

ZALL卓尔

Zall Group Ltd.

卓爾集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2098

智聯天下生意

ZALL卓尔
Zall Development
卓爾發展集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：2098

ZALL卓尔
Zall Group Ltd.
卓爾集團股份有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：2098

ZALL卓尔
Zall Group Ltd.
卓爾集團股份有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：2098

中大生意定必

大數據 多維度 多業務 多發展

zallfuhui 卓爾匯
zallsoon 卓爾匯
zalljinfu 卓爾匯

中期報告 2017

年報 2017

目錄

- 2 公司資料
- 4 財務摘要
- 5 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 20 董事及高級管理層履歷詳情
- 24 董事會報告
- 37 二零一七年環境、社會及管治報告
- 54 企業管治報告
- 64 獨立核數師報告
- 71 綜合損益表
- 72 綜合損益及其他全面收益表
- 73 綜合財務狀況表
- 75 綜合權益變動表
- 77 綜合現金流量表
- 79 財務報表附註
- 167 主要物業資料
- 170 財務概要

關於

卓爾集團股份有限公司

卓爾集團是中國領先的大型消費品批發市場物業和商務空間提供商及運營商。卓爾集團通過交易平台連接交易與貿易，獲取掌握交易場景和數據，同時提供交易物業服務、智能物流服務、供應鏈服務、供應鏈金融等服務，目標成為中國最大的B2B交易及服務平台。



董事

| | |
|----------|--|
| 執行董事 | 閻志先生(聯席主席兼行政總裁) 于剛博士(聯席主席) 衛哲先生 崔錦鋒先生 彭池先生 |
| 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 Zall Plaza 郵編：430000 |
| 香港主要營業地點 | 香港 中環 交易廣場2期 21樓2101室 |
| 審核委員會 | 張家輝先生(主席) 吳鷹先生 朱征夫先生 |

公司資料

| | |
|-----------|--|
| 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) 吳 鷹先生 彭 池先生 |
| 風險管理委員會 | 朱征夫先生(主席) 崔錦鋒先生 張家輝先生 |
| 公司秘書 | 龍瑞麒先生 |
| 公司網站 | http://www.zallcn.com/ |
| 授權代表 | 崔錦鋒先生 龍瑞麒先生 |
| 香港股份登記處 | 卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東 183 號 合和中心 22 樓 |
| 主要股份過戶登記處 | SMP Partners (Cayman) Limited 3rd Floor, Royal Bank House 24 Shedden Road P.O. Box 1586 Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands |
| 法律顧問 | 盛德國際律師事務所 胡百全律師事務所 |
| 核數師 | 畢馬威會計師事務所 執業會計師 |
| 主要往來銀行 | 中國建設銀行 中國民生銀行股份有限公司 中國工商銀行 中信銀行 |

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 收入 | 22,249,176 | 1,213,375 |
| 毛利 | 1,012,255 | 361,307 |
| 毛利率 | 4.5% | 29.8% |
| 年內溢利 | 2,356,482 | 2,056,571 |
| 每股盈利 — 基本(人民幣分) | 21.234 | 19.068 |
| — 攤薄(人民幣分) | 21.229 | 19.068 |
| 非流動資產總值 | 23,939,482 | 15,858,971 |
| 流動資產總值 | 23,404,146 | 13,888,678 |
| 資產總值 | 47,343,628 | 29,747,649 |
| 非流動負債總額 | 9,275,286 | 9,377,568 |
| 流動負債總額 | 19,407,455 | 8,230,849 |
| 負債總額 | 28,682,741 | 17,608,417 |
| 資產淨值 | 18,660,887 | 12,139,232 |

主席報告

致各位股東

本人謹代表卓爾集團股份有限公司(「卓爾集團」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告。

智聯天下生意

當前中國經濟已由高速增長階段轉向高質量發展階段，隨著互聯網、大數據、人工智能和實體經濟深度融合加速，實體經濟正在成為走向數字化舞臺的主角，智能交易和產業互聯網也正在全面重構中國商業格局。卓爾集團契合時代及產業發展大勢，加速構建和培育卓爾全球智能交易生態圈，「智聯天下生意」，以智能科技連接交易和貿易，創新服務方式，拓展服務深度，致力於提高交易效率、為中小企業降低交易成本。

經過兩年多來的布局和耕耘，我們構建了一個跨越消費品、農產品、大宗商品等多個交易品類、囊括近百萬家商戶，覆蓋交易全環節、全服務鏈的智能化商業交易生態。卓爾集團也由此成為中國規模居前、具備較強品牌影響力的B2B交易及服務機構。

一、 線上線下進一步融合，平台進一步豐富

過去的一年，集團線下項目獲得穩健發展，進一步夯實、穩固實體批發市場運營優勢。漢口北國際商品交易中心(「漢口北」)的國家採購貿易方式試點深入推進，2017年通過漢口北採購貿易方式出口額達到9.32億美元。漢口北繼續大規模承接漢正街漢派女裝市場整體搬遷入駐，商戶數量和交易額顯著增長，繁榮度和國際化水平大幅提升。天津電商城成為北京大型批發市場整體疏解外遷的主要承接目的地，入駐商戶規模達到近萬名，並將在今年迎來開業大潮。

依托漢口北、天津電商城等線下實體市場客戶資源優勢，卓爾購為商戶提供完整的O2O行業解決方案和服務，批發交易在線轉化持續提速。到2017年度期末，卓爾購覆蓋超過全國50個城市1,400餘家主要批發市場，入駐商家45萬餘戶，累計交易額達人民幣1,060億元，同比增長超過60%，已成為中國最大的互聯網B2B交易平台之一。



集團不斷拓展交易品類及服務功能，漸次形成互聯互通、智能協同的產業互聯網交易生態，在日用消費品、食糖、繭絲、板材、蘋果、化工、塑料等交易品類建立了成熟的運營模式。中國領先的跨境電商平台 LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「蘭亭集勢」)、農產品電商平台深圳市中農網有限公司(「中農網」)，化工及塑料原材料電商平台 HSH International Inc. (「化塑匯」) 融入卓爾交易生態後，協同效應逐漸顯現，客戶資源、營業收入顯著增長，其中中農網收入較上年大幅增加超過 59%。卓爾購、中農網於 2017 年度被國家商務部認定為全國電子商務示範企業，標志著卓爾智能商業生態成為中國具備顯著品牌效應和規模效應的 B2B 交易體系。

2018 年第一季度，卓爾集團已聯手西本新幹線股份有限公司建設黑色系金屬交易平台「卓鋼鏈」，聯合新加坡交易所等國際機構建設世界商品交易中心，繼續擴展交易品類，卓爾智能交易生態全球化邁出重要步伐。

二、為生態圈企業降低了交易成本

隨著卓爾智能交易生態圈各交易及服務平台協同發展、共享共生，降低了生態圈企業的運營成本，改善了交易效率，產業鏈優化效應逐漸顯現，成為中國現代商貿物流領域供給側改革的樣本。

集團依托交易平台，衍生及拓展「卓集送」(物流配送平台)、「卓爾金服」(供應鏈金融平台)、「卓爾雲倉」(智能倉儲平台)、「卓易通」(供應鏈管理平台)等，形成日趨完善的服務鏈條，以高效、便捷、智能化的服務直接降低卓爾 B2B 交易生態體系企業的綜合成本。

信息化、數據化降低管理成本。通過卓爾集團自主研發的卓越管家的推廣使用，開啟交易商戶智慧店鋪管理時代，實現財務、貨品、客戶的信息化管理，並與卓爾購交易平台順暢對接，徹底改變了大量批發商戶原始的人工管理模式。卓爾購全網交易模式擴大商戶市場範圍，降低了獲客成本。

智能物流、倉儲服務降低物流成本。2017 年卓集送超過 4.5 萬名司機為約 16 萬貨主提供了快速、低成本的智能物流服務，去年總訂單量超過 2,000 萬單，提高了物流效率，降低了物流成本。卓爾雲倉平台管理倉儲覆蓋全國 29 個城市，面積達 1,115 萬平方米，提供標準化以統倉統配的形式靈活使用倉儲面積，擴大邊際效益，降低商戶倉儲管理成本。

供應鏈金融服務大幅降低金融成本。卓爾金服加強與卓爾生態圈各板塊數據對接和融合發展，利用市場淡旺季的差異化，有效地調節資金供需，以高效率、低成本服務滿足批發市場商戶的投資及融資需求。2017 年全年卓爾金服為供應鏈交易上下游企業累計融資貸款約人民幣 13.18 億元，截至二零一七年十二月三十一日平台累計撮合融資總額約人民幣 67 億元，提升了融資效率、降低商戶融資成本，為生態圈商戶穩定經營及發展進一步提供保障。

三、 圍繞平台延伸了產業鏈服務，大幅提升公司業績

過去一兩年裏，各平台智能化程度、業務能力持續提升，服務客戶範圍、深度不斷擴展延伸，形成覆蓋並貫通商品交易全流程，涉及智能化物流、金融、供應鏈管理、跨境貿易服務等關鍵環節的供應鏈服務系統。

隨著大量交易方在卓爾交易生態圈的聚集及供應鏈信息同步化，集團圍繞現代供應鏈展開供應鏈管理、貿易及其他增值服務。業務範疇涵蓋供應鏈整體方案設計、代理採購、進出口代理、報關、報檢、代理分銷、倉儲及物流管理等供應鏈基礎服務，以及資金結算、金融服務協同、信息系統支持等增值服務，幫助客戶打通產業鏈，優化供應鏈及資金運作效率、減少庫管風險、降低運作成本。

集團在有色金屬領域、糧農產品領域、快速消費品領域圍繞國際與國內大型生產、貿易企業開展業務和服務，建立穩定的業務合作關係，2017年供應鏈管理及貿易業務板塊整體收入約207億元，較上年同期完成跨越式增長。特別是中農網的貢獻收入達到約人民幣172億元。

隨著卓爾互聯在新加坡新設立的世界商品交易平台今年年內上線，將為國內B2B客戶提供更優質的跨境貿易服務，在眾多重量級國際買家間建立直接採購渠道，並提供對40多個出口國的在線便利通關服務。

四、 智聯天下生意，為客戶創造價值

卓爾集團將圍繞「智聯天下生意」的新定位、新戰略，致力於打造中國乃至世界最大的B2B服務企業。

智聯天下生意，就是建立和發展現代供應鏈，通過互聯網、物聯網、人工智能、區塊鏈等手段連接交易和貿易，構築「新生意方式」，搭建消費品、農產品、化工原料及大宗商品B2B交易平台，獲取和掌握交易場景和數據，為客戶提供交易、市場物業、智能倉儲、物流配送、供應鏈管理、供應鏈金融、跨境貿易等服務。

中國乃至世界市場上活躍著上千萬乃至數億計的中小微企業、製造業公司和供應商，但傳統交易方式的數字化、智能化仍然任重道遠，國際貿易的自由化依然重洋阻隔，這就為產生B2B的世界級和龍頭級的企業提供了可能和土壤。卓爾的使命就是幫助它們獲取智能交易服務，降低交易成本，提高交易效率，以交易的數據化、智能化、互聯網化推動商業貿易的便利化、集約化、全球化，從而成就交易額逾萬億、營業額千億級的全球性B2B企業。

為客戶創造價值，是卓爾的核心價值觀。這樣的價值觀將貫穿到每一個項目、每個平台、每個公司的運營始終。無論哪一個交易或服務平台，我們都要不忘初心，為客戶提供有價值的服務，從點滴處提升體驗，充分展現我們的價值。要通過我們的服務幫助到他們，帶領他們跟隨時代的腳步，實現由傳統經營方式向數字化、智能化現代經濟模式的轉型跨越。唯有讓客戶更成功、更卓越，才能成就更加成功、卓越的卓爾。

閻志
聯席主席

香港，二零一八年三月二十九日

業務回顧及前景

消費品批發交易

漢口北國際交易中心為本集團的旗艦項目，立足武漢作為全國綜合交通樞紐的優勢，致力於為商戶提供辦公、展示、物流、金融、生產及外貿等一站式服務。經過多年精心建設和運營，漢口北已成為中國建設規模最大的商貿物流中心，目前已建成及在建面積約600萬平方米，擁有批發商戶逾3萬戶，包括鞋業皮具城、品牌服裝城、小商品城、酒店用品城、輕紡輔料城、五金燈飾城、窗簾大世界、汽車大世界等26個主要的專門市場，二零一七年交易額逾人民幣600億元。自二零一一年始，漢口北積極響應漢正街整體搬遷的決策部署，不斷強化在倉儲、物流、工業園、配套設施等各方面的建設。於年內，漢口北國際交易中心更全面承接漢正街整體外遷，漢正街漢派女裝市場的正式搬遷實現了422戶漢派女裝商戶、204戶鞋業商戶、209戶童裝商戶、57戶男裝商戶入駐。集團為漢派女裝城和漢口北鞋業批發市場組織了盛大的開業活動，同時漢口北新增了圖書和二手車兩個市場業態，成功地承接了漢西二手車市場。

於二零一六年漢口北國際交易中心成功獲國家八部委批准，成為中西部唯一的國家市場採購貿易方式的試點市場。除本地商人雲集外，吸引各國外商紛湧而入，使其成為真正的國際化市場及中國內陸重要的開放樞紐。二零一七年，漢口北國際交易中心的外國商人貢獻了9.32億美元出口額。漢口北今年舉辦的第八屆中國漢口北商品交易會，總成交額達人民幣312億元，比上一屆增長16%。在為期一個月的展會期間，漢口北共舉辦了多個活動，包括：「武漢首屆國際友好城市商品展」、「漢口北國際時尚設計周」、「漢口北冬季文化用品博覽」等十大主體活動，以及線上線下的百場訂貨會。經過多年努力，漢口北商品交易會逐漸從中國內貿第一展成為內陸地區最大的國際化採購交易盛會。迎接著「一帶一路」機遇的漢口北國際交易中心，逐漸成為國際商貿物流中心、「陸海內外聯動」格局中的重要內陸開放樞紐。



漢口北工業城項目佔地約40萬平方米，可容納生產加工企業800戶，致力於打造成華中最大產業加工基地。於年內，大量知名漢派女裝品牌及其他大型及中型的生產加工企業已入駐漢口北工業城。截至二零一七年十二月三十一日，漢口北工業城項目經營面積約30萬平方米。漢口北工業城連同漢口北輕紡輔料城及品牌服裝城，製造、原料、集散平台三大主體相互支撐，形成生產、供應、銷售一體化的現代服裝產業集群。

天津電商城為集團在華北地區的旗艦項目，項目一期總規劃面積達300萬平方米，其中建築面積為61.2萬平方米，其主體工程已完成。內部裝修基本完成，部分商貿區及電子商務園區已逐步投入使用。在京津冀協同發展、非首都核心功能疏解的大背景下，天津電商城加速承接北京首都大型批發市場的外遷。繼已開業的海寧皮革城和動批服裝新城，小商品城已於期內試營業。天津電商城年內先後舉辦多個盛大的招商活動包括：「北京京溫服裝市場」、「天津大胡同•整體外遷入駐大會」、「京津雙城小商品商戶外遷升級簽約入駐大會」、「卓爾精品服裝城簽約大會」。截至二零一七年十二月三十一日，已入駐商戶數量超過5,000戶，天津電商城第一期的六棟商城的動批服裝新城、津溫服裝商城、卓爾小商品城、卓爾精品服裝城、卓爾天樂商城和卓爾紅門早市將計劃於二零一八年四月份開業運營。

卓爾購是集團智能生態圈旗下之交易平台。以服務線下實體批發市場為核心，為線下實體商戶提供完整的O2O行業解決方案和服務功能，將線下交易轉化成線上交易，區域交易轉化為全網交易，實現在線交易、物流自動匹配及供應鏈金融服務等功能，革命性提升批發交易效率，降低物流成本。為上游廠商提供全渠道互聯網引流推廣方式，精準的宣傳展示，開拓面向全國的渠道和提升客戶服務，提供倉儲、物流、及金融服務幫助批發商成長。為批發零售商提供簡單便捷網絡銷售渠道，豐富的營銷工具，個性化的營銷方式，彙集批發商和大客戶集採，把握市場，快速響應，有助進行精準及有效的交易撮合。集團和卓爾購的發展被各政府單位及廣大商戶所認可，於二零一七年先後獲得多個獎項，包括二零一七年九月集團被國家商務部評為「2017-2018年電子商務示範企業」，二零一七年十月入選「中國B2B百強企業」，二零一七年十二月被中國電子商務行業協會評為「二零一七年中國B2B行業新銳勢力」。截止二零一七年十二月三十一日，卓爾購在線批發交易平台覆蓋全國50多個城市，平台中已入駐全國主要批發市場近1,400餘家，入駐商家45萬餘戶，二零一七年全年交易額為人民幣650億元，累計交易額達人民幣1,060億元，比上一年度增長超過60%。

供應鏈管理及貿易

隨著本集團在電子商務、互聯網與智能化交易業務領域的不斷深化與發展，大量交易方聚集在卓爾購及大宗市場業務，使得本集團供應鏈內同步信息大量流動，供應鏈管理及貿易服務的需求急速增長，為滿足該需求，於二零一六年，本集團先後設立多家公司展開供應鏈管理、貿易及其他增值服務。

於二零一七年五月，集團增持卓恒供應鏈管理(武漢)有限公司(「武漢卓恒」)的股權至65%，於二零一七年五月二十三日起武漢卓恒成為本公司之非全資附屬公司。二零一七年九月，集團設立武漢中金網信息科技有限公司，進一步完善供應鏈管理業務佈局，建立涵蓋大宗有色金屬、糧油、快速消費品、石化等品種的供應鏈管理服務平台。公司不斷拓

展和優化業務模式，持續提升供應鏈管理運作能力及服務水平，致力為產業鏈提供物流、商流、資金流和信息流一體化的供應鏈管理及增值服務，業務範疇涵蓋供應鏈整體方案設計、代理採購、進出口代理、報關、報檢、代理分銷、倉儲及物流管理等供應鏈基礎服務，以及資金結算、金融服務協同、信息系統支持、O2O等增值服務，最終實現打通產業鏈上下游貿易，幫助客戶優化供應鏈及資金運作效率、減少庫管風險、降低運作成本，實現產業上下游協同效應。

在有色金屬領域，武漢卓恒及其下子公司主要以進出口、內貿、轉口貿易等貿易方式經營電解銅、電解鎳、鋁錠等標準化有色金屬產品的供應鏈業務，承載上下游的銷售與採購需求，圍繞國際與國內的大型有色金屬生產加工與貿易企業開展業務。於二零一七年，相關公司為本集團帶來營業收入約人民幣32.34億元，與近80家上下游客戶建立了穩定的業務合作關係；在糧農產品領域，武漢卓農匯供應鏈管理有限公司涵蓋玉米、水稻等品種不同規格的產品，與近十家上下游客戶建立了穩定的業務合作關係；武漢卓易通及旗下子公司以快速消費品為主線，主營母嬰等消費類以及化工產品等，與十餘家上下游客戶建立了穩定的業務合作關係。於二零一七年，上述公司為本集團的供應鏈板塊帶來營業收入約人民幣35.65億元，較二零一六年同期大幅增長。

供應鏈板塊作為卓爾智能交易生態圈的重要一員，充分與集團旗下各平台發揮協同效應，精選優質客戶對接卓爾金服，促進各服務平台資源相互引流、相互轉化，也為客戶提供更多有價值的服務。未來三年，業務種類會擴展至鋼貿、有色金屬深加工領域，公司將以物流為基礎，以完善的供應鏈服務平台為載體，緊密聚合品牌企業、物流商、金融機構、上下游等各大群體，致力於建設一個跨界融合、平台共享、共融共生的B2B和O2O供應鏈商業生態圈。

同時，集團在立足該基礎平台上，開展了一系列的策略性收購和拓展加速供應鏈管理業務佈局。

於二零一七年六月二十八日，本集團已完成有關收購中農網50.6%之股權，成為中農網控股股東，並於二零一七年六月二十七日，公布訂立框架協議以約人民幣3.07億元進一步收購中農網8.36%的股權。中農網主要從事為農產品產業鏈上下游提供包括信息、交易、結算、物流、融資等全程供應鏈服務解決方案。中農網專注於大宗農產品垂直細分領域，已在食糖、繭絲、板材、蘋果等農產品建立了成熟的運營模式，其中食糖業務現貨流轉量佔全國總量約30%，交易會員覆蓋國內食糖行業絕大部分參與者，發揮行業資源分配中心及定價風向標作用。

中農網業務持續高速增長，於本年實現營業收年度之收入約為人民幣326億元，較二零一六年大幅增加超過59%，該升幅主要由於一方面中農網於年內整合收購其合營公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司（以下簡稱「廣西糖網」）為附屬公司，並自二零一七年四月開始納入合併範圍；另一方面二零一七年食糖價格上漲帶來了顯著收入增長。此外，本集團成熟的B2B交易平台與豐富的供應鏈管理及金融服務亦成為中農網收入增長的新動能。中農網借力於集團經驗與資源，將進一步提升其全產業鏈服務與盈利增長能力，加速實現「打造新型農業生態圈」之戰略目標。

本集團於二零一七年十月十一日簽署協議以約2.3億港元收購化塑匯52.48%的股權，於前景較大的化工交易平台佈局市場，拓展卓爾交易生態的客戶基礎，進一步提升交易規模，令卓爾集團向著中國最大B2B電商目標再邁大步。化塑匯主要於中國從事有關化學及塑料原材料的電商及供應鏈管理業務，其擁有專業的管理層團隊，於營運信息服務業務及供應鏈管理業務方面擁有豐富的管理經驗。集團期望於收購完成後，化塑匯將全面融入卓爾全球智能交易生態圈，對接卓爾智能物流、金融、供應鏈管理等線上線下交易服務鏈條，拓闊本集團的客戶基礎、增加本集團收入以及增強本集團之現有電商及供應鏈管理業務。

供應鏈金融服務

集團於二零一六年組建了卓爾金融服務集團（「卓爾金服」），為卓爾交易平台用戶提供全面供應鏈金融、融資租賃、保理、擔保等一站式金融服務，是完善卓爾智能交易生態圈佈局、強化供應鏈金融服務的重要一步。旗下的嘉實金融信息服務（杭州）有限公司（「嘉實金服」）、杭州九魚資產管理有限公司（「九魚資產管理」）、眾邦融資租賃有限公司（「眾邦融資租賃」）、眾邦商業保理有限公司（「眾邦保理」）、武漢漢口北擔保有限公司（「漢口北擔保」），其主要業務包括：提供擔保、融資租賃、商業保理、為電商客戶提供直接融資等。卓爾金服積極開創互助型供應鏈金融服務模式，從整個供應鏈管理的角度出發，把核心商戶及上下游供銷企業作為一個整體，根據交易中的鏈條關係和行業特點為商戶定制資金解決方案，將商戶閒置資金、銀行資金、社會大眾資金與借款需求進行有效合理的匹配，提高資金使用效率，形成一種安全的金融閉環效應。利用市場淡旺季的差異化，有效地調節資金供需，以高效率、低成本服務模滿足批發市場商戶的投資及融資需求。於二零一七年，卓爾金服在資產端積極拓展，加強與卓爾生態圈各板塊的銜接，提升和統一風險管控標準，加快資產開發進度，與集團旗下各板塊作深入業務協作提升融資效率、降低商戶融資成本，為生態圈商戶穩定經營及發展進一步提供保障。截止二零一七年十二月三十一日，卓爾金服的互聯網金融平台註冊總人數為約23.04萬人，平台累計撮合融資總額約為人民幣67億元，較二零一六年同期增幅分別達到為22%及55%。

在供應鏈金融服務領域，卓爾金服作為卓爾交易平台的供應鏈金融融資服務平台，在資產端積極拓展，加強與卓爾生態圈各業務板塊的全面銜接，高效整合線上線下批發市場的交易信息、物流物業信息、倉儲信息，形成大數據風控模式和信用評級系統，提升並統一風險管控標準，優化資產開發效率，與集團期下各平台，包括卓爾雲商、卓爾購、卓集送、卓易通等深入開展業務協作，期間更是加強與各金融機構的合作，提升融資效率、降低商戶融資成本，為卓爾交易平台的核商戶及其上下游企業提供便捷及低成本的融資信息服務。除了傳統的抵質押貸款業務模式外，卓金服針對批發市場的交易特徵，就其完整的上下游供應鏈提供個性化的金融服務。例如，就卓爾購的商戶在交易所產生的融資需求，卓爾金服設計了基於賣家和買家的信用貸款服務，倉單質押融資服務和貨權質押融資服務；卓金服基於物流服務環節及物流生產環節在供應鏈上進行金融服務。基於卓集送平台上第三方物流承運商，卓金服開發了應收賬款保理融資、訂單融資及信用貸款服務等。二零一七年，卓爾金服基於漢口北市場、卓爾雲市和卓爾雲商等交易及供應鏈貿易管理平台，為供應鏈交易上下游企業累計融資貸款約人民幣13.18億元。

倉儲及物流服務

在倉儲服務領域，集團旗下的卓爾雲倉專注企業、批發市場及各類經銷商的線下倉儲貨品託管服務，金融貨品監管服務，倉庫租賃及升級改造服務。通過多個專業管理系統及大量的潛在客戶，針對批發市場及商戶的用倉需求，提供供應鏈系統支持，倉內標準化管理，以統倉統配的形式擴大邊際效益，降低商戶倉儲管理成本，提高效率。讓企業經營者專注於市場開發、渠道管理、品牌建設。同時卓爾雲倉利用卓爾大生態優勢，提供供應鏈金融服務，為中小企業解決彼等經營過程中的戰略性、周期性、季節性的資金問題，打通大卓爾生態圈，力爭通過未來兩至三年的發展，打造成為全國知名的、值得信賴的智能供應鏈倉儲服務平台。截止二零一七年十二月三十一日，已完成武漢、天津2個自營分站建設，卓爾雲倉平台管理的雲倉覆蓋全國15個省份，29個城市，管理面積達1,115萬平方米。

在物流服務領域，集團旗下的卓集送以同城大客戶及長途業務為重點，通過與客戶的系統對接及平台車輛的在途監控等方式，為計劃性大客戶和長途客戶提供定制化的物流解決方案，為生態圈內客戶提供底層供應鏈服務，降低其物流成本，提高行業運輸效率。同時，通過融資租賃撬動與汽車、新能源車廠商的合作，利用車輛銷售、無車司機招募及汽車後市場(車險、汽車保養、加油等)的增值服務為平台提供穩定可控的核心運力，可解決部分城市限行問題。截至二零一七年十二月三十一日，卓集送平台擁有超過4.5萬名活躍司機，為約16萬貨主提供服務，涵蓋互聯網企業、生鮮配送、製造商、新零售等領域的核心大客戶，年內總訂單量突破2,000萬單(含撮合訂單)，年內最高單日訂單量突破9萬單，並覆蓋武漢、上海、南京、廣州、深圳、天津、徐州、東莞、鄭州等10個城市，進一步展開對接生態內各平台的共享物流體系溝通及初步搭建。

管理層討論及分析

投資組合

以下為本集團於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之上市股權投資組合：

於二零一七年十二月三十一日

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

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

於二零一六年十二月三十一日

| 股份代號 | 投資公司 名稱 | 持有 股份數目 | 有效 股權權益 | 收購成本 人民幣千元 | 於 二零一六年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元 | 截至 | 截至 | 截至 |
|-----------------|------------|-------------|------------|---------------|--|--|---|--|
| | | | | | | 二零一六年 十二月 三十一日 重估時產生 之未變現 持股收益 人民幣千元 | 二零一六年 十二月 三十一日 出售產生 之已變現 持股收益 人民幣千元 | 二零一六年 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 | 680,480,000 | 3.45% | 734,920 | 2,203,480 | 1,120,304 (附註) | - | 6,805 |

附註：未變現持股虧損包括截至二零一六年十二月三十一日止年度之匯兌收益約人民幣106.0百萬元。

本集團於年內的上市股權投資表現及前景詳情如下：

於二零一七年十二月三十一日，本集團於豐盛持有約695,497,500股股份(二零一六年十二月三十一日：680,480,000股股份)，佔其全部已發行股本約3.53%(二零一六年十二月三十一日：3.45%)。豐盛是一家香港交易所的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供保健產品及服務業務以及新能源業務。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認未變現虧損約人民幣149.6百萬元(包括外匯虧損約人民幣146.5百萬元)(二零一六年十二月三十一日：未變現持股收益人民幣1,120.3百萬元包括匯兌收益約人民幣106.0百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零一七年十二月三十一日總資產約4.42%(二零一六年十二月三十一日：7.41%)。本集團認為未變現持股虧損：(i)並不包括本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業績的其他方面；(ii)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，未變現持有虧損不會對本集團經營財務狀況造成不利影響。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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團於中國高速傳動持有約2,730,000股股份(二零一六年十二月三十一日：零)，佔其全部已發行股本約0.17%。中國高速傳動是一家香港交易所的主板上市公司，主要從事風力發電和工業應用方面的研究、設計、開發、製造和分銷各種類型的機械傳動設備。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認變現持股收益及未變現持股收益分別約人民幣3.1百萬元及人民幣14.1百萬元。於中國高速傳動之投資賬面值佔本集團於二零一七年十二月三十一日總資產約0.07%。本集團將密切監察其投資業績，並根據流動資金需求調整投資計劃及投資組合。

經營業績

收入

本集團收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,213.4百萬元大幅增加約1,733.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣約22,249.2百萬元，主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加；(ii)租金收入增加；(iii)電子商貿及金融服務業務收入增加；(iv)建造合同之收入減少；及(v)物業銷售收入減少互相抵銷之影響所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度，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93.2%。重大貢獻是由於本報告「附屬公司及聯營公司之重大收購及出售」一節所提及之完成對中農網50.6%及武漢卓恒5%股權之收購和武漢卓恒合資協議中合約條款之修改(「收購完成」)所致，該等收購使中農網及武漢卓恒併入集團財務報表。

租金收入

本集團租金收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.1百萬元大幅增加約167.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣486.3百萬元，主要是由於漢口北項目的租賃面積增加及每平方米租金上升所致。

管理層討論及分析

電子商貿及金融服務業務收入

本集團來自電子商貿及金融服務業務之收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣21.8百萬元大幅上升約812.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣199.0百萬元。增長主要因為(i)來自會員費收入約人民幣74.1百萬元及(ii)本集團於二零一六年下半年所收購之眾邦融資租賃、九魚資產管理及嘉實金服的貢獻全年影響所致。

建造合同收入

本集團來自替第三方建造若干物業之建築合同收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣85.3百萬元減少約63.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣之30.9百萬元。收入按截至二零一七年十二月三十一日止年度實際產生之成本確認。二零一七年減少主要因為施工項目在回顧年度正在竣工階段所致。

物業銷售

物業銷售收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣727.1百萬元減少約7.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣675.5百萬元。

本集團物業銷售收入主要來自工業城項目、卓爾生活城•湖畔豪庭項目及銷售配套設施單位。

回顧年度內，本集團物業銷售收入的減少主要是由於二零一七年(i)交付的若干物業建築面積增加；以及(ii)因物業銷售項目組合改變使平均售價降低互相抵銷影響所致。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣852.1百萬元大幅增加約2,392.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣21,237.0百萬元。增加主要是由於供應鏈管理及貿易業務之銷售成本增加約人民幣20,302.3百萬元，乃由於上文已提及之收購完成，該等收購使中農網及武漢卓恒併入集團財務報表。

