

ZALL 卓尔智联

Zall Smart Commerce Group Ltd.

卓爾智聯集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

物流



批發市場



直播



倉儲



供應鏈金融



產業電商



數字雲服務



2026

中期報告

股份代號：2098.HK



關於 卓爾智聯集團 有限公司

卓爾智聯集團有限公司（「本公司」或「卓爾智聯」，連同其附屬公司統稱「本集團」）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	管理層討論及分析
18	其他資料披露
31	中期簡明綜合損益表
32	中期簡明綜合損益及其他全面收益表
33	中期簡明綜合財務狀況表
35	中期簡明綜合權益變動表
36	簡明綜合現金流量表
38	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
范曉蘭女士
張家輝先生
朱征夫先生

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
香港股份過戶登記分處	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

管理層 討論及分析

業務回顧

消費品批發市場

本集團旗下核心項目——漢口北國際貿易城（「漢口北」）擁有品牌服裝、小商品、酒店用品、汽車二手車等32個大型綜合性專業市場集群，建有味道小鎮、名車小鎮、鮮花小鎮等特色商貿小鎮，新布碼頭、漁人碼頭等現代化供應鏈項目，以及漢口鎮、萬國小鎮、武漢1980、嘉年華主題樂園、咖啡街等主題商業街區，構建起「主力市場引領、專業市場支撐、特色市場驅動」的高效協同發展格局，已發展成為全國唯一布局在省會城市的超大型商貿綜合市場，全國建築規模最大、交易額穩居前三的現代化商貿物流中心。

二零二六年上半年，漢口北錨定「全國領先的供應鏈管理中心、世界購物公園、商貿服務型國家物流樞紐」三大戰略目標，持續深化創新轉型。湖北省政府工作報告明確，「高水平辦好漢交會」為加快打造內陸開放新高地建設的重要戰略部署。經湖北省人民政府同意，中國（湖北）自由貿易試驗區工作領導小組正式批覆，漢口北作為黃陂商貿板塊核心載體，入選湖北自由貿易試驗區武漢聯動創新發展區，承擔引領區域現代商貿業升級的重任。武漢市政府工作報告中也數次提到「漢口北」及相關業態，項目戰略價值持續凸顯。二零二六年上半年，漢口北獲評「2025年度全國商品交易市場最具影響力品牌市場」與「2025年度全國商品交易市場產業集群協同發展示範市場」等榮譽稱號，行業標桿地位進一步鞏固。

場景升級，產業集聚效應持續增強。漢口北著力引入新業態、新品類，推動傳統交易場所向「交易+服務+體驗+生活」的綜合商貿平台升級，吸引更多產業鏈龍頭企業與新消費品牌落地。男裝品牌杰尼威尼、保羅希爾德，女裝品牌PLAY等入駐品牌服裝城，進一步豐富中高端服飾供給；卿顏莨等一批源自柯橋、盛澤等產業帶的面輔料企業入駐新布碼頭，完善紡織服裝產業鏈配套；吉利銀河入駐名車小鎮，市場內吉利系4S店增至5家，覆蓋經濟型燃油車、主流家用新能源及中高端新能源細分賽道；藍山咖啡、東方御廚等多家酒店用品城頭部商戶完成產品、陳列、運營多維度升級。

管理層 討論及分析(續)

強鏈成群，打造特色垂直供應鏈。漢口北聚焦「補鏈、延鏈、強鏈」，構建源頭集採、倉儲分撥、終端賣場一體化的現代化流通體系。漢口北加速招引孵化頭部供應鏈企業，覆蓋服裝鞋帽、家居家紡、文具玩具、五金機電等核心品類。味道小鎮整合全國優質產地資源，打造一站式商超採購服務平台，搭建「產地直連商超」的高效流通鏈路。鮮花鏈建成華中規模最大綜合鮮花交易基地；海鮮鏈聯動馬來西亞等海外源頭產地，構建「大海到賣場、源頭到餐桌」供應鏈體系；辣椒鏈集聚國內外24個主流品種，交易量居湖北首位，是中部辣椒產業數字化規模化發展核心載體。

貨通全域，構建現代物流高地。漢口北物流園緊扣商貿服務型樞紐功能定位，錨定「賦能全產業鏈發展、鏈接國內國際雙循環」核心戰略，聚力建設全國商貿物流協同創新示範樣板、華中多式聯運核心組織中心、武漢都市圈一體化供應鏈綜合服務基地。同時漢口北與順豐集團戰略合作的漢口北專屬貨站，依託航空樞紐資源聚焦生鮮貨運賽道，大幅提升跨境生鮮流轉效率，實現優質生鮮商品的高效集散與快速分撥。

數智領航，構建線上商貿生態。漢口北致力構建「平台+會展+直播」三位一體的數字商貿體系，包括自主運營供應鏈撮合平台「漢口北優選」、綜合平台「漢口北商城」及線上「漢交會」數字平台。其中，漢交會數字平台集合邀展邀商、貿易撮合、雲上逛展、雲端採購等全鏈路功能，覆蓋參展商、採購商、觀眾等多元主體，形成數字化會展閉環。漢口北大力構建線上交易生態，覆蓋產業基地、頭部平台、選品中心、服務機構、行業直播中心以及商戶直播矩陣，已成為中部地區產業配套環境優、產業集聚度高、行業影響力大的直播基地。

會展賦能，放大樞紐輻射效應。漢口北堅持「請進來辦展、走出去拓市」雙線並行，以專業化、鏈條化、數字化的展會平台打通產業上下游對接通道，擴大華中商貿樞紐的輻射範圍，打造商貿資源集聚平台。漢口北窗簾春季訂貨會，以「萬款臻選新品，簾接源頭產地」為主題，集結300餘家源頭企業的春夏新品與自主品牌，吸引鄂湘贛豫等地數千家下游採購商到場採購。漢口北(夏季)文化用品博覽會，以「爆品驅動、產業聯動、數字賦能」為核心特色，覆蓋湖北全省及周邊省市專業採購群體。同時漢口北酒店用品城商戶亮相2026年中國食材電商節；漢口北名車小鎮近40家實力商戶亮相2026華中國際車展。

管理層 討論及分析(續)

文商旅融合，打造消費增長引擎。漢口北依託特色街區與主題小鎮，打造「周周有主題、月月有爆款」的消費矩陣，推動「以商承文、以文促旅、以旅興商」的融合發展，拓展消費場景，助力武漢國際消費中心城市建設。漢口北新春年貨節，融合「市集+年俗+文藝+體育」多元業態，設置100個主題展位、彙聚千款商品，讓市民在消費中沉浸式體驗年俗文化；五一嘉年華活動通過政企協聯動，創新採用多元活動吸引市民遊客參與，為武漢假日經濟注入消費活力；漢口北龍蝦啤酒節緊扣湖北夏日消費與夜經濟熱點，集齊「夜食、夜遊、夜購、夜娛、夜健」五大體驗，打造全年齡段夏夜消費新地標。

