虧損)/溢利	(38,419)	10,079
其他淨收益	19,093	55,065
投資物業估值淨收益	305,747	294,534
財務收入	125,523	122,803
財務成本	(293,809)	(338,891)
分佔聯營公司之淨(虧損)/溢利	(4,769)	651
分佔合營企業之淨溢利/(虧損)	7,418	(223)
未分配總部及企業開支	(14,214)	(5,386)
綜合除稅前溢利	106,570	138,632

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 地區分部資料

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

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	58,703,618	55,935,779	26,668,642	26,255,302
新加坡	32,217,857	12,340,617	2,044	2,044
	90,921,475	68,276,396	26,670,686	26,257,346

上述分析包括截至二零二五年六月三十日止六個月來自中國的外部客戶之物業租金收入人民幣116,961,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣122,416,000元)。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

4 其他淨收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融工具之公平值變動淨額：		
— 上市股本證券	(1,053)	(1,731)
— 理財產品及信託產品	16,633	10,340
— 遠期合約	2,820	12,703
— 或然代價	—	11,791
	18,400	33,103
政府補助	5,982	22,291
採購訂單取消及商品瑕疵之處罰	(4,263)	—
其他	(1,026)	(329)
	19,093	55,065

5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)/扣除：

(a) 財務(收入)/成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	(125,523)	(122,803)
財務成本		
計息借貸利息	257,249	338,215
租賃負債利息	621	520
其他借貸成本	1,907	2,963
減：資本化撥入發展中物業之款項	(37,462)	(42,839)
	222,315	298,859
銀行手續費及其他	68,970	42,906
匯兌虧損/(收益)淨額	2,524	(2,874)
	293,809	338,891

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

5 除稅前溢利(續)

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
無形資產攤銷	18,653	20,611
以下項目折舊		
— 物業、廠房及設備(使用權資產除外)	14,787	19,076
— 使用權資產	8,980	11,393
	42,420	51,080
員工成本		
— 薪金、工資及其他福利	136,454	119,102
— 向定額供款退休計劃作出之供款	9,950	10,479
	146,404	129,581
研發成本(計入行政及其他開支)	7,223	7,255
(已撥回)/已確認預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額：		
— 貿易應收款項及應收票據	2,777	6,561
— 應收租金	12,461	48,111
— 應收貸款及保理應收款項	(5,383)	3,688
— 其他應收款項	(27,034)	(15,341)
— 墊付供應商款項	(953)	(423)
已售商品成本	90,620,098	67,897,590
已售物業成本	13,157	3,453

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	14,561	22,635
— 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	—	1,015
	14,561	23,650
過往年度超額撥備		
中國企業所得稅	(151,121)	—
遞延稅項		
產生及撥回暫時性差額	173,158	74,222
	36,598	97,872

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

(ii) 香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利的16.5%計算。由於本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無賺取任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

海外附屬公司的稅項按相關國家的適當現行稅率計算。

(iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業及廣西壯族自治區電子商務行業所適用的規則及規例，本集團一間附屬公司於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月按15%優惠稅率繳納中國企業所得稅，而本集團兩間附屬公司於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月按9%優惠稅率繳納中國企業所得稅。根據中國先進技術企業所適用的規則及規例，本集團三間附屬公司於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月須按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將由稅務機關每年進行審查。

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

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

6 所得稅(續)

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

此外，本集團若干附屬公司均須繳納中國土地增值稅，有關增值稅按照彼等各自地方稅務局批准之法定計稅方法基於收入之8%計算。

本公司董事認為，法定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計稅方法繳納中國土地增值稅之主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何上級主管稅務機構質疑之風險不大。