毛利

本集團之毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣361.3百萬元增加約180.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣1,012.3百萬元。本集團毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度之29.8%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度之4.5%，乃由於上文已提及之收購完成，該等收購使中農網及武漢卓恒併入集團財務報表所致之收入組合變動。由於供應鏈管理及貿易業務處於初步發展階段，其較本集團其他業務分部貢獻較高的收入，但利潤率較低。

其他淨(虧損)/收入

本集團其他收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣1,130.5百萬元大幅減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度其他虧損約人民幣39.9百萬元。減少主要由於上市股本證券之公平值變動減少約人民幣1,255.8百萬元所致。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度之人民幣141.5百萬元增加約38.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣196.4百萬元，主要是由於員工成本及租賃補助分別增加約人民幣30.5百萬元及約人民幣16.3百萬元所致。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣160.1百萬元增加約220.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣513.0百萬元，主要由於(i)員工成本增加約人民幣68.4百萬元；(ii)攤銷及折舊增加約人民幣31.6百萬元；(iii)辦公室開支增加約人民幣19.9百萬元；及(iv)以權益結算股份支付的費用增加約人民幣122.5百萬元所致。

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按投資物業的公開市值或現時用途重估本集團投資物業。本集團投資物業估值收益淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣1,275.7百萬元增加約136.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣3,021.3百萬，增加主要由於本年度保留作出租用途的批發商場單位數目增加。

分佔合營企業之淨溢利／(虧損)

本集團之分佔合營公司溢利淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度分佔虧損淨額約人民幣163千元增加546.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣727千元。增加主要是由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司(為本集團自二零一七年六月收購中農網佔大多數股權後之合營企業)分佔溢利淨額。

分佔聯營公司之淨虧損

本集團分佔聯營公司虧損淨額主要包括分佔蘭亭集勢的虧損，反映本集團持有蘭亭集勢34.4%股權。該金額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣24.4百萬元增加47.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣36.1百萬元。

出售附屬公司之收益

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團出售其附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司，並確認收益約人民幣95.6百萬元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團沒有出售任何附屬公司。

融資收入及成本

本集團融資收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣3.6百萬元增加約2,343.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣89.0百萬元。融資收入增加主要歸因於二零一七年六月收購中農網後持有其大多數股權而綜合中農網之已抵押銀行存款的利息收入所致。

本集團融資成本淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣192.3百萬元增加約177.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣534.4百萬元。融資成本淨額增加主要歸因於二零一七年六月自收購中農網後持有其大多數股權起就銀行貸款及其他金融機構貸款產生的利息開支及其他借貸成本增加。

所得稅

所得稅由截至二零一六年十二月三十一日止年度之人民幣291.6百萬元增加約53.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度之447.1百萬元。該項增加主要由於投資物業於二零一七年之公平值收益上升及有關漢口北項目遞延土地增值稅撥回導致遞延稅項增加人民幣186.4百萬元所致。本集團實際稅率由截至二零一六年十二月三十一日止年度之約12.4%上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約15.9%。

年內溢利

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利淨額人民幣2,356.5百萬元。本公司權益股東應佔溢利為人民幣2,379.1百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣2,049.0百萬元增加約16.1%。

流動資金及資本來源

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為約人民幣3,996.7百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,657.8百萬元)及資產淨值為約人民幣18,660.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣12,139.2百萬元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團之權益股東應佔本集團權益總額約為人民幣17,781.2百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣12,104.5百萬元)，由已發行股本約人民幣32.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣29.7百萬元)及儲備約人民幣17,748.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣12,074.8百萬元)所組成。本集團之財務狀況健全，營運資金管理穩健。

現金狀況

本集團的現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。本集團的現金及現金等價物由二零一六年十二月三十一日的約人民幣273.3百萬元增加約369.7%至於二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,283.6百萬元。該等增加主要是由於收購完成，該等收購使中農網及武漢卓恒之現金及現金等價物併入集團之財務報表。

銀行貸款及其他金融機構貸款

本集團的長期及短期貸款由於二零一六年十二月三十一日約人民幣8,393.9百萬元增加約31.0%至於二零一七年十二月三十一日約人民幣10,994.4百萬元。增加主要歸因上文已提及之收購完成，該等收購使中農網及武漢卓恒併入集團財務報表。大部分貸款以本集團功能貨幣人民幣計值。有關截止二零一七年十二月三十一日止年度之年利率詳情，載於本報告綜合財務報表附註26(b)。

淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零一六年十二月三十一日的62.5%減至二零一七年十二月三十一日的39.5%。淨負債比率減少主要由於(i)因根據一般授權發行新股與收購中農網發行代價股份，以致股本增加；(ii)收購中農網使本集團的財務狀況及淨負債比率得以加強。淨負債比率以歸屬於母公司股東權益的總股本除以銀行貸款及其他金融機構貸款淨現金及現金等價物，已抵押銀行存款及初始到期日超過三個月之銀行定期存款。

外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零一七年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

資產質押

於二零一七年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值人民幣17,390.1百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣16,253.1百萬元)及總賬面值人民幣5,048.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：零)之資產，作為獲取本集團若干銀行借貸及應付票據之擔保。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於二零一六年十月二十八日，本公司的一家全資附屬公司卓爾發展(BVI)控股有限公司(「卓爾發展(BVI)」)訂立收購協議，據此，卓爾發展(BVI)有條件同意收購中農網60.49%的股權，代價最高為25.91億港元，將透過配發及發行最多618,321,000股本公司股份(「股份」)支付。交易分兩個階段完成。於二零一七年六月二十八日，第一階段收購已完成，517,227,000股股份已配發及發行予賣方以換取中農網的約50.6%的股權，因此中農網已成本公司的非全資附屬公司。中農網主要於中國從事買賣農產品、供應鏈管理及供應鏈融資服務企業對企業電子商貿。截至本報告日，收購中農網約9.89%股權的第二階段收購尚未完成。

於二零一七年五月，本公司的一間全資附屬公司卓爾發展武漢有限公司(「卓爾武漢」)訂立協議。據此，卓爾武漢同意(i)以代價人民幣1,250,000元進一步收購武漢卓恒(前身為合營企業)之5%股權，(ii)修訂武漢卓恒合營協議之若干條款。於上述收購完成及重訂合約條款後，武漢卓恒於二零一七年五月二十三日成為本公司的一間非全資附屬公司。武漢卓恒主要從事為有色金屬供應提供供應鏈管理服務及解決方案。

於二零一七年六月二十七日，本集團全資附屬公司卓爾雲商供應鏈(武漢)有限公司(「卓爾供應鏈」)與中農網兩名非控股股東就建議按現金代價人民幣307,000,000元收購中農網約8.36%股權訂立協議。上述收購事項已於二零一八年一月十八日公司股東特別大會上表決通過。於本年報日期，上述收購事項尚未完成並預計將於二零一八年九月三十日或之前完成及可延長至訂約方共同協定的日期。

管理層討論及分析

於二零一七年十月十一日，本集團與化塑匯及五名獨立第三方就按以總代價 14,342,336 美元認購化塑匯 19.72% 股權及以總代價 15,157,663 美元收購 32.76% 股權訂立協議。化塑匯，為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司主要從事買賣化學及塑料原材料及經營信息服務業務。該交易已於二零一八年三月五日獲本公司股東（「股東」）批准。上述收購事項已於二零一八年三月二十八日完成。

除上述披露外，截至二零一七年十二月三十一日及直至本報告日期止，本集團並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

分部報告

有關截至二零一七年十二月三十一日止年度分部報告的詳情，載於本報告綜合財務報表附註 3(b)。

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貸款，則本集團將負責償還未償還之按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團之擔保期自有關按揭貸款授出日期起至買方獲得個人房產證或買方悉數清償按揭貸款（以較早者為準）止。

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

於二零一七年十二月三十一日，就個人貸款向貸款人提供及就本集團物業買方獲授之按揭融資向銀行提供之擔保分別達人民幣 141.7 百萬元（二零一六年：人民幣 148.8 百萬元）及人民幣 845.2 百萬元（二零一六年：人民幣 1,881.8 百萬元）。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱用總計 1,714 名（二零一六年：1,422 名）全職僱員。於回顧年度內，人數增加主要是因供應鏈管理及貿易等新業務發展所致。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其它員工福利。截至二零一七年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣 244.2 百萬元（二零一六年：人民幣 86.1 百萬元）。增加原因主要由於全職僱員數目上升及以權益結算股份支付的開支增加所致，詳情見於本報告「附屬公司及聯營公司之重大收購及出售」一節所述的收購完成項目。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。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

本集團亦已採納購股權計劃（「購股權計劃」），以為合資格參與者（包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員）提供獎勵及回報。有關購股權計劃之進一步資料將載於本報告之董事會報告。

執行董事

閻志先生，45歲，閻先生於二零一零年十二月十六日獲委任為董事，後於二零一一年六月二十日調任為執行董事並於二零一五年八月十七日擔任董事會聯席主席。閻先生為本公司的董事會聯席主席兼行政總裁、本集團的執行董事兼創辦人，主要負責制訂本集團之整體業務戰略及投資策略並監督其項目規劃、業務及經營管理。彼擁有約13年的商用物業及批發商場行業經驗以及約22年多個行業的企業管理經驗。閻先生於二零一一年十一月二十一日獲委任為之前於聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司(於二零一八年一月二十九日轉為主板上市公司，股份代號：1719)的非執行董事兼主席。閻先生自二零一六年三月三十日起獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事。閻先生於二零零八年二月獲得武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位及二零一三年獲得長江商學院高級工商管理碩士學位。閻先生同時是卓爾發展投資有限公司的董事，該公司持有本公司股份之權益，因此根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露於本公司之股份或相關股份之權益。

于剛博士，58歲，于博士於二零一五年八月十七日獲委任為董事會執行董事及聯席主席。于博士曾經為中國領先電子商務公司壹號店之聯合創始人兼名譽董事長。于博士擁有豐富的電子商貿及營運以及物流管理經驗。於創辦1號店前，彼曾於戴爾公司擔任全球採購副總裁。于博士亦曾於亞馬遜網站出任全球供應鏈營運副總裁。加入亞馬遜前，于博士曾任美國德州大學奧斯汀分校邁康商學院管理科學及資訊系統學系的Jack G. Taylor座席教授、營運及物流管理中心(Center for Management of Operations and Logistics)總監及不確定性決策研究中心(Center for Decision Making under Uncertainty)聯席總監。于博士亦為CALEB Technologies Corporation之創始人、前主席兼首席執行官。于博士於一九八二年取得武漢大學理學學士學位，並於一九八五年獲得康乃爾大學理學碩士學位。于博士於一九九零年獲賓夕凡尼亞大學沃爾頓商學院頒授博士學位。于博士自二零一六年三月三十日起獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事。

衛哲先生，47歲，於二零一六年四月十一日獲委任為獨立非執行董事及於二零一七年六月二十八日調任為執行董事並委任為本公司首席戰略官。衛先生在中國投資及營運管理方面有超過17年經驗。於二零一一年推出私募基金嘉御(中國)投資基金I期(Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.)前，衛先生曾擔任世界領先B2B電子商務公司阿里巴巴網絡有限公司的執行董事兼首席執行官約五年，期間成功帶領該公司進行首次公開發售並於二零零七年在聯交所上市。阿里巴巴網絡有限公司於二零一二年六月已撤銷其上市地位。於加入阿里巴巴網絡有限公司前，衛先生於二零零零年至二零零二年間擔任歐洲和亞洲領先的家居裝飾零售商Kingfisher plc當時的附屬公司百安居中國的首席財務官，並於二零零二年至二零零六年擔任該公司的總裁。在衛先生的領導下，百安居中國成為中國最大的家居裝飾零售商。於二零零三年至二零零六年，衛先生亦為翠豐集團中國採購辦事處翠豐亞洲有限公司的首席代表。在此之前，衛先生曾於一九九八年至二零零零年擔任東方證券有限責任公司(現為東方證券股份有限公司)投資銀行總部總經理，及於一九九五年至一九九八年在普華永道會計財務諮詢公司(現屬普華永道旗下)擔任企業融資部經理。衛先生曾擔任滙豐銀行(中國)有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司的非執行董事以及500.com Limited的獨立董事，亦曾為中國連鎖經營協會的副會長。衛先生於二零一零年獲《FinanceAsia》雜誌選為「中國最佳行政總裁」之一。衛先生亦為聯交所上市公司電訊盈科有限公司、中奧到家集團有限公司及江南布衣有限公司的非執行董事，以及紐約證券交易所上市公司樂居控股有限公司和上海證券交易所上市公司上海晨光文具股份有限公司的獨立董事。彼持有上海外國語大學國際商業管理學士學位，並於倫敦商學院完成企業融資課程。

董事及高級管理層履歷詳情

崔錦鋒先生，39歲，現為本集團天津電商城董事長，崔先生於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。崔先生於二零零五年七月加入本集團，主要負責湖北省以外項目的整體日常管理。崔先生有逾13年批發市場及商用物業行業經驗。彼於二零零零年六月獲得江漢大學汽車製造與維修專業文憑，於二零一四年七月取得香港中文大學工商管理碩士學位。

彭池先生，55歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事並於二零一六年四月十一日調任為執行董事。彭先生擁有逾19年房地產開發及大型基建管理經驗。一九九九年五月至今，彭先生一直擔任廈門華美達長升大酒店有限公司董事長。二零零四年五月至二零零六年十二月彭先生擔任湖北荊東高速公路建設開發有限公司總經理。二零零四年五月至今，彭先生一直擔任武漢市天時物業發展有限責任公司董事長。二零零八年一月至今，彭先生一直擔任湖北鄂東長江公路大橋有限公司董事長。彭先生於一九八四年七月獲得湖北大學歷史文學學士學位，並於二零一四年取得武漢大學歷史學博士學位。

獨立非執行董事

張家輝先生，43歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。張先生擁有逾20年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及兩間聯交所創業板（「創業板」）上市公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至二零一二年七月擔任聯交所主板上市公司和嘉資源控股有限公司財務總監兼公司秘書，並於二零零九年十月至二零一二年七月擔任和嘉資源控股有限公司執行董事。彼於二零一二年八月至今一直擔任聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司財務總監。張先生為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。彼於一九九七年十一月獲得香港理工大學會計學士學位，並於二零零八年一月獲授 University of Bradford 工商管理碩士學位。

吳鷹先生，58歲，於二零一六年二月二十九日獲委任為獨立非執行董事。吳先生自二零零八年十月起為中澤嘉盟投資有限公司之主席。於加入中澤嘉盟投資有限公司前，吳先生擔任UT斯達康（中國）有限公司之主席及首席執行官13年。吳先生於電訊業及企業資本投資方面擁有豐富經驗。吳先生於一九八二年獲得北京工業大學電子工程學士學位及於一九八八年獲得美國新澤西理工學院電子工程碩士學位。吳先生目前亦為聯交所上市公司眾安在綫財產保險股份有限公司的獨立非執行董事及深圳證券交易所上市公司華誼兄弟傳媒股份有限公司的監事會主席。吳先生曾於二零一四年九月至二零一七年四月期間為深圳證券交易所上市的公司TCL集團股份有限公司的獨立董事。

朱征夫先生，54歲，於二零一七年三月十日獲委任為獨立非執行董事。彼於一九九九年畢業於武漢大學，取得國際經濟法學博士學位，且榮獲中華人民共和國司法部頒發之專業律師證書。朱先生目前為廣東東方崑崙律師事務所之執行合夥人，於此之前，朱先生自一九九五年至一九九八年擔任廣東省國土廳廣東地產法律諮詢服務中心副主任、自一九九五年至一九九八年擔任廣東大陸律師事務所合夥人、自一九九三年至一九九五年擔任廣州市經濟貿易律師事務所金融地產部主任，且自一九八七年至一九九三年擔任萬寶電器進出口公司貿易發展部副部長。朱先生亦為易方達基金管理有限公司之獨立非執行董事、聯交所上市公司東江環保股份有限公司之獨立非執行董事、深圳證券交易所上市公司廣東廣州日報傳媒股份有限公司之獨立非執行董事、深圳證券交易所上市公司北京弘高創意建築設計股份有限公司之獨立非執行董事、深圳證券交易所上市公司武漢三特索道集團股份有限公司之獨立非執行董事、上海證券交易所上市公司保利房地產集團股份有限公司之獨立非執行董事。同時朱先生為聯交所上市公司中船海洋與防務裝備股份有限公司的監事會成員，以及於二零一五年五月至二零一七年十一月期間為奧立仕控股有限公司的獨立非執行董事。朱先生亦由二零一八年一月五日起擔任聯交所上市公司創建集團(控股)有限公司之獨立非執行董事。

高級管理層

齊志平先生，45歲，為集團聯席總裁及中農網副董事長，主要負責統籌管理本集團的線上平台業務及各平台協同及負責中農網戰略規劃及經營能力提升的總體設計，制定公司投資和發展戰略，設計商業模式，參與公司投資專案的決策和管理。齊先生於二零一零年籌建成立中農網，在連鎖零售、證券投資及電子商務領域有豐富的經營管理經驗，具有優秀的企業治理、戰略規劃及全域部署能力。齊先生於一九九四年獲得深圳大學企業管理專業學士學位，目前就讀中歐國際工商學院高級人員商管理碩士EMBA課程。

朱國輝先生，41歲，為本公司首席財務官。朱先生於二零一四年八月加入本集團，主要負責本公司的財務管理及資本市場，於香港及中國內地的資本市場擁有逾17年的經驗。於加入本公司前，朱先生已於多家金融機構任職，包括瑞信、惠理集團(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：806)及法國巴黎銀行，負責有關首次公開發售的交易、合併及收購、直接投資及企業融資等工作。朱先生持有中央財經大學的經濟學士學位以及香港大學的國際工商管理碩士學位。

劉琴女士，49歲，為漢口北集團有限公司董事長，劉女士全面負責漢口北國際交易中心各項目的開發和建設工作。彼於二零零七年加入本集團，負責武漢大世界項目的日常管理。劉女士有逾20年房地產開發、商業項目運營、人力資源管理及行政管理經驗。劉女士畢業於武漢市廣播電視大學，獲得經濟管理文憑。劉女士於二零一四年獲得湖北省人力資源和社會保障廳頒發的高級經濟師資格證書。劉女士自二零一一年十一月二十一日起獲委任為之前於聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司(於二零一八年一月二十九日轉為聯交所主板上市公司，股份代號：1719)的執行董事。

董事及高級管理層履歷詳情

李斌先生，47歲，為漢口北集團有限公司總裁，李先生全面負責本集團漢口北國際交易中心的招商、日常營運管理、物業管理及品牌形象工作。李先生有逾18年物業管理及市場管理經驗。李先生於二零零七年七月加入本集團，出任武漢漢口北市場管理有限公司總經理並曾擔任本集團多個職位。李先生自一九九九年五月至二零零七年六月擔任美佳物業管理(深圳)有限公司武漢分公司物業管理處經理。李先生於一九九五年獲得湖北大學漢語言文學教育專業文憑。

樓曉岸女士，47歲，為卓爾金融服務集團有限公司總裁，負責本集團金融業務。樓女士於二零一六年六月加入本集團。於加入本公司前，樓女士先後於多家銀行及金融機構任職，包括中國工商銀行，中國進出口銀行，昆侖銀行，北京金融資產交易所以及上海陸家嘴國際金融資產交易中心股份有限公司。樓女士持有北京理工大學高級管理人員工商管理碩士學位。

閔雪琴女士，34歲，為漢口北集團有限公司副總經理，本集團綜合辦公室主任，負責集團綜合行政及財務事務。閔女士於二零零八年加入本集團，主要負責漢口北國際交易中心的服務管理及融資工作，累積近10年的商用物業及批發商場行業及金融行業經驗。閔女士於二零零六年獲得中南財經政法大學工商管理畢業文憑，並於二零一三年攻讀武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位。

謝筱菲女士，34歲，為卓爾購電子商務(武漢)有限公司首席執行管，主要負責集團電商板塊的業務運營及日常管理工作。謝女士於二零一五年十二月加入本集團，於加入本集團前曾於天津紅孩子商貿有限公司、1號店華中地區出任高級管理職務，擁有逾10餘年電商行業運營及管理經驗。

余偉先生，35歲，為卓集送信息科技(武漢)有限公司總經理，主要負責卓集送城市配送及長途幹線物流、以及集團旗下雲倉的運營及日常管理工作。彼於二零一五年加入本集團，先後出任為卓服匯資訊科技(武漢)有限公司總經理及為卓爾雲市創始團隊成員之一。於加入本集團前曾於小雪冷鏈(武漢)物流有限公司擔任總經理，及於二零一二年創建了本土的第一代汽車出行品牌-我佳租車。余先生涉足汽車、金融、出行、物流等行業領域13年，余先生於二零零六年取得武漢工業學院工商管理本科文憑及於二零一一年得中歐國際工商學院高級人員商管理碩士(EMBA)。

龍瑞麒先生，32歲，為本公司財務總監兼公司秘書及授權代表之一。龍先生負責本公司之財務管理、資本市場及公司秘書事務。龍先生擁有逾10年之審計、會計及資本市場經驗。於二零一七年一月加入本公司前，彼為羅兵咸永道之高級經理。龍先生於二零零七年獲得香港理工大學學士學位，彼為香港會計師公會會員。

除本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節披露者外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度概無就任何董事資料的變動而須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條項下(a)至(e)及(g)段予以披露。

董事會欣然提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

一般資料

本公司於二零一零年九月二十二日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註14。除本年報「管理層討論及分析」一節所述之業務轉型外，本集團之主要業務性質於回顧年度內並無任何重大變動。

業務回顧及表現

於回顧年度內，本集團業務回顧、本集團表現之討論及分析，本集團未來業務發展之討論、本公司業務展望、本集團可能面臨之潛在風險及不確定性及截至二零一七年十二月三十一日止年度發生之影響本公司之重大事件分別於本年報第5至7頁「主席報告」一節及第8至19頁「管理層討論及分析」一節提供。本公司與其主要利益相關人士之關係詳情載於本年報第28頁董事會報告之「與僱員、供應商及客戶之關係」一段。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之表現分析採用之財務表現指標於本年報第8至19頁「管理層討論及分析」一節提供。

此外，本集團參考環境及社會相關主要表現指標及政策以及遵守對本公司有重大影響之相關法律法規之表現詳情於本年報第37至53頁董事會報告之「環境、社會及管治報告」之報告內。

業績及分配

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利載於第71頁的綜合損益表。

董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度以本公司股份溢價賬派發末期股息每股2.58港仙(二零一六年同期：無)。上述末期股息須待股東於本公司的應屆股東週年大會上批准方可作實，且如獲股東批准，將於二零一八年七月三十一日或之前支付予本公司的股東。有關期末股息派發以及相關登記日及暫停日將於合適時間公布。

財務報表

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利及本公司以及本集團於有關日期的事務載於第71頁至第166頁。

儲備

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第75頁。

可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第三號法案，經綜合及修訂）計算的本公司可供分派儲備約為人民幣4,037百萬元（二零一六年：人民幣567百萬元）。董事會建議自股份溢價賬宣派及派付末期股息，末期股息每股港幣0.0258元（相當於約人民幣0.0207元），總金額約為港幣300百萬元。（二零一六年：無）。

股本

本公司股本截至二零一七年十二月三十一日止年度及於當日之變動載於本財務報表附註30。

優先購買權

本公司之組織章程細則（「細則」）或開曼群島法例概無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之優先購買權規定。

稅項減免

董事並不知悉有關股東因持有本公司證券而獲減免任何稅項。

購股權計劃

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」），以激勵及回報對本集團業務成功有貢獻的合資格參與者。

購股權計劃主要條款概述如下：

1. 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在表揚及獎勵曾經或可能對本集團有貢獻的合資格參與者（定義見下文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的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的合資格參與者或以其他方式與其保持持續業務關係。

2. 購股權計劃的參與者

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

- (i) 本公司或其任何附屬公司的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的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司有貢獻的任何顧問、諮詢顧問、供應商、客戶、代理及其他有關人士。

3. 可根據購股權計劃發行的股份總數

行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的股份數目合共不超過 1,050,000,000 股 (股份拆細於二零一五年十月十九日起生效後)，約佔本公司於本報告日期已發行股本之 9.0%。於本報告日期，根據購股權計劃可發行的股份數目 (不包括已授出而未行使的購股權之股份) 1,004,332,050 股，約佔本公司已發行股本之 8.6%。

4. 各參與者根據購股權計劃的最高配額

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的購股權 (包括已行使及未行使購股權) 而已發行及可發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的 1%。倘授出超出此 1% 上限的購股權，須先達成以下條件：

- (i) 本公司刊發通函，載列合資格參與者的身份、將授出的購股權 (以及已向該參與者授出的購股權) 數目及條款、根據上市規則第 17.02(2)(d) 條規定的資料及根據第 17.02(4) 條規定的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時作出的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人士 (定義見上市規則) 不得於相關大會上投票。

5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間隨時行使，但必須於授出購股權當日起計 10 年內行使，惟購股權計劃根據提早終止條文提早終止則除外。

6. 行使購股權前必須持有的最少期限

除非董事另有規定，否則已授出的購股權在行使前並無指定持有的最少期限。

7. 申請或接納購股權須支付的金額以及付款或通知付款的指定期限或償還申請購股權貸款的指定期限

已授出的購股權必須於授出日期 21 日內接納，並須為每份已授出購股權支付 1 港元。

8. 釐定行使價的基準

行使價須由董事會釐定，惟該價格必須不低於下列的較高者：(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的收市價；(ii) 緊隨授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報普通股收市價的平均價；及 (iii) 一股普通股的面值。

9. 購股權計劃的餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日起生效，為期10年。

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度年初及年末購股權計劃下之購股權（「購股權」）結餘及於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內已授出、已行使、已註銷或已中止之購股權之細節如下：

| 參與者類別 | 授出日期 | 每股 行使價 | 歸屬期及 行使期間 | 於二零一七年 | | | | 於二零一七年 | | 緊接授出日期 前每股價格 | 行使日期 每股價格 |
|-------|------------------|-----------|--------------------------------|-------------|---------------------|------|-------------|--------------------|--------|-----------------|--------------|
| | | | | 一月一日 之結餘 | 年內授出 | 年內行使 | 年內註銷/ 中止 | 十二月 三十一日 之結餘 | | | |
| 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(附註1) 至二零一七年十二月三十一日 | 無 | 45,667,950 (附註2) | 無 | 無 | 45,667,950 | 8.48港元 | 不適用 (附註3) | |

附註：

- 該等購股權須待若干財務表現目標（載列於各自授出函）達成後方可行使。有關財務表現目標詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函內「管理層股份及管理層期權」一段。
- 於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內已授出之購股權價值載列於本年報內本公司綜合財務報表附註28。
- 概無購股權於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內獲行使。

除上述所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度之年初及／或年末，概無並未行使購股權及於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內概無授出購股權。

收購中農網的表現擔保

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

根據收購協定，表現擔保，連同禁售承諾，將為本公司提供機制，以於完成收購事項後參考項目集團於未來三或五（視情況而定）個財政年度之實際表現後調整代價。

董事會欣然宣佈，截至二零一七年十二月三十一日止財政年度止財政年度，中農網的實際收入及實際淨利潤分別為約人民幣326億元及約人民幣1.29億元，超出收購協議中截至二零一七年十二月三十一日有關目標收入及目標淨利潤分別達至人民幣300億元及人民幣1.1億元之約定，因此二零一七年之表現擔保實現。有關收購協議及表現擔保之詳情請參閱中農網收購通函。

主要供應商及客戶

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額佔本集團銷售總額約25.9%（二零一六年：38.6%），而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約9.8%（二零一六年：15.5%）。

於回顧年度內，本集團五大供應商應佔採購總額佔本集團採購總額約28.7%（二零一六年：55.9%），而本集團最大供應商應佔採購成本則佔本集團採購成本約9.0%（二零一六年：13.8%）。本集團的採購包括為持續供應予客戶所需的定期採購。因此，採購包括但不限於購入政府土地及建築材料開支。

據董事所知，概無任何董事、彼等緊密之聯繫人士或任何股東擁有超過本公司已發行股本之5%或於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何股本權益。

與僱員、供應商及客戶之關係

本集團深知僱員為寶貴資產。本集團提供具有競爭力之薪酬待遇以吸引及激勵僱員。本集團定期檢討僱員之薪酬待遇並作出必要調整以符合市場標準。

本集團業務植根於以客為本之文化。本集團亦深信與其供應商及客戶維持良好關係對實現其當前及長遠目標至關重要。為保持於行業內之市場競爭力，本集團致力於不斷為客戶提供高標準優質產品。於回顧年度內，本集團與其供應商及／或客戶並無重大及嚴重分歧。

銀行貸款及其他金融機構貸款

本集團於二零一七年十二月三十一日之銀行貸款及其他金融機構貸款詳情載於財務報表附註26。

捐贈

本集團於回顧年度內沒有慈善及其他捐贈（二零一六年：人民幣1,300,000）。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註11。

投資物業、在建物業及持作出售竣工物業

年內本集團投資物業的變動詳情載於財務報表附註10。投資物業、在建物業及持作出售竣工物業詳情載於第167頁至第169頁之「主要物業資料」一節。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

發行代價股份

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

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

於二零一七年十二月二十二日，本公司根據中農網收購協議向中農網核心管理層團隊配發合共8,059,050股股份。

有關中農網收購協議及其項下的第一完成的進一步詳情，分別於本公司日期為二零一七年二月十五日的通函及本公司日期為二零一七年六月二十八日及二零一七年十二月二十二日的公告內披露。

根據一般授權認購新股份

於二零一七年五月三十日，本公司與一帶一路環球創新基金—一帶一路創新科技基金SP(「認購人」)訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購，而本公司已有條件同意於完成日期按每股認購股份4.2港元之認購價配發及發行合共357,141,000普通股認購股份，總面值1,189,279.53港元。每股認購股份的淨價格約為4.2港元，而於二零一七年五月二十九日(即股份認購協議日期前最後交易日)在聯交所所報每股價格為4.68港元。

董事認為，認購事項將擴大本公司之股東基礎及改善本公司狀況。此外，認購事項將加強本公司之資本基礎及財務狀況，同時降低資產負債水平，減省融資成本，從而提高本公司之市場競爭力。本公司將認購事項之所得款項淨額用作償還本集團若干債務及本集團之一般營運資金。上述股份認購已於二零一七年六月十六日完成。有關進一步詳情，參閱本公司日期為二零一七年五月三十一日及二零一七年六月十六日的公告。

董事

截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至本報告日期之本公司董事為：

執行董事：

閻志先生(聯席主席兼行政總裁)

于剛博士(聯席主席)

衛哲先生

崔錦鋒先生

彭池先生

獨立非執行董事：

張家輝先生

吳鷹先生

朱征夫先生

按照細則第 84 條，於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪值退任，因此閻志先生、于剛博士、衛哲先生及吳鷹先生將在二零一八年五月三十日舉行之本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上依章輪值退任董事，合資格者並將參加重選連任。

董事服務合約

除衛哲先生外，各執行董事已與本公司訂立服務協議，各為期三年，惟根據本公司的組織章程細則須輪流退任，服務合約可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。如公司於二零一七年六月二十八日公告所述，本公司與衛哲先生訂立服務協議，委任彼為執行董事，任期自二零一七年六月二十八日（完成收購中農網 50.6% 股權日）起直至二零一九年十二月三十一日。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，委任期為三年，惟根據本公司的組織章程細則須輪流退任，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。所有董事均與本公司訂立正式的委任書，各為期三年，惟根據本公司的組織章程細則須輪流退任。