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」)為農業全產業鏈綜合服務平台。截至二零二六年六月三十日止六個月(「報告期」)內，全球宏觀經濟處於貨幣政策博弈以及地緣政治衝突交織的複雜階段。國內白糖市場受主產區豐產影響，工業庫存高於往年同期，疊加終端消費需求偏弱，上半年糖價中樞同比下行約12%。面對宏觀形勢與市場環境的壓力，中農網緊扣「向生產性服務深度延伸」的核心戰略主線，將業務與資源重心向產業鏈實體服務環節傾斜，積極優化業務結構與經營布局。報告期內，中農網實現營業收入約人民幣103億元，營收規模戰略性收縮，毛利率較去年同期有所改善，由0.34%增加至0.60%。中農網持續向產業鏈上游縱深布局，通過數字化種植、全球產區直採等方式構建成本可控、來源可溯的供應網絡，從源頭強化產業鏈話語權。甜味塊的線上種植管理平台已全面覆蓋1.2萬畝合作甘蔗種植基地。系統搭載四大AI能力，結合水肥一體化系統，單次施肥肥料吸收率可提升至65%，每畝肥料成本及人工成本均可降低約20%-30%。種植環節的標準化、智能化升級，有效實現了「高產、高糖」的發展目標及糖源的穩定供給。咖啡板塊持續完善全球產區直採版圖，新增印度尼西亞、肯尼亞產區；依託非洲農產品免關稅政策紅利，深化埃塞俄比亞、烏干達等產區合作力度，強化貨源多元性與成本優勢；同時，優化國內倉儲布局，新設廣東惠州及雲南保山合作生豆倉庫，提升區域客戶響應效率。憑藉穩定的源頭供應能力，中農網與瑞幸國內三大烘焙工廠簽訂年度生豆採購協議，訂單規模達人民幣2,000萬元，並成功拓展保山中咖、大咖國際等大中型烘焙工廠客戶。香辛料板塊聚焦下游食品加工與餐飲終端高價值客群，先後開發廣西辣之都、湖南鳳楚食品、

管理層 討論及分析(續)

四川小辣先生、柳州九鼎食品等一批優質工廠型客戶。橡膠板塊持續深化與行業頭部企業戰略合作，與雲南天然橡膠生產企業前五強(曼列、天正、田野、澤山、廣科)聯合共建倉庫，既強化客戶黏性與貨源掌控力，也為區塊鏈倉單應用奠定基礎。在數字貿易平台建設方面，甜味板塊持續豐富產品矩陣，沐甜商城上架商品SKU近3,900個，報告期內新增客戶超100戶且100%轉化為有效客戶，客戶基礎與服務韌性穩步提升；橡膠板塊成功上線中橡易農數貿平台，首月即完成142家客戶線上遷移註冊，月交易量超1,000噸。與此同時，中農網上線AI客服智能體，實現智能自助查詢與業務導航，提供動態市場情報查詢，突破傳統人工響應的時間與效率瓶頸。AI內容管理智能體整合50餘家主流大宗農產品行情資訊網站，100%覆蓋核心品類資訊，有效提升信息獲取效率與決策支撐能力。

本公司旗下HSH International Inc. (「**化塑匯**」)是聚焦塑料化工領域的集成服務平台，以「平台+供應鏈服務」為創新模式，融合互聯網、大數據、人工智能等前沿數字技術，推出組合交易、智慧前置物流、數字智能倉儲、SaaS系統定制、產融服務等全場景供應鏈服務產品及服務。二零二六年全球化工大宗商品市場外部環境惡劣、地緣衝突擾動原料流通、煉化裝置檢修頻發帶來供給缺口，原料價格短周期寬幅漲跌成為常態，市場業務資金、貨權、信用風險全面抬升。化塑匯秉承「風控永續經營」的理念，以「縮量求穩」為戰略方向，主動下調整體成交量，以減量操作對沖市場系統性風險。資源向高毛利業務傾斜亦令報告期內毛利率得到改善，由去年同期0.14%提升至0.58%。同時，化塑匯全面核查上游貨源履約穩定性，儲備供貨渠道並制定價格波動應對預案，依托成熟供應鏈渠道保障下游工廠原料穩定交付。客戶運營方面，化塑匯全面升級客戶管理與服務中台，建立客戶分層分類標籤體系，按行業、規模、需求、信用、採購頻次等維度，對不同客戶實現精準畫像，並據此提供差異化報價策略、專屬貨源匹配、定制化物流方案及專項保供服務，實現從「標準化服務」向「一戶一策」精準服務轉型。化塑匯通過系統實時追蹤客戶需求變化、履約狀態與服務反饋，響應客戶痛點，持續提升服務粘性與滿意度，夯實長期合作根基。此外，作為行業首家再生塑料數字雲工廠建設者，化塑匯持續積極推動廢舊塑料的再重用，推動資源在產業鏈內部實現高效循環與增值，助力經濟與環境可持續發展。報告期內，化塑匯平台累計客戶數達57,346個，實現營業收入約人民幣31億元。

管理層 討論及分析(續)

在黑色大宗商品領域，本公司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、數據資訊的六大服務生態，從傳統鋼材貿易商轉型為產業數智綜合服務商。二零二六年上半年，國內鋼鐵行業進入深度結構性調整周期，產業鏈下游基建、地產傳統用鋼需求持續走弱，製造業復蘇不及預期；國際經濟增長預期下調，美元走強壓制大宗商品價格，鋼材出口整體需求受阻，內外需雙向走弱。此外，鋼廠直供終端比例持續提升，疊加原料端鐵礦、焦炭成本波動加劇，傳統鋼貿流通價差持續收窄。而鋼鐵數智供應鏈賽道競爭持續白熱化，傳統鋼貿平台、大型鋼廠自有數字化平台、第三方產業互聯網企業同步布局綜合供應鏈服務，行業競爭重心從規模擴張轉向定制化、數字化、一體化綜合服務能力比拼。與此同時，低端建築類、中小散戶客戶受行業利潤收縮影響，預算縮減、頻繁更換服務商，客戶流失現象顯現。面對多重壓力，卓鋼鏈主動調整經營策略，優化業務結構，放棄低毛利、同質化簡單鋼材貿易規模擴張，資源向汽車、電力電網、儲能、造船海工四大高端製造業及龍頭客戶傾斜，重點發展高附加值定制化、數字化供應鏈服務。卓鋼鏈目前已實現鋼鐵產業鏈全場景數字化覆蓋，集成SaaS、ERP、MES、WMS、TMS全鏈條供應鏈系統，可匹配大中小製造企業差異化數字化需求。自主MES系統向下游終端延伸，形成「系統+持續運營服務」新型盈利模式，成為卓鋼鏈的核心增長板塊。截至二零二六年六月三十日，全國設立50個區域服務中心，覆蓋32省310餘座城市，平台會員總量7.5萬家；5家標準化加工倉穩定運營，累計配套服務700餘個民生工程、高端製造重點項目，產業服務覆蓋面與行業影響力持續提升。此外，卓鋼鏈旗下倉儲加工板塊及智慧物流平台「小夥智運」，以及經越南轉口台灣焊線外貿業務均穩定運營，海外供應鏈配套服務亦不斷完善。報告期內，卓鋼鏈實現營業收入約人民幣50億元，先後榮獲中物聯5A級供應鏈服務企業、上海市嘉定區現代服務業50強等多項榮譽。未來，卓鋼鏈將持續深化與大型鋼廠、特鋼企業數字化合作，完善上游數據採集、定制化排產配套服務，鞏固原料端資源協同優勢。

