

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

ZALL 卓爾智聯

Zall Smart Commerce Group Ltd.

卓爾智聯集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2098)

截至二零二二年六月三十日止六個月 中期業績公告

卓爾智聯集團有限公司(「本公司」或「卓爾智聯」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同上一個期間未經審核比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二二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	
		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3(a)	49,930,636	50,160,278
銷售成本		(49,640,259)	(49,553,670)
毛利		290,377	606,608
其他淨收益	4	101,614	18,707
銷售及分銷開支		(88,472)	(95,562)
行政及其他開支		(248,071)	(289,779)
貿易及其他應收款項之減值收益／(虧損)		130,481	(16,466)
投資物業公平值變動前經營收益		185,929	223,508
投資物業估值淨(虧損)／收益	8	(14,872)	2,441

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
經營溢利		171,057	225,949
財務收入	5(a)	168,632	135,804
財務成本	5(a)	(295,183)	(332,689)
分佔聯營公司之淨溢利		5,252	25,331
分佔合營企業之淨虧損		(358)	(690)
		<u> </u>	<u> </u>
除稅前溢利	5	49,400	53,705
所得稅	6	(18,398)	(21,303)
		<u> </u>	<u> </u>
期內溢利		31,002	32,402
		<u> </u>	<u> </u>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		78	30,865
非控股權益		30,924	1,537
		<u> </u>	<u> </u>
期內溢利		31,002	32,402
		<u> </u>	<u> </u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	7(a)	0.00	0.26
		<u> </u>	<u> </u>
攤薄	7(b)	0.00	0.26
		<u> </u>	<u> </u>

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	31,002	32,402
期內其他全面收益(除稅及進行重新分類調整後):		
其後可重新分類至損益之項目:		
分佔一間聯營公司之其他全面收益	15	917
下列項目產生之匯兌差額:		
—換算中國內地以外業務之財務報表	40,591	(6,673)
期內其他全面收益/(虧損)	40,606	(5,756)
期內全面收益總額	71,608	26,646
下列人士應佔:		
本公司權益股東	40,923	25,214
非控股權益	30,685	1,432
期內全面收益總額	71,608	26,646

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日一未經審核

(以人民幣列示)

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	8	24,962,401	24,180,965
物業、廠房及設備	9	276,743	278,895
無形資產		439,894	467,625
商譽		518,581	518,581
於聯營公司之權益		194,874	192,578
於合營企業之權益		19,693	20,065
合約資產		30,418	30,060
遞延稅項資產		384,395	405,409
		<u>26,826,999</u>	<u>26,094,178</u>
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之			
金融資產		817,184	1,453,417
存貨		4,010,722	3,803,923
預付稅項		39,418	28,730
貿易及其他應收款項	10	13,111,081	11,563,191
應收關聯方款項		588,666	507,263
已抵押銀行存款		10,821,338	9,045,655
現金及現金等價物		1,309,371	1,095,766
		<u>30,697,780</u>	<u>27,497,945</u>
持作出售之資產		<u>5,653,395</u>	<u>5,682,878</u>
		<u>36,351,175</u>	<u>33,180,823</u>

		於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
以公平值計量且變動計入損益之			
金融負債		196,636	95,149
貿易及其他應付款項	11	15,014,525	13,637,380
合約負債		5,370,776	3,475,656
租賃負債		9,499	14,307
應付關聯方款項		281,264	178,354
計息借貸	12	13,605,211	13,320,148
即期稅項		499,421	501,574
		34,977,332	31,222,568
持作出售資產相關負債		2,642,903	2,404,767
		37,620,235	33,627,335
流動負債淨額		(1,269,060)	(446,512)
資產總值減流動負債		25,557,939	25,647,666
非流動負債			
計息借貸	12	3,909,273	4,389,227
遞延收入		6,860	8,309
租賃負債		5,298	6,224
遞延稅項負債		4,531,477	4,464,565
		8,452,908	8,868,325
資產淨值		17,105,031	16,779,341
資本及儲備			
股本	13	34,406	32,733
儲備		16,710,487	16,421,990
本公司權益股東應佔權益總額		16,744,893	16,454,723
非控股權益		360,138	324,618
權益總額		17,105,031	16,779,341

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」。該報告於二零二二年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃按照與二零二一年全年財務報表所採納者相同之會計政策編制，惟預期於二零二二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。

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

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經選取之闡釋附註。該等附註包括闡釋對瞭解卓爾智聯集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)財務狀況及表現自二零二一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二零二一年十二月三十一日止財政年度之財務資料(作為可供比較資料)，並不構成本公司有關財政年度之法定全年綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。截至二零二一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。核數師於日期為二零二二年四月二十九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。

於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣1,269,060,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣446,512,000元)。本集團依賴本集團的往來銀行和金融機構提供財務支持，以及本集團往後營運產生足夠現金流量以支付其經營成本及應付其財務承擔的能力，這些情況可能顯示本集團持續經營能力存在較大不確定性。

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，包括以下各項：

- 通過實施多種策略改善本集團的物業銷售收入、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，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，本集團致力於產生正經營現金流量；
- 本集團積極並定期檢討資本結構，並於期內透過發行股份籌集約300百萬港元。本集團將考慮於適當情況下通過發行債券或新股尋求額外資本來源；
- 本集團可能繼續出售非核心業務和資產，以籌集更多資金。