擬於即將召開的股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的合約。

獲准許之彌償條文

根據細則，本公司各董事及其他高級職員因執行彼等之職務或與此有關之情況時而可能承擔或蒙受之所有訴訟、成本、押記、虧損、損害及開支均有權獲得以本公司之資產及溢利作出彌償保證及免受損害。

獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條發出的年度獨立性確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事薪酬

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）考量並向董事會建議本公司支付董事的薪酬及其他福利，考慮勞工市場趨勢、董事及高級管理人員的整體薪酬政策及結構等因素。薪酬委員會定期審核所有董事的薪酬，以確保董事的薪酬及補償水平適當。董事薪酬之詳情載於財務報表附註 7。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報第 20 頁至第 23 頁。

董事及控股股東於合約之重大權益

除財務報表附註 34 及 35 所披露者外，本公司或其任何附屬公司或本公司、其附屬公司及控股股東或其任何附屬公司之間概無訂立，且本公司董事或董事相關聯之公司在其中直接或間接擁有重大利益且於回顧財政年度結束時或於回顧財政年度內任何時間仍然有效的任何重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務之權益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司存在競爭的業務中擁有任何權益。

管理合約

於回顧年度內，本公司並無簽訂或存有任何有關於整體或部分主要業務之管理及行政合約。

董事購買股份或債券之權利

除於本年報所披露者外，於回顧年度內任何時間，概無向任何董事或彼等各自配偶或未成年子女獲授予透過購買本公司股份或債券的方式獲得權益的權利，彼等亦無行使任何該等權利，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立安排，而令董事有權購買任何其他實體的該等權利。

本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零一七年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則所載本公司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的權益及淡倉如下：

(1) 於本公司股份的權益

| 董事姓名 | 權益性質 | 本公司普通股 股份數目 | 概約持股 百分比 ⁽³⁾ |
|------|------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 閻志 | 所控制法團權益 | 6,605,545,268(L) ⁽¹⁾ | 56.81% |
| 閻志 | 實益擁有人 | 56,613,000(L) | 0.49% |
| 于剛 | 實益擁有人 | 112,890,840(L) | 0.97% |
| 崔錦鋒 | 實益擁有人 | 1,312,500(L) | 0.01% |
| 衛哲 | 所控制法團權益 ⁽²⁾ | 132,144,000(L) | 1.14% |
| | | 89,163,000(S) | 0.77% |
| 衛哲 | 實益擁有人 | 10,746,000(L) | 0.09% |

(L)指好倉；(S)指淡倉

附註：

- (1) 該6,605,545,268股股份由閻志先生全資擁有的卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)持有。
- (2) 上述89,163,000股股份之好倉及淡倉由衛哲先生間接持有43.6%股份之公司Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.間接持有60%股份之公司EJC Group Limited所持有，而42,981,000股股份之好倉由衛哲先生直接控股66%之公司Vision Knight Capital Management Limited持有。
- (3) 百分比按於二零一七年十二月三十一日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目(11,628,004,800股普通股)計算。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士並無亦無視作於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條所存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須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

就任何董事所知，於二零一七年十二月三十一日，以下人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或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 | 權益性質 | 所持股份或 相關股份數目 | 持股百分比 ⁽³⁾ |
|---------------------------------------|--------|------------------------------|----------------------|
| 主要股東 | | | |
| 卓爾發展投資 | 實益擁有人 | 6,605,545,268 ⁽¹⁾ | 56.81% |
| 其他人士 | | | |
| 季昌群 | 於法團之權益 | 949,224,000 ⁽²⁾ | 8.16% |
| Magnolia Wealth International Limited | 於法團之權益 | 949,224,000 ⁽²⁾ | 8.16% |
| 豐盛控股有限公司 | 於法團之權益 | 949,224,000 ⁽²⁾ | 8.16% |
| Rich Unicorn Holdings Limited | 實益擁有人 | 949,224,000 ⁽²⁾ | 8.16% |

附註：

- (1) 卓爾發展投資乃一間由閻志先生全資擁有之公司。此外，56,613,000股股份由閻志先生直接持有。
- (2) 949,224,000股股份由豐盛控股有限公司全資擁有之Rich Unicorn Holdings Limited持有，而季昌群全資擁有之Magnolia Wealth International Limited擁有豐盛控股有限公司約46.58%。季昌群亦直接擁有豐盛控股有限公司約4.78%。
- (3) 百分比按於二零一七年十二月三十一日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目(11,628,004,800股普通股)計算。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無任何人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)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分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或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。

公眾持股量充足

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條行使酌情權，接納本公司15%之較低公眾持股量。根據本公司可獲得的資料及董事所知，本公司確認於本報告日期維持充足的公眾持股量。

退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定本集團為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃供款，惟每月相關收入上限為30,000港元。此計劃之供款即時歸屬。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市級政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團扣除自綜合收益表的退休計劃供款總額約為人民幣15.6百萬元(二零一六年：約人民幣7.9百萬元)。

關連交易

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團簽訂了以下關連交易：

(a) 與武漢卓爾悅璽酒店管理有限公司(「武漢卓爾悅璽」)之租賃協議

於二零一六年十二月二十三日，卓爾投資集團與武漢卓爾悅璽訂立一項租賃協議(「第一租賃協議」)，據此卓爾投資集團同意向武漢卓爾悅璽租出總面積為9,182.02平方米之物業，月租為人民幣275,461元，由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日為期三年。

根據第一租賃協議收取武漢卓爾悅璽之租金乃經公平磋商及參照第一租賃協議當時之現行市場租金釐定。第一租賃協議之條款(包括根據第一租賃協議收取武漢卓爾悅璽之租金)乃經公平磋商並參考鄰近地區可比較物業之現行市場租金後所訂立。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，第一租賃協議項下交易的總額約為人民幣3.3百萬元，為年度上限人民幣3.3百萬元之內。

武漢卓爾悅璽之全部股權由武漢卓爾文旅集團有限公司全資擁有，而武漢卓爾文旅集團有限公司則由控股股東、聯席主席兼執行董事閻志先生持有99.95%權益。故此，武漢卓爾悅璽為閻志先生之聯繫人，並因此根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士，且根據上市規則第14A章訂立第一租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

(b) 日期為二零一七年五月十八日與武漢眾邦銀行股份有限公司(「武漢眾邦銀行」)之租賃協議

於二零一七年五月十八日，本公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北」)與武漢眾邦銀行訂立一項租賃協議(「第二租賃協議」)，據此漢口北同意以月租人民幣1,469,250元及物業費用每月人民幣24,487.50元租賃位於武漢市總面積為4,897.5平方米之若干物業予武漢眾邦銀行，由二零一七年五月十八日起至二零二零年五月十七日，為期三年。

根據第二租賃協議收取武漢眾邦銀行之租金乃經公平磋商及參照第二租賃協議當時之現行市場租金釐定。第二租賃協議之條款(包括根據第二租賃協議收取武漢眾邦銀行之租金)乃經公平磋商並參考鄰近地區可比較物業之現行市場租金後所訂立。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，第二租賃協議項下交易的總額約為人民幣11.2百萬元，為年度上限人民幣11.2百萬元之內。

武漢眾邦銀行之30%股權由卓爾控股直接擁有，而卓爾控股則由閻志先生持有99.95%權益。故此，武漢眾邦銀行根據上市規則為本公司之關連人士。訂立第二租賃協議構成本公司持續關連交易，就此本公司已根據上市規則第14A章刊發日期為二零一七年五月十八日之公告。

(c) 日期為二零一七年十一月三日與武漢卓爾悅廷酒店有限公司(「武漢卓爾悅廷」)之租賃協議

於二零一七年十一月三日，漢口北與武漢卓爾悅廷訂立一項租賃協議(「第三租賃協議」)，據此漢口北同意以下列月租及物業費用租賃位於武漢市總面積為23,347.2平方米之若干物業予武漢卓爾悅廷，由二零一七年十一月三日起至二零二零年十一月二日，為期三年。

- 由二零一七年十一月三日起至二零一八年十一月二日，月租人民幣2,334,720元及物業費用人民幣116,736元；
- 由二零一八年十一月三日起至二零一九年十一月二日，月租人民幣2,568,192元及物業費用人民幣116,736元；及
- 由二零一九年十一月三日起至二零二零年十一月二日，月租人民幣2,801,664元及物業費用人民幣116,736元。

根據第三租賃協議收取武漢卓爾悅廷之租金乃經公平磋商及參照第三租賃協議當時之現行市場租金釐定。第三租賃協議之條款(包括根據第三租賃協議收取武漢卓爾悅廷之租金)乃經公平磋商並參考鄰近地區可比較物業之現行市場租金後所訂立。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，第三租賃協議項下交易的總額約為4.7百萬元，為年度上限人民幣4.7百萬元之內。

武漢卓爾悅廷由閻志先生間接持有99.95%權益。故此，武漢卓爾悅廷根據上市規則為本公司之關連人士。訂立第三租賃協議構成本公司持續關連交易，就此本公司已根據上市規則第14A章刊發日期為二零一七年十一月三日之公告。

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事已審閱及確認截至二零一七年十二月三十一日止年度，上述載列本集團已訂立之持續關連交易：

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款或更佳條款訂立；及
- (c) 根據規管其條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益的協議訂立。

本公司核數師的確認

根據上市規則第14A.56條規定，本公司已委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號（修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出報告。

核數師已向董事會匯報，確認截至二零一七年十二月三十一日止年度並無任何事情，可使他們認為該等持續關連交易(i)並未獲董事會批准；(ii)於各重大方面，未按本集團就涉及由本集團提供貨物或服務交易之定價政策進行；(iii)於各重大方面，未按該等交易的相關協議訂立；及(iv)超過本公司就上述載列各項持續關連交易之總額訂立之年度上限。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東週年大會及於會上投票的權利

為釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將自二零一八年五月二十四日（星期四）起至二零一八年五月三十日（星期三）（包括首尾兩天）止暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零一八年五月二十三日（星期三）下午四時三十分前，將填妥的過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

審核委員會

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」），並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審核及監督本公司的財務申報及內部監控原則，以及協助董事會履行有關審核的責任。

審核委員會已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度業績亦已獲審核委員會審閱。

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

核數師

截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。

畢馬威會計師事務所告退並符合資格再獲委任。再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案，將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命
聯席主席
閻志

香港，二零一八年三月二十九日

1 關於本報告

1.1 編製基礎

此乃卓爾集團股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「卓爾」、「我們」或「本集團」)根據香港聯合交易所上市規則附錄27內《環境、社會及管治報告指引》的要求編製的環境及社會責任報告，是本公司二零一七年度履行環境、社會及管治責任的真實反映。

1.2 集團業務

本集團成立於一九九六年，是一間中國領先的大型消費品批發市場開發商和運營商。本集團也為線上和線下的客戶提供供應鏈管理和貿易、電商、金融、倉儲和物流服務。本集團於年內完成了第一次收購中國最大農產品電商－深圳市中農網有限公司(「中農網」)，展開網上農產品交易市場的業務。

本集團在物業開發、物業管理及農產品電商平台服務的業務方面，收入覆蓋二零一七年總收入的83%以上。

| (單位：人民幣千元) | 收入 | 收入比例 |
|-------------|------------|-------|
| 物業開發及相關服務 | 1,276,729 | 5.7% |
| 電子商貿及金融服務業務 | 198,978 | 0.9% |
| 供應鏈管理及貿易 | 20,730,189 | 93.2% |
| 其他 | 43,280 | 0.2% |
| 合計 | 22,249,176 | 100% |

1.3 報告期限及範圍

本報告的報告期為二零一七年財政年度(二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日)。本報告主體業務範圍為物業開發、物業管理及農產品電商平台服務，佔集團近83%的總收入。而主營業務地理範圍為武漢漢口北的國際商品交易中心、天津的電商城及中農網位於深圳的辦公室。

1.4 集團 ESG 策略

在物業管理及開發方面，本集團一直堅守善用能源、減少污染的宗旨。我們與專業的建設團隊合作，從設計階段就開始為項目建築注入綠色、節能及環保的元素。在建築的過程中重視廢物的排放及處理，致力令工程對環境造成的影響減至最低。同時，我們亦努力不懈地，與市場內的商戶建立友好關係，透過定期參與商會的發展會議為商戶提供全方面的支持與服務。

在農產品電商平台服務方面，我們期望透過中農網的垂直交易平台、在中國白糖B2B上所佔的領導地位及O2O的融合，優化農產品的供應鏈，進而提高交易效率、節省物流及採購成本，為上游供應商及下游客戶提供一個專業、有效、安全及快捷的交易平台。最後促進交易程序簡化，減少因物流產生的排放；協助一直缺少議價力的舍農爭取更合理的收入，達金融扶貧之效。

1.5 董事會責任

本報告所披露的信息內容均經過董事會成員審核確認。

2 利益相關方參與

在制定環境和社會責任相關政策方針時，重要性分析是不可或缺的重要程序，它對本集團的未來營運方向及發展有指導性作用。所以，年內本集團委聘了第三方的獨立諮詢公司，為我們擴大利益相關者訪談的範圍到外部利益相關方，包括銀行、供貨商及客戶，以瞭解他們認為對本集團重要的環境和社會責任議題。該團隊根據收集回來的結果進行分析，確認出具重要性的環境、社會及管治議題。

在未來，我們計劃與範圍更廣的利益相關方接觸，例如投資者、獨立非執行董事及非管理層員工等，以獲得更全面的意見及再進一步提高本集團在環境、社會及管治方面的表現。

二零一七年度進行過訪談的利益相關方

| 所屬利益相關方組別 | 主要關注內容 |
|-----------|----------------------|
| 內部管理層 | 員工福利、健康與安全 |
| 合作銀行 | 集團營運成績、環保及社會相關法律之合規性 |
| 供貨商 | 對供貨商的審核過程及其透明性 |
| 客戶 | 產品的質素及安全性 |

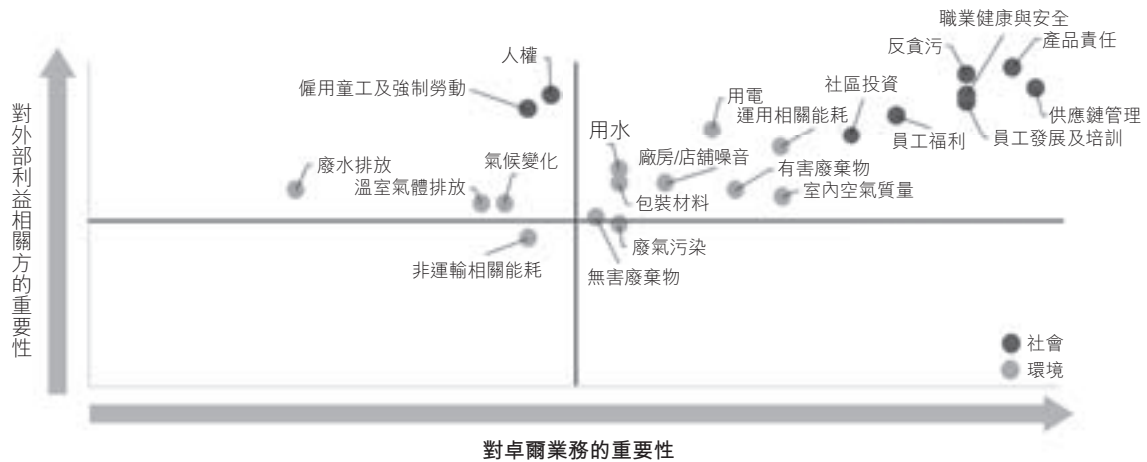
3 重要性分析

我們把利益相關者訪談所收集的觀點及意見進行評估，將重大的環境、社會及管治問題及其與業務經營的關係按重要程度於下圖展示：

| 範圍 | 重要議題 | 與業務之關係 |
|----|------------|---|
| 環境 | 燃油消耗(運輸相關) | 集團為租戶及員工提供接送巴士，亦設有多台商務車接送管理人員。 |
| | 室內空氣質量 | 辦公室的空氣質素對員工的健康至關重要，因此我們在年內聘請了具資格的第三方專業顧問以合符國標規定作出檢測。 |
| | 用電 | 集團旗下的商業物業及遍布全國各地的辦公室均需用電，以維持高效運作。 |
| | 有害廢物排放 | 為確保食品的質素與安全性，集團設有自家化學實驗室。化驗過程會產生一定量的化學廢物。 |
| 社會 | 產品責任 | 我們致力為客戶提供高質素及安全的產品。本集團承諾對食品的安全負上責任，並為租戶提供最優質的服務。 |
| | 供應鏈管理 | 集團為個體農戶及大型採購商建立了一個線上的交易平台。用戶對集團的供應鏈政策及相關審核過程十分關注。 |
| | 健康與安全 | 保障員工的健康與安全為本集團其中一個重要目標。透過建立及運行健康安全體系、定期檢測設施及職業安全培訓，為員工提供一個安全及舒適的工作環境。 |
| | 員工培訓與發展 | 本集團相信員工為公司發展的基石。我們建立了員工的培訓標準及制度，為他們提供合適的培訓計劃，提高員工水平。 |

以下為重要性分析之結果，以矩陣形式展示：

2017年卓爾重要性矩陣



作為本集團首次根據港交所要求披露環境相關數據，我們將首先針對本集團最重要的環境議題作出披露，即運輸相關燃油消耗、室內空氣質量、用電及有害廢物排放。我們正計劃逐步擴大披露範圍，以進一步提高本集團在ESG方面的透明度。我們將計劃在來年披露用水、包裝材料及無害廢棄物的數據。

4 環境

綠色，毫無疑問是中央政府「十三五」規劃中的主調。綠色一詞，在規劃建議中其出現21次，規劃綱要中出現44次，政府工作報告中出現9次。在進入全面建成小康社會決勝階段的中國，正致力於綠色發展上尋求新突破。中央政府明確提出了「創新驅動、質量為先、綠色發展、結構優化、人材為本」的基本方針，強調將可持續發展作為建設強大中國的重要著力點，走生態文明的發展道路，努力構建高效、清潔、低碳、循環的綠色經濟體系。

當經濟社會發展到一定的階段後，綠色發展為必然的選擇。當今世界，各國都在積極追求環保、智能、可持續發展，綠色已漸漸成為世界發展的潮流與趨勢。綠色發展並非紙上談兵，一成不變，其核心目的是為了謀求經濟增長與資源環境消耗的和諧統一，實現發展與環境的雙贏。

本集團深感明白作為一家上市公司需肩負的社會責任，我們緊隨國家發展的方向，為國家的綠色發展作出貢獻。我們一直切實在集團的各業務板塊上做好環保節能、減少污染及提高能源使用效率。每年更新集團的管理措施，分發各部門。通過培訓及定期內審檢查監督各部門，確保遵守環保法規的要求。

我們將會在下文，闡述各業務板塊對環境潛在的影響以及其應對措施。

4.1 物業管理及建造

物業管理

在管理集團旗下的物業時，我們採取多項舉措以提高能源效益、減低排放及提升整體園區環境，以下將列舉一些示例：

- 提高能效：把公用地方的照明系統換成LED燈，降低照明所需的能耗。而LED的使用壽命可長達50,000小時，比傳統燈泡多出兩倍半。因此，同時能減少廢燈泡的產生。除此之外，我們亦採用節能型空調主機及高效節能升降機，減少電力消耗及環境污染。我們統計了2017在報告範圍內兩個物業項目之總用電量，請參閱下表。

| 二零一七年商業物業的總耗電量(包括公用地方及商戶店舖使用) | |
|-------------------------------|------------|
| 項目名稱 | 總耗電量(千瓦時) |
| 漢口北國際商品交易中心 | 19,300,994 |
| 天津電商城 | 1,547,962 |
| 年度總用量 | 20,848,956 |

- 垃圾回收：在園區內設立分類垃圾回收設施，提供基礎設施，鼓勵租戶進行垃圾分類回收。回收後的垃圾會定期交由合資格的回收商統一處理。
- 公交系統：本集團在園區內提供擺渡車供租戶穿梭火車站及園區，另外亦設有公交車予員工上下班之用，公共交通工具有助減少因運輸產生的廢氣排放及能耗。我們對年內的運輸用燃料進行了統計，請參閱下表。

| 二零一七年商業物業總運輸相關能耗 | | | |
|------------------|-----------------|-------|---------|
| 交通工具類別 | 漢口北國際 商品交易中心 | 天津電商城 | 合計 |
| 公共巴士(公升柴油) | 277,183 | 3,969 | 281,152 |
| 本集團管理層接送用車(公升汽油) | 48,000 | 2,228 | 50,228 |

- 園區綠化：我們關注園區的綠化工程，積極透過植樹降低熱島效應、為租戶提供休憩的空間、改善空氣質素以及改善整體園區景觀。

物業建造

集團本年度的發展重心遍重物業管理及網上平台的發展，因此，本年度物業發展對環境的影響相應較為不明顯。

然而，集團一直貫徹國家環境保護法律法規。為監管本集團旗下的物業開發，從設計到施工階段，制定了嚴格的內部管理政策。本集團制定之工程環保措施，提高綠色工程的管理水平，以及確保施工過程符合綠色建築的方針。

設計階段

我們相信，良好建築的設計將減少未來建築用戶對電力和水的耗用，長遠能對環境構成正面的影響。綠色建築亦關注材料的使用、室內空氣質量及建址選擇。除此之外，我們在設計階段中，已對施工過程對環境構成的潛在影響作出評估，致力於源頭解決問題，盡力減少污染排放及對周邊居民的影響。以下為集團在設計階段中所實行的舉措：

- 集團各部門分工合作，以確保項目設計按照《中華人民共和國環境保護法》的規定的進行。
- 貫徹集團的《綠色施工方案》，在施工的設計上，最大限度地節約資源與減少對環境具負面影響的施工活動，實現四節一環保，即節能、節地、節水和環境保護。以培訓提升管理人員綠色施工意識，做到人人參與綠色施工。
- 高度重視建築物的室內空氣質量。發掘新的環保建築材料，從源頭降低游離甲醛、氫、苯、TVOC等的空氣污染物。
- 在設計新項目前，會先對建設地區的環境現狀進行初步評估，預計開發時可能引起的生態變化、施工所產生的污染物、其控制方案、生態變化方案及環境保護的投資等。

施工階段

在施工過程中，我們嚴格遵守在設計階段所定立的各項施工計劃，依照集團之《環境管理方案》施工，致力減少各種污染物排放，指標包括：

- 有害廢物處理：本集團採用各項塗料均是符合限制標準的建築裝飾材料，並根據規定妥善收集、存放和清理，最後交予具合格資質的第三方回收商處理。
- 固廢管理：嚴格遵守《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》處理固體廢物。

二零一七年環境、社會及管治報告

- 廢水處理：施工時所產生的工業廢水及工地的生活廢水單獨鋪設污水收集管道及相應的收集池，達雨污分流之效。
- 廢氣(揚塵)管理：現場施工的揚塵排放除須達到當地環境機構的粉塵排放標準要求外，本集團亦嚴格遵守《防治城市揚塵污染技術規範》(HJ-T393-2007)。
- 室內空氣質量管理：聘用專業的室內環境質量檢測公司，依據《公共場所衛生檢驗辦法第2部分：化學污染物》GB/T18204.2-2014、《民用建築工程室內環境污染控制規範》GB50325-2010(2013年版)對室內污染物濃度進行檢測，待達到國家標準要求時驗收通過。
- 噪聲管理：本集團嚴格按照《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《GB12523-2011 建築施工場界環境噪聲排放標準》等規定，制定建設施工噪聲管理政策。

為彰顯我們在施工階段的付出及成就，位於天津的卓爾總部研發基地獲得了由天津市西青區工業經濟委員會所批覆的項目環境影響報告。當局認同我們在污染防治、運營期間的噪聲治理、合理安排施工時間及其他環保治理措施的工作。

4.2 農產品電商業務

本集團旗下的農產品電商業務主要於線上提供一個交易平台，連接買家與賣家。因此，對環境的影響相對於物業建造及管理較微。以下為年內在環保方所實施的舉措：

- 實驗室危險廢物：集團對農產品的安全十分重視，存貨會被定期抽查，於自家的化學實驗室進行質檢，在過程中會使用有害廢物如硫酸及鹽酸。集團設有「危險化學品管理制度」，管理化學品的存放、使用及傾倒的過程，所有廢酸均會經稀釋後才作直接傾倒。我們統計了年內總化學品使用的數據，請參閱下表。

| 二零一七年實驗室總化學品使用 | |
|----------------|--------|
| 種類 | 用量(公升) |
| 硫酸 | 2.1 |
| 鹽酸 | 1.09 |

- 物流用車：所有的物流運輸均委托第三方服務提供商負責。雖然我們並不能直接控制物流車隊的燃料使用，但我們會儘量選擇與具良好環保資質的物流公司合作。集團的業務遍及中國各地，主要集中於廣西雲南及深圳，部份更深入偏遠的山區農戶，因此我們設有多台商務車，方便接送員工及管理層。我們對年內的運輸相關能耗進行了統計，本集團自有總商務車數量為25台，而在年內的汽油消耗量約為150,928公升。
- 包裝材料：本集團主要處理的商品為糖。國家對白糖有法定要求的包裝，因此，所有包裝材料均由供貨商自行負責，集團並不使用任何額外的包裝材料。
- 綠色辦公室：全國各地的辦公室及冷庫正逐漸轉用節能型空調主機、辦公區域監控室溫，實時進行溫度調整。在辦公室內亦種植一定密度的綠色植物。我們統計了二零一七年的用電數據，詳情請參閱下表。

| 二零一七年農產品電商業務的總耗電量（千瓦時） | |
|------------------------|-----------|
| 辦公室及冷庫 | 3,099,813 |

- 簡化物流程序，節省運輸能耗：本集團的互聯網農產品交易平台因交易量龐大，因此設有倉庫作統一儲存供貨商的貨物，再分發予各地之客戶。簡化物流過程，提高物流車輛之載貨率，減低能耗。

合規情況

本年度集團並沒有發現有違反任何對集團有重大影響的環境相關法規。

5 社會

5.1 僱傭及勞工常規

本集團尊重人才，致力於提供一個優質、多元化、公平公正、以及不存在歧視的工作環境。本集團人力資源管理部門定期關注勞動法及相關條例，與社保局保持密切聯繫，嚴格遵守國家相關法律及規例，關注和保障員工的人權、發展及安全。為了吸引及挽留優秀人才，本集團採用了在同行業中具有競爭力的薪酬福利待遇，堅持績效獎勵和內部公平，並向僱員提供在職培訓及平等長遠的發展機會。本集團有完善的人力資源管理制度，包括招聘管理制度、人事獎勵與處分管理、薪酬績效制度、員工福利標準、試用期管理制度、勞動合同管理制度、離職管理制度等。

5.1.1 員工與薪酬福利

本集團堅持以人為本、績效獎勵、公平、公開、公正的人員管理原則。管理層制定僱員薪酬時，綜合考慮外部經濟環境與同行業薪酬水平，使本集團薪酬具有一定市場競爭力和行業優勢，同時考慮內部同崗位的公平性、差異性及競爭性，並結合個人績效，採取年度考核及月度考核相結合，將30%的工資定位為績效工資，充分激勵員工的工作積極性，同時設立了績效考核工具，綜合考核員工的業績能力。

本集團積極推進內部公平競爭，支持員工多元化發展，不因種族、性別、年齡、婚姻狀況等原因而歧視或解僱員工。集團的平等原則貫穿僱傭的招聘解聘、試用期、假期、平等機會、職業發展、員工晉升和其他待遇和福利體系等各個方面。集團設立的加班管理規定了員工的加班工時，其中規定工作日加班時長不得超過3小時每日，特殊情況下不超過5小時每日，每個月累計加班上限為36小時。

本集團高度重視員工的意見及滿意度，不斷完善反饋機制，如定時召開座談會、面談、電子郵件等，管理層收到反饋後，秉承客觀公正、實事求是的原則，根據實際情況委派人員調查事件真相，及時回饋問題的進度和做好安撫工作，並對提出建設性意見的員工給予相當的獎勵。除了工作相關的問題，本集團還致力於提高員工的住宿水平，為所有工作滿3個月且無固定住所的員工免費提供單間或雙人間的員工宿舍，員工個人僅需承擔水電氣費及物業管理費。

在本報告期間，本集團的員工流失率為4.75%(二零一六年：4.8%)；於二零一七年十二月三十一日，員工的平均服務年限為2.64年(二零一六年十二月三十一日：1.95年)。

合規情況

本年度集團並沒有發現有違反任何對集團有重大影響的僱傭及勞工相關法規。

5.1.2 健康與安全

為了給員工提供健康及安全的工作環境，本集團採取了正式的健康與安全政策、針對需要注意的區域設立合適的標牌和指示、定期檢查工作場所，以及定期進行消防安全應急演練。本集團雖無職業風險等高危作業工種，但依然制定了《工程項目實操手冊》，針對集團的建築施工項目安全和健康作出了詳盡的管理、指引和培訓等規定，其中包含量化的項目安全與職業健康管理評價表，行為管理（安全生產責任制、安全文明施工管理日程工作、危險源識別與評價等），現場標準化管理（項目分級管理、文明施工、現場防護設施等），事故應急管理（項目應急救援預案及演練、建立外部溝通聯絡機制、應急醫院醫療服務協議、事故報告及處理）、安全與職業健康管理（危險源識別與風險評價單、項目重大危險源及其控制計劃清單、項目負責人施工現場帶班生產記錄、在建工程安全隱患整改通知書、施工現場安全處罰通知書等）、以及個人安全防護用品管理使用等。

本集團定期檢查工作場所的安全，如根據建築消防有關要求安裝了煙霧探測器、定期檢修維護消防設備和應急照明設備等；本集團工程管理有關條例規定員工進入施工現場務必佩戴安全帽，易引發危險的物品一律禁止帶入施工現場。本集團通過加強對員工的宣傳教育、內部審計及監察委員會加強日常監督、對違法違規事宜進行懲處，來確保集團遵守相關的法律法規。

室內空氣的質量，對長期在室內環境工作的員工之健康至關重要。雖然國家目前並沒作出硬性規定，集團旗下一個辦公室已率先按照中國《室內空氣質量標準》進行了室內空氣的檢測，測試結果完全符合國標之要求，詳細的檢測結果請參閱下表：