管理層 討論及分析(續)

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。二零二六年，全球大宗商品市場面臨地緣衝突升級、宏觀經濟低增長、品種走勢嚴重分化的複雜局面。銅礦供需偏緊、價格上行，鐵礦石供強需弱、價格承壓，原油受地緣政治主導、劇烈波動。在此環境下，CIC及本公司其他新加坡子公司順應行業形勢尋求從「規模擴張」轉向「韌性配置」的戰略轉型，主動削減低毛利的傳統業務，報告期內營業收入下降至約人民幣151億元，業務結構同比優化，報告期內毛利率及利潤均獲改善，經營重心亦著力於降低經營風險、提升抗周期能力、保持流動性，以達到長期高質量發展為目標。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。截至二零二六年六月，CIC平台累計註冊用戶17,325家，累計交易額超455億美元，主要交易品類包括煤炭、鎳礦、銅礦、鐵礦石及電解銅等。

未來前景

目前，數字貿易已成為國際貿易發展的新趨勢和世界經濟的新增長點。卓爾智聯積極培育新質生產力，持續完善智能交易平台矩陣，深度服務農產品、化工塑料、黑色金屬、批發市場、跨境貿易等領域，為超30萬家企業提供涵蓋交易、倉儲、物流、金融、供應鏈管理等在全鏈條數字化服務，助力提升產業鏈供應鏈韌性與安全水平。

未來，卓爾智聯將以科技創新與產業升級為主要方向，持續加大AI應用等數字技術研發與場景化應用，構建「B2B交易服務+供應鏈服務+數字技術雲服務」三位一體的服務體系，全面提升交易、倉儲、物流、資金等環節協同效率，助力企業降本增效、提質升級。同時，本公司將立足產業優勢與市場需求，在做優做强垂直賽道的基礎上，積極向產業鏈上下游延伸、向價值鏈高端攀升，不斷提升產業鏈運營效率與核心價值，打造差異化核心競爭力。未來，本公司將與生態夥伴攜手共進，共建開放、協同、共贏的數字產業生態，為行業高質量發展持續貢獻力量。

管理層 討論及分析(續)

投資組合

以下為本集團於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日之上市股權投資組合：

於二零二六年六月三十日

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 二零二六年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二六年 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 二零二六年 六月三十日 止六個月 出售時產生 之已變現持股 收益 人民幣千元	截至 二零二六年 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」)	3,275,250	0.51%	171,853	1,195	776	12,152	-

於二零二五年十二月三十一日

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	於二零二五年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度重估時 產生之未變現 持股虧損 人民幣千元	截至 二零二五年 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	截至 二零二五年 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	11,819,250	1.86%	620,157	1,601	3,872	-	-

於二零二六年六月三十日，本集團於豐盛持有3,275,250股股份（二零二五年十二月三十一日：11,819,250股），佔其全部已發行股本約0.51%（二零二五年十二月三十一日：1.86%）。豐盛是一間香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。截至二零二六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0.8百萬元及已變現持股收益約人民幣12.2百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：未變現持股虧損約人民幣1.1百萬元及已變現持股虧損人民幣零元）。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二六年六月三十日總資產少於0.01%（二零二五年十二月三十一日：少於0.01%）。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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 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	33,438	45,952
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	36,726,098	90,693,400
— 其他	53,788	40,175
	36,813,324	90,779,527
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	78,396	116,961
融資收入	13,376	24,987
	36,905,096	90,921,475

本集團之收入由截至二零二五年六月三十日止六個月之約人民幣90,921.5百萬元減少約59.4%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣36,905.1百萬元。減少主要是由於供應鏈管理及貿易業務收入減少所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二六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99.5%，較去年同期減少約59.5%，乃由於本集團於報告期內策略性減少低利潤業務佔比並優化業務結構，以集中資源於高增值業務，以致供應鏈管理及貿易業務規模縮減。

投資物業的租金收入

本集團租金收入由截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣117.0百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣78.4百萬元，主要由於報告期內出租面積及單位租金均有所減少。

融資收入

本集團融資收入由截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣25.0百萬元減少約46.5%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣13.4百萬元。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。

管理層 討論及分析(續)

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二零二五年六月三十日止六個月約人民幣46.0百萬元減少約27.2%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣33.4百萬元。

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二零二六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二零二五年六月三十日止六個月約人民幣90,644.1百萬元減少約59.5%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣36,682.0百萬元，與收入減少相符。

毛利

本集團毛利由截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣277.3百萬元減少約19.6%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣223.1百萬元。本集團毛利率由二零二五年上半年約0.3%升至二零二六年上半年約0.6%，主要由於截至二零二六年六月三十日止六個月本集團策略性減少低利潤率業務佔比並優化業務結構，以集中資源於高增值業務，以致報告期內供應鏈管理及貿易業務的毛利率有所提升。

其他淨收益

本集團其他淨收益由截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣19.1百萬元增加約5.5%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣20.1百萬元。增加主要是由於(i)截至二零二六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12.9百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月為淨虧損約人民幣1.1百萬元；(ii)截至二零二五年六月三十日止六個月理財產品及信託產品的公平值變動淨收益約人民幣16.6百萬元，而截至二零二六年六月三十日止六個月並未錄得虧損或收益；(iii)截至二零二六年六月三十日止六個月遠期合約的公平值變動淨虧損約人民幣12.2百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月為淨收益約人民幣2.8百萬元；及(iv)政府補助增加約人民幣7.3百萬元的綜合影響。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二五年六月三十日止六個月人民幣147.6百萬元減少約48.3%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣76.3百萬元。減少乃主要由於(i)推廣開支減少約人民幣45.1百萬元；(ii)員工成本減少約人民幣10.4百萬元；及(iii)物流開支減少約人民幣10.3百萬元所致。

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二零二五年六月三十日止六個月約人民幣200.6百萬元減少約18.2%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣164.0百萬元。減少主要由於(i)員工成本減少約人民幣12.0百萬元；(ii)專業費用減少約人民幣9.8百萬元；及(iii)其他一般開支減少約人民幣9.0百萬元所致。

(已確認)／已撥回預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團已確認預期信貸虧損模式下之減值虧損約為人民幣162.5百萬元，而去年同期已撥回減值虧損約為人民幣18.1百萬元。變動主要由於(i)就貿易應收款項及應收票據確認之減值虧損增加約人民幣119.3百萬元；及(ii)截至二零二六年六月三十日止六個月，其他應收款項已確認減值虧損約人民幣33.2百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月為已撥回減值虧損約人民幣27.0百萬元所致。

投資物業估值淨(虧損)／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。投資物業估值淨虧損於截至二零二六年六月三十日止六個月約為人民幣1,135.8百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則為估值淨收益約人民幣305.7百萬元。變動主要由於預期出租率減少以及收益期同比下降，儘管報告期內新增物業轉為作租賃用途的投資物業出現估值收益。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二零二五年六月三十日止六個月約人民幣125.5百萬元減少約34.0%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣82.8百萬元。減少主要由於銀行存款減少。

本集團財務成本由截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣293.8百萬元增加約20.8%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣354.8百萬元。增加主要由於(i)計息借款利息增加約人民幣49.4百萬元；及(ii)撥入發展中物業之資本化款項減少約人民幣21.3百萬元的綜合影響。

分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)