- (v) 本集團屬於經濟合作及發展組織所頒佈之支柱二規則範本範圍內。本集團應用國際會計準則第12號，豁免確認及披露與支柱二所得稅有關之遞延稅項資產及負債。

中國尚未提出實施支柱二規則範本之立法草案(包括實施全球最低稅負制及合資格當地最低補足稅制之稅法)。此外，由於本集團經營所在的新加坡之估計實際稅率高於15%，經考慮管理層根據支柱二規則所作之最佳估計調整後，本集團管理層認為本集團毋須根據支柱二規則繳納補足稅。根據對截至二零二五年六月三十日止六個月之評估，本集團預計不會在該等司法管轄區產生任何支柱二相關風險(包括即期稅項)。整體而言，根據對截至二零二五年六月三十日止期間及目前可獲得之資訊，預計該等規則對本集團所得稅狀況之影響並不重大。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零二五年六月三十日止六個月，每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔盈利人民幣97,051,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣49,817,000元)及已發行普通股加權平均數12,399,506,000股(截至二零二四年六月三十日止六個月：12,399,506,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

尚未行使購股權並無引致潛在攤薄普通股，因為該等購股權的行使價高於截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月的普通股平均市價。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

8 投資物業

本集團按公平值列賬之投資物業於二零二五年六月三十日經由獨立測量師再次評估，使用與該估值師於二零二四年十二月進行估值時所使用的相同估值技術。

截至二零二五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，其實際用途由出售變為賺取租金收入，已由本集團訂立的租賃協議所規定的經營租賃開始得以佐證。因此，於轉撥後在損益中確認公平值收益人民幣126,324,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣120,150,000元)。

由於更新，公平值淨收益人民幣305,747,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣294,534,000元)及其遞延稅項支出人民幣76,437,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣73,633,000元)，已就投資物業於損益中確認。

二零二五年六月三十日，本集團就計息借貸(附註18)抵押賬面值總共為人民幣11,960,698,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣11,797,309,000元)的已落成投資物業及發展中投資物業。

物業之公平值計量

(i) 公平值層級

下列表格所列為本集團於報告期末按經常基準計量之物業公平值，按照國際財務報告準則第13號「公平值計量」之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列估值技術所使用輸入數據之可觀察程度及重要程度劃分：

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

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

8 投資物業(續)

物業之公平值計量(續)

(ii) 有關第三層級公平值計量之資料

	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍
竣工投資物業	收益資本化法	有期收益率	5.0% (二零二四年 十二月三十一日： 5.0%)
		復歸收益率	5.0% (二零二四年 十二月三十一日： 5.0%)
		市場月租金 (人民幣／平方米)	8.7-121.4 (二零二四年 十二月三十一日： 8.1-115.6)
		出租率	0%-95% (二零二四年 十二月三十一日： 0%-95%)
發展中投資物業	收益資本化法	有期收益率	5.0% (二零二四年 十二月三十一日： 5.0%)
		復歸收益率	5.0% (二零二四年 十二月三十一日： 5.0%)
		市場月租金 (人民幣／平方米)	8.7-121.4 (二零二四年 十二月三十一日： 8.1-115.6)
		出租率	0%-95% (二零二四年 十二月三十一日： 0%-95%)

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

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

9 物業、廠房及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團就使用辦公室物業及倉庫訂立若干租賃協議，並因此確認新增使用權資產人民幣5,185,000元。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備項目，總成本為人民幣19,939,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣5,136,000元)。

賬面淨值為人民幣99,000元之物業、廠房及設備項目於截至二零二五年六月三十日止六個月期間出售(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣11,554,000元)，產生出售虧損人民幣30,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：出售收益人民幣37,000元)。

於二零二五年六月三十日，賬面淨值為人民幣45,375,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣43,206,000元)之若干樓宇並未取得房產證。

於二零二五年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣28,275,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣28,481,000元)之樓宇已抵押作為本集團計息借貸之抵押品(附註18)。

10 商譽

人民幣千元

成本：

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及
二零二五年六月三十日

1,771,367

累計減值虧損：

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及
二零二五年六月三十日

(1,519,869)

賬面值：

於二零二五年六月三十日

251,498

於二零二四年十二月三十一日

251,498

11 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
合約資產		
履行建築合約產生	54,220	30,564
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)	10,029,568	8,665,652

於二零二五年六月三十日，預期將於一年後收回的合約資產金額為人民幣54,220,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣30,564,000元)。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

11 合約資產及合約負債(續)