二零一七年環境、社會及管治報告

| 物業名稱 | 中信大廈辦公室 | | | |
|------|-----------------------------------|--------------------|--------------|-------|
| 檢測日期 | 2017.08.06 | | | |
| 參數類別 | 參數 | 單位 | 檢測數值 (範圍) | 標準值 |
| 物理性 | 溫度 | °C | 27 | 22-28 |
| | 相對濕度 | % | 60 | 40-80 |
| | 空氣流速 | m/s | 0.3 | 0.3 |
| | 新風量 | m ³ | 30a | 30a |
| 化學性 | 二氧化硫 SO ₂ | mg/m ³ | 0.3 | 0.5 |
| | 二氧化氮 NO ₂ | mg/m ³ | 0.2 | 0.24 |
| | 一氧化碳 CO | mg/m ³ | 8 | 10 |
| | 二氧化碳 CO ₂ | % | 0.1 | 0.1 |
| | 氨 NH ₃ | mg/m ³ | 0.15 | 0.2 |
| | 臭氧 O ₃ | mg/m ³ | 0.14 | 0.16 |
| | 甲醛 HCHO | mg/m ³ | 0.1 | 0.1 |
| | 苯 C ₆ H ₆ | mg/m ³ | 0.1 | 0.11 |
| | 甲苯 C ₇ H ₈ | mg/m ³ | 0.15 | 0.2 |
| | 二甲苯 C ₈ H ₈ | mg/m ³ | 0.2 | 0.2 |
| | 苯並 | ng/m ³ | 0.8 | 1 |
| | 可吸入顆粒物 PM10 | mg/m ³ | 0.1 | 0.15 |
| | 總揮發性有機 物 TVOC | mg/m ³ | 0.4 | 0.6 |
| 生物性 | 菌落總數 | cfu/m ³ | 2000 | 2500 |
| 放射性 | 氡 ²²² Rn | Bq/m ³ | 360 | 400 |

未來，我們計劃擴大測試的範圍至其他辦公室及商業物業項目，對租戶及員工之健康提供進一步的保障。

合規情況

本年度集團並沒有發現有違反任何對集團有重大影響的職業健康與安全相關法規。

5.1.3 發展及培訓

本集團通過設立《卓爾標準》中的《員工培訓管理》，建立了良好的員工培訓制度，為員工提供多元化的培訓課程。本集團針對培訓對象採用內訓和外訓相結合的方式；集團的持續學習與發展政策包含新員工入職培訓、崗位職責培訓、業務技能培訓、管理技能培訓、專業技能培訓及其他教育培訓與進修，並通過卓爾大講堂、建立在線學習平台和視頻網絡學習、定期開研討會等方式提高員工的學習能力和水平。本集團同時對員工培訓提供經濟支持，鼓勵員工考取職務相關的專業證書，給予相應的補貼。本集團設立了嚴格的培訓考勤制度，建立培訓檔案，並將培訓成績和個人績效考核、升職、調薪等掛鉤，記錄和監控培訓效果。

於本報告期內，本集團的新員工入職培訓不少於3小時，每季度部門培訓不少於2小時，每年每位員工接受的培訓不低於6小時。

5.1.4 勞工準則

本集團高度重視勞動剝削和童工問題，在《勞動合同》中嚴格規定不得聘用童工，並建立了保密及匿名投訴機制，嚴禁錄取童工，將核實僱員年齡作為供貨商選擇過程的一項標準，並且從來沒有僱用16歲以下童工的記錄，嚴格遵守所有相關的禁止童工勞動法。同時，本集團的《勞動合同》中規定了本集團不得以暴力威脅或非法限制人身自由的手段強迫勞動，定期調查強制勞工的可能跡象，被以暴力威脅或非法限制人身自由的手段強迫勞動的員工可以提出辭職並申請經濟賠償。

合規情況

本年度集團並沒有發現有違反任何對集團有重大影響的勞工準則相關法規。

5.2 營運相關

5.2.1 產品責任

商業物業

本集團致力為商戶提供真誠及優質的服務，讓他們的業務能在良好的土壤中茁壯成長。為展示我們對服務質量的承諾，我們於物業管理獲得ISO9000質量管理體系之認證證書。以下為我們於年內實行的措施：

- 各項目公司嚴格遵守質量管理政策，制定了工程周檢規程，檢查現場施工進度、質量、文門施工狀況、監理工作狀況及施工單位工作狀態等，以每周一次系統循環檢查生成狀況報告。
- 室內裝潢時盡量選用環保材料，在交予商鋪予客戶前做好除甲醛的工作，確保客戶健康。
- 保持與客戶透過意見問卷調查、商戶座談會或其他在線方式進行積極溝通，以瞭解客戶對建築及物業管理服務的需求，不斷尋找可改進的範疇，盡力為客戶提供更優質的服務。
- 建立規範的商標管理政策，在宣傳旗下物業時，遵守廣告法的規定，絕不做出虛報建築面積或誇大物業優點等欺騙消費者的行為。
- 為保障客戶的私隱，本集團依照《消費者隱私權益保護法》，設置檔案管理制度，對銷售合同的客戶資料進行歸檔管理，只有公司內部人員可以借閱，未經批准，任何人不得私自帶檔案出館，檔案管理人員不得私自摘抄、複製、傳播具有保密性質的客戶資料。

農產品電商業務

在網上交易的農產品(以白糖為主)，涉及食品安全的風險，因此我們特別關注產品健康與安全的問題，我們承諾為產品的安全性負上責任。

上游供貨商所提供的白糖雖稱均已達到國家標準，為進一步提高安全性，在貨物正式供予客戶使用前，還需經過至少兩重的檢測程序。首先，本集團設有自家實驗室進行質檢，確保白糖符合指定的國家標準，以及不含其他有害雜質。另外，位於深圳市的中央機關每月進行隨機抽查，到目前為止，並沒發現過任何重大問題。

如客戶在交易的過程中遇到任何問題，本集團設有二十四小時的客戶服務中心提供線上諮詢服務。而在每個地區亦設有區域客戶經理，為提供客戶面對面的協助及解難服務。

合規情況

本年度集團並沒有發現有違反任何對集團有重大影響的產品責任相關法規。

5.2.2 供應鏈管理

商業物業

集團實行了供貨商可持續發展政策。集團對供應商合作進行嚴格管理和把控，重大採購項目必須經招投標，同時與供應商建立相對獨立和良好的合作關係，並在日常工作中向供應商進行傳達宣導。為使政策的有效實施，實施過程中加強監管，建立有效實施的標準流程。

集團對供貨商的選擇標準除基本的聲譽、資質(如ISO9001, ISO14000)、財務穩定、成本、技術支持及服務外，亦對供應鏈的環境及社會風險政策有所關注，並已設立正式的管理政策。因此，集團的外包建築合作夥伴，均以國企等大型建築公司為主。他們熟悉相關的環境及社會要求、工程的質量標準較高、重視員工安全不拖欠薪金等等。

對於屢次違反環境或勞動法的供貨商，我們會及時與之中止合作關係，並且列入永不再錄用之黑名單。

農產品電商業務

白糖的供貨商數目繁多，一般為個體農戶，因此為了確保農產品的質量及安全，集團的審批團隊一直確實做好把關的工作。所有供貨商在有資格於線上交易前，需提供國內法定之「食品流通許可證」。經基本的資歷審查後，我們會再對之進行一系列的審批過程，以確保該供貨商符合集團的供貨商管理政策。

5.3 反貪污

本集團於《卓爾標準》中制定了反腐敗、反賄賂行為守則以及紀檢監察管理方法，對公司的資產購置、招投標、工程建設、人事管理、招商、財務報銷等經營管理活動進行監督及檢查，對員工收受禮品禮金進行監督，強化制度監督，推進制度反腐，加強對易發生腐敗的重點環節以及重點崗位人員的監督。

本集團的紀律監察工作採取常務巡查和專項檢查方式相結合，常務巡查對象包含工程質量與安全管理、招投標管理、採購管理、資產管理、檔案管理、考勤管理、合同管理等，專項檢查則是針對員工的舉報和在審計過程中發現的問題進行調查及審核，對違規行為提出整改及處罰建議。本集團還在各管轄區建立了由紀監委每月定期開啟的舉報箱，同時建立了舉報郵箱和舉報電話，以供員工投訴和舉報。

合規情況

本年度集團並沒有發現有違反任何對集團有重大影響的反貪污相關法規，亦沒發現任何貪腐事件。

5.4 社區投資

就中國十八大以來，中央就扶貧開發提出一系列新理念、新思想及新戰略。國家大力鼓勵企業認真履行社會責任，大力實施精準扶貧，探索金融扶貧的路徑。而本集團的農產品電商平台業務則正是協助國家推進金融扶貧的範例。

本集團通過在線交易平台，為個體農戶的農產品走出大山，插上「互聯網+」的翅膀，並實現直接出口，農民能更自主地銷售商品，助百姓增收致富。配合本集團的「卓爾•鄉親鄉愛」精準扶貧活動，為貧困村戶擴大產業投資，帶動貧困人口就業、創業；搭建電商平台，培育線下線上互動；導入資源，推動發展村特色產業。本集團之交易平台亦推出一系列的配套融資服務予各農民供貨商，為他們提供貸款融資、投資理財等服務。

集團主席於慈善事業上一向不遺餘力，從二零一五年起閻總帶領卓爾企業及企業高管參與阿拉善SEE協會，目前閻志先生任阿拉善湖北項目中心主席，積極投身長江流域水生生態、江豚保護等工作，積極履行社會責任。組織通過社區綜合發展的方式解決荒漠化問題，同時推動中國企業家承擔更多的環境責任和社會責任，推動企業的環保與可持續發展建設。

附錄 1 – 香港聯合交易所《環境、社會及管治報告指引》索引表

| 層面 | 頁數 | 章節 | 備注 |
|-----------|-------------|---------|---|
| A | 環境 | | |
| A1 | 排放物 | | |
| A1.1 | 41-44 | 4.1-4.2 | – |
| A1.1.1 | 41-44 | 4.1-4.2 | – |
| A1.2 | | – | 集團本年的重要性分析結果顯示溫室氣體相對不是最重要的環保議題，因此我們將會考慮在未來作相關的披露。 |
| A1.3 | 43-44 | 4.2 | 集團在本年度會先披露總量。集團正在考慮適合用作計算密度之單位，並計劃在明年披露密度。 |
| A1.4 | | – | 集團本年的重要性分析結果顯示無害廢物相對不是最重要的環保議題，因此我們將會考慮在未來作相關的披露。 |
| A1.5 | 41-44 | 4.1-4.2 | – |
| A1.6 | 41-44 | 4.1-4.2 | – |
| A2 | 資源使用 | | |
| A2.1 | 41-44 | 4.1-4.2 | 集團在本年度會先披露總量。集團正在考慮適合用作計算密度之單位，並計劃在明年披露密度。 |
| A2.2 | | – | 集團本年的重要性分析結果顯示用水相對不是最重要的環保議題，因此我們將會考慮在未來作相關的披露。 |
| A2.3 | 41-44 | 4.1-4.2 | – |

二零一七年環境、社會及管治報告

| 層面 | 頁數 | 章節 | 備注 | |
|------|-----------------------------------|-------|---------|---|
| A2.4 | 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。 | 41-44 | 4.1-4.2 | - |
| A2.5 | 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。 | - | - | 集團本年的重要性分析結果顯示包裝材料相對不是最重要的環保議題，因此我們將會考慮在未來作相關的披露。 |
| A3 | 環境及天然資源 | - | - | 本集團致力降低業務對環境及其他天然資源造成的影響，報告期間並沒有對附近空氣、土地、水源及生態環境產生任何重大的污染及破壞。針對資源使用及排放物的本集團政策及措施已於A1及A2部份作詳細說明。 |
| A3.1 | 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已采取管理有關影響的行動。 | - | - | |
| B | 社會 | | | |
| B1 | 僱傭 | 45 | 5.1.1 | - |
| B2 | 健康與安全 | 46-48 | 5.1.2 | - |
| B3 | 發展與培訓 | 48 | 5.1.3 | - |
| B4 | 勞工準則 | 48 | 5.1.4 | - |
| B5 | 供應鏈管理 | 50 | 5.2.2 | - |
| B6 | 產品責任 | 49-50 | 5.2.1 | - |
| B7 | 反貪污 | 51 | 5.3 | - |
| B8 | 小區投資 | 51 | 5.4 | - |

董事會欣然於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報中呈列本企業管治報告。

遵守企業管治常規守則

本公司承諾建立良好的企業管治常規及程式，冀能成為一家具透明度及負責任的機構，以開放態度向公司股東負責。董事會致力於遵守企業管治原則並已採納良好的企業管治常規，以符合法律及商業準則，並專注於例如內部監控、公平披露及向所有股東負責等領域，以確保本公司所有業務之透明度及負責任。本公司相信，有效的企業管治是為股東創造更多價值之基礎。董事會將繼續不時審核及改善本集團之企業管治常規，確保本集團由有效董事會領導以帶給本公司股東最大回報。

本公司股份於聯交所上市後已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所述對守則條文第A.2.1條之偏離外，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則所載守則條文。

守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應區分，不應由同一人士同時兼任。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司並無區分本公司主席及行政總裁的角色，閻志先生自二零一五年八月十七日起與于剛博士共同擔任聯席主席，並兼任本公司行政總裁，負責監督本集團的運作。董事會認為由同一人士擔任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹的領導，有助實施及執行本集團現時及可見未來的業務策略。然而，本集團將不時就目前狀況檢討有關架構。

董事會

於本報告日期，董事會由八名董事組成，即五名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的功能及職責包括根據適用法律之可能規定召開股東大會並於會上向股東報告董事會之工作，實施股東大會上通過之決議案，釐定本公司業務計劃及投資計劃，制定本公司年度預算及最終賬目，制定本公司股息及花紅分派建議以及行使細則及適用法律賦予董事會之其他權力、功能及職責。董事會授予高級管理層授權及責任以負責本集團日常管理及經營。董事會定期會面，審核本公司財務及經營表現，並審議及批准本公司之總體策略及政策。董事會成員各有所長，而董事會對於本集團所從事業務均具備充分行業知識、豐富的企業及策略規劃經驗及／或專門技術。執行董事、非執行董事及獨立非執行董事為本公司帶來不同的經驗及專門技術。除另有披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係（包括財務、業務、親屬或其他重大關係）。

根據上市規則第3.13條，本公司已從各位獨立非執行董事處獲取年度獨立確認書。根據該等確認書內容，本公司認為，三位獨立非執行董事均為獨立，且彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之特定指引。

所有董事可個別及獨立地與本公司高級管理層人員接洽以履行彼等之職責，並於提出合理要求後在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。所有董事亦可與公司秘書接洽，而公司秘書乃負責確保董事會的程序及一切適用規則和規例獲得遵循。議程及隨附董事會／委員會文件可於會議召開前事先給予合理通知下分發予董事／董事委員會成員。董事會會議及董事委員會會議的紀錄乃詳細記錄董事會所考慮的事項及達致的決定，包括董事所提出的任何事項或發表的反對意見，概由公司秘書存檔，並可供董事查閱。

本公司已購買適合及充足保險，以保障董事就企業活動期間產生的對董事所提出法律訴訟的責任。

根據細則第84條，於本公司每次股東週年大會上，當時三分之一董事（倘數目並非三(3)的倍數，則為最接近數目，惟不得少於三分之一）須輪值告退，惟各董事均須至少每三年退任一次。

現時董事會成員之履歷詳情載於本年報第20至23頁「董事及高級管理層」一節。

董事名單亦按類別披露於本公司不時根據上市規則刊發之所有企業通訊。所有企業通訊均已按上市規則明確說明獨立非執行董事身份。

獨立非執行董事

每位獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的委任函，惟根據本公司的組織章程細則（「組織章程細則」）須輪流退任。

董事會轄下委員會

作為優良企業管治常規的重要構成部分，董事會已成立以下委員會，以監察本集團特定範疇的事務。各委員會成員皆由獲邀加入委員會的董事組成。

審核委員會

審核委員會已根據上市規則第3.21條及第3.22條成立，並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審核及監督本公司的財務申報及內部監控原則，以及協助董事會履行有關審核的責任。

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

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會於二零一七年三月三十日及二零一七年八月三十一日召開兩次會議。審核委員會已審閱本集團截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，亦已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。

企業管治職能

回顧年內，審核委員會亦負責制訂本公司企業管治政策，並履行以下企業管治職能：

- 制訂及審核本集團企業管治政策及慣例，並提出推薦建議；
- 審核及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 審核及監察本集團有關遵守所有法律及監管規定的政策及慣例(如適用)；
- 制訂、審核及監察本集團僱員及董事操守準則及合規手冊(如有)；及
- 審核本集團遵守企業管治守則及企業管治報告披露規定的情況。

薪酬委員會

薪酬委員會按照企業管治守則的規定於二零一一年六月二十日成立，並訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為制定薪酬政策並向董事會提供意見；釐定執行董事及高級管理人員的薪酬；參考董事會不時制訂的企業目標，審閱及批准績效薪酬，並就其他薪酬相關事項提供意見。董事會預期薪酬委員會行使獨立判斷並確保執行董事並不參與釐定彼等本身的薪酬。

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事(朱征夫先生及吳鷹先生)及一名執行董事(彭池先生)組成。朱征夫先生擔任薪酬委員會主席。

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(例如購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時審核該等薪酬待遇。

年內，薪酬委員會於二零一七年三月三十一日舉行了一次會議以檢討本公司的薪酬政策，包括董事及本公司高級管理層的薪酬政策。

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)根據企業管治守則於二零一一年六月二十日成立，並訂立書面職權範圍。提名委員會負責審核董事會的結構、規模和構成；就甄選董事職務候選人、委任、重新委任董事及董事會的繼任事宜向董事會提供意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。於考慮候選人是否適合擔任董事職位時，提名委員會亦會考慮董事會於二零一三年八月三十日採納的「董事會多樣化政策」以及上市規則的規定。於考慮董事會多樣化政策時已考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。根據以上標準，提名委員會成員已審核董事會的構成，並確認現有董事會之架構適當，無需進行調整。

提名委員會由兩名獨立非執行董事(吳鷹先生及張家輝先生)及一名執行董事(閻志先生)組成。吳鷹先生擔任提名委員會主席。

企業管治報告

年內，提名委員會於二零一七年三月三十一日舉行了一次會議，以重新審閱董事會架構、人數及組成，並認為目前董事會由多元化的成員組成，切合本公司的業務需要。

風險管理委員會

風險管理委員會已於二零一七年三月三十一日成立。成立風險管理委員會之目的為識別、討論、處理及審閱本公司之任何風險或潛在風險事宜，並向董事會建議本公司之整體風險管理策略。獨立非執行董事朱征夫先生已獲委任為風險管理委員會主席，而執行董事崔錦鋒先生及獨立非執行董事張家輝先生已獲委任為風險管理委員會成員，均自二零一七年三月三十一日起生效。委員會負責就本公司及附屬公司之整體風險偏好／承受能力及風險管理策略，向董事會提供意見，並監察高級管理層執行經董事會設立及批核之該等策略，並就所採納策略之有效性提供獨立檢討以確保其符合本公司整體業務目標之相關策略。

風險管理委員會於二零一八年三月二十九日召開一次會議。

會議及董事出席次數

截至二零一七年十二月三十一日止年度，各位董事出席董事會、本公司股東大會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議的個人出席記錄載列如下：

| | 董事會 | 審核委員會 | 提名委員會 | 薪酬委員會 | 股東週年大會 |
|---------------------------|-----|-------|-------|-------|--------|
| 執行董事 | | | | | |
| 閻志先生(聯席主席兼行政總裁) | 3/3 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |
| 于剛博士(聯席主席) | 3/3 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |
| 衛哲先生(於二零一七年六月二十八日調任為執行董事) | 3/3 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 崔錦鋒先生 | 3/3 | 不適用 | 1/1 | 不適用 | 0/1 |
| 王創先生(於二零一七年四月十日辭任) | 1/1 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 彭池先生 | 3/3 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 0/1 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 張家輝先生 | 3/3 | 2/2 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 吳鷹先生 | 3/3 | 2/2 | 1/1 | 1/1 | 0/1 |
| 衛哲先生 | 3/3 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 0/1 |
| 朱征夫先生(於二零一七年三月十日獲委任) | 3/3 | 1/1 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |

董事培訓

董事必須了解所承擔的共同責任，並參與持續專業發展，以掌握及提升知識與技能。本公司會向每名新任董事或替任董事提供入職資料，包括香港上市公司董事之職責概要、本集團業務及上市公司董事之法定監管責任以及本公司組織章程文件，以確保每名新任董事或替任董事充分知悉其根據上市規則及其他監管規定須承擔之責任。本集團亦召開簡報會及提供其他培訓，以不時更新董事之知識與技能。此外，本公司及時知會董事最新上市規則及其他相關監管規定，以確保遵守企業管治常規，加強良好企業管治常規意識。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司舉行一次內部研討會，討論董事會的職責，上市規則中有關須予公佈的交易及關連交易的要求。全體九名董事（即閻志先生、于剛博士、衛哲先生、崔錦鋒先生、王創先生、彭池先生、張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生）均有出席於二零一七年三月舉行之內部研討會。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一七年十二月三十一日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。有關本公司外聘核數師對財務報表所承擔之申報責任的聲明，已載於「獨立核數師報告」內。

核數師薪酬

截至二零一七年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）的核數及非核數服務（主要包括有關收購中農網和化塑匯之專業服務）薪酬如下：

| 項目 | 金額 (人民幣千元) |
|-----------|---------------|
| 二零一七年核數服務 | 3,400 |
| 非核數服務： | |
| — 其他服務 | 4,020 |

風險管理及內部監控

董事會已制定本集團之內部監控及風險評估及管理制度，並對檢討及維持足夠及有效之風險管理及內部監控制度負有全面責任，以保障股東利益及本集團資產。其最少每年評估制度的有效性確保本集團在會計、內部監控及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是足夠的。本公司於二零一六年開始，每年委任外部顧問協助對本集團風險管理和內部監控體系進行審核，並由相關負責人跟進顧問的意見或者建議，以提升集團的風險管理及內部監控能力。公司已經將風險評估工作情況向審核委員會報告。此外，為進一步加強內部審計監察，提高內部審核獨立性，本集團於二零一七年十二月集團設立了審計部，直接向審核委員會匯報，獨立於本集團之日常運作，同時建立了內部審計相關制度和流程規定。審計部的主要職能包括建立健全的內部審計體系、擬定本集團年度內部審計計畫並組織審計工作，就本集團主要營運事務進行定期稽核，就其結果會直接向董事會匯報。

風險管理及內部監控制度

本集團的風險管理及內部監控制度旨為管理及減低風險而非完全排除風險，且僅可提供合理保證及非絕對保證不會出現重大錯誤陳述或損失。我們已採用自下而上的方法以辨識、評估及在最大程度減低所有業務單位層面及在各功能範疇的風險。

風險管理及內部監控制度主要特點

本集團的風險管理及內部監控制度主要元素包括設立風險管理手冊以追蹤及記錄所辨識的風險、評估及評測風險、發展及繼續更新應對程序，以及持續測試內部監控程序以確保其有效性。本集團已採納一個持續進行的風險管理方法以辨識及評估影響其達到目標的主要固有風險。本公司已於評估風險出現的可能性及風險事項的影響後採納一個風險模型以釐定風險評級(L = 低風險；M = 中度風險；H = 高風險)。風險評級反映管理層所需注意及處理風險力度水平。

處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

董事會已就處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施制定政策。該政策規定了內幕消息公佈的職責、在共享非公開信息、處理謠言、無意選擇性披露、豁免披露內幕消息方面的限制，以及合規及報告程序。

檢討風險管理及內部監控制度

本公司已對本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控制度之效能作出年度檢討，並確認本集團內部監控屬有效及充分。

管理主要風險

通過風險識別及評估程序，若干主要風險得以識別。這些風險的影響程度和重要性隨著內外部環境影響會發生變化：

1) 行業及政府政策變化

自2015年本公司明確從地產開發轉型向電子商務以來，本公司充分利用線下市場服務、物流設施優勢，借助卓爾購、卓集送、卓服匯、中農網等線上交易及服務平台，實現消費品批發交易的線上化，並提供物流、倉儲及其他綜合增值服務。本公司面臨的行業環境由傳統單一的物流地產、消費品批發交易領域拓展至電子商務、供應鏈及貿易、金融等多領域。倘若本公司未對外部市場環境設置相應的跟蹤及更新機制，未能及時掌握行業政策變化趨勢，可能無法對業務規劃制定相應的應對措施，影響經營目標實現和整體品牌聲譽。

為應對有關風險，本公司將相關行業及監管政策要求融入各項管理和流程指引中，並對市場及監管新動向進行及時跟蹤、匯總，及時對相關人員進行培訓。同時，本公司在新業務領域積極引入具有資深行業經驗及風險合規意識的管理團隊，並積極加入行業協會，主動收集行業監管動向，嚴控相關風險。

2) 新業務風險

在中國經濟新常態及互聯網時代變革趨勢下，本公司近兩年來持續加強在核心業務方面優勢，並不斷深化核心業務互聯網化及O2O融合，持續向「服務主導」、「互聯網化」企業轉型，通過業務重組和戰略性併購，逐步減少傳統房地產業務比重，加速電商領域和金融領域的業務佈局，並於2017年6月正式收購中國最大農產品電商—中農網50.6%股權，取得控股地位。本公司一方面利用線下市場服務、物流設施優勢，發展線上交易、資料、金融服務；另一方面用新技術、新業態、新模式為傳統批發商貿轉型和升級，打造智慧化商業交易生態圈。隨著產業多元發展的不斷深入，在經營規劃、資源協調、日常運作等方面面臨的新要求均給新業務發展帶來相應的挑戰。

本公司的業務規劃、新業務拓展方向均以整體戰略規劃為指導。針對新涉足的產業板塊，本公司在發展初期即配備所需資源，並引入具備豐厚行業經驗的精英團隊，支持其完善和壯大。另外，通過與各產業板塊簽訂經營計畫方案的方式，明確各產業板塊的經營目標，並設計了相關流程指引及監控機制對目標達成情況進行持續監督和審視。

3) 人力資源風險

近年來，本公司通過戰略性併購加速了業務佈局，以實現構建智聯協同商業生態圈的戰略目標。在電子商務領域，本公司先後成為了蘭亭集勢的第一大股東，併購了中農網；在金融領域，成立了卓爾金服；在倉儲物流領域，構建了線上線下結合的卓集送等平台。對相關專業技術和行業經驗人才的需求日益增強。若無法及時從市場上招聘到優秀的具備行業經驗的人才，或者引入的人才未能實現預期的效果，可能對業務拓展、市場機會把握帶來不確定影響。

為應對有關風險，本公司根據業務發展和管理需求每年制定人力資源計畫，並建立招聘、培訓、薪酬、考核、晉升等管理體系，確保員工隊伍綜合素質的逐年提升和專業結構的逐步完善。針對新業務領域，本公司還通過資源協同促進先進實踐的推廣和實施，協助新業務團隊的人才團隊建設。

4) 信息系統風險

隨著本公司核心業務互聯網化及O2O融合的逐步深入，線上業務逐步發展迅速，對信息系統的依賴性與日俱增。信息系統災難、網絡安全威脅等均能對信息系統和數據信息的安全構成威脅，影響業務的正常運作。另外，由於平台交易雙方的線上交易特性，增加了對交易者身份、交易真實性、有效性和合理性控制的難度。若交易信息真實性無法保障或核心機密資料洩露，可能給公司帶來合規風險，導致公司整體競爭力下降，甚至影響客戶與公眾對公司的信任，或引起資本市場異常波動。

為應對有關風險，本公司各大業務平台針對系統和數據的安全性均建立了備份、巡檢和監控管理要求，並配備專業人員負責實施系統運營維護工作，提供技術支持。同時，針對平台用戶准入和交易過程建立了准入和監控管理機制，以保障交易的真實性、安全性和穩定性。

不競爭契據

本公司已收到本公司各控股股東就彼遵守不競爭契據(「不競爭契據」)及經修訂不競爭契據(「經修訂契據」)所載承諾而作出的年度聲明。不競爭契據由各控股股東以本公司為受益人與本公司訂立，而經修訂契據於重組後由各方控股股東以本公司為受益人與本公司訂立，據此，本公司各控股股東向本公司承諾將不會，及將促使其聯繫人士(本集團的成員公司除外)不會，從事任何我們所從事的業務，包括但不限於於中國發展與經營專注大型消費類產品的批發商場。

獨立非執行董事已審閱並滿意本公司各控股股東於截至二零一七年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況。

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)於二零一五年六月三十日訂立經修訂不競爭契據(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。於二零一七年十二月三十一日，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214,000平方米的住宅項目。由於該項目產生可觀之利潤和現金流量，本集團已暫緩該項目並根據市場狀況出售其中一部分。於二零一七年十二月三十一日，約118,000平方米已經預售，建築預期將於二零一九年完成。

有關重組及不競爭契據的進一步詳情已於重組通函內披露。

與股東的聯繫

董事會深明與本公司股東及投資者保持明確、及時和有效聯繫的重要性。董事會亦深知與投資者之有效溝通，乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。因此，本集團致力於保持高透明度、確保本公司投資者及股東通過刊發年報、中期報告、公佈及通函，得到準確、清晰、完整而及時的本公司資料。本公司亦在公司網站www.zallcn.com刊登全部企業通訊。董事會與機構投資者及分析員不時保持溝通，讓彼等得悉本集團的策略、營運、管理及計劃。董事及董事會各委員會成員均將出席本公司股東週年大會及解答問題。股東大會上，各項重要議案須以獨立決議案方式提呈。本公司股東大會主席會於投票方式表決一項決議案之前解釋要求及進行投票的程式。投票的結果將於大會上宣佈，並將分別在聯交所及本公司的網站上公佈。此外，本公司定期與機構投資者、財務分析師及財務媒體會晤，並即時發佈有關本公司任何重大進程之資料，從而透過雙向及高效的聯繫促進本公司發展。

股東權利

股東召開股東特別大會

股東召開股東特別大會(包括於股東特別大會提呈/撤銷決議案)之程序

- 任何一名或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有本公司股東大會投票權)十分之一的股東(「合資格股東」)有權隨時向本公司董事會或公司秘書(「公司秘書」)發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，包括於股東特別大會提呈或撤銷決議案。
- 合資格股東如欲召開股東特別大會於會上提呈或撤銷決議案，必須向本公司香港主要營業地點遞呈有關合資格股東簽署之書面要求(「要求」)。
- 要求必須列明有關合資格股東之姓名、其所持本公司股權、召開股東特別大會之理由、會議議程、股東特別大會將處理事項之詳情(須由有關合資格股東簽署)。
- 倘遞呈要求後21日內，董事會並無知會合資格股東相反結果，或未能召開股東特別大會，則合資格股東可自行遵照組織章程大綱及細則之規定召開大會，本公司須向有關合資格股東償付合資格股東因董事會未能召開大會而合理產生的所有開支。

向董事會查詢

本公司股東可郵寄至本公司香港主要營業地點或發送電郵至 investorrelations@zallcn.com，向董事會查詢或提問。

投資者關係

投資者溝通政策

本公司認為，與機構投資者溝通可提升本公司透明度，獲取機構投資者意見及反饋信息。為加強有效溝通，本公司開設網站 <http://www.zallcn.com>，刊登最新信息並更新本公司業務經營及發展資料、財務資料、企業管治常規及其他資料。

股東、投資者及傳媒可通過下列方式向本公司查詢：

| | |
|-------|--|
| 電話號碼： | 852-3153 5810 |
| 郵寄地址： | 香港中環交易廣場2期21樓2101室 |
| 收件人： | 公司秘書 |
| 郵箱： | investorrelations@zallcn.com |



致卓爾集團股份有限公司股東之獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第 71 至 166 頁的卓爾集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒布的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行這些道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

評估有關一項收購的或然代價及可辨認資產淨值的估值及評估潛在商譽減值

參見綜合財務報表附註 13 及附註 35 及第 82 頁的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一七年六月二十八日，貴集團透過配發及發行 517,227,000 股代價股份收購深圳市中農網有限公司及其附屬公司（「中農網集團」）50.6% 股權。