截至二零二六年六月三十日止六個月的分佔聯營公司之淨溢利約為人民幣2.2百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則為淨虧損約人民幣4.8百萬元。變動主要由於期內一家聯營公司淨溢利及若干聯營公司淨虧損增加的綜合影響。

分佔合營企業之淨溢利

本集團分佔合營企業之淨溢利由截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣7.4百萬元輕微增加至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣8.1百萬元。增加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

截至二零二六年六月三十日止六個月的所得稅抵免約為人民幣355.5百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則為所得稅開支約人民幣36.6百萬元。變動主要由於就投資物業估值淨虧損以及預期信貸虧損模式下確認之減值虧損，扣除撥回確認之遞延稅項抵免。

期內(虧損)/溢利

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得淨虧損約人民幣1,202.9百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則為淨溢利約人民幣70.0百萬元。

流動資金及資本來源

於二零二六年六月三十日，本集團流動負債淨額約為人民幣7,366.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣6,093.0百萬元)及資產淨值約人民幣13,183.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣14,405.6百萬元)。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降低營運成本及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以及延遲支付逾期利息，考慮於適當情況下通過銀行借款以及出售非核心業務和資產等尋求額外資金。於二零二六年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為人民幣12,916.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣14,082.3百萬元)，包括已發行股本約人民幣34.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣34.5百萬元)及儲備約人民幣12,882.4百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣14,047.8百萬元)。

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)。於二零二六年六月三十日，本集團之現金及現金等價物約為人民幣862.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣1,509.9百萬元)。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二零二五年十二月三十一日約人民幣14,399.9百萬元減少約18.9%至二零二六年六月三十日約人民幣11,682.3百萬元。大部分計息借貸以本集團之功能貨幣人民幣計值。截至二零二六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17。

管理層 討論及分析(續)

淨負債比率

本集團淨負債比率由二零二五年十二月三十一日約42.1%增加至二零二六年六月三十日約59.3%。淨負債比率上升主要由於經調整債務淨額增加，其中已抵押銀行存款以及現金及現金等價物減少約52.2%，而計息借貸總額亦減少約18.9%。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。於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣14,651.6百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣18,566.8百萬元)及總賬面值約人民幣3,181.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣6,676.8百萬元)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

截至二零二六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

本集團於二零二六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，本集團截至二零二六年六月三十日止六個月並無其他重大投資及未來計劃。

管理層 討論及分析(續)

未來重大投資計劃及資本資產

本集團計劃對漢口北國際商品交易中心項目繼續投入，在保持原有物業開發優勢基礎上，持續拓展產業園區、物流園區、倉儲設施，提升供應鏈基礎設施市場價值，把漢口北項目建設成為中西部重要市場樞紐和「中國最大、世界領先」的現代商貿物流平台。除對少數現有業務繼續增持部分股權外，本集團並無計劃實施較大規模的併購。本集團計劃採取多種措施調整融資結構，改善經營，增加資金流入，以保證滿足本集團資本性支出和經營需要，具體措施包括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、物業銷售及物業租金收入以產生額外經營現金流入；本集團正積極並定期檢討資本結構，將考慮於適當情況下通過發行債券或新股籌集額外資金來源；並且本集團可能出售非核心業務和資產，以籌集更多資金。

分部報告

有關本集團截至二零二六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。

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。

於二零二六年六月三十日，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59.6百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣156.5百萬元)。於二零二六年六月三十日，本集團為第三方提供財務擔保金額約人民幣545.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣547.0百萬元)。

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，該等準則於截至二零二六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，報告期後並未發生任何影響本集團的重大事項。

管理層 討論及分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團僱用合共1,292名(二零二五年六月三十日：1,558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。於截至二零二六年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣124.3百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約人民幣146.4百萬元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如股份及購股權))以招納及留任高質素員工。本集團根據整體市場環境與慣例、僱員職責及本集團財務狀況制定僱員薪酬政策。本集團亦為管理人員及其他員工投放資源於持續進修及培訓計劃，旨在不斷提升其專業技能與知識水平。

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。於二零二六年六月三十日，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。於二零二六年六月三十日，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。截至二零二六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。

截至二零二六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：

參與者類別	授出日期	每股行使價	歸屬期及行使期間	認購本公司股份之購股權					緊接授出日期前每股價格	行使日期每股價格
				於二零二六年一月一日之結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效		
董事： 齊志平先生	二零一七年十二月二十二日	8.48港元 (附註3)	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 (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 (附註3)	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 (附註2)
本集團僱員	二零一七年十二月二十二日	8.48港元 (附註3)	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 (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。
- 概無購股權於截至二零二六年六月三十日止六個月內已失效、已授出、行使或註銷。
- 有關釐定行使價的基準，請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十二日的公告。

除上述所披露者外，截至二零二六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」），藉以向經選定二零二一年合資格參與者（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二零二一年合資格參與者（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「二零二一年合資格參與者」）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）。截至二零二六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（不包括任何庫存股份）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二零二一年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，載列二零二一年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，而該二零二一年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30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。

二零二一年購股權計劃之餘下年期約為4.7年。

截至二零二六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。截至二零二六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)。於截至二零二六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(不包括任何庫存股份)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。根據股份獎勵計劃規則，股份獎勵計劃之餘下年期約為5.2年。

截至二零二六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二零二六年六月三十日止六個月內已歸屬、註銷或失效。截至二零二六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。

報告期內就根據本公司所有購股權計劃及股份獎勵計劃授出的購股權及獎勵而可予發行的股份數目(即零股)除以報告期內已發行相關類別股份的加權平均股份數目(不包括庫存股份(如有))為零。

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、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及二零二六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、二零二四年八月三十日及二零二五年八月二十九日的中期報告,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. 朱征夫先生(一名獨立非執行董事)獲委任為廣州汽車集團股份有限公司(股份代號:2238)之獨立非執行董事,自二零二六年六月十二日起生效。

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

於二零二六年六月三十日，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	於二零二六年 六月三十日 所持普通股／ 相關股份數目	於二零二六年 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 實益擁有人	8,633,306,868 (L) ⁽¹⁾ 73,833,000 (L)	69.63% 0.60%
于剛博士	實益擁有人 配偶權益 受控制法團之權益	270,000 (L) 11,800,000 (L) 90,690,840 (L) ⁽³⁾	0.00% 0.10% 0.73%
齊志平先生	實益擁有人 配偶權益	4,294,551 (L) ^{(2)(a)} 16,771,924 (L) ^{(2)(b)}	0.03% 0.14%
余偉先生	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) 百分比根據於二零二六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，於二零二六年六月三十日，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，於二零二六年六月三十日，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	於二零二六年 六月三十日 所持普通股／ 相關股份數目	於二零二六年 六月三十日持股 概約百分比 ⁽⁴⁾
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			
中國中信金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，而中國中信金融資產管理股份有限公司(前稱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) 百分比根據於二零二六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。

其他 資料披露(續)

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

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，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

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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，除下文所述者外，本公司於截至二零二六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：