(b) 合約負債

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 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	147,793	148,046
供應鏈管理及貿易		
— 從第三方收取的按金	16,697,989	14,748,698
其他		
— 已收按金	26,874	27,912
	16,872,656	14,924,656

12 以公平值計量且變動計入損益之金融資產

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 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	4,419	5,473
理財產品及信託產品(i)	—	10,000
遠期合約	21,517	22,315
	25,936	37,788

- (i) 該款項指中國知名金融機構發行的理財產品及信託產品的投資。該等理財產品及信託產品無固定或可確定回報。賬面總值為人民幣零元(二零二四年十二月三十一日：人民幣零元)的理財產品及信託產品已抵押作為本集團應付票據之抵押品(附註17)。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13 存貨

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
待售發展中物業	1,597,665	1,553,542
持作出售竣工物業	1,040,862	1,039,348
商品	1,690,023	1,382,964
	4,328,550	3,975,854

於二零二五年六月三十日，已抵押賬面總值為人民幣251,803,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣252,668,000元)的待售發展中物業及賬面總值為人民幣175,907,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣172,872,000元)的持作出售竣工物業作為本集團計息借貸的抵押品(附註18)。

14 貿易及其他應收款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	10,097,931	8,725,888
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	1,225,829	1,282,860
	11,323,760	10,008,748
墊付供應商款項	15,439,028	13,981,971
其他應收款項、按金及預付款項	1,799,857	2,296,209
	28,562,645	26,286,928

於二零二五年六月三十日，其他應收款項人民幣250,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣8,250,000元)作為本集團計息借貸的抵押品(附註18)。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項賬齡分析

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

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	9,754,517	7,739,161
超過六個月但於十二個月內	234,728	821,325
超過十二個月	108,686	165,402
	10,097,931	8,725,888

視乎單獨客戶的信貸等級，客戶通常獲授0至360天的信貸期。

(b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(i)	1,087,346	1,106,477
保理應收款項(扣除虧損撥備)	138,483	176,383
	1,225,829	1,282,860

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

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 貿易及其他應收款項(續)

(b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)(續)

賬齡分析

於報告期末，應收貸款及保理應收款項根據應收貸款及保理應收款項提取日期(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	1,142,061	1,077,822
超過六個月但於十二個月內	30,335	117,935
超過十二個月	53,433	87,103
	1,225,829	1,282,860

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授0至360天的信貸期。

15 已抵押銀行存款

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
信用證及應付票據的抵押	17	7,189,095	9,841,835
銀行貸款的抵押	18	22,235	37,983
其他		283,153	134,254
		7,494,483	10,014,072

16 現金及現金等價物

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,531,290	1,545,952

於二零二五年六月三十日，總額為人民幣8,718,112,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣10,882,805,000元)的現金及現金等價物及已抵押銀行存款存放於中國銀行。將資金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及規例。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

17 貿易及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	13,531,298	14,779,661
預收款項(ii)	71,914	76,313
其他應付款項及應計費用	4,776,998	3,899,336
	18,380,210	18,755,310

(i) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	12,112,634	13,737,077
超過六個月但於十二個月內	1,223,104	727,534
超過十二個月	195,560	315,050
	13,531,298	14,779,661

本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	7,189,095	9,841,835

(ii) 預收款項主要指就投資物業預收的租賃款項。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 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)	3,912,200	4,985,867
其他貸款	18(b)	1,937,089	1,996,716
最終控股方控制的實體貸款	18(c)	20,000	20,000
已貼現銀行承兌票據	18(d)	3,770,840	4,565,569
		9,640,129	11,568,152
非即期			
銀行貸款及其他金融機構貸款	18(a)	2,184,043	1,316,019
其他貸款	18(b)	1,860,603	1,947,266
		4,044,646	3,263,285
		13,684,775	14,831,437

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二五年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	3,912,200	4,985,867
於一年後但兩年內	715,157	218,131
於兩年後但五年內	1,468,886	1,097,888
於五年後	—	—
	2,184,043	1,316,019
	6,096,243	6,301,886

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18 計息借貸(續)