收購產生的商譽為人民幣 1,503 百萬元，即代價公平值超出可辨認資產淨值公平值的金額，可辨認資產淨值包括無形資產（即已收購業務的有利合同、客戶關係及商標）。

代價的公平值及收購產生的商譽之潛在減值由董事根據已收購業務未來表現的貼現現金流預測評估。

編製貼現現金流預測涉及行使重大管理層判斷，尤其是釐定所採納的及計算貼現率所使用的主要假設，包括銷量、售價及毛利率。

我們在審計中對相應事項的處理

我們就評估已收購可辨認資產淨值估值的審計程序包括如下各項：

- 檢查買賣協議及參考協議所載條款及現行會計準則的規定評估管理層對收購的會計處理；
- 評估外部估值師的資質、經驗及專長並考慮彼等的客觀性及獨立性；
- 獲得並檢查貴集團委聘的外部估值師編製的估值報告，董事對已收購資產及負債之公平值的評估乃據此報告作出；
- 在內部估值專家的協助下，參照現行會計準則的規定評估外部估值師採用的估值方法及透過將主要假設與管理層批准的預算及市場及其他外部可得資料進行比較而質疑估值中採用的主要假設（包括預測銷量及售價以及毛利率）；
- 讓我們的內部估值專家協助吾等評估貼現現金流預測中應用的貼現率，方法為評估計算貼現率時採用的參數是否在同業及具有類似風險特徵的其他公司所採用的範圍內。

關鍵審計事項

董事根據外部估值師編製的獨立估值評估已收購可辨認資產淨值的公平值。公平值評估須行使重大判斷及估計，尤其是於預測已收購業務未來表現時。

我們將確定評估有關收購的或然代價及可辨認資產淨值的估值為關鍵審計事項，原因為收購對綜合財務報表的影響重大以及因為評估代價及已收購可辨認資產淨值的公平值及評估商譽的潛在減值本身具有主觀性及須作出重大判斷及估計，從而增加了錯誤或潛在管理層偏向的風險。

我們在審計中對相關事項的處理

我們評估有關收購的或然代價及商譽的潛在減值的估值的審計程序包括如下各項：

- 在內部估值專家的協助下，研究董事對已收購業務的盈利預測及現金流預測並將其與董事會批准的計劃進行比較，及通過比較主要假設與市場及其他外部可得資料，質疑主要假設（包括銷量及售價），比較預測與已收購業務的歷史表現及行業預測及將貼現率與同業類似公司的貼現率進行基準比較而評估貼現現金流預測中使用的貼現率；
- 就編製貼現現金流預測所採用的主要假設（包括年度增長率及貼現率）獲得管理層的敏感度分析及評估主要假設的變動對管理層於其減值評估中所達致結論的影響以及是否有任何管理層偏向的跡象；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關收購及商譽潛在減值評估的披露。

評估待售發展中物業及持作出售竣工物業可變現淨值

參見綜合財務報表附註 19 及第 89 頁的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一七年十二月三十一日，貴集團擁有位於中華人民共和國（「中國」）的待售發展中物業及持作出售竣工物業總賬面值為人民幣 6,874 百萬元，佔貴集團於該日總資產的 15%。該等物業包括位於武漢、天津、長沙及荊州等城市的零售單元及住宅公寓。

該等物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。釐定該等物業的可變現淨值須作出判斷及估計，包括未來售價及完成出售該等物業所需成本，及由貴集團管理層評估。

中國若干城市地方政府政策的最新變動（影響利率、銀行規定存款準備金率及／或二手房購買者的按揭規定）可能導致房價波動，這可能意味著於報告日期需計提撥備。

我們認為確定評估待售發展中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值為關鍵審計事項，原因為該等物業對貴集團總資產的重要性及因為評估可變現資產淨值本身具有主觀性及須作出有關估計未來售價及未來建築成本的重大管理層判斷及估計，從而增加了錯誤或潛在管理層偏向的風險。

我們在審計中對相應事項的處理

我們評估待售發展中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值的審計程序包括如下各項：

- 通過比較樣板房的預測售價與於報告日期前後實現的售價以及可資比較物業的價目表，質疑貴集團的預測售價；
- 通過比較其他地區類似單元的建築成本，質疑貴集團每平米建築成本的預測及倘存在差異，從高級運營、商業及財務管理層處獲得解釋，並將彼等的解釋與同供應商的通信及附近類似物業相比較；
- 與相關項目經理討論重大物業開發項目以識別評估預測及可變現淨值背後的主要驅動因素，例如預測收益率及成本計劃；
- 按抽樣基準對待售發展中物業進行實地視察，以觀察發展進度及參考有關估計建築成本、已簽署建築合同及／或貴集團開發的近期完工項目之單位建築成本之市場統計數據，質疑最新預測中反映的管理層開發預算。

投資物業及發展中投資物業的估值

參見綜合財務報表附註10及第83頁的會計政策。

關鍵審計事項

貴集團持有位於中國的投資物業及發展中投資物業組合，公平值為人民幣20,207百萬元，佔貴集團於二零一七年十二月三十一日總資產的43%。該等物業包括物流中心、電子商務商場及批發市場。

於二零一七年十二月三十一日投資物業及發展中投資物業的公平值乃由董事根據合資格外部物業估值師行編製的獨立估值而評估。於綜合損益表中入賬的投資物業及發展中投資物業的公平值之變動為貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅前溢利的108%。

我們認為確定貴集團投資物業及發展中投資物業的估值為關鍵審計事項，原因為投資物業及發展中投資物業對貴集團總資產的重要性及投資物業及發展中投資物業公平值之變動對貴集團除稅前溢利的重要性以及因為投資物業及發展中投資物業的估值本身具有主觀性及須作出重大管理層判斷及估計，尤其是鑒於貴集團持有的投資物業及發展中投資物業的數目及多樣化性質及位置，從而增加了錯誤或潛在管理層偏向的風險。

我們在審計中對相應事項的處理

我們處理投資物業及發展中投資物業的估值的審計程序包括如下各項：

- 獲得及檢查貴集團委聘的外部物業估值師編製的估值報告，董事有關投資物業及發展中投資物業的評估乃據此報告作出；
- 評估外部估值師的資質、經驗及專長並考慮彼等的客觀性及獨立性；
- 在我們的內部物業估值專家的協助下，在管理層不在場的情況下，與外部物業估值師討論其估值方法及通過將資本化比率、現行市場租金及可資比較市場交易與可獲得市場數據相比較及利用內部物業估值專家的行業知識及經驗，質疑估值中所採納的主要估計及假設；
- 按抽樣基準對發展中投資物業進行實地視察，以觀察發展進度及參考有關估計建築成本、已簽署建築合同及／或貴集團開發的近期完工項目之單位建築成本之市場統計數據，質疑最新預測中反映的管理層開發預算。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則委員會頒布的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是廖顯斌。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一八年三月二十九日

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-----------------------|------|------------------|------------------|
| 收入 | 3(a) | 22,249,176 | 1,213,375 |
| 銷售成本 | | (21,236,921) | (852,068) |
| 毛利 | | 1,012,255 | 361,307 |
| 其他淨(虧損)/收入 | 4 | (39,900) | 1,130,515 |
| 銷售及分銷開支 | | (196,368) | (141,468) |
| 行政及其他開支 | | (513,010) | (160,105) |
| 投資物業公平值變動前經營溢利 | | 262,977 | 1,190,249 |
| 投資物業估值淨收益 | 10 | 3,021,326 | 1,275,697 |
| 經營溢利 | | 3,284,303 | 2,465,946 |
| 融資收入 | 5(a) | 89,001 | 3,643 |
| 融資成本 | 5(a) | (534,360) | (192,339) |
| 分佔聯營公司之淨虧損 | 15 | (36,050) | (24,441) |
| 分佔合營企業之淨溢利/(虧損) | 16 | 727 | (163) |
| 出售附屬公司之收益 | | - | 95,561 |
| 除稅前溢利 | 5 | 2,803,621 | 2,348,207 |
| 所得稅 | 6(a) | (447,139) | (291,636) |
| 年內溢利 | | 2,356,482 | 2,056,571 |
| 下列人士應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 2,379,077 | 2,048,951 |
| 非控股權益 | | (22,595) | 7,620 |
| 年內溢利 | | 2,356,482 | 2,056,571 |
| 每股盈利(人民幣分) | | | |
| 基本 | 9 | 21.234 | 19.068 |
| 攤薄 | 9 | 21.229 | 19.068 |

第79至166頁所載附註構成該等財務報表的一部分。應付本公司權益股東應佔年內溢利的股息載於附註30(e)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 年內溢利 | 2,356,482 | 2,056,571 |
| 年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後) | | |
| 隨後可能被重新分類至損益的項目： | | |
| 換算下列項目產生之匯兌差額： | | |
| — 中國內地以外經營的財務報表 | (20,042) | (43,116) |
| 年內其他全面收益 | (20,042) | (43,116) |
| 年內全面收益總額 | 2,336,440 | 2,013,455 |
| 下列人士應佔： | | |
| 本公司權益股東 | 2,359,035 | 2,005,835 |
| 非控股權益 | (22,595) | 7,620 |
| 年內全面收益總額 | 2,336,440 | 2,013,455 |

第79至166頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 10 | 20,206,738 | 14,624,055 |
| 物業、廠房及設備 | 11 | 216,981 | 113,815 |
| 無形資產 | 12 | 899,151 | 8,691 |
| 商譽 | 13 | 1,606,280 | 15,783 |
| 於聯營公司之權益 | 15 | 490,586 | 529,657 |
| 於合營企業之權益 | 16 | 114,387 | 104,163 |
| 長期應收款項 | 17 | 324,862 | 293,970 |
| 可供出售金融資產 | | 12,500 | – |
| 遞延稅項資產 | 29(b) | 67,997 | 168,837 |
| | | 23,939,482 | 15,858,971 |
| 流動資產 | | | |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融資產 | 18 | 5,074,617 | 2,208,721 |
| 存貨 | 19 | 7,162,524 | 7,837,928 |
| 預付稅項 | 29(a) | 16,025 | 35,213 |
| 貿易及其他應收款項 | 20 | 4,756,008 | 2,829,146 |
| 應收貸款 | 21 | 2,342,062 | – |
| 應收關連方款項 | 22 | 82,760 | 1,250 |
| 初始到期日超過三個月之銀行定期存款 | | 132,602 | – |
| 已抵押銀行存款 | 23 | 2,553,901 | 550,453 |
| 現金及現金等價物 | 24 | 1,283,647 | 273,262 |
| | | 23,404,146 | 13,735,973 |
| 分類為持作出售非流動資產 | | – | 152,705 |
| | | 23,404,146 | 13,888,678 |
| 流動負債 | | | |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融負債 | 18 | 450,140 | – |
| 貿易及其他應付款項 | 25 | 12,511,792 | 4,966,336 |
| 應付關連方款項 | 22 | 583,409 | 631,881 |
| 銀行貸款及其他金融機構貸款 | 26 | 5,572,061 | 2,332,654 |
| 即期稅項 | 29(a) | 284,652 | 246,472 |
| 遞延收入 | | 5,401 | 15,468 |
| 與分類為持作出售非流動資產直接相關之負債 | | – | 38,038 |
| | | 19,407,455 | 8,230,849 |
| 流動資產淨值 | | 3,996,691 | 5,657,829 |
| 資產總值減流動負債 | | 27,936,173 | 21,516,800 |

綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款及其他金融機構貸款 | 26 | 5,422,356 | 6,061,268 |
| 遞延收入 | | 7,183 | 4,101 |
| 遞延稅項負債 | 29(b) | 3,845,747 | 3,312,199 |
| | | 9,275,286 | 9,377,568 |
| 資產淨值 | | | |
| | | 18,660,887 | 12,139,232 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 30 | 32,292 | 29,727 |
| 儲備 | | 17,748,918 | 12,074,820 |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | | | |
| | | 17,781,210 | 12,104,547 |
| 非控股權益 | | | |
| | | 879,677 | 34,685 |
| 權益總額 | | | |
| | | 18,660,887 | 12,139,232 |

於二零一八年三月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

閻志
聯席主席及執行董事

崔錦鋒
執行董事

第79至166頁所載附註為該等財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| 附註 | 本公司權益股東應佔 | | | | | | | 總計 人民幣千元 | 非控股權益 人民幣千元 | 權益總額 人民幣千元 |
|--------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|------------|-------------|----------------|---------------|
| | 股本 | 股份溢價 | 中國法定儲備 | 其他儲備 | 匯兌儲備 | 重估儲備 | 保留溢利 | | | |
| | 人民幣千元 30(b) | 人民幣千元 30(c)(i) | 人民幣千元 30(c)(ii) | 人民幣千元 30(c)(v) | 人民幣千元 30(c)(iii) | 人民幣千元 30(c)(vi) | 人民幣千元 | | | |
| 於二零一六年一月一日的結餘 | 29,727 | 779,593 | 251,440 | (104,334) | (64,346) | 36,946 | 8,539,442 | 9,468,468 | 842,063 | 10,310,531 |
| 二零一六年之權益變動： | | | | | | | | | | |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | — | 2,048,951 | 2,048,951 | 7,620 | 2,056,571 |
| 其他全面收益 | — | — | — | — | (43,116) | — | — | (43,116) | — | (43,116) |
| 全面收益總額 | — | — | — | — | (43,116) | — | 2,048,951 | 2,005,835 | 7,620 | 2,013,455 |
| 轉撥至中國法定儲備 | — | — | 163,112 | — | — | — | (163,112) | — | — | — |
| 收購附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | 3,246 | 3,246 |
| 收購非控股權益 | — | — | — | 616,163 | — | — | — | 616,163 | (816,163) | (200,000) |
| 出售附屬公司 | — | — | — | 52 | — | — | (52) | — | — | — |
| 出售附屬公司股權 | — | — | — | 14,081 | — | — | — | 14,081 | (2,081) | 12,000 |
| 於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘 | 29,727 | 779,593 | 414,552 | 525,962 | (107,462) | 36,946 | 10,425,229 | 12,104,547 | 34,685 | 12,139,232 |

綜合權益變動表(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| | | 本公司權益股東應佔 | | | | | | | | | | | |
|------------------|--|----------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-------------|-----------|------------|------------|----------|------------|
| | | 就管理層 股份獎勵計劃 | | | 中國 | | | 以權益 結算股份 | | | | | |
| | | 股本 | 股份溢價 | 持有之股份 | 法定儲備 | 其他儲備 | 匯兌儲備 | 重估儲備 | 支付儲備 | 保留溢利 | 總計 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 附註 | | 30(b) | 30(c)(i) | 30(b)(iii) | 30(c)(ii) | 30(c)(v) | 30(c)(iii) | 30(c)(vi) | 30(c)(iv) | | | | |
| 於二零一七年一月一日的結餘 | | 29,727 | 779,593 | — | 414,552 | 525,962 | (107,462) | 36,946 | — | 10,425,229 | 12,104,547 | 34,685 | 12,139,232 |
| 二零一七年之權益變動： | | | | | | | | | | | | | |
| 年內溢利 | | — | — | — | — | — | — | — | — | 2,379,077 | 2,379,077 | (22,595) | 2,356,482 |
| 其他全面收益 | | — | — | — | — | — | (20,042) | — | — | — | (20,042) | — | (20,042) |
| 全面收益總額 | | — | — | — | — | — | (20,042) | — | — | 2,379,077 | 2,359,035 | (22,595) | 2,336,440 |
| 發行新股份 | | 30(b)(i) | 1,038 | 1,305,453 | — | — | — | — | — | — | 1,306,491 | — | 1,306,491 |
| 就管理層股份獎勵計劃發行股份 | | 30(b)(iii) | 23 | 59,152 | (59,175) | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 轉撥至法定儲備 | | 30(c)(ii) | — | — | — | 22,861 | — | — | — | (22,861) | — | — | — |
| 僱員以權益結算股份的支付 | | 28 | — | — | — | (25,842) | — | — | 65,259 | — | 39,417 | 25,842 | 65,259 |
| 非僱員以權益結算股份的支付 | | 28 | — | — | — | — | — | — | 57,225 | — | 57,225 | — | 57,225 |
| 收購附屬公司 | | 30(b)(ii) | 1,504 | 2,218,644 | — | — | — | — | — | — | 2,220,148 | 853,428 | 3,073,576 |
| 收購於附屬公司的更多權益 | | 25 | — | — | — | (307,000) | — | — | — | — | (307,000) | — | (307,000) |
| 支付附屬公司非控股權益股息 | | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (4,242) | (4,242) |
| 附屬公司非控股權益注資 | | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 244 | 244 |
| 非控股權益持有人撤回資本投資 | | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (9,000) | (9,000) |
| 注資予聯營公司 | | | — | — | — | 1,347 | — | — | — | — | 1,347 | 1,315 | 2,662 |
| 於二零一七年十二月三十一日的結餘 | | 32,292 | 4,362,842 | (59,175) | 437,413 | 194,467 | (127,504) | 36,946 | 122,484 | 12,781,445 | 17,781,210 | 879,677 | 18,660,887 |

第 79 至 166 頁所載附註為該等財務報表一部分。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| 經營活動 | | | |
| 經營所用現金 | 24(b) | (2,072,986) | (220,971) |
| 已付所得稅 | | (44,164) | (68,417) |
| 經營活動所用現金淨額 | | (2,117,150) | (289,388) |
| 投資活動 | | | |
| 購置物業、廠房及設備付款 | | (30,674) | (10,552) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 1,193 | 1,584 |
| 出售無形資產所得款項 | | 98 | – |
| 出售投資物業所得款項 | | – | 28,108 |
| 存放初始到期日超過三個月之銀行定期存款 | | (122,602) | – |
| 購置無形資產付款 | | (12,043) | (5,661) |
| 出售附屬公司所得款項淨額 | | – | 96,019 |
| 已收取利息 | 5(a) | 89,001 | 3,643 |
| 收購附屬公司現金收款 | 35 | 1,237,163 | (172,021) |
| 投資聯營公司付款 | | (26,897) | (521,184) |
| 投資合營企業付款 | | – | (15,000) |
| 投資認購普通股之認股權證付款 | | – | (7,528) |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息 | 4 | 10,207 | 6,805 |
| 認購保險公司股份退款／(付款) | | 1,000,000 | (1,000,000) |
| 購買以公平值計量且變動計入損益之金融資產 | | | |
| – 上市股本證券 | | (133,345) | – |
| – 理財產品 | | (1,909,395) | – |
| 出售上市股本證券 | | 77,541 | – |
| 理財產品到期現金收款 | | 1,952,948 | – |
| 可供出售金融資產付款 | | (12,500) | – |
| 貸款予第三方 | | (167,585) | – |
| 墊付關連方款項 | 34(b)(iii) | (389,022) | – |
| 關連方還款 | 34(b)(iv) | 326,742 | – |
| 投資活動所得／(所用)現金淨額 | | 1,890,830 | (1,595,787) |

綜合現金流量表(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------------------|-----------|------------------|------------------|
| 融資活動 | | | |
| 配售新股份所得款項 | 30(b)(i) | 1,306,491 | – |
| 直接母公司及其他關連方墊款 | 34(b)(i) | 644,227 | 165,002 |
| 償還直接母公司及其他關連方款項 | 34(b)(ii) | (1,043,133) | (264,533) |
| 新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項 | | 6,333,369 | 3,921,215 |
| 償還銀行貸款及其他金融機構貸款 | | (5,329,619) | (1,922,054) |
| 第三方貸款所得款項 | | 1,511,532 | 1,000,000 |
| 償還第三方貸款 | | (1,781,710) | – |
| 已抵押銀行存款減少/(增加) | | 226,941 | (108,803) |
| 已付利息及其他借貸成本 | | (901,985) | (620,822) |
| 已付附屬公司非控股權益股息 | | (4,242) | – |
| 收購非控股股東股權預付款 | | – | 10,000 |
| 出售附屬公司股權所得款項 | | – | 12,000 |
| 收購非控股權益付款 | | – | (200,000) |
| 非控股權益撤回資本投資 | | (9,000) | – |
| 非控股權益注資所得款項 | | 244 | – |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融負債所得款項 | | 267,892 | – |
| 融資活動所得現金淨額 | | 1,221,007 | 1,992,005 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | | | |
| 於一月一日之現金及現金等價物 | 24(a) | 994,687 | 106,830 |
| 外匯匯率變動之影響 | | 273,262 | 243,470 |
| | | 15,698 | (77,038) |
| 於十二月三十一日之現金及現金等價物 | 24(a) | 1,283,647 | 273,262 |

第 79 至 166 頁所載附註為該等財務報表一部分。

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

該等財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的主要會計政策披露如下。

國際會計準則理事會已頒佈於本集團本會計期間首次生效或可提早採納的若干新訂及經修訂國際財務報告準則。附註1(c)載列因首次採用與本集團當前及過往會計期間有關之該等更新而導致任何會計政策變更的資料，該等資料已反映於本財務報表中。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋卓爾集團股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)與本集團所持聯營公司及合營企業權益。

編製財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟下列資產及負債按下述會計政策以公平值列賬：

- 可供出售金融資產及以公平值計量且變動計入損益之金融資產(見附註1(g))；
- 投資物業(見附註1(i))；
- 衍生金融工具(見附註1(h))；及
- 於業務合併中確認的或然代價(見附註1(d))。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近千元。計入本集團項下各實體財務報表的項目使用能最佳反應有關該實體的相關事項及狀況的經濟實質的貨幣(「功能貨幣」)。本集團旗下大多數公司在中華人民共和國(「中國」)運營及彼等的功能貨幣為人民幣，因此，人民幣用作本集團的呈列貨幣。

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務報表時，須作出對政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於若干情況下視為合理的其他各種因素作出，而所得結果構成對無法自其他來源直接可得資產及負債的賬面值作出判斷時的依據。實際結果可能有別於該等估計。

1 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

該等估計及相關假設會持續審閱。倘若會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內予以確認；倘若該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間均予以確認。

有關管理層在應用國際財務報告準則時所作之判斷對財務報表之重大影響及不確定性估計之主要來源，於附註2詳細論述。

(c) 會計政策變更

國際會計準則理事會已頒佈一系列於本集團當前會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂。然而，附註24(c)中已載入其他披露以符合國際會計準則第7號(修訂本)現金流量表：披露計劃引入的新披露規定，該修訂要求實體提供使財務報表使用者能夠評估融資活動所產生的負債變動的披露資料，包括現金流產生的變動及非現金變動。

本集團並無採用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受本集團控制之實體。本集團因參與實體之業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對實體行使其權力而影響該等回報時，則視為控制實體。當評估本集團是否有權力時，僅會考慮本集團及其他人士持有之實際權力。

於附屬公司之投資自控制權開始日期起至控制權終止日期止併入綜合財務報表。收購中轉讓的代價一般按公平值計量。任何或然代價於收購日期按公平值計量。倘支付符合金融工具定義的或然代價之義務分類為權益，則不予重新計量及結算於權益內入賬。否則，其他或然代價將於各報告日期按公平值重新計量，而或然代價之公平值其後變動於損益內確認。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司的權益，且本集團並無與該等權益持有人增訂條款而導致本集團整體須就該等權益負有符合金融負債定義的合約責任。對各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或按非控股權益所佔附屬公司可識認淨資產的比例計量任何非控股權益。

1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績的非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表按賬面值呈列為年度損益總額及全面收入總額在非控股權益與本公司權益股東之間的分配。非控股權益持有人的貸款及對該等持有人所負之其他合約責任視乎負債性質，根據附註1(r)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動倘並未導致失去控制權，則入賬列作股權交易，而綜合權益內控股及非控股權益的金額會就此作出調整，以反映相關權益的變動，惟商譽不會作出調整且不會確認損益。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資按成本減減值虧損(見附註1(m))列賬。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司乃為本集團或本公司對其管理產生重大影響(包括參與財務及經營決策)，但並非控制或聯合控制其管理之實體。

合營企業乃為本集團或本公司與其他人士訂約同意共同控制有關安排，及有權獲得該安排之資產淨值之安排。

於聯營公司或合營企業之投資以權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並就本集團所佔被投資公司可識別資產淨值之收購日期公平值超逾投資成本的任何部分(如有)進行調整。其後就本集團所佔被投資公司之資產淨值之收購後變動及與投資相關的任何減值虧損(見附註1(f)及(m))對投資作出調整。收購日期超逾成本的任何部分、本集團年內所佔被投資公司之收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表內確認，而本集團應佔被投資公司其他全面收入之收購後稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔一間聯營公司或合營企業之虧損超出其於該合營企業之權益時，本集團的權益扣減至零並終止確認進一步虧損，惟本集團產生法定或推定責任或代表被投資公司付款則除外。就此而言，本集團之權益為以權益法入賬之投資的賬面值，連同實質上屬本集團於聯營公司或合營企業投資淨額一部分之長期權益。

於本公司財務狀況表內，於聯營公司及合營企業的投資按成本減減值虧損(見附註1(m))列賬。

1 主要會計政策(續)

(f) 商譽

商譽是指：

- (i) 所轉讓代價的公平值總額、被收購方之任何非控股權益數額以及本集團之前於被收購方持有之股權的公平值；超過
- (ii) 被收購方可辨認資產及負債於收購日期計量的公平值淨額。

當(ii)大於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為溢價購買之收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。業務合併產生的商譽會分配至預期可透過合併的協同效應獲利的每個現金產生單位或現金產生單位組別，並每年接受減值測試(見附註1(m))。

於年內出售現金產生單位時，所收購商譽的任何應佔數額包括於出售損益的計算中。

(g) 於股本證券之其他投資及於理財產品及信託產品之投資

本集團及本公司有關股本證券投資及於理財產品及信託產品之投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)的政策如下：

於股本證券之投資及於理財產品及信託產品之投資最初按公平值列值，該公平值即交易價，除非初始確認之公平值與交易價格有所不同，且公平值為相同資產或負債在活躍的市場上的報價，或通過使用從可觀察的市場數據的估值技術計量。成本包括應佔交易成本，惟下文另有指明者除外。該等投資視乎彼等的分類，隨後按以下方式入賬：

持作買賣之證券投資乃分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益確認。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何盈虧乃於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額並不包括該等投資所賺取之任何股息或利息，乃由於該等項目已根據附註1(x)(vii)所載之政策予以確認。

不屬於持作買賣之股本證券投資分類為可供出售證券。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何盈虧乃於其他全面收入確認並在公平值儲備之權益中獨立累計。惟此有例外情況，倘與之相同的工具在活躍市場並無報價及其公平值無法可靠地計量之股本證券投資，則按成本減去減值虧損後於財務狀況表確認(見附註1(m))。從股本證券所得之股息收入按附註1(x)(vii)所載之政策在損益確認。

1 主要會計政策(續)

(g) 於股本證券之其他投資及於理財產品及信託產品之投資(續)

於理財產品及信託產品的投資分類為以公平值計量且變動計入損益之金融資產。於各報告期末，重新計量公平值，連同任何綜合收益或虧損於損益內確認。投資收入根據附註1(x)(ix)所載政策於損益內確認。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值(見附註1(m))時，確認於權益中的累計盈虧會被重新分類至損益。於本集團承諾購入/出售投資或投資到期當日，本集團會確認/終止確認有關投資。

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值確認。公平值於各報告期末重新計量。按公平值重新計量產生的收益或虧損則會直接於損益確認。

(i) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及/或為資本增值而根據租賃權益(見附註1(l))擁有或持有之土地及/或樓宇，包括所持目前尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。

投資物業按公平值入賬，惟呈報期末仍在建設或開發及其公平值於當時不能可靠計量者除外。投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益確認。投資物業之租金收入按附註1(x)(iii)所述方式入賬。

倘本集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或資本增值，則該權益會按每項物業基準分類並作為投資物業入賬。已分類為投資物業之任何該等物業權益按猶如其根據融資租賃持有(見附註1(l))入賬，且適用於該權益的相同會計政策，適用於根據融資租賃租出的其他投資物業。租賃付款按附註1(l)所述入賬。

(j) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(m))列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工成本以及拆卸及搬遷項目與恢復項目所在地原貌的初步估計成本(如有關)和適當比例的間接生產成本及借貸成本(見附註1(z))。

停用或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，並於停用或出售當日於損益確認。

1 主要會計政策(續)

(j) 物業、廠房及設備(續)

折舊乃採用直線法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，詳情如下：

位於租賃土地上的樓宇按租賃的未屆滿期限與彼等的估計可使用年期之較短者折舊，即於完工日期後不超過50年

| | |
|------------|-------|
| 汽車 | 4至10年 |
| 傢俱、辦公設備及其他 | 3至8年 |

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且每部分單獨折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年審閱。

物業、廠房及設備將於及僅於用途發生變更(以終止自用為證據)時，方轉撥至投資物業。倘自用物業成為將按公平值列賬之投資物業，於用途變更日期物業之賬面值與其公平值之間的任何差額將確認為物業、廠房及設備重估，即使物業之前採用成本模式計量。於其他全面收入(「其他全面收入」)確認之任何現有或所產生的重估盈餘不會於轉撥日期或其後出售投資物業時轉撥至損益。

(k) 無形資產(商譽除外)

本集團收購的無形資產按成本減去累計攤銷(若估計使用年期為有限)及減值虧損列賬(見附註1(m))。

有限使用年期之無形資產的攤銷使用直線法按資產的估計使用年期於損益中扣除。下列有限使用年期之無形資產從彼等可供使用之日起計提攤銷，以及彼等之估計使用年期如下：

| | |
|---------|------|
| — 未完成合約 | 2年 |
| — 軟件 | 5年 |
| — 有利合約 | 2.5年 |
| — 客戶關係 | 20年 |

攤銷之期限及方法均每年檢討。

倘商標被評估為可無限期使用，則不會作攤銷。無形資產之可使用年期屬無限之任何結論經每年檢討，以釐定有關事件及情況是否繼續支持有關資產具有無限可使用年期之評估。如情況有變，則會自變更日期起就可使用年期從無限轉為有限之評估按未來適用基準，並根據上文所載就具有有限可使用年期之無形資產作出攤銷之政策入賬。

1 主要會計政策(續)

(I) 租賃資產

倘本集團釐定一項安排賦予於一段協定期間使用一項指定資產或多項資產的權利，並以付款或系列付款作為交換，則該項安排(包括交易或系列交易)為或包含一項租賃。本集團經評估該項安排的實際內容而作出相關決定，並不考慮該項安排是否屬法定形式的租賃。

(i) 租賃予本集團資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，倘租賃使所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團，有關的資產便會分類為以融資租賃持有；倘租賃不會使所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團，則分類為經營租賃，惟以下情況例外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業。倘分類為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有(見附註1(i))；及
- 根據經營租賃持作自用的土地，而於租賃開始時，其公平值無法與位於其上的樓宇的公平值分開計量，則作為根據融資租賃持有入賬，除非該樓宇亦根據一項經營租賃清楚持有。就以上目的而言，租約的開始日期乃本集團首次訂立租約或由前租用人接手的時間。

(ii) 經營租賃支出

倘本集團有權使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租期所涵蓋的會計期間內分期等額自損益表扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取的租賃獎勵於損益表內確認為所出租淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間自損益表扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但劃歸為投資物業(見附註1(i))、在建以供出售物業與持作出售竣工物業(見附註1(n)(ii))之物業除外。

1 主要會計政策(續)

(m) 資產減值

(i) 於股本證券及其他應收款項之投資之減值

按成本或攤銷成本入賬或分類為可供出售證券之股本證券投資及其他即期及非即期應收款項於各報告期末審閱，以釐定有否減值的客觀證據。減值的客觀證據包括引起本集團注意到有關下列一項或多項虧損事項的可觀察數據：