此外，誠如附註12所披露，於二零二二年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣5,116,941,000元以本集團若干投資物業、發展中投資物業、待售發展中物業、持作出售竣工物業及其他資產作擔保及／或抵押(二零二一年十二月三十一日：人民幣6,006,676,000元)。於到期時，本集團認為其有足夠抵押品支持該等銀行融資的續期或再融資。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。

倘上述措施奏效，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，截至二零二二年六月三十日止六個月的中期財務報告已按持續經營基準編製。財務報表並不包括倘本集團無法持續經營即會產生的任何調整。

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

2 會計政策的變動

國際會計準則理事會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂本。該等修訂本並無對於如何於中期財務報告編製或呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。本集團尚未應用任何於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

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華人民共和國(「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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
屬國際財務報告準則第15號範圍內之		
來自與客戶訂立之合約的收入		
按主要產品或服務線分拆		
—銷售物業及相關服務之收入	36,602	169,152
—供應鏈管理及貿易業務之收入	49,716,755	49,527,936
—建造合同收入	358	4,462
—其他	4,158	26,179
	<u>49,757,873</u>	<u>49,727,729</u>
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
—固定租賃收入	129,409	345,162
融資收入	43,341	47,090
其他	13	40,297
	<u>49,930,636</u>	<u>50,160,278</u>

來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間及按地理市場之分拆分別於附註3(b)(i)及3(b)(iii)披露。

本集團營運不受季節性波幅影響。

(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

於二零二二年六月三十日，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236,803,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣242,900,000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(二零二一年十二月三十一日：未來1至24個月內)發生)確認預期收入。

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。

(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，本集團列示以下兩個可呈報分部。概無將任何經營分部合計以構成以下之呈報分部。

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

(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、持作出售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、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、遞延稅項負債及持作出售資產相關負債。

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，例如分佔合營企業及聯營公司損益、董事及核數師之酬金以及其他總辦事處或公司行政開支。

此外，管理層接獲有關收入(包括分部間之銷售)、來自分部直接管理之現金結餘、借貸及衍生工具之利息收入及開支、分部於彼等運營中使用之非流動分部資產之折舊之分部資料。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間之分拆，以及就資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

	物業開發及相關服務		供應鏈管理及貿易業務		總計	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	427	137,816	49,725,076	49,444,590	49,725,503	49,582,406
隨時間推移	165,942	421,257	35,020	130,436	200,962	551,693
來自外部客戶之收入 及可呈報分部收入	166,369	559,073	49,760,096	49,575,026	49,926,465	50,134,099
可呈報分部溢利	91,895	222,095	27,241	652	119,136	222,747
投資物業估值淨(虧損) /收益	(14,872)	2,441	-	-	(14,872)	2,441
財務收入	1,015	2,304	167,615	133,476	168,630	135,780
財務成本	(84,355)	(149,013)	(207,847)	(176,799)	(292,202)	(325,812)
折舊及攤銷	(18,168)	(8,665)	(22,653)	(43,228)	(40,821)	(51,893)
分佔聯營公司之淨收益/ (虧損)	-	-	5,252	(688)	5,252	(688)
分佔合營企業之淨虧損	-	-	(358)	(690)	(358)	(690)
添置非流動分部資產	140	1,195	10,476	31,749	10,616	32,944
於六月三十日/ 十二月三十一日						
可呈報分部資產	36,109,022	28,287,320	15,676,423	23,832,711	51,785,445	52,120,031
可呈報分部負債	20,073,814	7,178,223	21,681,798	26,600,968	41,755,612	33,779,191

(ii) 可呈報分部收入及損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	49,926,465	50,134,099
其他收入	4,171	26,179
	<u>49,930,636</u>	<u>50,160,278</u>
綜合收入(附註3(a))	<u>49,930,636</u>	<u>50,160,278</u>
溢利		
源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利	119,136	222,747
其他淨收益	101,614	18,707
投資物業估值淨(虧損)/收益	(14,872)	2,441
財務收入	168,630	135,804
財務成本	(292,202)	(332,689)
分佔聯營公司之淨溢利	5,252	25,331
分佔合營企業之淨虧損	(358)	(690)
未分配總部及企業開支	(37,800)	(17,946)
	<u>49,400</u>	<u>53,705</u>
綜合除稅前溢利	<u>49,400</u>	<u>53,705</u>

(iii) 地區分部資料

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

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	44,654,286	49,676,565	26,437,516	25,681,822
新加坡	5,273,143	291,854	5,088	6,947
其他	3,207	191,859	-	-
	<u>49,930,636</u>	<u>50,160,278</u>	<u>26,442,604</u>	<u>25,688,769</u>

上述地區分析包括截至二零二二年六月三十日止六個月來自中國大陸的外部客戶之物業租金收入人民幣129,409,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣385,459,000元)。

4 其他淨收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	8,294	(28,113)
— 理財產品及信託產品	28,630	11,184
— 遠期合約	29,300	—
— 或然代價	4,000	(50,857)
政府補助	15,339	10,517
於聯營公司中的權益攤薄的淨收益	—	9,009
出售一間附屬公司之淨收益	—	3,449
出售一間聯營公司之淨收益	300	19,484
其他	15,751	44,034
	<u>101,614</u>	<u>18,707</u>