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

(i) 銀行貸款及其他金融機構貸款明細如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押／擔保	5,319,765	5,124,272
無抵押	776,478	1,177,614
	6,096,243	6,301,886

(ii) 於二零二五年六月三十日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣1,587,358,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,396,418,000元)分別由關聯方及本集團附屬公司擔保。若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,732,407,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,727,854,000元)由本集團以下資產抵押：

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	15	22,235	37,983
其他應收款項	14	250	8,250
已落成投資物業及發展中投資物業	8	11,960,698	11,797,309
待售發展中物業	13	251,803	252,668
持作出售竣工物業	13	175,907	172,872
物業、廠房及設備	9	28,275	28,481
		12,439,168	12,297,563

(iii) 於二零二五年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款按固定年利率介乎2.19%至12.00%(二零二四年十二月三十一日：2.85%至12.00%)計息。

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

於二零二五年六月三十日，除本集團未履行的銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣159,400,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣950,900,000元)的財務契諾外，本集團銀行貸款及其他金融機構貸款的相關契諾均未被違反。該等餘額因違反財務契諾而須按要求償還。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18 計息借貸(續)

(b) 其他貸款

於二零二五年六月三十日，其他貸款須償還如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	1,937,089	1,996,716
於一年後但兩年內	1,083,169	1,169,832
於兩年後但五年內	777,434	777,434
	3,797,692	3,943,982

於二零二五年六月三十日，其他貸款為無抵押(二零二四年十二月三十一日：無抵押)，固定年利率介乎4.00%至12.00%(二零二四年十二月三十一日：4.00%至12.00%)計息。

(c) 於二零二五年六月三十日，本公司最終控股方(「最終控股方」)控制的實體貸款為無抵押，按固定年利率5%(二零二四年十二月三十一日：5%)計息。

(d) 於二零二五年六月三十日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣3,770,840,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣4,565,569,000元)。本集團實際上仍保留其所有風險及回報，包括已貼現銀行承兌票據的違約風險。因此，本集團繼續全數確認此等已貼現工具。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 以權益結算股份支付

(a) 購股權計劃

根據本公司所訂立日期為二零一六年十月二十八日之收購協議(「收購協議」)，本集團已根據本公司於二零一一年六月二十日採納之購股權計劃按總代價3.00港元授出總共45,667,950份購股權予中農網若干高級管理人員(「中農網管理層團隊」)以認購本公司股份。每份購股權給予持有人權利認購本公司一股普通股並以股份總數結算。

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

購股權數目	歸屬條件	購股權合約期限
	授出日期 二零一七年十二月二十二日 至本公司刊發以下財政年度 年報各自日期	本公司刊發 以下財政年度 年報各自日期至 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		

於各歸屬期後獲行使的購股權數目受業績保證機制所規限，並參考中農網於各財政年度的收入及淨溢利。有關財務表現目標的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日的通函內「管理層股份及管理層期權」一段。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 以權益結算股份支付(續)

(a) 購股權計劃(續)

認股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	加權平均行使價	認股權數目	加權平均行使價	認股權數目
	港元		港元	
期／年初未行使	8.48	15,547,407	8.48	15,547,407
期／年內已失效	8.48	—	8.48	—
期／年末未行使	8.48	15,547,407	8.48	15,547,407
期／年末可行使	8.48	15,547,407	8.48	15,547,407

於二零二五年六月三十日，未行使購股權的行使價為8.48港元(二零二四年十二月三十一日：8.48港元)，購股權計劃的剩餘合約年期為2.5年(二零二四年十二月三十一日：3年)。截至二零二五年六月三十日止六個月，概無購股權獲行使、註銷或失效。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

20 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 中期內應付本公司權益股東之股息

本公司董事並不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二四年六月三十日止六個月：無)。

(ii) 中期內批准之先前財政年度內應付本公司權益股東之股息

截至二零二五年六月三十日止六個月，概無就先前財政年度批准或派付末期股息(二零二四年六月三十日止六個月：無)。

(b) 資本管理

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

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

本集團按經調整債務淨額與資本比率為基準監督其資本結構。就此而言，本集團界定經調整債務淨額為計息借貸以及租賃負債減原到期日超過三個月的銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分。