1. 企業管治守則守則條文第F.1.3條規定，董事會主席應出席股東週年大會。本公司董事會主席兼聯席行政總裁閻志先生未能出席於二零二六年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)。根據本公司組織章程細則第63條，齊志平先生(執行董事兼聯席行政總裁)已獲選任並於二零二六年股東週年大會上擔任主席。
2. 企業管治守則守則條文第B.2.4(b)條規定，倘發行人的所有獨立非執行董事在董事會的任期均已超過九年，則發行人應在應屆股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事加入董事會。自二零二六年三月十日，所有獨立非執行董事在董事會的任期均已超過九年。於本報告日期，本公司仍在物色合適人選，以委任為新增的獨立非執行董事。本公司將繼續竭盡所能，以確保於切實可行的情況下盡快委任合適人選，從而遵守企業管治守則之守則條文第B.2.4(b)條之規定。本公司將於適當時候另行刊發公告。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零二六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，於截至二零二六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

於截至二零二六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。於二零二六年六月三十日及本報告日期，本公司概無持有任何庫存股份。

其他 資料披露(續)

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。

於二零二六年六月三十日，除漢口北卓爾生活城 — 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 — 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。

審閱中期業績

截至二零二六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二零二六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二零二五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。核數師於日期為二零二六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。

其他 資料披露(續)

中期股息

董事會不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二五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

董事

齊志平

香港，二零二六年八月三十一日

中期簡明綜合 損益表

截至二零二六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	
		二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
收入	3(a)	36,905,096	90,921,475
銷售成本		(36,681,984)	(90,644,136)
毛利		223,112	277,339
其他淨收益	4	20,142	19,093
銷售及分銷開支		(76,293)	(147,551)
行政及其他開支		(163,998)	(200,553)
(已確認)/已撥回預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回		(162,454)	18,132
無形資產減值虧損		(1,438)	—
投資物業公平值變動前經營虧損		(160,929)	(33,540)
投資物業估值淨(虧損)/收益	8	(1,135,769)	305,747
經營(虧損)/溢利		(1,296,698)	272,207
財務收入	5(a)	82,783	125,523
財務成本	5(a)	(354,776)	(293,809)
分佔聯營公司之淨溢利/(虧損)		2,176	(4,769)
分佔合營企業之淨溢利		8,099	7,418
除稅前(虧損)/溢利	5	(1,558,416)	106,570
所得稅開支	6	355,496	(36,598)
期內(虧損)/溢利		(1,202,920)	69,972
下列人士應佔：			
— 本公司權益股東		(1,149,249)	97,051
— 非控股權益		(53,671)	(27,079)
期內(虧損)/溢利		(1,202,920)	69,972
每股(虧損)/盈利(人民幣分)			
— 基本及攤薄	7	(9.27)	0.78

第38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19(a)。

中期簡明綜合 損益及其他全面收益表

截至二零二六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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
期內(虧損)/溢利	(1,202,920)	69,972
期內其他全面開支		
其後可重新分類至損益之項目：		
— 分佔聯營公司及合營企業其他全面(開支)/收益	(70)	91
— 換算海外業務之匯兌差額(扣除零稅項)	(17,685)	(32,312)
期內其他全面開支	(17,755)	(32,221)
期內全面(虧損)/收益總額	(1,220,675)	37,751
下列人士應佔：		
— 本公司權益股東	(1,165,462)	64,830
— 非控股權益	(55,213)	(27,079)
期內全面(虧損)/收益總額	(1,220,675)	37,751

第38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

於二零二六年六月三十日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	8	25,453,462	26,067,838
物業、廠房及設備	9	336,915	343,462
無形資產		394,381	417,466
於聯營公司之權益		384,570	385,379
於合營企業之權益		163,684	155,655
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	10(a)	54,529	54,369
遞延稅項資產		483,824	444,991
		27,351,773	27,949,568
流動資產			
存貨	12	4,097,210	3,778,833
貿易及其他應收款項	13	16,677,215	20,812,139
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	11	109,717	77,176
應收關聯方及附屬公司非控股股東款項	23(d)	287,885	579,906
預付稅項		26,051	27,195
已抵押銀行存款	14	3,198,116	6,991,681
現金及現金等價物	15	862,883	1,509,853
		25,259,077	33,776,783
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	9,851,911	12,679,459
合約負債	10(b)	11,895,647	13,675,924
租賃負債		12,282	11,690
應付關聯方及附屬公司非控股股東款項	23(e)	1,096,104	1,338,036
計息借貸	17	9,388,513	11,744,536
即期稅項		381,152	420,120
		32,625,609	39,869,765
流動負債淨額		(7,366,532)	(6,092,982)
資產總值減流動負債		19,985,241	21,856,586

中期簡明綜合 財務狀況表(續)

於二零二六年六月三十日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
計息借貸	17	2,293,756	2,655,388
遞延收入		1,202	1,423
租賃負債		22,865	23,920
遞延稅項負債		4,483,470	4,770,286
		6,801,293	7,451,017
資產淨值		13,183,948	14,405,569
資本及儲備	19		
股本		34,454	34,454
儲備		12,882,378	14,047,840
本公司權益股東應佔權益總額		12,916,832	14,082,294
非控股權益		267,116	323,275
權益總額		13,183,948	14,405,569

於二零二六年八月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

齊志平
董事

余偉
董事

第38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

截至二零二六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			總計 人民幣千元				
								股份支付 儲備 人民幣千元	公平值儲備 (不可劃股) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元					
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		
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	(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		
於二零二六年一月一日之結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	401,082	163,895	(65,155)	36,946	51,991	(9,375)	8,740,580	14,082,294	323,275	14,405,569		
截至二零二六年六月三十日止六個月之權益變動：															
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,149,249)	(1,149,249)	(53,671)	(1,202,920)		
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	(16,213)	-	-	-	-	(16,213)	(1,542)	(17,755)		
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(16,213)	-	-	-	(1,149,249)	(1,165,462)	(55,213)	(1,220,675)		
附屬公司非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(946)	(946)		
於二零二六年六月三十日之結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	401,082	163,895	(81,368)	36,946	51,991	(9,375)	7,591,331	12,916,832	267,116	13,183,948		

第38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

截至二零二六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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
經營活動		
經營所用現金	(1,430,130)	(1,236,476)
已付所得稅	(15,845)	(15,178)
經營活動所用現金淨額	(1,445,975)	(1,251,654)
投資活動		
購置物業、廠房及設備	(8,252)	(19,420)
購置無形資產	(2,671)	(16,617)
出售物業、廠房及設備所得款項	3,455	69
出售無形資產所得款項	281	—
已抵押銀行存款減少	298,227	2,519,589
已收利息	82,783	125,523
出售聯營公司所得款項淨額	2,985	12,501
向合營企業注資	—	(109,697)
以公平值計量且變動計入損益之出售金融資產所得款項	220,395	696,652
購買以公平值計量且變動計入損益之金融資產	(252,210)	(666,400)
墊付關聯方及附屬公司非控股股東款項	(118,154)	(252,827)
關聯方及附屬公司非控股股東還款	389,419	369,888
投資活動所得現金淨額	616,258	2,659,261

簡明綜合 現金流量表(續)