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(168,632)</u>	<u>(135,804)</u>
財務成本		
計息借貸利息	449,035	489,857
租賃負債利息	432	717
其他借貸成本	4,726	15,292
減：資本化撥入發展中物業及發展中 投資物業之款項	<u>(176,959)</u>	<u>(200,415)</u>
	277,234	305,451
銀行手續費及其他	33,486	25,684
匯兌虧損/(收益)淨額	<u>(15,537)</u>	<u>1,554</u>
	<u>295,183</u>	<u>332,689</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	144,757	146,028
向定額供款退休計劃作出之供款	12,635	15,029
以股權結算並以股份為基準的付款開支	-	315
	<u>157,392</u>	<u>161,372</u>
(c) 其他項目		
攤銷	25,197	28,419
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	19,548	17,729
— 使用權資產	7,330	8,071
研發成本(攤銷除外)	586	14,346
減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	(31,678)	15,928
— 應收貸款及保理應收款項	(5,736)	538
短期租賃支出	1,144	7,390
建造合同成本	358	4,462
已售商品成本	49,621,075	49,444,721
已售物業成本	4,064	84,311
	<u>49,621,075</u>	<u>49,444,721</u>

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	16,887	38,324
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	1,075	5,866
	<u>17,962</u>	<u>44,190</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時性差額	436	(22,887)
	<u>18,398</u>	<u>21,303</u>

- (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) 由於本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無賺取任何須繳納香港利得稅或新加坡企業所得稅之應課稅收入，因此並無作出香港利得稅或新加坡企業所得稅撥備。
- (iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業以及廣西省電子商務行業所適用的規則及規例，本集團一間附屬公司廣西糖網物流有限公司於截至二零二二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，而本集團兩間附屬公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司和廣西大宗繭絲交易市場有限責任公司於截至二零二二年六月三十日止六個月按優惠稅率9%繳納中國企業所得稅。根據中國先進科技企業適用的規則及規例，本集團三間附屬公司卓爾購信息科技(武漢)有限公司、深圳市中農易迅信息技術有限公司及卓集送信息科技(武漢)有限公司於截至二零二二年六月三十日止六個月按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團所有其他中國附屬公司均須根據中國企業所得稅法（於二零零七年三月十六日頒佈）按25%的稅率繳納所得稅。

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

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

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

- (v) 根據中國企業所得稅法及其實施條例，中國企業如派發於二零零八年一月一日後賺取的溢利予非中國居民企業時，除非按稅務條約或協議減免，其應收股息將按10%稅率徵收扣繳稅。此外，根據中國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」並持有其25%或以上股權，則就其從中國收取的股息收入可享有5%之寬減預扣稅率。

相關遞延稅項負債撥備(如有)乃基於該等附屬公司於可見將來就自二零零八年一月一日起產生溢利將予分派的預期股息得出。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策且已確定該等溢利可能不會於可見將來分派，因此並無就分派保留溢利的應付稅項確認遞延稅項負債。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零二二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78,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣30,865,000元)及已發行普通股加權平均數11,989,665,000股(就管理層股份獎勵計劃發行的普通股作出調整)(截至二零二一年六月三十日止六個月：11,777,510,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，概無已發行具攤薄影響的潛在普通股，因此，截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8 投資物業

本集團按公平值列賬之投資物業於二零二二年六月三十日經由獨立測量師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司再次評估，使用與該估值師於二零二一年十二月進行估值時所使用的相同估值技術。

由於更新，公平值淨虧損人民幣14,872,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：淨收益人民幣2,441,000元)及其遞延稅項人民幣3,718,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣610,000元)，已就投資物業於損益中確認。

於二零二二年六月三十日，本集團就計息借貸(附註12)抵押賬面總值為人民幣13,180,369,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣14,523,041,000元)的投資物業及發展中投資物業。

9 物業、廠房及設備

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團就辦公室物業及倉庫訂立若干租賃協議，並因此確認新增使用權資產人民幣544,000元。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間並無租金寬減。中期報告期間固定租賃付款的金額概述如下：

	截至二零二二年六月三十日止六個月		
	固定付款	租金寬減	付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公室物業及倉庫	<u>6,710</u>	<u>-</u>	<u>6,710</u>
	截至二零二一年六月三十日止六個月		
	固定付款	租金寬減	付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公室物業及倉庫	<u>13,664</u>	<u>-</u>	<u>13,664</u>

截至二零二二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10,616,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣9,225,000元)。

本集團賬面淨值為人民幣2,305,000元之物業、廠房及設備項目於截至二零二二年六月三十日止六個月期間出售(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣54,000元)，產生出售虧損人民幣5,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣11,000元)。

於二零二二年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣72,258,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣72,988,000元)之若干樓宇並未取得房產證。

於二零二二年六月三十日，本集團賬面值為人民幣9,843,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣44,895,000元)之樓宇已作為抵押品以為本集團之計息借貸(附註12)抵押。

10 貿易及其他應收款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	6,245,811	6,199,658
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	579,144	729,697
	<u>6,824,955</u>	<u>6,929,355</u>
墊付供應商款項	2,589,356	3,514,976
其他應收款項、按金及預付款項	3,696,770	1,118,860
	<u>3,696,770</u>	<u>1,118,860</u>
	<u>13,111,081</u>	<u>11,563,191</u>

於二零二二年六月三十日，本集團就計息借貸(附註12)抵押貿易應收款項人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣24,739,000元)及其他應收款項人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣8,000,000元)。