本集團的策略為維持經調整債務淨額與資本比率不超過75%。為維持或調整該項比率，本集團可能會調整派付予股東的股息、發行新股份、退回資本予股東、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

20 資本、儲備及股息(續)

(b) 資本管理(續)

本集團於當前及先前報告期末的經調整債務淨額與資本比率載列如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債：		
計息借貸	9,640,129	11,568,152
租賃負債	6,688	6,901
非流動負債：		
計息借貸	4,044,646	3,263,285
租賃負債	19,530	22,826
債務總額	13,710,993	14,861,164
減：已抵押銀行存款	(7,494,483)	(10,014,072)
現金及現金等價物	(1,531,290)	(1,545,952)
經調整債務淨額	4,685,220	3,301,140
本公司權益股東應佔總權益	14,016,047	13,951,217
經調整債務淨額與資本比率	33.43%	23.66%

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

21 金融工具公平值計量

(a) 按公平值計量之金融資產及負債

(i) 公平值層級

下列表格所列為本集團於報告期末按經常基準計量之金融工具公平值，按照國際財務報告準則第13號，公平值計量，之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列評估技術所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場上的報價(未調整)計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的不屬於第一層級的輸入數據及不使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。不可觀察的輸入數據乃指無市場數據可用之輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

	於二零二五年 六月三十日 公平值 人民幣千元	於二零二五年六月三十日 公平值計量分類至			於二零二四年 十二月 三十一日 公平值 人民幣千元	於二零二四年十二月三十一日 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	4,419	4,419	-	-	5,473	5,473	-	-
– 理財產品及信託產品	-	-	-	-	10,000	-	10,000	-
– 遠期合約	21,517	21,517	-	-	22,315	22,315	-	-
– 按公平值計入其他全面收益的股權投資	80,408	-	80,408	-	80,408	-	80,408	-

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

21 金融工具公平值計量(續)

(a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

(i) 公平值層級(續)

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

金融資產/金融負債	於下列日期的公平值		公平值層級	估值技術 及輸入數據
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日		
	人民幣千元	人民幣千元		
上市股本證券	資產 4,419	資產 5,473	第一層級	活躍市場報價。
理財產品及信託產品	不適用	資產 10,000	第二層級	按風險利率(即基準利率加上報告期末的風險溢價)折現估計未來現金流量。
遠期合約	資產 21,517	資產 22,315	第一層級	活躍市場報價。
以公平值計量且變動計入其他 全面收益的股權投資	資產 80,408	資產 80,408	第二層級	由本公司董事參照年底前完成的近期交易價格釐定。

就公平值層級之間的轉移而言，本集團的政策為於相關轉移發生的報告期末予以確認。截至二零二五年六月三十日止六個月，第一層級與第二層級之間概無轉換。

本集團於二零二五年六月三十日按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值較其公平值並無重大不同。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

22 承擔

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備		
— 有關發展中投資物業的資本性支出	92,884	91,491
— 有關發展中物業的支出	209,938	229,408
	302,822	320,899

23 擔保

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保(附註(a))	68,764	82,775
其他財務擔保(附註(b))	67,100	282,805
已發出最高擔保總額	135,864	365,580

附註：

- (a) 本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠付之按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

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

- (b) 就其他財務擔保而言，本集團於二零二五年六月三十日可能須支付的未履行財務擔保總額為人民幣67,100,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣282,805,000元)。於報告期末，管理層已通過按與12個月預期信貸虧損等額的金額計量本集團發出的財務擔保合約的虧損撥備進行減值評估，並認為信貸風險自財務擔保合約初始確認以來並無大幅增加。因此，並無於損益確認虧損撥備，原因是預期信貸虧損被評估為不重大。

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

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易

最終控股方指閻志先生，彼為本集團之主席、聯席行政總裁及執行董事。

(a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括向本公司董事支付之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	6,440	6,700
定額福利退休計劃之供款	320	310
	6,760	7,010