截至二零二六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	
	附註	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
融資活動			
關聯方及附屬公司非控股股東墊款		158,208	44,013
償還關聯方及附屬公司非控股股東款項		(482,434)	(222,519)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所籌得款項		2,740,207	6,044,698
償還銀行貸款及其他金融機構貸款		(2,178,205)	(7,045,071)
其他貸款所籌得款項		–	6,000
償還其他貸款		(400)	(152,290)
已付利息及其他借貸費用		(12,229)	(54,816)
已付租賃租金之本金部分		(6,799)	(8,694)
已付租賃租金之利息部分		(1,166)	(621)
已付附屬公司非控股股東的股息		(946)	–
融資活動所得／(所用) 現金淨額		216,236	(1,389,300)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(613,481)	18,307
於一月一日之現金及現金等價物	15	1,509,853	1,545,952
匯率變動影響		(33,489)	(32,969)
於六月三十日之現金及現金等價物	15	862,883	1,531,290

第38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」。該報告於二零二六年八月三十一日獲授權刊發。

中期簡明綜合財務報表乃按照與二零二五年全年財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零二六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」)財務狀況及表現自二零二五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隨附之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，並應與本集團截至二零二五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二零二五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。截至二零二五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。核數師於日期為二零二六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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得經營流出淨額約人民幣1,445,975,000元，並於二零二六年六月三十日錄得流動負債淨額約人民幣7,366,532,000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，並適當地削減營運成本，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延遲支付逾期利息；
- 本集團計劃透過銀行借貸籌集額外資金。於二零二六年六月三十日，公平值為人民幣12,632,043,000元的投資物業並無就借貸款作抵押。本集團認為，該等物業可向銀行作抵押，並成功籌集到所需資金；及
- 本集團可能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17所披露，於二零二六年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,722,945,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,727,190,000元)以本集團賬面值合共人民幣13,069,464,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣14,751,522,000元)的若干投資物業、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1,653,073,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,744,692,000元)則由本集團若干附屬公司提供公司擔保。本集團認為抵押品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，截至二零二六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

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會計準則的修訂本。該等修訂本並無對該等財務報表造成重大影響。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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 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	33,438	45,952
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	36,726,098	90,693,400
— 其他	53,788	40,175
	36,813,324	90,779,527
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	78,396	116,961
融資收入	13,376	24,987
	91,772	141,948
	36,905,096	90,921,475

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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 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	21,688,670	58,561,670
— 新加坡	15,124,654	32,217,857
總計	36,813,324	90,779,527
確認收入的時間		
— 於某一時間點	36,779,886	90,733,993
— 隨時間推移	33,438	45,534
總計	36,813,324	90,779,527

本集團的客戶基礎多元化，截至二零二六年及二零二五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

於二零二六年六月三十日，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194,854,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣193,840,000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(二零二五年十二月三十一日：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，如倉儲及物流服務。
- 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)

截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
可呈報分部收益	111,834	163,148	36,788,867	90,756,594	36,900,701	90,919,742
可呈報分部溢利/(虧損)	24,401	71,529	(200,401)	(109,948)	(176,000)	(38,419)
其他分部資料：						
投資物業估值淨(虧損)/收益	(1,135,769)	305,747	-	-	(1,135,769)	305,747
(已確認)/已撥回預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	(23,488)	(3,760)	(139,402)	6,774	(162,890)	3,014
折舊及攤銷	(3,878)	(10,440)	(35,225)	(25,484)	(39,103)	(35,924)
財務收入	4	19	82,745	125,503	82,749	125,522
財務成本	(224,860)	(129,132)	(124,509)	(160,689)	(349,369)	(289,821)
期內添置非流動分部資產	1,216	15,594	13,585	41,093	14,801	56,687
於六月三十日/十二月三十一日						
可呈報分部資產	27,283,991	28,390,690	23,064,286	31,042,605	50,348,277	59,433,295
可呈報分部負債	6,858,585	6,691,752	25,628,391	33,008,215	32,486,976	39,699,967

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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	36,900,701	90,919,742
其他收入	4,395	1,733
綜合收入(附註3(a))	36,905,096	90,921,475
溢利		
可呈報分部虧損	(176,000)	(38,419)
其他淨收益	20,142	19,093
投資物業估值淨(虧損)/收益	(1,135,769)	305,747
財務收入	82,783	125,523
財務成本	(354,776)	(293,809)
分佔聯營公司之淨溢利/(虧損)	2,176	(4,769)
分佔合營企業之淨溢利	8,099	7,418
未分配總部及企業開支	(5,071)	(14,214)
綜合除稅前(虧損)/溢利	(1,558,416)	106,570

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、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 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	21,780,442	58,703,618	26,731,068	27,367,777
新加坡	15,124,654	32,217,857	1,946	2,023
	36,905,096	90,921,475	26,733,014	27,369,800

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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 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	12,928	(1,053)
— 理財產品及信託產品	—	16,633
— 遠期合約	(12,202)	2,820
政府補助	726	18,400
其他	13,236	5,982
	6,180	(5,289)
	20,142	19,093

5 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	(82,783)	(125,523)
財務成本		
計息借貸利息	332,717	283,273
租賃負債利息	1,166	621
其他借貸成本	1,433	1,907
減：資本化撥入發展中物業之款項	(16,192)	(37,462)
資本化撥入在建工程之款項	(809)	—
	318,315	248,339
銀行手續費及其他	29,581	42,946
匯兌虧損淨額	6,880	2,524
	354,776	293,809

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(虧損)/溢利(續)

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
無形資產攤銷	24,037	18,653
以下項目折舊		
— 物業、廠房及設備(使用權資產除外)	11,751	14,787
— 使用權資產	4,990	8,980
	40,778	42,420
員工成本		
— 薪金、工資及其他福利	114,628	136,454
— 向定額供款退休計劃作出之供款	9,668	9,950
	124,296	146,404
研發成本(計入行政及其他開支)	2,961	7,223
(已撥回)/已確認預期信貸虧損模式下之減值虧損，		
扣除撥回：		
— 貿易應收款項及應收票據	122,051	2,777
— 應收租金	22,357	12,461
— 應收貸款及保理應收款項	3,406	(5,383)
— 其他應收款項	33,246	(27,034)
— 墊付供應商款項	(18,606)	(953)
已售商品成本	36,670,997	90,620,098
已售物業成本	—	13,157

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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	9,133	14,561
— 新加坡企業所得稅(「新加坡企業所得稅」)	1,056	—
— 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	—	—
	10,189	14,561
過往年度超額撥備		
中國企業所得稅	(40,037)	(40,037)
新加坡企業所得稅	—	—
遞延稅項		
產生及撥回暫時性差額	(325,648)	62,074
	(355,496)	36,598

(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。由於本集團於截至二零二六年及二零二五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。

新加坡企業所得稅撥備按截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月估計應課稅溢利的17%計算。

海外附屬公司的稅項按相關國家的現行適當稅率計算。

(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二零二六年及二零二五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二零二六年及二零二五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二零二六年及二零二五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) 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號相關修訂，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稅負制之稅法)。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。根據對截至二零二六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稅務風險(包括即期稅項)。整體而言，根據對截至二零二六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(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

截至二零二六年六月三十日止六個月，每股基本虧損按本公司普通權益股東應佔虧損人民幣1,149,249,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：溢利人民幣97,051,000元)及已發行普通股加權平均數12,399,506,000股(截至二零二五年六月三十日止六個月：12,399,506,000股)計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/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二零二五年及二零二六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二零二六年六月三十日經由獨立測量師再次評估，使用與該估值師於二零二五年十二月進行估值時所使用的相同估值技術。