(a) 貿易應收款項及應收票據賬齡分析

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

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	2,389,700	6,006,326
六至十二個月	2,925,661	80,337
超過十二個月	930,450	112,995
	<u>6,245,811</u>	<u>6,199,658</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，客戶通常獲授0至360天的信貸期。

(b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 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)	456,916	623,430
保理應收款項(扣除虧損撥備)	122,228	106,267
	<u>579,144</u>	<u>729,697</u>

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

賬齡分析

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

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	428,806	573,587
六至十二個月	30,550	156,110
超過十二個月	119,788	—
	<u>579,144</u>	<u>729,697</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。

11 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	10,319,070	9,579,082
預收款項(ii)	56,896	61,696
其他應付款項及應計費用	4,638,559	3,996,602
	<u>15,014,525</u>	<u>13,637,380</u>

(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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	3,608,356	3,326,592
超過六個月但於十二個月內	5,860,613	5,190,285
超過十二個月	850,101	1,062,205
	<u>10,319,070</u>	<u>9,579,082</u>

(ii) 預收款項主要指就投資物業預收的租賃款項。

(iii) 本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	10,167,622	8,841,955
理財產品及信託產品	153,387	1,171,189
	<u>10,321,009</u>	<u>10,013,144</u>

12 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 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	12(a)	5,181,566	4,995,616
其他貸款	12(b)	1,444,333	696,349
最終控股方控制的實體貸款	12(c)	20,000	20,000
已貼現銀行承兌票據	12(d)	6,959,312	7,608,183
		<u>13,605,211</u>	<u>13,320,148</u>
非即期			
銀行貸款及其他金融機構貸款	12(a)	1,545,566	2,070,636
其他貸款	12(b)	2,363,707	2,318,591
		<u>3,909,273</u>	<u>4,389,227</u>
		<u>17,514,484</u>	<u>17,709,375</u>

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二二年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	<u>5,181,566</u>	<u>4,995,616</u>
於一年後但兩年內	674,999	791,913
於兩年後但五年內	720,567	1,069,223
於五年後	<u>150,000</u>	<u>209,500</u>
	<u>1,545,566</u>	<u>2,070,636</u>
	<u>6,727,132</u>	<u>7,066,252</u>

(i) 銀行貸款及其他金融機構貸款明細如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押／擔保	5,116,941	6,006,676
無抵押	<u>1,610,191</u>	<u>1,059,576</u>
	<u>6,727,132</u>	<u>7,066,252</u>

(ii) 於二零二二年六月三十日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣174,000,000元)、人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣10,000,000元)及人民幣993,820,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,101,768,000元)分別由第三方、關聯方及本集團附屬公司擔保。部分銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣4,123,121,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,720,908,000元)由本集團以下資產抵押：

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款		-	153,000
貿易應收款項	10	-	24,739
其他應收款項	10	-	8,000
投資物業	8	13,180,369	13,881,336
發展中投資物業	8	-	641,705
發展中物業		686,629	233,695
持作出售竣工物業		-	250,830
物業、廠房及設備	9	9,843	44,895
		<u>13,876,841</u>	<u>15,238,200</u>

(iii) 於二零二二年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款按年利率介乎3.82%至9.5%（二零二一年十二月三十一日：3.82%至6.50%）計息。

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

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,258,890,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣3,289,769,000元）未遵守所施加的契諾，就其中人民幣839,949,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣817,254,000元），本集團已接獲有關銀行及其他金融機構之通知，確認本集團各附屬公司將不會被視為違反契諾及有關銀行及其他金融機構將不會要求本集團各附屬公司提前還款。

(b) 其他貸款

於二零二二年六月三十日，其他貸款須償還如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	1,444,333	696,349
於一年後但兩年內	1,995,181	-
於兩年後但五年內	368,526	2,318,591
	<u>3,808,040</u>	<u>3,014,940</u>

(i) 於二零二二年六月三十日，其他貸款的抵押情況如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	-	-
無抵押	3,808,040	3,014,940
	<u>3,808,040</u>	<u>3,014,940</u>

(ii) 於二零二二年六月三十日，其他貸款按年利率介乎4.00%至12.00%（二零二一年十二月三十一日：4.00%至12.00%）計息。

- (c) 於二零二二年六月三十日，本公司最終控股方（「最終控股方」）控制的實體貸款為無抵押，按年利率5.00%計息。
- (d) 於二零二二年六月三十日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣6,959,312,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣7,608,183,000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。

13 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二零二二年及二零二一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

截至二零二二年及二零二一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。

(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，以其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已抵押銀行存款及現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分。

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

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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債：		
計息借貸	13,605,211	13,320,148
租賃負債	9,499	14,307
非流動負債：		
計息借貸	3,909,273	4,389,227
租賃負債	5,298	6,224
債務總額	<u>17,529,281</u>	<u>17,729,906</u>
減：已抵押銀行存款	(10,821,338)	(9,045,655)
現金及現金等價物	<u>(1,309,371)</u>	<u>(1,095,766)</u>
經調整債務淨額	<u>5,398,572</u>	<u>7,588,485</u>
本公司權益股東應佔總權益	<u>16,744,893</u>	<u>16,454,723</u>
經調整債務淨額與資本比率	<u>32.24%</u>	<u>46.12%</u>