- 債務人之重大財政困難；
- 違反合約，如違反或拖欠利息或本金付款；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；及
- 於股本工具的投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

倘存在任何該等跡象，任何減值虧損將按下列方式釐定及確認：

- 就根據權益法於綜合財務報表入賬的聯營公司及合營企業權益(見附註1(e))而言，減值虧損乃按照附註1(m)(ii)將投資的可收回金額與其賬面值進行比較而計量。若用於按照附註1(m)(ii)確定可收回金額的估計發生有利變動，則撥回減值虧損。
- 對於按成本列賬之無報價股本證券，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以金融資產之賬面值與類似金融資產現時之市場回報率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。按成本列賬之股本證券之減值虧損不會撥回。
- 對於貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之金融資產，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時所計算的實際利率)貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。如金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則對該等資產進行集體評估。集體評估減值之金融資產的未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在後續期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產之賬面值超過以往年度並無確認減值虧損而應釐定之數額。

1 主要會計政策(續)

(m) 資產減值(續)

(i) 於股本證券及其他應收款項之投資之減值(續)

- 就可供出售之證券而言，已於公平值儲備中確認的累計虧損會重新分類至損益。將於損益內確認的累計虧損金額為購入成本(減任何本金還款及攤銷)與現行公平值的差額，已扣減過往就該資產於損益內確認的任何減值虧損。

可供出售股本證券之減值虧損如已於損益內確認，則不會透過損益撥回。其後該資產公平值之任何增加會於其他全面收入中確認。

減值虧損從相應資產中直接撇銷，惟若對收回之可能性被視為有疑問但未至於可能性極低之應收賬款及應收票據(計入貿易及其他應收款項)而確認之減值虧損例外。在此情況下，呆賬減值虧損採用撥備賬入賬。倘本集團信納收回之可能性極低，則被視為無法收回之金額從應收賬款及應收票據中直接撇銷，而於撥備賬中持有而有關該債務之任何金額乃撥回。先前於撥備賬中扣除並於其後收回之款項自撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之款項於損益確認。

(ii) 其他資產減值

本集團會在每個呈報期末審閱內部及外界資料來源，以識別是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或惟倘為商譽，則過往確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

若存在上述任何跡象，則會估計有關資產的可收回金額。此外，對於商譽及無限使用年期之無形資產，每年均會對其可收回金額作出估計，而無論是否有任何減值跡象。

- 計算可收回金額

資產可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會使用可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。倘資產所產生現金流入並非基本上獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

1 主要會計政策(續)

(m) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認的減值虧損，首先分配以減少分配予現金產生單位(或該組單位)任何商譽的賬面值，再按比例分配以減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不得減至低於其個別的公平值減出售成本(如能計算)或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外資產而言，倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。商譽之減值虧損不可撥回。

減值虧損之撥回僅限於過往年度並未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據國際財務報告準則第34號，中期財務報告就財政年度的首六個月編製中期財務報告。於中期期間末，本集團應用相同的減值測試、確認及撥回標準，猶如其為於財政年度末(見附註1(m)(i)及(ii))。

於中期期間就商譽及可供出售股本證券確認之減值虧損於隨後期間不會予以撥回。假設有關中期期間之減值僅於該財政年度末進行評估，即使並無確認虧損，或虧損屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

(n) 存貨

(i) 供應鏈管理及貿易

存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬。

成本使用加權平均成本公式計算，包括所有購買成本、轉換成本及使存貨大達到彼等當前位置及狀況所產生的其他成本。

可變現淨值乃按於日常業務中之估計售價減估計完成及預計出售時之成本計算。

1 主要會計政策(續)

(n) 存貨(續)

(i) 供應鏈管理及貿易(續)

當存貨出售時，則該等存貨的賬面值會確認為於相關收入確認期間的開支。任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損會確認為撇減或虧損發生期間的開支。任何存貨撇減的任何撥回之金額於撥回發生期間確認為已確認存貨開支金額的扣減。

(ii) 物業開發

有關物業開發活動之存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 在建待售物業

在建待售物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地收購成本及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本(見附註1(z))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本後的金額。

— 持作出售竣工物業

本集團所開發的竣工物業之成本按未售物業所佔該開發項目總開發成本分攤計算。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生之成本後的金額。

持作出售竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現時位置及達成現狀所產生之其他成本。

(o) 建造合同

建造合同指為建造一項或一組資產與客戶特定洽商達成的合同，客戶可以指定設計的主要結構要素。合同收益的會計政策載於附註1(x)(viii)。倘建造合同的結果能可靠估計，則合同成本乃於報告期末參照合同的完成程度確認為開支。倘合同成本總額可能超過合同收益總額，則預期虧損即時確認為開支。倘建造合同的結果無法可靠估計，則合同成本於其產生期間確認為開支。

於報告期末尚在施工的建造合同按所產生的成本淨額加已確認溢利，再減去已確認虧損及進度款項入賬，並於綜合財務狀況表內列為「應收客戶有關合同工程的總額」(作為資產)或「應付客戶有關合同工程的總額」(作為負債)(如適用)。客戶尚未支付的進度款項則記入「長期應收款項」。於有關工程進行前已收取的款項入賬列為「貿易及其他應付款項」項下之「預收款項」。

1 主要會計政策(續)

(p) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備(見附註1(m))入賬，惟作為支付予關連方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(q) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值之間的任何差額(連同任何應付利息及費用)會在借貸期間內以實際利率法於損益確認。

(r) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除根據附註1(w)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知數額的現金及無重大價值轉變的風險，於購入後三個月內到期。

(t) 僱員福利

短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期支付或清償該等成本並產生重大影響，則該等金額以現值列報。

(u) 股份支付

與僱員進行的權益結算股份支付交易

向合資格人士所授購股權及股份之公平值確認為開支，並於權益中股份支付儲備作出相應調增。公平值乃於授出日期使用二項式點陣法模式計量。經考慮條款及條件(包括禁售期)，在授出購股權或股份時使用亞式看跌期權定價模式或市場價。倘僱員須在無條件享有購股權及股份前符合歸屬條件，則購股權及股份之估計公平值總額經考慮購股權及股份的歸屬可能性後於歸屬期內攤分。

1 主要會計政策(續)

(u) 股份支付(續)

與僱員進行的權益結算股份支付交易(續)

歸屬期內會審閱預期將歸屬之購股權數目。除非原開支合資格確認為資產，否則對過往年度已確認累計公平值所作出之任何調整，均在回顧年度自損益扣除／計入損益，並對以權益結算股份支付儲備作出相應調整。於歸屬日期，會對確認為開支之數額作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目(並對以權益結算股份支付儲備作出相應調整)，惟僅因未能達成與本公司股份市價有關之歸屬條件而遭沒收之購股權則除外。權益金額於以權益結算股份支付儲備確認，直至購股權獲行使(屆時會計入就已發行股份確認的股本款項中)或購股權屆滿(屆時會直接撥入保留溢利)為止。

與非僱員進行股權結算股份支付交易

就與僱員以外人士進行股權結算股份支付交易而言，在收取服務時，將已收取服務授出的股份之公平值確認為開支，而於權益的股份支付儲備內確認相應增加。與非僱員進行股權結算股份支付交易之公平值乃參考授出的股本工具之公平值計量。

(v) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項(採用呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算)以及過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時性差額(即財務報告所呈報資產及負債的賬面值與其稅基的差額)而產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟遞延稅項資產僅可在日後可能取得的應課稅溢利的情況下確認。可支持確認源自可扣稅暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於估計撥回可扣稅暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時採用相同的標準，即倘該等暫時性差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會考慮確認遞延稅項資產。

1 主要會計政策(續)

(v) 所得稅(續)

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為就稅務而言不可扣減產生自商譽的暫時差額、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其並不屬於業務合併的一部分)，以及與附屬公司權益相關的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於本集團可控制撥回時間且在可見將來不大可能撥回的差額；如屬可扣減差額，則只限於很可能在將來撥回的差額)。

凡投資物業之公允值按附註1(i)所載的會計政策計量，其遞延稅項的確認以於報告期末按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，除非該物業是可折舊的，並存在於某商業模式，其目的在於於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業所含絕大部份經濟效益。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面值的方式，以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各呈報期末審閱，並扣減至不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付相關股息之責任時確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在本公司或本集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可相互抵銷：

- 對於即期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或可收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

1 主要會計政策(續)

(w) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)支付指定款項以向擔保受益人(「持有人」)賠償因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而導致持有人蒙受損失之合約。

倘本集團出具財務擔保，擔保的公平值在貿易及其他應付款項中初步確認為遞延收入。所出具財務擔保於發出時的公平值乃參照就類似服務的公平交易中所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時放款人實際收取的費用與放款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差異釐定。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據適用於該類別資產之本集團政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額，作為已發出財務擔保之收入於擔保期內在損益攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能要求本集團履行有關擔保，及(ii)對本集團提出之申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項所列金額(即初步確認之金額)減累計攤銷後的金額，則根據附註1(w)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，則就尚未確定時間或金額之其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低，則另作別論。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任亦披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低，則另作別論。

1 主要會計政策(續)

(x) 收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能流入本集團且收入及成本(倘適用)能可靠計量，則收入於損益確認如下：

(i) 銷售貨品

收入在貨品的擁有權轉讓證書已發行予客戶，貨物送達客戶物業時(被視為客戶接收貨品以及其擁有權的相關風險及回報的時間)予以確認。收入不包括增值稅(「增值稅」)或其他銷售稅，並扣除任何交易折扣。

(ii) 銷售物業

銷售物業產生之收入於所有權之重大風險及回報已轉至買方時確認。本集團認為，當相關物業竣工並交付予買方時，所有權之重大風險及回報即視為已轉移。

銷售物業所得收入不包括銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。收入確認當日前就出售物業收取之按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

(iii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之期間內，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產所產生之收入模式則除外。所授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在產生之會計期間確認為收入。

(iv) 提供服務

服務之收入於向客戶提供服務時確認。

(v) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

(vi) 政府補助

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補助所附條件，則政府補助初步於財務狀況表確認。補償本集團所涉開支之補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收入。補償本集團資產成本之補助初步確認為遞延收入且隨後按資產可使用年期以系統基準於損益內確認。

1 主要會計政策(續)

(x) 收入確認(續)

(vii) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東確立收取付款之權利時確認。
- 上市投資之股息收入於所投資之股價除息時確認。

(viii) 建造合同收入

倘能可靠估計建造合同的成果，固定價格合同收入按合同完工百分比法確認，乃參考截至該日所產生合同成本佔估計合同總成本的百分比計量。

倘無法可靠估計建造合同的成果，收入僅以所產生合同成本可能收回的部分確認。

(ix) 投資收入

投資收入在其使用實際利率法應計時確認。

(y) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期的現行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按呈報期末的現行匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債以交易日期的現行匯率換算。以外幣計值並按公平值計量的非貨幣資產及負債以釐定公平值當日的現行匯率換算。

經營業績按交易日期的現行外匯匯率的近似匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按呈報期末的收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於外匯儲備的權益內單獨累計。出售境外業務時，有關該境外業務的匯兌差額之累計金額於確認出售損益時自權益重新分類至損益。

(z) 借貸成本

購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支與產生借貸成本以及籌備資產作擬定用途或出售所必要的工作正在進行時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售所必要的工作絕大部分中斷或完成時，會暫停或終止將借貸成本撥充成本。

1 主要會計政策(續)

(aa) 關連方

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團的人士；
 - (ii) 對本集團有重大影響力的人士；或
 - (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員的人士。
- (b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司與同系附屬公司相互關連)。
 - (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營企業(或該其他實體所屬集團的公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一間實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的僱員離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)識別的人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

個人的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

(ab) 分部報告

為分配資源予本集團各類業務及各個地區以及評估各類業務及各個地區的業績，會定期向本集團高級行政管理層提供財務資料，而綜合財務報表所報告的經營分部及各分部項目金額來自該等財務資料。

個別重大經營分部不會就財務報告予以綜合，除非該等分部擁有相若的經濟特性，且其產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、用以分銷產品或提供服務的方法以及監管環境的性質均相若。倘個別重大經營分部擁有大部分該等特徵，則可滙總。

2 會計判斷及估計

編製財務報表採用的估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素(包括在若干情況下認為合理的未來事件預測)持續評估。

主要會計政策的選擇，影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素，以及所呈報業績對條件及假設變動的敏感度均為審閱財務報表時須考慮的因素。主要會計政策載於附註1。本集團認為如下主要會計政策涉及在編製財務報表時使用最重大判斷及估計。

附註10、28及31載有有關投資物業估值、已授出購股權公平值及金融工具的假設及彼等的風險因素。其他估計不確定因素的主要來源如下：

(a) 待售發展中物業及持作出售竣工物業可變現淨值

如附註1(n)所述，本集團持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。基於當前市況，本集團基於近期經驗及有關物業之性質估計售價、發展中物業的竣工成本及出售物業產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將減少及這可能導致須就持作出售竣工物業、持作未來發展物業及在建以供出售物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，則會相應調整有關估計變動期間該有關物業的賬面值及撥備。

此外，鑑於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，成本及收益的實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來年度的損益賬。

(b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

如附註6(a)(iv)所解釋，土地增值稅乃就本集團為出售而開發之物業按土地增值之30%至60%之累積稅率徵收，根據適用法規使用物業銷售所得款項扣除可扣減開支(包括土地使用權的租賃費用)、借貸成本及相關物業開發支出計算。鑒於土地增值稅計算基礎的不確定因素由地方稅務局解釋及土地價值的實際增值可能有別於初始估計，實際結果可能高於或低於報告期末的估計。估計的任何增減都會影響未來年度的損益。

2 會計判斷及估計(續)

(c) 貿易及其他應收款項減值

本集團估計貿易及其他應收款項的減值撥備，方法是透過信貸歷史及現行市況評估可收回性。此舉需要使用估計判斷。倘事件或情況變動顯示結餘可能不可收回，則須就貿易及其他應收款項作出撥備。倘預期與初始估計有所不同，有關差額將會影響貿易及其他應收款項的賬面值，並因此影響有關估計變動期間的減值虧損。本集團於各報告期末重新評估減值準備。

(d) 遞延稅項資產確認

有關結轉稅項虧損及其他可扣減暫時差額的遞延稅項資產按呈報期末已頒佈或實質頒佈的稅率，以預期變現或結算資產賬面值的方式確認及計算。釐定遞延稅項資產賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，需要董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將確認之遞延稅項資產賬面值，進而影響未來年度純利。

(e) 在建物業建設成本之確認及分配

物業開發成本於工程階段入賬列為在建物業，並於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團按管理層的最佳估計累計。開發成本於最終結算前的任何變動均會影響計入未來年度損益內的銷售成本。

(f) 劃分投資物業及持作出售物業

本集團開發物業用於持有作出售及持有物業以收取租金及／或留作資本增值。由管理層判斷釐定物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團於有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關在建中物業會作為包括在流動資產的在建物業入賬；及倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業，則會入賬為投資物業。

2 會計判斷及估計(續)

(g) 投資物業估值

按附註1(i)所述，投資物業及分類為持作出售投資物業乃按照獨立專業估值師行的估值，以公平值列賬。

在釐定投資物業及分類為持作出售投資物業公平值時，估值師依據的估值方法涉及(其中包括)若干估計(包括位於相同地點處於相同環境之相若物業的當時市場租金)、適當貼現率以及預計未來市場租金。

依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映當時市況。

(h) 釐定投資物業之遞延稅項

本集團已向第三方租出若干已完成物業，據此董事認為該等安排並非臨時性安排。有鑑於此，本集團決定將該等物業視為投資物業(並將其自持作出售已完成物業重新歸類為投資物業)，乃因本集團擬將該等物業用作長期租金收入及/或資本升值。

根據國際會計準則第12號遞延稅項須按企業預期收回有關資產賬面值之方式可能產生之稅務後果計量。就此而言，國際會計準則第12號之修訂引入一項可予駁回之假定：根據國際會計準則第40號－投資物業，以公平值列賬之投資物業之賬面值將通過出售收回。該假定是按物業逐一分析，若有關投資物業為可折舊且其相關業務模式之目的是隨著時間過去，通過使用而非出售消耗該投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，則上述通過出售收回方式之假定將被駁回。

就此而言，本集團已定期審核其投資物業組合並得出結論，於二零一七年十二月三十一日，本集團已釐定各項該等物業均按業務模式持有，該業務模式的目標是隨著時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，因此，就該等物業而言國際會計準則第12號的假定被推翻。因此，本集團繼續透過因使用而收回其價值應用的稅率計量有關該等其他物業的遞延稅項。

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要業務是在中國開發和運營大型消費品批發商場，並向線上及線下客戶提供供應鏈管理和貿易、電商、金融、倉儲和物流服務。

各項重大收入類別之金額如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------------|-------------------|------------------|
| 物業開發及相關服務收入： | | |
| 銷售物業 | 675,541 | 727,077 |
| 租金收入 | 486,293 | 182,144 |
| 建造合同收入 | 30,896 | 85,310 |
| 其他 | 83,999 | 27,820 |
| 電子商務及金融服務業務收入 | 198,978 | 21,803 |
| 供應鏈管理及貿易業務收入 | 20,730,189 | 166,767 |
| 其他 | 43,280 | 2,454 |
| | 22,249,176 | 1,213,375 |

本集團的客戶群較多元化，截至二零一七年十二月三十一日止年度並無任何單一客戶的交易額超過本集團收入的10%（二零一六年：一名客戶）。該客戶產生的信貸風險集中性之詳情載於附註31(a)。

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-----|----------------|----------------|
| 客戶A | — | 188,600 |

有關本集團主要業務活動之更多詳情披露如下：

(b) 分部報告

本集團按部門劃分管理其業務，而部門按業務（產品及服務）設立。以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致之方式，本集團列示以下三個可呈報分部。概無將任何經營分部合計以構成以下之呈報分部。

- 物業開發及相關服務：此分部開發及運營大型消費品批發商場及有關增值服務，如倉儲及物流。
- 電子商務及金融服務：此分部提供供應鏈金融、擔保、融資租賃及保理與資產管理等金融服務。
- 供應鏈管理及貿易：此分部主要從事大宗農產品及有色金屬交易。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及分配分部之間的資源，本集團高級行政管理人員乃按以下基準監察各可呈報分部應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟聯營公司及合營企業權益、金融資產投資、遞延稅項資產及其他公司資產除外。分部負債包括個別分部之銷售活動應佔之應付貿易賬項、應計費用及應付票據以及銀行借貸，由各分部直接管理。

收入及開支乃經參考該等分部產生之銷售額及支出(該等分部應佔之資產折舊或攤銷產生之支出除外)分配予可呈報分部。

用於可呈報分部溢利之方法為除融資成本、所得稅前之溢利，並對未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如分佔合營企業及聯營公司損益、董事及核數師之酬金以及其他總辦事處或公司行政開支。

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

就截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

| | 物業開發及相關服務 | | 電子商貿及金融服務 | | 供應鏈管理及貿易 | | 總計 | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 來自外部客戶之收入 | 1,276,729 | 1,022,351 | 198,978 | 21,803 | 20,730,189 | 166,767 | 22,205,896 | 1,210,921 |
| 分部間之收入 | — | 5,660 | — | — | — | — | — | 5,660 |
| 可呈報分部收入 | 1,276,729 | 1,028,011 | 198,978 | 21,803 | 20,730,189 | 166,767 | 22,205,896 | 1,216,581 |
| 可呈報分部溢利/(虧損) | 458,218 | 156,700 | (2,370) | (75,069) | (47,299) | 965 | 408,549 | 82,596 |
| 融資收入 | 38,502 | 3,042 | 154 | 586 | 49,922 | 5 | 88,578 | 3,633 |
| 融資成本 | (329,479) | (149,548) | (17,676) | (24,590) | (153,350) | (30) | (500,505) | (174,168) |
| 折舊及攤銷 | (10,912) | (11,828) | (1,205) | (589) | (18,925) | — | (31,042) | (12,417) |
| 投資物業公平值淨增加 | 3,021,326 | 1,275,697 | — | — | — | — | 3,021,326 | 1,275,697 |
| 分佔聯營公司之淨虧損 | (2,367) | (4,165) | (29,818) | (20,276) | (3,865) | — | (36,050) | (24,441) |
| 分佔合營企業之淨溢利/(虧損) | (64) | (43) | — | — | 791 | (120) | 727 | (163) |
| 可呈報分部資產 | 29,919,335 | 27,461,674 | 1,504,126 | 1,020,848 | 10,126,116 | 53,627 | 41,549,577 | 28,536,149 |
| 年內添置非流動分部資產 | 19,224 | 10,338 | 20,032 | 520,573 | 2,655,475 | 15,000 | 2,694,731 | 545,911 |
| 可呈報分部負債 | 13,365,516 | 14,019,953 | 2,903,038 | 2,490,295 | 10,094,269 | 67,554 | 26,362,823 | 16,577,802 |

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬

收入

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 可呈報分部收入 | 22,205,896 | 1,216,581 |
| 其他收入 | 43,280 | 2,454 |
| 分部間收入對銷 | — | (5,660) |
| 綜合收入(附註3(a)) | 22,249,176 | 1,213,375 |

溢利

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 可呈報分部溢利 | 408,549 | 82,596 |
| 分部間溢利對銷 | — | (5,660) |
| 源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利 | 408,549 | 76,936 |
| 其他淨(虧損)/收入 | (39,900) | 1,130,515 |
| 出售附屬公司之收益 | — | 95,561 |
| 融資收入 | 89,001 | 3,643 |
| 融資成本 | (534,360) | (192,339) |
| 投資物業公平值淨增加 | 3,021,326 | 1,275,697 |
| 分佔聯營公司之淨虧損 | (36,050) | (24,441) |
| 分佔合營企業之淨溢利/(虧損) | 727 | (163) |
| 未分配的總部及企業開支 | (105,672) | (17,202) |
| 除稅前綜合溢利 | 2,803,621 | 2,348,207 |

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬(續)

資產

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 可呈報分部資產 | 41,549,577 | 28,536,149 |
| 分部間應收款項對銷 | (5,012,798) | (5,330,647) |
| | 36,536,779 | 23,205,502 |
| 於合營企業之權益 | 114,387 | 104,163 |
| 於聯營公司之權益 | 490,586 | 529,657 |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融資產 | 5,074,617 | 2,208,721 |
| 遞延稅項資產 | 67,997 | 168,837 |
| 預付稅項 | 16,025 | 35,213 |
| 未分配總部及企業資產 | 5,043,237 | 3,495,556 |
| 綜合資產總值 | 47,343,628 | 29,747,649 |

負債

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 可呈報分部負債 | 26,362,823 | 16,577,802 |
| 分部間應付款項對銷 | (4,981,505) | (5,311,829) |
| | 21,381,318 | 11,265,973 |
| 即期稅項 | 284,652 | 246,472 |
| 遞延稅項負債 | 3,845,747 | 3,312,199 |
| 未分配總部及企業負債 | 3,171,024 | 2,783,773 |
| 綜合負債總額 | 28,682,741 | 17,608,417 |

4 其他淨(虧損)/收入

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 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淨變動 | | |
| — 上市股本證券 | (135,533) | 1,120,304 |
| — 理財產品及信託產品 | 90,289 | — |
| — 衍生金融工具 | (5,078) | (2,287) |
| — 或然代價(附註35及31(f)) | (13,977) | — |
| 政府補助 | 8,006 | 32 |
| 附屬公司議價購買之收益 | — | 4,660 |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息 | 10,207 | 6,805 |
| 出售投資物業之虧損 | — | (13,094) |
| 其他 | 6,186 | 14,095 |
| | (39,900) | 1,130,515 |

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除/(計入)：

(a) 融資(收入)/成本

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 融資收入 | | |
| 利息收入 | (89,001) | (3,643) |
| 融資成本 | | |
| 銀行貸款及其他金融機構貸款利息 | 704,326 | 532,102 |
| 其他借貸成本 | 88,872 | 72,522 |
| 減：撥入發展中物業及發展中投資物業 之資本化款項(附註) | (363,805) | (432,282) |
| | 429,393 | 172,342 |
| 銀行手續費及其他 | 107,043 | 18,989 |
| 匯兌(收益)/虧損淨額 | (2,076) | 1,008 |
| | 534,360 | 192,339 |

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年2.50%至13.00%(二零一六年：每年4.35%至13.00%)之比率資本化。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

5 除稅前溢利(續)

(b) 員工成本

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 薪金、工資及其他福利 | 163,370 | 78,265 |
| 向定額供款退休計劃作出之供款 | 15,600 | 7,879 |
| 以權益結算股份支付的開支(附註28) | 65,259 | — |
| | 244,229 | 86,144 |

(c) 其他項目

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 攤銷 | | |
| —無形資產(附註12) | 28,437 | 7,035 |
| 折舊(附註11) | 22,873 | 21,588 |
| 核數師薪酬 | | |
| —審計服務 | 3,400 | 3,080 |
| —其他服務 | 4,020 | 2,600 |
| 經營租賃支出 | 40,341 | 40,144 |
| 建造合同成本 | 30,896 | 85,311 |
| 已售商品成本(附註19(c)) | 20,467,478 | 165,200 |
| 出售物業成本(附註19(b)) | 465,418 | 525,874 |

6 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之稅項指：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 50,570 | 57,959 |
| 中國土地增值稅 | 41,417 | 64,971 |
| | 91,987 | 122,930 |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差額之產生及撥回(附註29(b)) | 355,152 | 168,706 |
| | 447,139 | 291,636 |

6 綜合損益表內之所得稅(續)

(a) 綜合損益表內之稅項指：(續)

- (i) 根據開曼群島規則及法規，本公司於開曼群島毋須繳納任何所得稅。同樣，若干位於英屬處女群島(「英屬處女群島」)的附屬公司於彼等的當地司法權區毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度並無賺取任何應課稅收入，因此並無作出香港利得稅撥備。
- (iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業適用的規則及規例，本集團兩間附屬公司廣西糖網物流有限公司及廣西康宸世糖貿易有限公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅，而本集團一間附屬公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度按優惠稅率9%繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，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，自二零零八年一月一日起，非中國企業居民應收中國企業股息按10%的稅率繳納預扣稅，惟根據稅收協定或安排進行扣減則除外。此外，根據內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排及其相關條例，倘合資格香港納稅居民為中國企業之「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則就其從中國收取的股息收入可享有5%之寬減預扣稅率。

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

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

6 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 除稅前溢利 | 2,803,621 | 2,348,207 |
| 除稅前溢利之名義稅項，按有關稅項 司法權區適用於溢利之稅率計算 | 779,668 | 323,301 |
| 不可抵扣開支之稅務影響 | 18,462 | 4,600 |
| 毋須繳稅之分佔合營企業及聯營公司之 淨虧損之稅務影響 | 1,700 | 1,081 |
| 毋須繳稅淨收入之稅務影響 | (368) | (6,467) |
| 未確認未動用稅項虧損之稅務影響 | 35,535 | 50,866 |
| 動用先前未確認稅項虧損 | (23,781) | (6,244) |
| 已售物業之中國土地增值稅 | 41,417 | 64,971 |
| 投資物業之中國土地增值稅 | (526,853) | (165,639) |
| 中國土地增值稅之稅務影響 | 121,359 | 25,167 |
| 實際稅項開支 | 447,139 | 291,636 |

7 董事薪酬

董事薪酬如下：

| | 截至二零一七年十二月三十一日止年度 | | | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|-------------|--------------------------------|-------------|
| | 董事袍金 人民幣千元 | 薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元 | 退休計劃供款 人民幣千元 | 小計 人民幣千元 | 以權益結算 股份支付 (附註) 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 聯席主席及執行董事： | | | | | | |
| 閻志先生 | — | 1,070 | 16 | 1,086 | — | 1,086 |
| 于剛博士 | — | 1,200 | — | 1,200 | — | 1,200 |
| 執行董事： | | | | | | |
| 衛哲先生(於二零一七年六月二十八日調任) | — | 807 | — | 807 | 12,947 | 13,754 |
| 崔錦鋒先生 | — | 401 | 16 | 417 | — | 417 |
| 王創先生(於二零一七年四月十一日辭任) | — | 112 | — | 112 | — | 112 |
| 彭池先生 | — | 251 | — | 251 | — | 251 |
| 獨立非執行董事： | | | | | | |
| 張家輝先生 | — | 251 | — | 251 | — | 251 |
| 吳鷹先生 | — | 401 | — | 401 | — | 401 |
| 朱征夫先生(於二零一七年三月十日獲委任) | — | 325 | — | 325 | — | 325 |
| | — | 4,818 | 32 | 4,850 | 12,947 | 17,797 |

7 董事薪酬(續)

| | 截至二零一六年十二月三十一日止年度 | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|-------------|
| | 董事袍金 人民幣千元 | 薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元 | 退休計劃供款 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 聯席主席及執行董事： | | | | |
| 閻志先生 | — | 366 | 12 | 378 |
| 于剛博士 | — | 1,200 | — | 1,200 |
| 執行董事： | | | | |
| 崔錦鋒先生 | — | 92 | 12 | 104 |
| 王創先生 | — | 360 | — | 360 |
| 彭池先生(於二零一六年四月十一日調任) | — | 179 | — | 179 |
| 非執行董事： | | | | |
| 傅高潮先生(於二零一六年四月十一日辭任) | — | 34 | — | 34 |
| 獨立非執行董事： | | | | |
| 吳鷹先生(於二零一六年二月二十九日獲委任) | — | 478 | 3 | 481 |
| 衛哲先生(於二零一六年四月十一日獲委任) | — | 310 | — | 310 |
| 楊瓊珍先生(於二零一六年二月十九日辭任) | — | 29 | — | 29 |
| 張家輝先生 | — | 179 | — | 179 |
| | — | 3,227 | 27 | 3,254 |

附註：此等款項指根據本公司購股權計劃授予董事購股權之估計價值。誠如附註1(u)所載，此等購股權價值乃根據本集團有關股份支付款項交易之會計政策計算。

此等實物權益(包括授出購股權之主要條款及數目)之詳情披露於董事會報告「購股權計劃」一段及附註28。

年內，本集團並無向董事或附註8所載任何五名最高薪人士已付或應付款項作為加入或加入本集團後的獎勵或離職補償。年內，概無董事豁免或同意豁免任何薪酬之安排。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

8 最高薪人士

五名最高薪人士中之三名(二零一六年：三名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下兩名(二零一六年：兩名)最高薪人士之薪酬總額如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 薪金及其他薪酬 | 2,521 | 2,844 |
| 退休計劃供款 | 30 | 35 |
| | 2,551 | 2,879 |

兩名(二零一六年：兩名)最高薪人士之酬金介乎以下範圍內：

| | 二零一七年 人數 | 二零一六年 人數 |
|------------------------|-------------|-------------|
| 2,000,001–2,500,000 港元 | 1 | 1 |
| 1,000,001–1,500,000 港元 | — | 1 |
| 500,001–1,000,000 港元 | 1 | — |

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣2,379,035,000元(二零一六年：人民幣2,048,951,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,204,144,000股(二零一六年：10,745,578,000股)計算，結果如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(基本)

| | 二零一七年 千股 | 二零一六年 千股 |
|------------------------|-------------|-------------|
| 本公司普通權益股東應佔溢利 | 2,379,077 | 2,048,951 |
| 減：就管理層股份獎勵計劃已發行普通股應佔溢利 | (42) | — |
| 本公司普通權益股東應佔溢利(基本) | 2,379,035 | 2,048,951 |