截至二零二六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或本集團已正式將該等物業自銷售清單中移除並積極進行租賃活動以出租該等物業得以佐證。因此，於轉撥後在損益中確認公平值收益人民幣1,189,828,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣126,324,000元)。

獨立估值師於二零二六年六月三十日對本集團投資物業的估值作出更新後，公平值淨虧損人民幣1,135,769,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：收益人民幣305,747,000元)及其遞延稅項抵免人民幣283,942,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：遞延稅項支出人民幣76,437,000元)，已就投資物業於損益中確認。

於二零二六年六月三十日，本集團就計息借貸(附註17)抵押總賬面值合共約人民幣12,821,419,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣14,463,461,000元)的已落成投資物業組合。

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
投資物業	收益資本化法	有期收益率	5.0% (二零二五年 十二月三十一日： 5.0%)
		復歸收益率	5.0% (二零二五年 十二月三十一日： 5.0%)
		市場月租金 (人民幣／平方米)	9.60-106.74 (二零二五年 十二月三十一日： 8.7-121.4)
		出租率	0%-90% (二零二五年 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。

9 物業、廠房及設備

截至二零二六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6,336,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣5,185,000元)。

截至二零二六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8,252,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣19,939,000元)。

賬面淨值為人民幣4,394,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣99,000元)之物業、廠房及設備項目於截至二零二六年六月三十日止六個月期間出售，產生出售虧損人民幣939,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：出售虧損人民幣30,000元)。

於二零二六年六月三十日，賬面淨值為人民幣39,542,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣40,763,000元)之若干樓宇並未取得房產證。

於二零二六年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣67,578,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣34,562,000元)之樓宇已抵押作為本集團計息借貸之抵押品(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)

10 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
合約資產		
履行建築合約產生	54,529	54,369
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13)	3,657,310	5,317,427

於二零二六年六月三十日，預期將於一年後收回的合約資產金額為人民幣54,529,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣54,369,000元)。

(b) 合約負債

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 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	140,434	137,987
供應鏈管理及貿易		
— 從第三方收取的按金	11,748,388	13,523,749
其他		
— 已收按金	6,825	14,188
	11,895,647	13,675,924

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 以公平值計量且變動計入損益之金融資產

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 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	1,195	1,601
理財產品及信託產品(i)	—	15,000
遠期合約	108,522	60,575
	109,717	77,176

(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。

12 存貨

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
待售發展中物業	1,080,914	1,343,584
持作出售竣工物業	1,048,405	1,252,360
商品	1,967,891	1,182,889
	4,097,210	3,778,833

於二零二六年六月三十日，賬面總值為人民幣173,137,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣173,179,000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 貿易及其他應收款項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	3,673,526	5,335,763
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	434,035	781,246
墊付供應商款項	4,107,561	6,117,009
其他應收款項、按金及預付款項	11,033,903	13,183,090
	1,535,751	1,512,040
	16,677,215	20,812,139

於二零二六年六月三十日，本集團就計息借貸(附註17)抵押其他應收款項人民幣零元(二零二五年十二月三十一日：人民幣250,000元)。

(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(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	3,504,240	4,855,410
超過六個月但在十二個月內	41,353	354,528
超過十二個月	127,933	125,825
	3,673,526	5,335,763

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。

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 貿易及其他應收款項(續)

(b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 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)	321,180	645,347
保理應收款項(扣除虧損撥備)(ii)	112,855	135,899
	434,035	781,246

(i) 應收有抵押貸款指向第三方墊付的貸款，以若干借款人的存貨、物業及非上市股份作抵押。

(ii) 於二零二六年六月三十日，本集團的保理應收款項結餘包括總賬面值為人民幣6,063,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣4,166,000元)的應收款項，該等款項於報告日期已逾期90天或以上。本公司董事認為，由於該等保理應收款項由總賬面值約人民幣13,634,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣7,418,000元)的抵押品提供充分擔保，足以覆蓋未償還風險敞口，故信貸風險或違約情況並無顯著增加。

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確認日期(扣除虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	278,245	271,744
超過六個月但在十二個月內	25,280	382,657
超過十二個月	130,510	126,845
	434,035	781,246

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。

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 已抵押銀行存款

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
信用證及應付票據的抵押	16	3,181,481	6,676,819
銀行貸款的抵押	17	7,330	80,070
其他		9,305	234,792
		3,198,116	6,991,681

15 現金及現金等價物

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	862,883	1,509,853

於二零二六年六月三十日，總額為人民幣3,815,255,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣8,072,055,000元)的現金及現金等價物及已抵押銀行存款存放於中國境內的銀行。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)

16 貿易及其他應付款項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	5,853,276	8,667,151
預收款項(ii)	97,018	95,388
其他應付款項及應計費用	3,901,617	3,916,920
	9,851,911	12,679,459

(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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	4,725,266	7,226,843
超過六個月但於十二個月內	392,084	758,711
超過十二個月	735,926	681,597
	5,853,276	8,667,151

本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	3,181,481	6,676,819

(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)

17 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 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	17(a)	4,746,160	4,868,612
其他貸款	17(b)	3,040,204	3,040,604
最終控股方控制的實體貸款	17(c)	20,000	20,000
已貼現銀行承兌票據	17(d)	1,582,149	3,815,320
		9,388,513	11,744,536
非即期			
銀行貸款及其他金融機構貸款	17(a)	1,516,323	1,877,955
其他貸款	17(b)	777,433	777,433
		2,293,756	2,655,388
		11,682,269	14,399,924

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二六年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	4,746,160	4,868,612
於一年後但兩年內	275,823	377,155
於兩年後但五年內	1,240,500	1,500,800
	1,516,323	1,877,955
	6,262,483	6,746,567

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 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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押／擔保	5,376,018	5,471,882
無抵押	886,465	1,274,685
	6,262,483	6,746,567

(ii) 於二零二六年六月三十日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣1,653,073,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,744,692,000元)由本集團之若干附屬公司提供公司擔保。其餘銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,722,945,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,727,190,000元)由本集團以下資產抵押：

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	14	7,330	80,070
其他應收款項	13	—	250
投資物業及發展中投資物業		12,821,419	14,463,461
持作出售竣工物業	12	173,137	173,179
物業、廠房及設備	9	67,578	34,562
		13,069,464	14,751,522

(iii) 於二零二六年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款按固定年利率介乎2.11%至10.8%(二零二五年十二月三十一日：2.11%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。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團違反於二零二六年六月三十日賬面值為人民幣1,209,700,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,209,700,000元)的銀行貸款的若干條款，主要涉及逾期償還貸款。本集團已知會貸款人，並與相關貸款人開始重新磋商貸款條款。於二零二六年六月三十日，該等磋商尚未結束。

由於截至報告期末，貸款人尚未同意放棄其要求立即償還貸款的權利，於二零二六年六月三十日，銀行貸款已分類為流動負債。

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)

17 計息借貸(續)

(b) 其他貸款

於二零二六年六月三十日，其他貸款須償還如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	3,040,204	3,040,604
於一年後但兩年內	—	—
於兩年後但五年內	777,433	777,433
	3,817,637	3,818,037