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—漢口北國際商品交易中心(「漢口北」)現已形成擁有酒店用品、品牌服裝、汽車二手車、小商品、床上用品、鞋業皮具、五金機電、勞保用品、副食等30個大型專業市場集群，3.2萬商戶穩定經營，已建成及在建面積超過680萬平方米的超大市場集群。二零二二年上半年實現交易額約人民幣267億元，多個知名品牌相繼入駐，包括新能源汽車品牌比亞迪、清潔機器人品牌高仙機器人、漢派服飾企業景田伊尚、九牧王、漢堡王等。

報告期內，漢口北繼續縱深推進「線上線下結合」及「批發與體驗式消費結合」的運營模式。線上線下結合方面，集團旗下卓爾購信息科技(武漢)有限公司(「卓爾購」)作為漢口北直播基地運營商，提供專業的人才培訓、主播孵化、直播間代運營及倉儲物流、供應鏈撮合等一系列服務，構建「電商直播+」新業態，帶動商戶轉型升級。隨著武漢抖音電商直播基地及快手優質服務商先後落戶漢口北，漢口北直播基地已搭建超過200間共用直播間和60間旗艦直播間，並配備10,000平方米的電商直播選品大廳。於二零二二年一月，漢口北舉辦線上線下年貨節，聯合30個大型專業市場，覆蓋零食、美妝、鞋帽、服飾、日用、副食、生鮮等全品類，邀請知名主播直播帶貨，讓更多高性價比的年貨好物觸達全國各地；於四月份，第四屆「雙品網購節暨非洲好物網購節」湖北專場在漢口北直播基地開幕，通過抖音、快手等直播平台為非洲好物和湖北優質商品開展直播帶貨；於「618」期間，武漢抖音電商直播基地服務商戶的商品成交總額突破了3.3億元，近30家店鋪環比增速達100%以上。此外，漢口北於六月二十八日舉辦了「2022年漢口北夏季文化用品博覽會」，設置600個標準展會，吸引省內及周邊省市客商採購。

漢口北同時推進批發與體驗式消費結合，打造漢口鎮、萬國小鎮、漢口北嘉年華主題樂園三位一體的文商旅融合特色商業街區。於二零二二年五月，萬國小鎮和漢口北嘉年華主題樂園正式開業，規劃建設的鮮花小鎮和郊野公園則預計年內完工開業。萬國小鎮設有綜保優品進口超市、歐洲館、東盟館、上合館、興大倉折扣倉庫等五個商品館，以及布萊克集市、撒哈拉集市、姆明集市、阿爾巴特畫廊、聖安圖集市、戶外運動集市、家居集市等7大集市，新入駐的國際玩具城引進了千餘款中內外知名品牌的兒童玩具。漢口北嘉年華主題樂園佔地面積10,000平方米，設有數十種機械類遊玩項目和無動力娛樂設施。

供應鏈管理及貿易

本集團目前已建設運營了農產品、化工塑膠、鋼鐵及能源等B2B交易平台矩陣。

深圳市中農網有限公司(「中農網」)為本集團旗下大型農產品B2B交易平台。儘管面臨著外部環境複雜嚴峻和不確定、全球疫情持續反復、世界經濟復蘇動力不足、大宗商品價格高位波動等因素，但中農網始終堅持以客戶為中心，持續推進數字化轉型，對沐甜商城等交易平台及系統進行迭代優化，於倉儲物流方面進行機械化改造，大幅提高裝卸效率。報告期內，中農網實現營業收入約人民幣216.89億元，淨利潤約人民幣32.6百萬元。

中農網繼續深耕全產業鏈，報告期內甜味和飼料板塊穩健發展。甜味板塊方面，二零二二年上半年，國內食糖價格震盪上揚，主要原因是國內食糖減產對糖價形成一定支撐。在此大環境下，中農網一直保持在白糖品類上的行業頭部地位，繼續完善沐甜商城合同流程線上化、線上支付、自助交收服務等功能，提升客戶線上採購體驗，同時加強線上行銷力度，推出各類日常促銷、節假日促銷等，並深入二三線市場，推廣倉配一體化，拓展銷售渠道。於報告期內，沐甜商城新增註冊客戶數807戶，實現新增客戶轉化649戶，轉化率達約80%，白糖成交同比增長約183.7%。飼料板塊方面，圍繞適度規模養殖場客戶，推出「惠豬盛宴」活動，縱深拓展上下游產業鏈市場，實現新增合作客戶207家(其中，上游飼料企業88家，下游養殖戶119家)；同時中農網積極參與飼料加工及飼料原料貿易，北海、昆明和蘭州三個飼料生產加工項目穩步推進各項建設工作，飼料原料貿易客戶數新增118家，月均銷量由9,000噸提升至14,000噸，飼料生產企業客戶銷售占比從60%提升至80%。

此外，中農網的絲紡、咖啡及辣椒業務亦加快增長。報告期內，絲紡業務方面，中農網成功打通了從蠶繭收購、繅絲加工、生絲採銷、白坯採購生產、白坯銷售、面料設計、印染加工到面料銷售的全鏈條服務，完成「中農薈一絲路通」現貨超市、幫銷商城等頻道的上線，優化線上支付功能，實現總成交客戶數110家，其中生絲客戶43家、複購率約70%，綢緞客戶51家、複購率約82%，產融客戶16家。咖啡業務方面，中農網加大對雲南咖啡生豆和進口咖啡生豆的採購，並通過自營品牌、新品研發和電商直播等方