9 每股盈利(續)

(a) 每股基本盈利(續)

(ii) 普通股加權平均數(基本)

| | 二零一七年 千股 | 二零一六年 千股 |
|--------------------|-------------|-------------|
| 於一月一日已發行普通股 | 10,745,578 | 10,745,578 |
| 配售新股份之影響 | 194,269 | — |
| 發行新股份作為收購附屬公司代價之影響 | 264,297 | — |
| 於十二月三十一日之普通股加權平均數 | 11,204,144 | 10,745,578 |

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣2,379,035,000元(二零一六年：人民幣2,048,951,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,206,627,000股(二零一六年：10,745,578,000股)計算，結果如下：

普通股加權平均數(攤薄)

| | 二零一七年 千股 | 二零一六年 千股 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| 於十二月三十一日之普通股加權平均數 | 11,204,144 | 10,745,578 |
| 視作發行獎勵股份之影響(附註28(c)) | 2,483 | — |
| 於十二月三十一日之普通股加權平均數(攤薄) | 11,206,627 | 10,745,578 |

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10 投資物業

(a) 賬面值對賬

| | 竣工 投資物業 人民幣千元 | 發展中 投資物業 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------|---------------------|----------------------|-------------|
| 於二零一六年一月一日 | 9,244,006 | 3,275,194 | 12,519,200 |
| 添置 | 27,003 | 68,610 | 95,613 |
| 轉撥自持作出售竣工物業(附註) | 692,665 | — | 692,665 |
| 轉撥自物業、廠房及設備 | — | 86,505 | 86,505 |
| 發展中投資物業與投資物業之間的轉撥 | 268,700 | (268,700) | — |
| 出售 | (44,500) | — | (44,500) |
| 公平值調整 | 1,194,436 | 80,136 | 1,274,572 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 11,382,310 | 3,241,745 | 14,624,055 |
| 相當於： | | | |
| 成本 | 4,481,615 | 1,344,435 | 5,826,050 |
| 公平值調整 | 6,900,695 | 1,897,310 | 8,798,005 |
| | 11,382,310 | 3,241,745 | 14,624,055 |
| 於二零一七年一月一日 | 11,382,310 | 3,241,745 | 14,624,055 |
| 添置 | 28,856 | 213,195 | 242,051 |
| 轉撥自持作出售竣工物業(附註) | 2,158,262 | — | 2,158,262 |
| 轉撥自分類為持作出售非流動資產 | 152,705 | — | 152,705 |
| 轉撥自物業、廠房及設備 | 5,505 | 2,834 | 8,339 |
| 公平值調整 | 3,009,659 | 11,667 | 3,021,326 |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 16,737,297 | 3,469,441 | 20,206,738 |
| 相當於： | | | |
| 成本 | 6,826,943 | 1,560,464 | 8,387,407 |
| 公平值調整 | 9,910,354 | 1,908,977 | 11,819,331 |
| | 16,737,297 | 3,469,441 | 20,206,738 |
| 賬面值： | | | |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 16,737,297 | 3,469,441 | 20,206,738 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 11,382,310 | 3,241,745 | 14,624,055 |

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度，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3,020,140,000元(二零一六年：人民幣1,164,399,000元)。

10 投資物業(續)

(a) 賬面值對賬(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行貸款(附註26(a))抵押了由賬面總值為人民幣13,887,495,000元(二零一六年：人民幣9,341,927,000元)的投資物業及發展中投資物業。

本集團的投資物業均位於中國及根據中期租賃持有(38至46年)。

(b) 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本報告期末按經常基準計量之物業公平值，按照國際財務報告準則第13號—公平值計量之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列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，即能夠觀察到的與第一層級不符之輸入數據，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：基於不可觀察之重要輸入數據計量公平值

| | 於二零一七年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元 | 於二零一七年 十二月三十一日 分類至第三層級 之公平值計量 人民幣千元 |
|-------------------|------------------------------------|---|
| 經常性公平值計量 —投資物業 | 20,206,738 | 20,206,738 |
| | 於二零一六年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元 | 於二零一六年 十二月三十一日 分類至第三層級 之公平值計量 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量 —投資物業 | 14,624,055 | 14,624,055 |

10 投資物業(續)

(b) 物業之公平值計量(續)

(i) 公平值層級(續)

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無於第一層級與第二層級之間的轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一六年：無)。本集團之政策為在公平值於發生層級間轉撥的報告期末對其進行確認。

本集團所有投資物業於二零一七年十二月三十一日再次評估。此次評估經由獨立測量師行仲量聯行進行，其僱員為香港測量師學會資深會員，且具備近期對相同地段類似物業估值之經驗。於每次中期及年度報告當日進行評估時，本集團物業經理及高級管理層已與測量員討論估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三層級公平值計量之資料

| | 評估技術 | 不可觀察輸入數據 | 範圍 |
|---------|--------|--------------------|------------------------------------|
| 竣工投資物業 | 收益資本化法 | 收益率 | 4%-5.5% (二零一六年： 3.0%-6.0%) |
| | | 市場月租金 (人民幣/平方米) | 10 - 300 (二零一六年： 42-236) |
| | | 出租率 | 30%-98% (二零一六年： 35%-98%) |
| 發展中投資物業 | 剩餘法 | 收益率 | 4.5%-5.5% (二零一六年： 5.0%-5.5%) |
| | | 逆轉收益率 | 5.5%-6.0% (二零一六年： 5.5%-6.0%) |
| | | 市場月租金 (人民幣/平方米) | 15-75.6 (二零一六年： 26-236) |
| | | 出租率 | 0%-98% (二零一六年： 95%-100%) |

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及其他可比較物業已觀察之估計租金增加之近期租務情況。

10 投資物業(續)

(b) 物業之公平值計量(續)

(ii) 有關第三層級公平值計量之資料(續)

發展中投資性物業的公平值一般採用剩餘法得出，假設發展物業已新落成，按該物業建造計劃的用途、可銷售面積及建設時間表厘定物業的總發展價值。估計並扣除發展項目估計的未動用成本總額，包括建築成本，專業費用及其他相關開支，連同利息支出撥備以及開發商的利潤。然後將產生的總剩餘數字調回至評估日，以達到物業現有狀態下的公平值。

投資物業公平值調整於綜合損益表的「投資物業之估值淨收益」項目中確認。

(c) 根據經營租賃租出投資物業

本集團根據經營租賃租出其投資物業。大多數物業租賃通常初始租期為1至20年，可於重新磋商所有項目之後選擇續期租賃。

本集團不可撤銷經營租賃項下應收未來最低租金總額如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 一年內 | 994,404 | 162,369 |
| 於一年後但五年內 | 2,676,866 | 168,428 |
| 五年後 | 2,241,031 | 3,089 |
| | 5,912,301 | 333,886 |

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

11 物業、廠房及設備

| | 土地及樓宇 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | 傢俱、 辦公樓設備 及其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|----------------|-------------|------------------------------|-------------|
| 成本： | | | | |
| 於二零一六年一月一日 | 242,048 | 18,081 | 15,951 | 276,080 |
| 添置 | 5,038 | 205 | 5,309 | 10,552 |
| 通過收購附屬公司添置 | — | — | 330 | 330 |
| 出售 | — | (512) | (1,994) | (2,506) |
| 成本調整 | (11,767) | — | — | (11,767) |
| 轉撥至投資物業 | (95,388) | — | — | (95,388) |
| 於二零一六年十二月三十一日／ 二零一七年一月一日 | 139,931 | 17,774 | 19,596 | 177,301 |
| 添置 | 22,969 | 325 | 7,380 | 30,674 |
| 通過收購附屬公司添置(附註35) | 93,269 | 6,676 | 79,178 | 179,123 |
| 出售 | — | (705) | (4,628) | (5,333) |
| 轉撥至投資物業 | (8,357) | — | — | (8,357) |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 247,812 | 24,070 | 101,526 | 373,408 |
| 累計折舊： | | | | |
| 於二零一六年一月一日 | 26,906 | 15,786 | 9,050 | 51,742 |
| 年內支出 | 15,198 | 1,264 | 5,096 | 21,558 |
| 通過收購附屬公司添置 | — | — | 46 | 46 |
| 轉撥至投資物業 | (8,883) | — | — | (8,883) |
| 出售撥回 | — | (439) | (538) | (977) |
| 於二零一六年十二月三十一日／ 二零一七年一月一日 | 33,221 | 16,611 | 13,654 | 63,486 |
| 年內支出 | 12,003 | 1,541 | 9,329 | 22,873 |
| 通過收購附屬公司添置(附註35) | 25,612 | 4,967 | 43,647 | 74,226 |
| 轉撥至投資物業 | (18) | — | — | (18) |
| 出售撥回 | — | (664) | (3,476) | (4,140) |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 70,818 | 22,455 | 63,154 | 156,427 |
| 賬面淨值： | | | | |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 176,994 | 1,615 | 38,372 | 216,981 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 106,710 | 1,163 | 5,942 | 113,815 |

本集團擁有的所有樓宇位於中國根據中期租賃持有的土地上。

賬面淨值人民幣17,723,000元(二零一六年：人民幣18,998,000元)的若干樓宇之所有權證書尚未獲得。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已就銀行貸款(附註26(a))抵押了賬面值為人民幣15,960,000元(二零一六年：無)的物業。

12 無形資產

| | 未完成合約 人民幣千元 | 軟件 人民幣千元 | 有利合約 人民幣千元 | 客戶關係 人民幣千元 | 商標 人民幣千元 | 總額 人民幣千元 |
|----------------|----------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 成本： | | | | | | |
| 於二零一六年一月一日 | — | — | — | — | — | — |
| 添置 | — | 5,661 | — | — | — | 5,661 |
| 收購附屬公司添置 | 8,879 | 1,508 | — | — | — | 10,387 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 8,879 | 7,169 | — | — | — | 16,048 |
| 於二零一七年一月一日 | 8,879 | 7,169 | — | — | — | 16,048 |
| 添置 | — | 12,043 | — | — | — | 12,043 |
| 收購附屬公司添置(附註35) | — | 36,062 | 23,100 | 703,700 | 173,400 | 936,262 |
| 出售 | — | (98) | — | — | — | (98) |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 8,879 | 55,176 | 23,100 | 703,700 | 173,400 | 964,255 |
| 累計折舊： | | | | | | |
| 於二零一六年一月一日 | — | — | — | — | — | — |
| 收購附屬公司添置 | — | 322 | — | — | — | 322 |
| 年內支出 | 6,517 | 518 | — | — | — | 7,035 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 6,517 | 840 | — | — | — | 7,357 |
| 於二零一七年一月一日 | 6,517 | 840 | — | — | — | 7,357 |
| 收購附屬公司添置(附註35) | — | 26,435 | — | 2,875 | — | 29,310 |
| 年內支出 | 2,348 | 9,626 | 4,620 | 11,843 | — | 28,437 |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 8,865 | 36,901 | 4,620 | 14,718 | — | 65,104 |
| 賬面淨值： | | | | | | |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 14 | 18,275 | 18,480 | 688,982 | 173,400 | 899,151 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 2,362 | 6,329 | — | — | — | 8,691 |

年內攤銷支出乃計入綜合損益表之「行政及其他開支」。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13 商譽

人民幣千元

成本及賬面值：

| | |
|------------|--------|
| 於二零一六年一月一日 | — |
| 透過收購附屬公司添置 | 15,783 |

| | |
|-------------------------|-----------|
| 於二零一六年十二月三十一日／二零一七年一月一日 | 15,783 |
| 透過本集團業務合併添置(附註35) | 1,590,497 |

| | |
|---------------|-----------|
| 於二零一七年十二月三十一日 | 1,606,280 |
|---------------|-----------|

包含商譽的現金產生單位的減值測試

商譽的分配是根據本集團識別的經營分部的現金產生單位如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 供應鏈管理及貿易業務 | 1,590,497 | — |
| 電子商務及金融服務業務 | 15,783 | 15,783 |
| | 1,606,280 | 15,783 |

現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算使用基於管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。五年期以後的現金流量使用估計加權平均增長率為2.6%推算，與行業報告所載預測一致。所使用增長率不超過現金產生單位運營業務的長期平均增長率。現金流量使用貼現率14.81%貼現。所使用貼現率為稅前並反映有關分部的特定風險。

董事認為，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日無須對商譽作出減值。

14 於附屬公司的權益

下文列示主要影響本集團業績、資產或負債之主要附屬公司之詳情。除另有指明外，所持股份類別為普通股。

| 公司名稱 | 註冊成立及 營運地點 | 已發行及 繳足股本詳情 | 所有權權益比例 | | | 主要業務 |
|--------------------------------|---------------|---|--------------|-----------|------------|------------|
| | | | 本集團之 實際權益 | 本公司 所持 | 附屬公司 所持 | |
| 武漢漢口北商貿市場投資 有限公司(附註(i)) | 中國 | 人民幣 55,000,000元 | 100% | — | 100% | 物業開發 |
| 武漢大世界投資發展有限公司 (附註(ii)) | 中國 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | — | 100% | 物業管理 |
| 卓爾發展(天津)有限公司 (附註(i)) | 中國 | 人民幣 1,001,000,000元/ 人民幣 442,000,000元 | 100% | — | 100% | 物業開發 |
| 深圳市中農網有限公司 (「中農網」)(附註(ii)) | 中國 | 人民幣 509,000,000元 | 50.6% | — | 50.6% | 供應鏈管理及貿易業務 |
| 深圳市昆商易糖供應鏈有限公司 (附註(i)) | 中國 | 人民幣 80,000,000元 | 33.63% | — | 66.47% | 供應鏈管理及貿易業務 |
| 雲南鯤鵬農產品電子商務批發市場有限公司 (附註(i)) | 中國 | 人民幣 40,000,000元 | 33.63% | — | 66.47% | 供應鏈管理及貿易業務 |
| 廣西康宸世糖貿易有限公司 (附註(i)) | 中國 | 人民幣 10,000,000元 | 33.63% | — | 66.47% | 供應鏈管理及貿易業務 |
| 廣西品糖貿易有限公司 (附註(i)) | 中國 | 人民幣 36,000,000元 | 33.63% | — | 66.47% | 供應鏈管理及貿易業務 |
| 香港卓恒資源投資有限公司 | 香港 | 1,000,000美元 | 65% | — | 65% | 供應鏈管理及貿易業務 |

附註：

- (i) 該等實體為於中國成立的內資企業。
- (ii) 該實體為於中國成立的中外合資企業。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 於附屬公司的權益(續)

下表列示有中農網及其附屬公司(本集團於二零一七年收購(附註35))之資料，其為本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度唯一擁有重大非控股權益之附屬公司。以下呈列之概述財務資料指任何公司間對銷前之金額。

| | 二零一七年 人民幣千元 |
|------------------------------------|----------------|
| 非控股權益百分比 | 49.4% |
| 流動資產 | 9,586,680 |
| 非流動資產 | 1,120,496 |
| 流動負債 | (8,892,560) |
| 非流動負債 | (263,160) |
| 資產淨值 | 1,551,456 |
| 非控股權益之賬面值 | 852,069 |
| 收入 | 17,165,471 |
| 無形資產攤銷費用及以權益結算 股份支付開支前對本集團貢獻的溢利 | 24,315 |
| 減：收購產生費用： | |
| —無形資產攤銷 | (12,347) |
| —以權益結算股份支付開支 | (52,312) |
| 對本集團貢獻的虧損 | 40,344 |
| 全面收益總額 | (40,344) |
| 分配至非控股權益之虧損 | (16,049) |
| 已付非控股權益之股息 | 4,242 |
| 經營活動所用現金淨額 | 563,748 |
| 投資活動所得現金淨額 | 155,058 |
| 融資活動所用現金淨額 | 19,017 |

15 於聯營公司之權益

下表僅包含重大聯營公司之詳情：

| 聯營公司名稱 | 業務架構形式 | 註冊成立及營業地點 | 已發行及繳足股本詳情 | 所有權比例 | | | 主要業務 |
|---|--------|-------------|--|----------|--------|---------|-----------|
| | | | | 本集團之實際權益 | 由本公司持有 | 由附屬公司持有 | |
| LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「蘭亭集勢」) | 註冊成立 | 開曼群島/ 海外 | 135,664,877 股 每股面值 0.000067 美元 之普通股 | 34.44% | — | 34.44% | 電子商務(附註1) |

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

聯營公司使用權益法在綜合財務報表中入賬。於二零一七年十二月三十一日，於蘭亭集勢的投資之公平值為53,725,000美元(二零一六年：66,691,000美元)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司就任何會計政策差異經調整財務資料概要及與綜合財務報表之賬面值之對賬披露如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 聯營公司權益總額 | | |
| 流動資產 | 659,850 | 789,001 |
| 非流動資產 | 316,765 | 331,494 |
| 流動負債 | 348,057 | 363,256 |
| 非流動負債 | — | — |
| 權益 | 628,558 | 757,239 |
| 收入 | 2,154,590 | 1,962,749 |
| 年內虧損 | 86,588 | 79,162 |
| 其他全面收益 | — | — |
| 全面收益總額 | 86,588 | 79,162 |
| 已收聯營公司股息 | — | — |
| 本集團於聯營公司權益的對賬 | | |
| 聯營公司資產淨值總額 | 628,558 | 757,239 |
| 本集團實際權益 | 34.44% | 32.58% |
| 本集團分佔聯營公司資產淨值之權益 | 216,451 | 246,752 |
| 商譽 | | |
| 成本 | 280,370 | 280,370 |
| 匯兌調整 | (16,280) | — |
| 商譽之賬面值 | 264,090 | 280,370 |
| 計入綜合財務報表之賬面值 | 480,541 | 527,122 |

個別並不重大聯營企業之綜合資料：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 綜合財務報表中個別並不重大合營企業之賬面總額 | 10,045 | 2,535 |
| 本集團分佔聯營公司淨虧損之總額 | 6,233 | 4,165 |
| 其他全面收益 | — | — |
| 全面收益總額 | 6,233 | 4,165 |

16 於合營企業之權益

董事認為，於二零一七年十二月三十一日，本集團並無單獨重大的合營企業。有關單獨非重大的合營企業之資料：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 綜合財務報表中單獨非重大合營企業總賬面值 | 114,387 | 104,163 |
| 本集團分佔合營企業淨溢利／(虧損)總額 | 727 | (163) |
| 其他全面收益 | — | — |
| 全面收益總額 | 727 | (163) |

17 建造合同

本集團所產生之成本總額加上已確認溢利減去已確認虧損(已計入於二零一七年十二月三十一日之應收合同工程客戶款項總額)為人民幣324,862,000元(二零一六年：人民幣293,970,000元)，預期於本集團之綜合財務狀況表入賬為「長期應收款項」。

18 以公平值計量且變動計入損益之金融資產／負債

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 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 | 2,092,944 | 2,203,480 |
| — 中國高速傳動設備集團有限公司 | 30,807 | — |
| 衍生金融工具 | | |
| — 認股權證 | 3 | 5,241 |
| — 理財產品及信託產品(i) | 2,761,540 | — |
| 遠期合約 | 182,408 | — |
| 或然代價(附註31(f)及35) | 6,915 | — |
| | 5,074,617 | 2,208,721 |
| | | |
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融負債 | | |
| 遠期合約(ii) | 450,140 | — |

(i) 該款項指中國知名金融機構發行的理財產品及信託產品的投資。該等理財產品及信託產品無固定或可確定回報，且概不保證主體的回報。賬面總值為人民幣2,761,540,000元(二零一六年：無)的若干理財產品及信託產品已就本集團應付票據作出抵押(附註25)。

(ii) 於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣267,732,000元之若干遠期合約已由應付票據(附註20)作出抵押。

19 存貨

(a) 發展中物業

(i) 綜合財務狀況表內的發展中物業包括：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|
| 預期於一年內收回 待售發展中物業 | 926,821 | 805,733 |
| 預期於一年後收回 持作未來發展之待售物業 待售發展中物業 | 3,363,149 615,416 | 1,543,342 1,194,952 |
| | 3,978,565 | 2,738,294 |
| | 4,905,386 | 3,544,027 |

於二零一七年十二月三十一日，本集團就若干銀行貸款(附註26)抵押了賬面總值為人民幣1,704,082,000元(二零一六年：人民幣1,256,818,000元)的若干發展中物業。

(ii) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 於中國 —長期租約(超過50年) —中期租約(40至50年) | 28,258 1,226,257 | 34,327 1,254,182 |
| | 1,254,515 | 1,288,509 |

(b) 持作出售竣工物業

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 於中國持作出售之竣工物業 | 1,968,727 | 4,258,591 |

19 存貨(續)

(b) 持作出售竣工物業(續)

計入持作出售竣工物業之租賃土地之賬面值分析如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於中國 | | |
| —長期租約(超過50年) | 5,374 | 5,422 |
| —中期租約(40至50年) | 267,293 | 255,717 |
| | 272,667 | 261,139 |

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，確認為開支並計入損益的持作出售竣工物業賬面值為人民幣465,418,000元(二零一六年：人民幣525,874,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行貸款(附註26)抵押了賬面總值為人民幣1,517,956,000元(二零一六年：人民幣3,187,227,000元)的持作出售竣工物業。

(c) 商品

(i) 綜合財務狀況表內之商品包含：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 供應鏈管理及貿易業務 | | |
| —糖 | 282,920 | — |
| —其他 | 5,491 | 35,310 |
| | 288,411 | 35,310 |

(ii) 確認為支出並計入損益之商品金額分析如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 已售商品賬面值 | 20,467,478 | 165,200 |

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

20 貿易及其他應收款項

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項及應收票據 | 2,158,316 | 323,411 |
| 保理應收款項 | 743,900 | 639,896 |
| 減：呆賬撥備(附註20(b)) | (16,307) | — |
| | 2,885,909 | 963,307 |
| 墊付供應商款項 | 573,000 | 382,000 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | 1,297,099 | 1,483,839 |
| | 4,756,008 | 2,829,146 |

本集團貿易及其他應收款項包括按金人民幣97,000,000元(二零一六年：零)，預期將於超過一年後收回或確認為開支。所有其他貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行貸款(附註26)、以公平值計量且變動計入損益的金融負債(附註18)及應付票據(附註25)抵押了賬面值分別為人民幣10,000,000元、人民幣280,000,000元及人民幣100,000,000元的若干應收票據。

(a) 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(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 三個月內 | 1,220,619 | 357,788 |
| 三至十二個月 | 1,324,717 | 541,074 |
| 超過十二個月 | 340,573 | 64,445 |
| | 2,885,909 | 963,307 |

視乎單獨客戶的信貨等級，客戶通常獲授30至360天的信貨期。本集團信貨政策之進一步詳情載於附註31(a)。

(b) 貿易應收款項及應收票據減值

有關貿易應收款項及應收票據的減值虧損使用撥備賬記錄，除非本集團信納收回該款項的可能性甚微，在此情況下，減值虧損直接與貿易應收款項撇銷(附註1(m)(ii))。

20 貿易及其他應收款項(續)

(b) 貿易應收款項及應收票據減值(續)

年內呆賬撥備的變動(包括單獨及共同虧損組成部分)如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | — | — |
| 透過收購附屬公司添置 | 11,446 | — |
| 已確認減值虧損 | 4,861 | — |
| 於十二月三十一日 | 16,307 | — |

於二零一七年十二月三十一日，本集團貿易應收款項人民幣58,516,000元(二零一六年：無)已單獨釐定為減值。單獨減值應收款項與遇到財務困難的客戶有關，而管理層評估預期只可收回部分應收款項。因此，已確認特別呆賬撥備人民幣11,244,000元(二零一六年：無)。

(c) 尚未減值的貿易應收款項及應收票據

個別及共同認為尚未減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 既未逾期亦未減值 | 2,477,064 | 898,862 |
| 逾期一年 | 198,003 | 40,210 |
| 超過一年 | 126,541 | 24,235 |
| 總計 | 2,801,608 | 963,307 |

既未逾期亦未減值的應收款項與許多無近期違約史的客戶相關。

已逾期但尚未減值的應收款項與許多同本集團維持良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，管理人員認為，無需就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動及結餘仍被認為可悉數收回。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

21 應收貸款

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 應收有擔保貸款 | 167,585 | — |
| 應收有抵押貸款(附註) | 2,227,045 | — |
| 減：呆賬撥備 | (52,568) | — |
| | 2,342,062 | — |

附註：應收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。

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收貸款根據收入確認日期並扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 三個月內 | 1,824,155 | — |
| 三至十二個月 | 352,239 | — |
| 超過十二個月 | 165,668 | — |
| | 2,342,062 | — |

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授予180至360天的信貸期。有關本集團信貸政策的詳情載於附註31(a)。

(b) 應收貸款減值

有關應收貸款的減值虧損使用撥備賬記錄，除非本公司信納款項的可收回性甚微，在此情況下，減值虧損直接與第三方貸款撇銷(附註1(m)(i))。

年內呆賬撥備的變動(包括單獨及共同虧損組成部分)如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | — | — |
| 透過收購附屬公司添置 | 37,412 | — |
| 已確認減值虧損 | 15,156 | — |
| 於十二月三十一日 | 52,568 | — |

21 應收貸款(續)

(b) 應收貸款減值(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團應收貸款人民幣73,588,000元(二零一六年：無)已單獨釐定為減值。單獨減值應收款項與遇到財務困難的借款人有關，而管理層評估預期只可收回部分應收款項。因此，已確認特別呆賬撥備人民幣35,704,000元(二零一六年：無)。

(c) 尚未減值應收貸款

單獨或共同認為尚未減值的應收貸款的賬齡分析如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 既未逾期亦未減值 | 2,041,030 | — |

既未逾期亦未減值的應收貸款與許多近期無違約紀錄的借款人相關。

已逾期但尚未減值的應收款項與許多同本集團維持良好往績記錄的獨立借款人有關。根據過往經驗，管理人員認為，無需就該等結餘作出減值撥備，原因為其信貸質素並無重大變動及結餘仍被認為可悉數收回。

22 應收／應付關連方款項

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 應收關連方款項 | | |
| 應收聯營公司款項 | 30,855 | — |
| 應收合營企業款項 | 10,874 | — |
| 應收附屬公司非控股股東款項 | 34,360 | — |
| 應收最終控股方控制實體之款項 | 2,427 | 1,250 |
| 應收附屬公司非控股權益控制實體之款項 | 4,244 | — |
| | 82,760 | 1,250 |
| 應付關連方款項 | | |
| 應付最終控股方款項 | 3,900 | 3,900 |
| 應付主要管理人員款項 | 10,000 | 10,000 |
| 應付合營企業款項 | 146,870 | 148,400 |
| 應付附屬公司非控股股東款項 | 308,279 | — |
| 應付最終控股方控制實體之款項 | 160 | 69 |
| 應付附屬公司非控股權益控制實體之款項 | 114,200 | — |
| 應付直接母公司款項 | — | 469,512 |
| | 583,409 | 631,881 |

應收／應付關連方款項為無抵押、不計息及按要求償還。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

23 已抵押銀行存款

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 銀行貸款的抵押(附註26) | 254,650 | 263,600 |
| 信用證及應付票據的抵押 | 2,187,042 | 49,769 |
| 其他 | 112,209 | 237,084 |
| | 2,553,901 | 550,453 |

24 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 銀行及手頭現金 | 1,283,647 | 273,262 |

於二零一七年十二月三十一日，總額為人民幣3,852,789,000元(二零一六年：人民幣775,476,000元)的現金及現金等價物及已抵押銀行存款存放於中國內地銀行。將資金匯出中國內地須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及規例。

24 現金及現金等價物(續)

(b) 除稅前溢利與經營所用現金對賬如下：

| | 附註 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------------|------|--------------------|------------------|
| 除稅前溢利 | | 2,803,621 | 2,348,207 |
| 調整： | | | |
| 攤銷 | 5(c) | 28,437 | 7,035 |
| 折舊 | | | |
| 一物業、廠房及設備 | 5(c) | 22,873 | 21,558 |
| 出售投資物業之虧損 | 4 | — | 13,094 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | | — | (54) |
| 融資收入 | 5(a) | (89,001) | (3,643) |
| 融資成本 | 5(a) | 534,360 | 192,339 |
| 投資物業之估值淨收益 | 10 | (3,021,326) | (1,275,697) |
| 以公平值計量且變動計入損益之 | | | |
| 金融工具之公平值變動 | 4 | 64,299 | (1,118,017) |
| 分佔合營企業淨(溢利)/虧損 | 16 | (727) | 163 |
| 分佔聯營公司淨虧損 | 15 | 36,050 | 24,441 |
| 以權益結算股份支付開支 | | 122,484 | — |
| 遞延收入攤銷 | | (21,598) | (15,983) |
| 以公平值計量且變動計入損益之 | | | |
| 金融資產已收之股息 | 4 | (10,207) | (6,805) |
| 出售附屬公司之收益 | | — | (95,561) |
| 附屬公司之議價購買收益 | | — | (4,660) |
| 其他 | | (177) | 25 |
| 經營資本變動 | | | |
| 存貨減少/(增加) | | 173,629 | (565,592) |
| 貿易及其他應收款項增加 | | (1,909,893) | (790,663) |
| 長期應收款項增加 | | (30,892) | (85,311) |
| 應收貸款減少 | | 574,709 | — |
| 貿易及其他應付款項(減少)/增加 | | (1,339,034) | 1,134,153 |
| 遞延收入增加 | | 3,186 | — |
| 應收關連方款項增加 | | (13,015) | — |
| 應付關連方款項減少 | | (764) | — |
| 經營所用現金 | | (2,072,986) | (220,971) |

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 現金及現金等價物(續)

(c) 融資活動產生的負債對賬

下表詳述本集團融資活動產生的負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指已或將在本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量的現金流量或未來現金流量的負債。

| | 借貸 人民幣千元 (附註26) | 應付第三方 款項 人民幣千元 | 應付關連方 款項 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| 於二零一七年一月一日 | 8,393,922 | 1,000,000 | 631,881 | 10,025,803 |
| 融資現金流量變動： | | | | |
| 銀行貸款所得款項 | 6,333,369 | — | — | 6,333,369 |
| 收購附屬公司之添置(附註35) | 1,596,745 | — | 44,198 | 1,640,943 |
| 第三方貸款所得款項 | — | 1,511,532 | — | 1,511,532 |
| 關連方貸款所得款項 | — | — | 644,227 | 644,227 |
| 償還銀行貸款 | (5,329,619) | — | — | (5,329,619) |
| 償還關連方貸款 | — | — | (1,043,133) | (1,043,133) |
| 償還第三方貸款 | — | (1,781,710) | — | (1,781,710) |
| 融資現金流量變動總額 | 2,600,495 | (270,178) | (354,708) | 1,975,609 |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 10,994,417 | 729,822 | 277,173 | 12,001,412 |

(d) 重大非現金交易

於二零一七年六月二十八日，517,227,000股普通股已發行及配發以收購中農網，如附註35所載。

25 貿易及其他應付款項

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項及應付票據(i) | 7,638,996 | 1,244,982 |
| 預收款項(ii) | 1,257,188 | 1,099,228 |
| 其他應付款項及應計費用 | 3,021,541 | 2,251,787 |
| 其他借貸(i)及(iii) | 594,067 | 370,339 |
| | 12,511,792 | 4,966,336 |

所有貿易及其他應付款項預期於一年內結算或按要求償還。

25 貿易及其他應付款項(續)