於二零二六年六月三十日，其他貸款為無抵押(二零二五年十二月三十一日：無抵押)，固定年利率介乎4.00%至12.00%(二零二五年十二月三十一日：年利率介乎4.00%至12.00%)計息。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團違反來自獨立第三方貸款的若干合約條款，貸款於二零二六年六月三十日的賬面值為人民幣1,814,663,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,805,663,000元)，主要涉及貸款的逾期還款。本集團已通知貸款人，並已開始與相關貸款人就貸款條款重新協商。本集團有數項借貸，本金總額約為人民幣1,056,999,000元，根據合約規定，須於二零二六年六月三十日到期償還。本集團目前正與各貸款方商討，以延長該等借貸的還款日期。

於二零二六年六月三十日，該等協商尚未完成。於報告期末，貸款人尚未同意豁免要求即時償還貸款的權利，故來自獨立第三方的貸款已於二零二六年六月三十日分類為流動負債。

(c) 於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本公司最終控股方(「最終控股方」)控制的實體貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

(d) 於二零二六年六月三十日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣1,582,149,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,815,320,000元)。本公司董事相信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)

18 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額結算。

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)

18 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：

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	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

於二零二六年六月三十日，未行使購股權的行使價為8.48港元(二零二五年十二月三十一日：8.48港元)，購股權計劃的剩餘合約年期為1.5年(二零二五年十二月三十一日：2年)。截至二零二六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)

19 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二零二六年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二五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

截至二零二六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(截至二零二五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)

19 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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債：		
計息借貸	9,388,513	11,744,536
租賃負債	12,282	11,690
非流動負債：		
計息借貸	2,293,756	2,655,388
租賃負債	22,865	23,920
債務總額	11,717,416	14,435,534
減：已抵押銀行存款	(3,198,116)	(6,991,681)
現金及現金等價物	(862,883)	(1,509,853)
經調整債務淨額	7,656,417	5,934,000
本公司權益股東應佔總權益	12,916,832	14,082,294
經調整債務淨額與資本比率	59.27%	42.14%

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 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

	於二零二六年 六月三十日 公平值 人民幣千元	於二零二六年六月三十日 公平值計量分類至			於二零二五年 十二月 三十一日 公平值 人民幣千元	於二零二五年十二月三十一日 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	1,195	1,195	—	—	1,601	1,601	—	—
— 理財產品及信託產品	—	—	—	—	15,000	—	15,000	—
— 遠期合約	108,522	108,522	—	—	60,575	60,575	—	—
— 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)

20 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
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 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 1,195	資產 1,601	第一層級	活躍市場報價。
理財產品及信託產品	資產 -	資產 15,000	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 108,522	資產 60,575	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	第三層級	市場法。

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，第一層級、第二層級或第三層級之間概無轉換。

本集團於二零二六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)

20 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)

有關第三層級公平值計量之資料

估值方法及輸入數據	不可觀察輸入數據	範圍
按公平值計量且變動計入 其他全面收益的股權投資	市場法 缺乏市場流通性折價	29.82%

非上市股本證券的公平值採用可資比較上市公司的價格／盈利比率釐定，並就缺乏市場流通性折價作出調整。公平值計量與缺乏市場流通性折價負相關。

期內第三層級公平值計量之結餘變動如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元
於二零二六年一月一日	80,408
從第二層級轉移至第三層級	-
於二零二六年六月三十日	80,408
於報告期末所持有資產的期內收益或虧損總額(計入損益)	-

因重新計量本集團基於戰略目的而持有之非上市股本證券所產生的任何收益或虧損於其他全面收益中的公平值儲備(不可劃轉)中確認。出售該等股本證券時，於其他全面收益的累計金額將直接轉撥至保留盈利。

21 承擔

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 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	92,884
— 有關發展中物業的支出	138,338	137,793
	231,222	230,677

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 擔保

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 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))	59,588	156,474
向通商作出的擔保(附註(b))	394,680	394,680
其他擔保(附註(c))	151,019	152,300
已發出最高擔保總額	605,287	703,454

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) 本集團就中國中信金融資產管理股份有限公司向湖北通商建設集團有限公司(「通商」)所授出之貸款提供擔保。根據擔保條款，若干投資物業及持作出售竣工物業分別以賬面值人民幣149,154,000元及人民幣1,232,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣177,193,000元及人民幣3,514,000元)抵押予銀行作為擔保。

本集團的擔保期由貸款授出日期起，直至通商全數繳付貸款時為止。

本集團董事認為，由於通商能夠償還有關貸款，因此本集團不大可能因該等擔保而遭受虧損。

- (c) 就其他財務擔保而言，本集團於二零二六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151,019,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣152,300,000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)

23 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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	5,848	6,440
定額福利退休計劃之供款	347	320
	6,195	6,760

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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 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	153,661	—
— 合營企業	—	40,063
— 受最終控股方控制之實體	4,547	2,950
— 最終控股方對其有重大影響之實體	—	1,000

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)

23 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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 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	2,053	215,590
— 合營企業	463,722	—
— 受最終控股方控制之實體	16,659	6,903
— 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	7,327	15,000
— 合營企業	89,890	235,515
— 受最終控股方控制之實體	1,258	2,184
— 主要管理人員	—	40
— 最終控股方對其有重大影響之實體	—	88
— 最終控股方	8	—
— 附屬公司非控股股東	19,671	—
(iv) 期內關聯方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	4,760	15,000
— 合營企業	360,718	339,525
— 受最終控股方控制之實體	37	36
— 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
— 最終控股方	4	—
— 附屬公司非控股股東	23,900	—

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)

23 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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
(v) 租金收入		
— 聯營公司	193	—
— 最終控股方對其有重大影響之實體	1,565	638
— 受最終控股方控制之實體	12	18
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 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	4,122,368	2,593,251
提取存款自		
— 最終控股方對其有重大影響之銀行	(4,162,576)	(2,594,286)
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
(vii) 銷售商品及提供服務予關聯方及附屬公司之非控股股東		
— 聯營公司	33,388	10,493
— 附屬公司非控股股東	11,997	—

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)

23 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	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 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	1,053,627	2,025,551
— 受附屬公司之非控股股東控制之實體	—	2,638
— 附屬公司非控股股東	10,488	—

(c) 與關連方及附屬公司非控股股東的其他結餘

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及現金等價物		
— 最終控股方對其有重大影響之實體	16,611	54,866
計息借貸		
— 受最終控股方控制之實體	20,000	20,000

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)

23 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

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 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	188,369	208,811
— 合營企業	21,935	292,762
— 附屬公司非控股股東	19,597	21,567
— 受最終控股方控制之實體	47,065	45,852
— 主要管理人員	2,474	2,474
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	7,499	7,499
— 最終控股方對其有重大影響之實體	841	841
— 最終控股方	105	100
	287,885	579,906

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。於二零二六年六月三十日，應收一間聯營公司款項人民幣零元(二零二五年十二月三十一日：人民幣208,811,000元)按年利率零(二零二五年十二月三十一日：8.4%)計息。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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)

23 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

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 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	247,381	18,223
— 合營企業	333,586	797,308
— 附屬公司的非控股股東	25,537	20,452
— 受最終控股方控制之實體	470,164	482,369
— 最終控股方	3,900	3,901
— 主要管理人員	200	200
— 最終控股方對其有重大影響之實體	15,336	15,583
	1,096,104	1,338,036

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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。