式獲取客戶，實現新增客戶數1,132家，同比增長約76%，營業收入同比增長約17.01%，淨利潤同比增長約337.17%，躋身行業前五。辣椒業務方面，中農網克服全球供應鏈變動和疫情不利影響，逐步恢復海外市場印度乾辣椒的訂單採購，同時加快國內市場下游銷售渠道建設和獲客，實現新增客戶數24家，銷售量3,160噸，同比增長約19.21%。

集團旗下HSH International Inc.（「化塑匯」）作為引領未來的化工電商，以「平台+供應鏈服務」的模式，整合資訊、商品、物流、金融等資源，形成了一套針對化工、塑膠行業上下游企業及服務商的供應鏈服務體系。二零二二年上半年上海疫情爆發，在全市居家辦公兩個月的情況下，化塑匯通過應用數字技術，包括利用靈活實用的移動端（應用程式、小程序等）及時回應下游加工企業採銷需求，利用自主研發的行業SaaS系統連結上游企業資源打通物流通路，實現了高效運營，業績保持穩步增長。此外化塑匯不斷延展化工品類，新增苯乙烯、純苯等業務，進一步提升了公司利潤率。截至二零二二年六月三十日，化塑匯平台累計客戶數達62,290個，實現營業收入約人民幣106億元，較去年同期增長31%。供應鏈金融方面，化塑匯進一步夯實管道業務，利用資料價值，擴大小微實體企業供應鏈金融扶持力度，根據不同的客戶類別及服務需求，推出多款供應鏈金融產品，目前已為行業中小微企業對接銀行貸款服務金額超過人民幣10.6億元，獲得業內好評。

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」)以「智能交易」為主體，以「供應鏈服務、技術服務」為兩翼，運用區塊鏈、大資料等技術構建「智能交易、供應鏈服務、SaaS雲服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊」六大服務平台，以「技術+商業」的雙輪驅動來推動鋼鐵產業變革，優化產業佈局，實現鋼鐵產業鏈的智能升級，加速行業線上化業務運作。二零二二年上半年上海等全國多地疫情再次爆發，卓鋼鏈率先推出「線上線下雙保供」模式，線下聯合全國28家服務中心，調動內部專業化團隊7x24小時隨時待命，線上通過「軟體+供應鏈服務」助力上下游企業維持正常運營及管理，聯合多間金融機構不斷豐富及優化「多銀行多產品」供應鏈服務超市，實現了供應鏈金融服務全流程線上化，為疫情下的企業更好地解決資金難題。卓鋼鏈的輕量級定制化SaaS系統服務，覆蓋鋼貿行業市場面所有的業務場景，實現銷售、客戶、項目、生產、庫存、採購、人資、財務、辦公等所有環節全程無縫管理。同時，卓鋼鏈進一步優化多維度全方位的智慧倉儲物流系統，提升倉儲、配送的經營管理能力，為產業鏈各方提供智能、可視、高效的線上化服務，通過倉單電子化、物流配送無紙化安全交接，一方面有效規避人員的密切接觸，注重疫情防控的同時，也減少了傳統紙質資料傳遞，助力行業綠色發展。卓鋼鏈發起的「線上線下雙保供」行動，被中國鋼結構協會、中國金屬材料流通協會等協會單位及中國日報、環球網、介面新聞、萬聯網等主流媒體關注和報導。二零二二年上半年，卓鋼鏈榮獲「2021年上海嘉定區現代服務業50強」、「2021年度創新先鋒企業獎」等多項榮譽。

全球大宗商品線上交易領域，集團旗下世界商品智能交易中心(「CIC」)立足新加坡，面向東南亞客戶，以區塊鏈技術為基石，降低國際貿易風險提高流轉效率，提供一站式解決方案。雙碳經濟是CIC本年度新的戰略重點。二零二二年一月CIC上線全新「eCOAL」，一款集合了碳權(Carbon)+運營(Operation)+演算法(Algorithm)+物流(Logistics)的電子化產品，通過整合印尼供應鏈上下游資訊，使採購客戶能夠高效查詢煤礦終端供應商及其煤炭規格、價格資訊，並將全鏈路貿易記錄和碳權記錄電子化。CIC煤炭專場細緻全面的資料呈現，可減弱跨境出行受阻造成的調研行動壁壘。隨著本年度區域全面經濟夥伴協定(「RCEP」)的生效，CIC進一步深入東南亞市場，通過SEO和SEM平台優化，為數字化產品TradePro, DataPro和CorpInfo提供營銷支援。截至二零二二年六月三十日，CIC平台累計註冊用戶11,800家，交易額近170億美元，主要交易品類包括煤炭、精礦混合物、鐵精礦、電解銅及聚乙烯塑膠等。

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

未來前景

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

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

新冠疫情的影響

二零二二年全球新冠疫情持續，上海等全國多地疫情再次爆發，繼續對中國乃至全球經濟發展帶來不明朗因素。集團以漢口北為代表的線下實體市場以及中農網、化塑匯、卓鋼鏈等大宗商品交易服務平台，持續縱深推進線上線下結合運營模式，供應鏈管理及貿易業務方面各板塊繼續加大應用數字化技術，推動數字貿易經濟。通過聯合外部金融機構，以「多銀行多產品」形成供應鏈服務產品矩陣，滿足中小型實體企業多場景、多角色的資金需求，全力推進供應鏈服務流程線上化，使得企業用戶只需登陸線上平台，就能一站式完成供應鏈金融全服務流程，更好地解決業務的資金難題，為疫情下企業的正常營運提供了強有力的支持。同時，應用數字化智能供應鏈系統，匹配倉庫及物流時避開防控區，多方調貨，解決供貨難、運貨難的問題。此外，集團也針對一些貿易流通企業客戶，主動降低代採費用，為客戶提供價廉質優的代採服務。