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

(b) 與關聯方及附屬公司之非控股股東的其他交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(i) 期內關聯方及附屬公司非控股股東墊款		
— 聯營公司	—	191,492
— 合營企業	40,063	305,476
— 受最終控股方控制之實體	2,950	26,467
— 最終控股方對其有重大影響之實體	1,000	267

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方及附屬公司之非控股股東的其他交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(ii) 期內向關聯方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	215,590	163,081
— 受最終控股方控制之實體	6,903	10,104
— 主要管理人員	26	—
(iii) 期內墊付關聯方及附屬公司非控股股東款項		
— 聯營公司	15,000	796,370
— 合營企業	235,515	436,439
— 受最終控股方控制之實體	2,184	9,397
— 主要管理人員	40	—
— 最終控股方對其有重大影響之實體	88	—
(iv) 期內關聯方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	15,000	724,800
— 合營企業	339,525	222,300
— 受最終控股方控制之實體	36	5,858
— 主要管理人員	1,507	—
— 最終控股方對其有重大影響之實體	13,820	500

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方及附屬公司之非控股股東的其他交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(v) 租金收入		
— 最終控股方對其有重大影響之實體	638	254
— 受最終控股方控制之實體	18	—

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(vi) 存款存放於		
— 最終控股方對其有重大影響之銀行	2,593,251	4,542,728
提取存款自		
— 最終控股方對其有重大影響之銀行	(2,594,286)	(4,593,372)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(vii) 銷售商品予關聯方及附屬公司之非控股股東		
— 聯營公司	10,493	9,387
— 受最終控股方控制之實體	—	1,717

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方及附屬公司之非控股股東的其他交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(viii) 自關聯方及附屬公司之非控股股東購買商品		
— 聯營公司	2,025,551	18,705
— 受附屬公司之非控股股東控制之實體	2,638	—
— 受最終控股方控制之實體	—	2,008

(c) 與關連方及附屬公司非控股股東的其他結餘

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易及其他應收款項		
— 聯營公司(附註(i))	80,412	96,493
— 合資企業(附註(ii))	294,433	389,318
— 最終控股方對其有重大影響之實體	—	13,731
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	4,386	4,386
現金及現金等價物		
— 最終控股方對其有重大影響之實體	10,460	23,379
計息借貸		
— 受最終控股方控制之實體	20,000	20,000

附註：

- (i) 於二零二五年六月三十日，墊付聯營公司的貸款按年利率2%(二零二四年十二月三十一日：2%)計息，並以農產品作抵押。
- (ii) 於二零二五年六月三十日，墊付合營企業的貸款按年利率8.4%(二零二四年十二月三十一日：8.4%)計息。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(d) 應收關聯方及附屬公司之非控股股東款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方及附屬公司之非控股股東款項		
— 聯營公司	209,582	222,509
— 合營企業	323,608	438,946
— 附屬公司非控股股東	—	1,000
— 受最終控股方控制之實體	44,528	40,663
— 主要管理人員	2,676	4,144
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	7,308	7,499
— 最終控股方對其有重大影響之實體	934	14,666
— 最終控股方	100	100
	588,736	729,527

應收關聯方及附屬公司之非控股股東款項為無抵押及須按要求償還。於二零二五年六月三十日，應收一間聯營公司款項人民幣120,601,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣222,509,000元)按年利率4.35%(二零二四年十二月三十一日：8.4%)計息。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，應收關聯方及附屬公司之非控股股東的所有其他款項均為免息。

中期簡明 綜合財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(e) 應付關聯方及附屬公司之非控股股東款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應付關聯方及附屬公司之非控股股東款項		
— 聯營公司	20,070	216,066
— 合資企業	890,419	806,221
— 附屬公司的非控股股東	455	481
— 受最終控股方控制之實體	475,260	479,213
— 最終控股方	3,900	3,900
— 主要管理人員	200	226
— 最終控股方對其有重大影響之實體	19,088	17,035
	1,409,392	1,523,142

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，所有應付關聯方及附屬公司之非控股股東款項均為免息、無抵押及須按要求償還。