投資組合

以下為本集團於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之上市股權投資組合：

於二零二二年六月三十日

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 二零二二年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 已收股息 人民幣千元
						二零二二年 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	二零二二年 六月三十日 止六個月 出售時產生 之已變現持股 虧損 人民幣千元	
香港股份 代號：00607	豐盛控股有限公司 (「豐盛」)	590,962,500	2.61%	620,157	58,119	5,453	-	-

於二零二一年十二月三十一日

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	於二零二一年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零二一年 十二月三十一日 止年度重估時 產生之未變現 持股虧損 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 止年度 出售時產生 之已變現持股 虧損 人民幣千元	二零二一年 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	590,962,500	3.00%	620,157	52,666	39,779	-	-

於二零二二年六月三十日，本集團於豐盛持有約590,962,500股股份(二零二一年十二月三十一日：590,962,500股)，佔其全部已發行股本約2.6%(二零二一年十二月三十一日：3.0%)。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、旅遊、投資、提供健康產品及新能源業務。截至二零二二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5.5百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：未變現持股虧損約人民幣28.1百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二二年六月三十日總資產約0.09%(二零二一年十二月三十一日：約0.09%)。本集團謹此強調，未變現持股收益屬非現金性質，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
二零二二年 二零二一年
人民幣千元 人民幣千元

屬國際財務報告準則第15號範圍內之

來自與客戶訂立之合約的收入

按主要產品或服務線分拆

— 銷售物業及相關服務之收入	36,602	169,152
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	49,716,755	49,527,936
— 建造合同收入	358	4,462
— 其他	4,158	26,179

49,757,873 49,727,729

其他來源之收入

投資物業之租金總額

— 固定租賃收入	129,409	345,162
----------	----------------	---------

融資收入

43,341 47,090

其他

13 40,297

49,930,636 **50,160,278**

本集團之收入由截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣50,160.3百萬元略減0.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣49,930.6百萬元。減少主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入增加；以及(ii)物業及相關服務銷售收入及投資物業之租金總額減少互相抵銷之影響所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團來自供應鏈管理及貿易業務之收入貢獻本集團總營業額約99.6%，較去年同期保持穩定。

投資物業的租金收入

本集團租金收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣345.2百萬元減至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣129.4百萬元，主要由於期內終止與武漢德群商業管理有限公司之租賃合同。

融資收入

本集團融資收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣47.1百萬元減少約8.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣43.3百萬元。減少主要是由於深圳中農網供應鏈金融業務規模較去年同期減少所致。

建造合同收入

本集團來自為第三方建造若干物業之建築合同收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣4.5百萬元減少約92.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣0.4百萬元。收入按截至二零二二年六月三十日止六個月實際產生之成本確認。減少主要由於物業開發項目於截至二零二二年六月三十日止六個月產生的成本減少。

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二零二一年六月三十日止六個月約人民幣169.2百萬元減少約78.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣36.6百萬元。

本集團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二零二二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二零二一年六月三十日止六個月約人民幣49,553.7百萬元增加約0.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣49,640.3百萬元。

毛利

本集團毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣606.6百萬元減少約52.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣290.4百萬元。本集團毛利率由二零二一年上半年約1.2%減至二零二二年上半年約0.6%，主要由於(i)較高毛利率的銷售物業及相關服務收入及投資物業之租金總額較上年同期減少；及(ii)較低毛利率的供應鏈管理及貿易業務收入較上年同期保持穩定之淨影響造成的。

其他淨收益

本集團其他淨收益由截至二零二一年六月三十日止六個月淨收入約人民幣18.7百萬元增加約443.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月淨收入約人民幣101.6百萬元。該變動主要是由於(i)截至二零二二年六月三十日止六個月以公平值計量且變動計入損益之收購中農網所確認的或然代價的公平值變動淨收益約人民幣4.0百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月為淨虧損約人民幣50.9百萬元；(ii)截至二零二二年六月三十日止六個月上市股本證券的公平值變動淨收益約人民幣8.3百萬元，而去年同期為淨虧損約人民幣28.1百萬元；及(iii)遠期合約的公平值變動淨收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的零增加至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣29.3百萬元所致。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二一年六月三十日止六個月人民幣95.6百萬元減少約7.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣88.5百萬元。減少主要由於(i)員工成本減少約人民幣6.5百萬元；(ii)廣告及推廣開支減少約人民幣5.7百萬元；及(iii)攤銷及折舊開支增加約人民幣3.0百萬元。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣289.8百萬元減少約14.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣248.1百萬元。減少主要由於(i)其他稅項減少約人民幣36.6百萬元；及(ii)其他短期開支減少約人民幣7.1百萬元。

投資物業估值淨收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末重估本集團投資物業。截至二零二二年六月三十日止六個月，投資物業估值淨虧損為約人民幣14.9百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月為估值淨收益約人民幣2.4百萬元，主要由於抵銷截至二零二二年六月三十日止六個月新增轉入留作出租用途之投資物業估值收益及現有投資物業之估值虧損之影響。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二零二一年六月三十日止六個月約人民幣135.8百萬元增加約24.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣168.6百萬元。

本集團財務成本由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣332.7百萬元減少11.3%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣295.2百萬元。減少主要由於本期整體利率下降。

分佔聯營公司之淨溢利

分佔聯營公司之淨溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣25.3百萬元減少約79.3%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣5.3百萬元。減少主要由於二零二一年下半年出售主要聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd. (蘭亭集勢)。

分佔合營企業之淨虧損

本集團分佔合營企業之淨虧損由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣0.7百萬元減少約48.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣0.4百萬元。

所得稅

所得稅由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣21.3百萬元減少約13.6%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣18.4百萬元。減少主要由於(i)隨著截至二零二二年六月三十日止六個月之物業銷售及相關服務收入以及投資物業之租金總額減少，中國企業所得稅減少；及(ii)在貿易及其他應收款項之減值虧損撥回主要影響下，引致遞延稅項變動的淨影響所致。

期內溢利

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣31.0百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣32.4百萬元減少約4.3%。

流動資金及資本來源

於二零二二年六月三十日，本集團流動負債淨額約為人民幣1,269.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣446.5百萬元)及資產淨值約人民幣17,105.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,779.3百萬元)。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物業銷售收入、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，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，考慮於適當情況下通過發行債券或新股尋求額外資以及出售非核心業務和資產等。於二零二二年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為人民幣16,744.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,454.7百萬元)，包括已發行股本約人民幣34.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣32.7百萬元)及儲備約人民幣16,710.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,422.0百萬元)。

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)。於二零二二年六月三十日，本集團之現金及現金等價物約為人民幣1,309.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,095.8百萬元)。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二零二一年十二月三十一日約人民幣17,709.4百萬元減少約1.1%至二零二二年六月三十日約人民幣17,514.5百萬元。大部分計息借貸以本集團之功能貨幣人民幣計值。截至二零二二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公告附註12。

淨負債比率

本集團淨負債比率由二零二一年十二月三十一日約46.12%減少至二零二二年六月三十日約32.24%。淨負債比率降低主要由於已抵押銀行存款金額增加。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。於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣20,836.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣22,846.4百萬元)及總賬面值約人民幣10,321.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣10,013.1百萬元)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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購或出售。本集團將繼續尋求機會出售非核心資產及業務，以增強流動性及將資源投入到核心業務中。

所持重大投資

本集團於二零二二年六月三十日的主要物業(投資物業)詳情載於本公告附註8。

投資性物業構成了集團線下市場的主體部分，集團將通過自有資金、銀行借款及發債等管道不斷加大對市場的投資，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，本集團截至二零二二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

有關本集團截至二零二二年六月三十日止六個月分部報告的詳情載於本公告附註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。

於二零二二年六月三十日，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243.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣309.3百萬元)。於二零二二年六月三十日，本集團為第三方提供財務擔保金額約人民幣170百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣170百萬元)。

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，該等準則於截至二零二二年六月三十日止六個月會計期間首次生效。有關詳情請參閱本公告之本公司未經審核簡明綜合中期業績附註2。

報告期末後事件

茲提述本公司日期為二零二二年六月九日之公告、日期為二零二二年七月十五日之通函(「通函」)及日期為二零二二年八月三日之投票表決結果公告。除另有所指外，本公告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年六月九日，董事會及管理委員會議決根據於二零二一年十二月十日採納之股份獎勵計劃向93名獲選僱員授出合共18,180,000股獎勵股份，其中，7,200,000股關連獎勵股份已授予13名關連承授人，應根據特別授權及按照計劃規則之條款向受託人配發及發行新股份之方式促成。股東特別大會已於二零二二年八月三日舉行，有關批准向12名關連承授人授出5,700,000股關連獎勵股份之普通決議案已獲獨立股東正式通過。於二零二二年八月十六日已向受託人發行及配發合共16,680,000股獎勵股份。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團僱用合共1,708名(二零二一年六月三十日：1,849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。於截至二零二二年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣157.4百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣161.4百萬元)。

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。於二零二二年六月三十日，該購股權計劃下之45,667,950份購股權尚未行使，該購股權計劃下概無購股權獲行使、失效或註銷。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(「新購股權計劃」)，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。於二零二二年六月三十日，尚未就該新購股權計劃授出任何購股權。

遵守企業管治常規守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四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，本公司於截至二零二二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。

鑒於於二零二二年一月一日生效並對二零二二年一月一日開始之財政年度之企業管治常規施加額外規定的企業管治守則修訂，本公司於二零二二年八月三十一日採納反欺詐及反貪污政策及舉報政策。董事會將持續檢討及監察本公司之企業管治常規，以確保符合企業管治守則之最新規定，旨在維持高標準之企業管治。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零二二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，於截至二零二二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

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱中期業績

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

審核委員會已審閱本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。審核委員會已與本公司管理層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。

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。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

登載中期業績公告及中期報告

本中期業績公告登載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告載有上市規則所規定之全部資料，亦會適時登載於上述網站及派發予本公司股東。

承董事會命
卓爾智聯集團有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零二二年八月三十一日

於本公告日期，董事會由九名成員所組成，其中包括執行董事閻志先生、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生、余偉先生及夏里峰先生；以及獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。