於二零一七年六月二十七日，本集團、最終控股方及直接母公司與中農網當時兩名非控股股東就建議按現金代價人民幣307,000,000元收購中農網約8.36%股權(附註35)訂立協議。收購事項應於二零一八年三月三十一日或之前完成及可延長至訂約方共同協定的日期。本公司最終控股方及直接母公司就完成收購事項向兩名非控股股東提供擔保並將於股東大會上投票贊成收購事項。收購事項已於二零一八年一月十八日舉行的股東會議上獲批准。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已支付現金按金人民幣30,000,000元中農網兩名非控股股東並計入附註22「應收關連方款項」內。支付代價的責任確認為按攤銷成本計量之負債並自綜合權益變動表的其他儲備中扣除。

(i) 於報告期末，應付賬款及應付票據及其他借貸基於發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------|------------------|----------------|
| 於三個月內 | 3,015,551 | 529,741 |
| 於三個月後但不足十二個月 | 4,626,891 | 345,100 |
| 於十二個月後 | 590,621 | 740,480 |
| | 8,233,063 | 1,615,321 |

(ii) 預收款項主要包括來自購買本集團物業之客戶的定金及首期款項。該等所得款項於相關銷售獲確認前入賬為流動負債。物業銷售隨後根據本集團之會計政策(載於附註1(x)(ii))於損益內確認。

(iii) 其他借貸指P2P借貸業務產生的款項，如附註33(i)所載。其他借貸的利率介乎7.4%至12%(二零一六年：7.4%至12%)。

(iv) 應付票據由本集團下文所載資產作抵押：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------------|------------------|----------------|
| 已抵押銀行存款 | 2,187,042 | — |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融資產 | 2,761,540 | — |
| 應收票據 | 100,000 | — |
| | 5,048,582 | — |

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

26 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償還如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 一年內或按要求 | 5,572,061 | 2,332,654 |
| 於一年後但兩年內 | 2,437,184 | 2,911,698 |
| 於兩年後但五年內 | 2,540,598 | 2,308,936 |
| 於五年後 | 444,574 | 840,634 |
| | 5,422,356 | 6,061,268 |
| | 10,994,417 | 8,393,922 |

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款乃抵押如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-----|----------------|----------------|
| 有抵押 | 10,634,426 | 8,000,338 |
| 無抵押 | 359,991 | 393,584 |
| | 10,994,417 | 8,393,922 |

(a) 本集團抵押用於擔保銀行貸款及其他金融機構貸款的資產包括：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 已抵押銀行存款(附註23) | 254,650 | 263,600 |
| 應收票據(附註20) | 10,000 | — |
| 投資物業(附註10) | 11,643,869 | 7,784,804 |
| 發展中投資物業(附註10) | 2,243,626 | 1,557,123 |
| 發展中物業(附註19) | 1,704,082 | 1,256,818 |
| 持作出售竣工物業(附註19) | 1,517,956 | 3,187,227 |
| 物業、廠房及設備(附註11) | 15,960 | — |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融資產 | — | 2,203,480 |
| | 17,390,143 | 16,253,052 |

26 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

- (b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，銀行貸款及其他金融機構貸款的年利率介乎2.50%至13.00% (二零一六年：每年4.35%至13.00%)。
- (c) 本集團若干銀行信貸及借貸須符合有關：(1)本集團若干營運附屬公司財務狀況表比率；(2)本集團若干營運附屬公司溢利分派限制；(3)如售出有關物業項目可售總面積70%則須提早償還本金；或(4)提供財務擔保限制之契諾之規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反契諾，則已支取信貸額須於要求時償還。本集團定期監察該等契諾之遵守情況並與出借方進行溝通。有關本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註31(b)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行貸款人民幣2,767,372,000元(二零一六年：人民幣2,612,535,000元)未遵守所施加的契諾。本集團已接獲有關銀行之通知，確認其附屬公司各自將不會被視為違反契諾及有關銀行不會要求該等附屬公司提前還款。

- (d) 於二零一七年十二月三十一日，本集團合共人民幣160,000,000元(二零一六年：人民幣180,000,000元)之若干有抵押銀行貸款由本公司之最終控股方持有之公司卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)擔保。

27 僱員退休福利

定額供款退休計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱且原先未包括在界定福利退休計劃內之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃供款，惟每月相關收入上限為30,000港元。此計劃之供款即時歸屬。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市級政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之15%-20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休日期工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

28 以權益結算股份支付

(a) 僱員購股權計劃

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

授出的條款及條件如下：

| 購股權數目 | 歸屬條件 | 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 |
| <u>45,667,950</u> | | |

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

購股權數目及加權平均行使價如下：

| | 二零一七年 加權平均行使價 港元 | 購股權數目 |
|--------|------------------------|------------|
| 年內已授出 | 8.48 | 45,667,950 |
| 年末尚未行使 | 8.48 | 45,667,950 |
| 年末可行使 | 8.48 | — |

28 以權益結算股份支付(續)

(a) 僱員購股權計劃(續)

於二零一七年十二月三十一日尚未行使的購股權行使價為8.48港元及餘下合約期限為10年。

購股權公平值及假設：

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

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

股價的估計波幅乃根據本公司歷史波幅的統計分析計算。購股權根據服務條件授出。該條件並未計及已收到服務的授出日期公平值計量。

於二零一七年，就授予接收人的購股權於綜合全面收益表中確認的開支總額為人民幣37,127,000元。

(b) 管理層股份獎勵計劃

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

授予承授人的獎勵股份將於刊發本公司於截至二零一七年至二零二一年止各財政年度的年報時平分為5(五)期歸屬。於每期將予歸屬的獎勵股份之數目須遵守購股權計劃所載於各個財政年度中農網的收入及淨溢利的表現擔保機制。

於二零一七年十二月三十一日，已授出獎勵股份已予發行但尚未歸屬予承授人。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，就管理層股份持有的股份數目變動如下：

28 以權益結算股份支付(續)

(b) 管理層股份獎勵計劃(續)

| | 已授出但尚未歸屬 管理層股份數目 | 總計 |
|---------------|---------------------|-----------|
| 於二零一七年一月一日 | — | — |
| 已授出 | 8,059,050 | 8,059,050 |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 8,059,050 | 8,059,050 |

獎勵股份的總公平值為人民幣59,175,000元。於授出日期獎勵股份的估計公平值乃參考本公司股份於該日的市價釐定。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認獎勵股份開支人民幣15,185,000元，連同股本內資本儲備的相應增加。

(c) 獎勵股份

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

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

獎勵股份於截至二零一七年十二月三十一日止年度授出的股份數目之變動如下：

| | 已授出但尚未發行及 歸屬的股份數目 |
|---------------|----------------------|
| 於二零一七年一月一日 | — |
| 已授出 | 10,746,000 |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 10,746,000 |

28 以權益結算股份支付(續)

(c) 獎勵股份(續)

獎勵股份於授出日期的估計公平值乃根據亞式看跌期權定價模式釐定。獎勵股份於授出日期之公平值為人民幣43,095,000元及模式的重大輸入數據列示如下：

| | |
|------------|--|
| 於計量日期釐定的股價 | 4.92 港元 |
| 到期日 | 二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年 及二零二二年四月三十日 |
| 波動 | 28.266% 至 46.642% |
| 無風險利率 | 0.179% 至 0.737% |

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認股份支付開支人民幣12,947,000元，連同權益內股份支付儲備的相應增加。

(d) VKC顧問服務代價股份

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

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，就VKC顧問服務代價股份授出股份數目的變動如下：

| | 已授出但尚未發行及 歸屬的股份數目 |
|---------------|----------------------|
| 於二零一七年一月一日 | — |
| 已授出 | 42,981,000 |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 42,981,000 |

已授出股份的公平值乃參考本公司股份於提供服務期間的市價根據亞式看跌期權定價模式釐定。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認代價股份開支人民幣57,225,000元，連同股本內資本儲備的相應增加。

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

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

29 綜合財務狀況表內之所得稅

(a) 綜合財務狀況表內之即期稅項指：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 即期稅項資產： | | |
| 中國企業所得稅 | 3,694 | 9,260 |
| 中國土地增值稅 | 12,331 | 25,953 |
| | 16,025 | 35,213 |
| 即期稅項負債： | | |
| 中國企業所得稅 | 192,472 | 174,485 |
| 中國土地增值稅 | 92,180 | 71,987 |
| | 284,652 | 246,472 |

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產／(負債)之組成部分及年內之變動如下：

| | 中國土地 增值稅撥備 人民幣千元 | 投資物業之 公平值調整 人民幣千元 | 稅項虧損 人民幣千元 | 透過 業績合併 無形資產 公平值調整 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------|---------------|--------------------------------------|-------------|-------------|
| 遞延稅項由以下各項產生： | | | | | | |
| 於二零一六年一月一日 | 2,602 | (2,727,653) | 22,790 | — | (269,983) | (2,972,244) |
| 計入綜合損益表／(自綜合損益表扣除) | 8,636 | (200,563) | (6,048) | — | 16,117 | (181,858) |
| 收購附屬公司 | — | — | — | — | (2,219) | (2,219) |
| 出售投資物業 | — | 12,959 | — | — | — | 12,959 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 11,238 | (2,915,257) | 16,742 | — | (256,085) | (3,143,362) |
| 遞延稅項由以下各項產生： | | | | | | |
| 於二零一七年一月一日 | 11,238 | (2,915,257) | 16,742 | — | (256,085) | (3,143,362) |
| 計入綜合損益表／(自綜合損益表扣除) | 8,166 | (361,820) | (17,733) | 4,115 | 12,120 | (355,152) |
| 收購附屬公司 | — | — | 14,989 | (224,933) | (31,254) | (241,198) |
| 轉撥自與分類為持作出售非流動資產 直接相關之負債 | — | (38,038) | — | — | — | (38,038) |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 19,404 | (3,315,115) | 13,998 | (220,818) | (275,219) | (3,777,750) |

本集團已檢討投資物業項目，釐定該等物業乃以隨著時間推移耗盡大部分包含於投資物業之經濟利益為目標。因此，於二零一七年，本集團相應撥回該等物業之遞延土地增值稅，金額為人民幣526,853,000元(二零一六年：人民幣153,674,000元)。

29 綜合財務狀況表內之所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 與綜合財務狀況表之對賬

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 於綜合財務狀況表確認之遞延稅項淨資產 | 67,997 | 168,837 |
| 於綜合財務狀況表確認之遞延稅項淨負債 | (3,845,747) | (3,312,199) |
| | (3,777,750) | (3,143,362) |

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(v)所載之會計政策，於二零一七年十二月三十一日，本集團並未就未動用稅項虧損人民幣524,607,000元(二零一六年：人民幣495,868,000元)確認遞延稅項資產。董事認為該等附屬公司於未來不可能有應課稅溢利用以抵銷可動用虧損。累計稅項虧損人民幣524,607,000元(二零一六年：人民幣495,868,000元)根據現行稅收立法將於五年內到期。

(d) 未確認遞延稅項負債

於二零一七年十二月三十一日，有關本集團若干中國附屬公司未分派溢利的暫時差額為人民幣4,592,544,000元(二零一六年：人民幣3,328,254,000元)。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，故尚未就分配保留盈利應繳納稅項確認遞延稅項負債人民幣459,254,000元(二零一六年：人民幣332,825,000元)，且已確定該等溢利很可能不會在可預見的未來分配。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分之變動

本集團綜合權益各組成部分之年初與年末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司權益個別組成部分於呈報期初與期末之變動詳情如下：

本公司

| 附註 | 股本 | 股份溢價 | 就管理層 股份獎勵計劃 持有之股份 | 以權益結算 股份支付 儲備 | 匯兌儲備 | 保留溢利/ (虧損) | 權益總額 |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------|-----------|
| | 人民幣千元 30(b) | 人民幣千元 30(c)(i) | 人民幣千元 30(b)(iii) | 人民幣千元 30(c)(iv) | 人民幣千元 30(c)(iii) | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一六年一月一日 | 29,727 | 779,593 | — | — | (33,951) | (177,196) | 598,173 |
| 二零一六年的權益變動： | | | | | | | |
| 年內全面收益總額 | — | — | — | — | 22,132 | (24,021) | (1,889) |
| 於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日 | 29,727 | 779,593 | — | — | (11,819) | (201,217) | 596,284 |
| 二零一七年的權益變動： | | | | | | | |
| 年內全面收益總額 | — | — | — | — | (73,563) | (102,519) | (176,082) |
| 發行新股份 | 30(b)(i) 1,038 | 1,305,453 | — | — | — | — | 1,306,491 |
| 收購附屬公司 | 30(b)(ii) 1,504 | 2,218,644 | — | — | — | — | 2,220,148 |
| 僱員以權益結算股份支付 | 28 — | — | — | 65,259 | — | — | 65,259 |
| 非僱員以權益結算股份支付 | 28 — | — | — | 57,225 | — | — | 57,225 |
| 就管理層股份獎勵計劃 發行股份 | 28 23 | 59,152 | (59,175) | — | — | — | — |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 32,292 | 4,362,842 | (59,175) | 122,484 | (85,382) | (303,736) | 4,069,325 |

30 資本、儲備及股息(續)

(b) 股本

| 附註 | 二零一七年 | | 二零一六年 | |
|---------------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | 股份數目 (千股) | 金額 千港元 | 股份數目 (千股) | 金額 千港元 |
| 法定： | | | | |
| 每股面值0.00333港元之普通股 | 24,000,000 | 80,000 | 24,000,000 | 80,000 |
| 已發行及繳足之普通股： | | | | |
| 於一月一日 | 10,745,578 | 35,818 | 10,745,578 | 35,818 |
| 配售新股份 (i) | 357,141 | 1,190 | — | — |
| 發行新股份作為收購 附屬公司的代價 (ii) | 517,227 | 1,724 | — | — |
| 發行管理層股份 (iii) | 8,059 | 27 | — | — |
| 於十二月三十一日 | 11,628,005 | 38,759 | 10,745,578 | 35,818 |

普通股持有人有權收取不時宣派的股息及有權在本公司會議上就每股投一票。所有普通股在本公司的剩餘資產方面均享有同等地位。

- (i) 於二零一七年六月十六日，本公司已按每股4.2港元之價格配發及發行357,141,000股普通股。所得款項人民幣1,038,000元(等於1,190,000港元)為該等普通股的面值，已計入本公司股本，而所得款項於抵銷股份發行成本後超出普通股面值總額的金額為人民幣1,305,453,000元，已計入本公司股份溢價賬。
- (ii) 於二零一七年六月二十八日，517,227,000股普通股已予發行及配發以收購中農網，詳見附註35。收購事項代價之公平值為人民幣2,220,148,000元(等於2,544,757,000港元)，乃根據已發行普通股總數及本公司於該日的上市股價每股4.92港元計算。

代價人民幣1,504,000元(等於1,724,000港元)為該等普通股面值，已計入本公司股本，而所得款項於抵銷股份發行成本後超出已發行普通股面值總額的金額為人民幣2,218,644,000元，已計入本公司股份溢價賬。

30 資本、儲備及股息(續)

(b) 股本(續)

- (iii) 於二零一七年十二月二十二日，已就管理層股份獎勵計劃發行8,059,050股普通股，如附註28(b)所載。已發行股份公平值為人民幣59,175,000元，其中人民幣23,000元(等於27,000港元)已計入本公司股本，而公平值超出普通股面值總額的金額為人民幣59,152,000元，已計入本公司股份溢價賬。

(c) 儲備

(i) 股份溢價

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可用於向股東支付分派或股息，惟須確保緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付日常業務過程中到期的債務。

(ii) 中國法定儲備

根據本集團中國附屬公司的組織章程細則及有關法定法規，須以按中國會計規則及法規釐定的除稅後溢利之10%向法定儲備金撥款，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。該儲備金可用於抵銷中國附屬公司的累計虧損或增資，惟轉換後儲備金結餘不少於註冊資本的25%，且除於清盤時，不可用於分派。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算非人民幣的功能貨幣經營財務報表而產生的所有相關匯兌差額。該儲備按附註1(z)所載的會計政策處理。

(iv) 以權益結算股份支付儲備

股份支付儲備包括如下：

- 本集團僱員以外人士就本公司上市及服務而提供的服務的公平值使用本集團權益工具結算。相關服務根據國際財務報告第2號以股份為基礎的支付確認；
- 已根據就附註1(u)股份支付採納的會計政策確認的授予本集團僱員的未行使購股權於授予日期公平值部分；及
- 已根據就附註1(u)股份支付採納的會計政策確認的授予本集團僱員的未行使獎勵股份及管理層股份於授予日期公平值部分。

30 資本、儲備及股息(續)

(c) 儲備(續)

(v) 其他儲備

其他儲備來自：

- (a) 與擁有人以其權益擁有人身份進行的交易。結餘包括視作代價與相關交易日期相應資產淨值之差額所產生資本儲備盈餘／虧絀；及
- (b) 就收購中農網8.36%股權支付代價的責任，如附註25所載。

(vi) 重估儲備

重估儲備與緊接重新分類為投資物業前之物業、廠房及設備相關。

(d) 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，以向本集團的物業開發項目提供資金、以及藉著與風險水平及以合理成本取得融資掛鈎的方式為物業定價而為股東及其他利益相關人士提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

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

本集團按經調整債務淨額與資本比率為基準監督其資本結構。就此而言，本集團界定經調整債務淨額為計息貸款及借貸減初始到期日超過三個月的銀行定期存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分(不包括就現金流量套期確認的款項)減未計提的擬派股息。

30 資本、儲備及股息(續)

(d) 資本管理(續)

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

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之經調整債務淨額與資本比率載列如下：

| | 附註 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------------------|----|----------------|----------------|
| 流動負債： | | | |
| 銀行貸款及其他金融機構貸款 | 26 | 5,572,061 | 2,332,654 |
| 非流動負債： | | | |
| 銀行貸款及其他金融機構貸款 | 26 | 5,422,356 | 6,061,268 |
| 總債務 | | 10,994,417 | 8,393,922 |
| 減：初始到期日超過三個月之銀行定期存款 | | 132,602 | — |
| 已抵押銀行存款 | 23 | 2,553,901 | 550,453 |
| 現金及現金等價物 | 24 | 1,283,647 | 273,262 |
| 經調整債務淨額 | | 7,024,267 | 7,570,207 |
| 本公司權益股東應佔總權益 | | 17,781,210 | 12,104,547 |
| 經調整債務淨額與資本比率 | | 39.51% | 62.54% |

本公司及其任何附屬公司均不需遵守外部施加之資本要求。

(e) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

於二零一七年及二零一六年並無宣派股息。

董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股 2.58 港仙(二零一六年：無)，金額為 300,000,000 港元(等於人民幣 250,773,000 元)，需待股東於即將舉行之股東週年大會上通過。建議末期股息按綜合財務報表通過日之已發行普通股數目計算，並未於綜合財務報表中確認為負債。

(ii) 於二零一七年及二零一六年內，概無批准及派付上一個財政年度之末期股息。

31 金融風險管理及金融工具之公平值

本集團於一般業務過程中面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團亦面臨其於其他實體之股權投資產生之股價風險及自身股價變動之風險。

本集團所面臨之該等風險以及本集團為控制該等風險而採用之金融風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項及應收票據應付貸款以及其他應收款項。管理層設有信貸政策並持續監察面對的該等信貸風險。

就供應鏈管理及貿易分部及電子商貿及金融服務分部內的貿易及其他應收款項及應收貸款而言，對所有需要信貸超過一定金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估著重於客戶過往支付到期應付款項記錄及當前付款能力，並考慮客戶特有的資料以及與客戶經營所在經濟環境相關的資料。貿易應收款項於開票日期起計 180 至 360 日內到期。結餘逾期超過 3 個月的債務人在獲授任何進一步信貸前須結清所有欠付餘額。通常，除附註 21 所載應收貸款外，本集團並無獲得客戶抵押品。

就物業開發及相關業務所產生的貿易應收款項及應收票據而言，由於本集團一般於轉讓物業所有權前向買家收取全款，因此能最大限度降低其信貸風險。

投資通常僅限於在認可的證券交易所上市的流動證券或由聲譽和財務狀況良好的商業銀行發行的理財產品。涉及衍生金融工具的交易與信譽良好的交易對手方進行。鑑於彼等的高信用等級，管理層預期任何投資對手方均能履行其義務。

本集團的信貸風險主要受每個客戶的個別特徵而非客戶所在行業或國家的影響，因此當本集團對個別客戶有重大風險時，主要產生重大信貸集中風險。於報告期末，貿易及其他應收款項總額的 1%（二零一六年：3%）及 2%（二零一六年：8%）分別來自本集團供應鏈管理及貿易及電子商貿及金融服務分部的最大客戶及五大客戶。

除附註 33 所載本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他可能導致本集團面臨信貸風險的擔保。於報告期末就該等財務擔保面臨的最高信貸風險於附註 33 披露。

有關本集團貿易及其他應收款項所產生信貸風險之進一步量化披露載於附註 20。

31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(b) 流動資金風險

本公司及其附屬公司之現金管理主要集中於集團層面。本集團的政策是定期監控即期及預期流動資金需求及有否遵守借貸契諾，以確保備有足夠的現金儲備，及向主要金融機構取得充足已承諾資金，以應付長短期流動資金需求。基於本集團過往獲得外部資金之能力及與多間金融機構之良好關係，本集團預期將有充足資金來源撥支及管理其流動資金狀況。

下表載列本集團及本公司金融負債(不包括本集團預期以交付已完工物業結算的預收款項)於報告期末的餘下合約期限。合約期限是根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率或(倘浮動)報告期末現行的利率估算的利息付款)以及本集團及本公司需要支付的最早日期計算：

| | 二零一七年 | | | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|-------------|--------------|
| | 合約未貼現現金流出 | | | | | |
| | 一年內或 於要求時 人民幣千元 | 一年後 但於兩年內 人民幣千元 | 兩年後 但於五年內 人民幣千元 | 五年後 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 賬面值 人民幣千元 |
| 銀行貸款及其他金融 機構貸款 | 6,844,356 | 3,110,669 | 3,516,939 | 751,617 | 14,223,581 | 10,994,417 |
| 貿易及其他應付款項 (不包括預收款項) | 11,231,234 | 23,369 | — | — | 11,254,603 | 11,254,603 |
| 應付關連方款項 | 583,410 | — | — | — | 583,410 | 583,410 |
| | 18,659,000 | 3,134,038 | 3,516,939 | 751,617 | 26,061,594 | 22,832,430 |

31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(b) 流動資金風險(續)

| | 二零一六年 | | | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|-------------|--------------|
| | 合約未貼現現金流出 | | | | | 賬面值 人民幣千元 |
| | 一年內或 於要求時 人民幣千元 | 一年後 但於兩年內 人民幣千元 | 兩年後 但於五年內 人民幣千元 | 五年後 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | |
| 銀行貸款及其他金融 機構貸款 | 2,363,436 | 3,299,577 | 2,568,347 | 967,128 | 9,198,488 | 8,393,922 |
| 貿易及其他應付款項 (不包括預收款項) | 3,848,236 | 18,872 | — | — | 3,867,108 | 3,867,108 |
| 應付關連方款項 | 631,881 | — | — | — | 631,881 | 631,881 |
| | 6,843,553 | 3,318,449 | 2,568,347 | 967,128 | 13,697,477 | 12,892,911 |

(c) 利率風險

本集團利率風險主要來自現金及現金等價物、初始到期日超過三個月之銀行定期存款、已抵押銀行存款、金融服務業務所產生的應收款項及應付款項及以浮動利率發出的借貸。

由於預期銀行存款及應收款項利率不會重大變動，故本集團預計不會對現金及現金等價物、初始到期日超過三個月之銀行定期存款、已抵押銀行存款及應收款項造成重大影響。

本集團銀行貸款之利率及償還條款披露於綜合財務報表附註26。本集團並無就管理利率風險進行任何對沖活動。

31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(c) 利率風險(續)

(i) 利率概要

下表詳列於報告期末，本集團借貸(定義見上文)的利率概要。

| | 二零一七年 | | 二零一六年 | |
|-----------------|--------------|------------|--------------|-----------|
| | 實際利率 % | 人民幣千元 | 實際利率 % | 人民幣千元 |
| 固定利率借貸： | | | | |
| 銀行貸款及其他金融機構貸款 | 2.50%-11.00% | 6,830,343 | 4.35%-12.40% | 2,327,889 |
| 貿易應收款項 | 7.40%-12.00% | 594,067 | 7.40%-12.00% | 370,339 |
| 浮動利率借貸： | | | | |
| 銀行貸款及其他金融機構貸款 | 4.75%-13.00% | 4,164,074 | 4.75%-13.00% | 6,066,033 |
| 借貸總額 | | 11,588,484 | | 8,764,261 |
| 固定利率借貸佔借貸總額之百分比 | | 64% | | 31% |

(ii) 敏感度分析

於二零一七年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，倘利率整體上升／下降50個基點，則估計本集團之除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約人民幣15,615,000元(二零一六年：除稅後溢利減少／增加約人民幣22,748,000元)以應對利率之整體上升／下降，惟並未計及銷售物業之利率資本化。

上述敏感度分析顯示本集團之除稅後溢利／虧損(及保留溢利)以及綜合權益之其他部分可能產生之即時變動。敏感度分析假設利率變動於各呈報期末已發生並已用於重新計量本集團所持有並於各呈報期末使本集團面對公平值利率風險之金融工具。就本集團於報告期末持有的浮動利率非衍生工具所產生的現金流量利率風險而言，對本集團之除稅後溢利(及保留溢利)以及綜合權益之其他部分乃按相關利率變動對利息開支或收入的年度化影響進行估計。有關分析乃按二零一六年的相同基準作出。

31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(d) 貨幣風險

由於本集團的主要業務活動在中國進行，本集團的交易主要以人民幣計值，而人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易都必須通過中國人民銀行或其他授權買賣外匯的機構進行。外匯交易採用的匯率是中國人民銀行所報的匯率，主要由供需決定。

管理層預期，於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無重大貨幣風險。

(e) 股價風險

本集團面臨股價變動風險，來自分類為交易證券之上市股權投資(見附註18)。

本集團上市投資乃於香港聯交所上市。買賣交易證券之決策乃基於對比股市指數日常監控個別證券之表現，以及本集團之流動資金需求作出。

本集團亦面對因本公司自身股本工具低於本集團衍生工具公平值而因本公司股價變動而產生的股價風險。於報告期末，本集團透過或然代價面臨該項風險，誠如附註35所披露。

於二零一七年十二月三十一日，假設所有其他變量維持不變，(就上市投資)估計相關股市指數或(就或然代價)本公司本身股價(如適用)增加/(減少)10%，本集團除稅後溢利(及保留溢利)將增加/(減少)如下：

| | 二零一七年 | | 二零一六年 | |
|-------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| | 對除稅後溢利 及保留溢利之影響 人民幣千元 | | 對除稅後溢利 及保留溢利之影響 人民幣千元 | |
| 相關股價風險變量變動： | | | | |
| 增加 | 10% | 211,167 | 10% | 220,348 |
| 減少 | (10)% | (211,167) | (10)% | (220,348) |

31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(e) 股價風險(續)

敏感度分析顯示，假設股票市場指數或其他相關風險變量的變化發生於報告期末並已應用於重新計量本集團持有的該等使本集團於報告期末面臨股價風險的金融工具，本集團之除稅後溢利(及保留溢利)可能產生即時變動。同時假設本集團股權投資的公平值會根據與相關股票市場指數或相關風險變量的歷史相關性而變化，且所有其他變量保持不變。分析乃按二零一六年的相同基準作出。

(f) 公平值計量

(i) 按公平值計量之金融資產及負債

公平值層級

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

- 第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據即於計量日期在活躍市場上有報價(未調整)的相同資產或負債估值技術計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的輸入數據及不使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。市場數據不可用於不可觀察的輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

| | 於二零一七年 十二月 三十一日 | 於二零一七年十二月三十一日 公平值計量分類至 | | | 於二零一六年 十二月 三十一日 | 於二零一六年十二月三十一日 公平值計量分類至 | | |
|----------------|-----------------------|---------------------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------------------|--------------|--------------|
| | 公平值 人民幣千元 | 第一級 人民幣千元 | 第二級 人民幣千元 | 第三級 人民幣千元 | 公平值 人民幣千元 | 第一級 人民幣千元 | 第二級 人民幣千元 | 第三級 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量 | | | | | | | | |
| 資產： | | | | | | | | |
| — 上市股本證券 | 2,123,751 | 2,123,751 | — | — | 2,203,480 | 2,203,480 | — | — |
| — 認股權證 | 3 | — | 3 | — | 5,241 | — | 5,241 | — |
| — 理財產品及信託產品(i) | 2,761,540 | 2,761,540 | — | — | — | — | — | — |
| — 遠期合約 | 182,408 | — | 182,408 | — | — | — | — | — |
| — 或然代價 | 6,915 | — | — | 6,915 | — | — | — | — |
| 負債： | | | | | | | | |
| — 遠期合約 | 450,140 | 267,732 | 182,408 | — | — | — | — | — |

31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

(i) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

- (i) 理財產品由中國有聲望的銀行發行。該等理財產品的公平值由該等該銀行報價。
- (ii) 截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無轉換，亦無轉入或轉出第三級。本集團的政策為於報告期末公平值層級間發生轉換時予以確認。

第二級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

可認購蘭亭集勢普通股之認股權證的公平值以二叉樹模型釐定。二叉樹模式通過將購股權條款及結構結連，使用相關資產的二項式點陣。

遠期合約的公平值根據貼現現金流法釐定。

第三層級公平值對賬

下表載列第三層級公平值期初結餘與期末結餘的對賬。

| | 或然代價 |
|-----------------------|----------|
| 於二零一七年十二月三十一日及一月一日的結餘 | — |
| 於業務合併中的承擔 | 20,892 |
| 公平值淨變動 | (13,977) |
| 於二零一七年十二月三十一日之結餘 | 6,915 |

敏感度分析

就或然代價公平值而言，於報告日期，一項重大不可觀察輸入數據的合理發生可能變動而其他輸入數據保持不變，會有如下影響。

| | 損益 | |
|-----------|-------------|-------------|
| | 增加 人民幣千元 | 減少 人民幣千元 |
| 收入(5%變動) | (5,168) | 21,312 |
| 淨溢利(5%變動) | (2,530) | 4,980 |
| 股價(5%變動) | 346 | (346) |
| | (7,352) | 25,946 |

(ii) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具的賬面值較其公平值並無重大不同。

32 承擔

(a) 經營租賃承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額情況如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 一年內 | 59,746 | 47,779 |
| 一年後但於五年內 | 16,052 | 14,462 |
| | 75,798 | 62,241 |

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

(b) 開發成本之資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團有關發展中投資物業及發展中物業的資本承擔如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 已訂約但未撥備 | | |
| 發展中投資物業 | 112,354 | 84,554 |
| 發展中物業 | 1,133,544 | 756,625 |
| | 1,245,898 | 841,179 |

33 或然負債

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 銀行財務擔保 (i) | 104,740 | 56,829 |
| 其他非銀行財務擔保 (i) | 36,950 | 91,940 |
| 就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保 (ii) | 845,189 | 1,881,805 |
| 已發出最高擔保總額 | 986,879 | 2,030,574 |

- (i) 本集團一間名為武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)之附屬公司主要從事為企業提供貸款擔保服務，及為中國企業提供創業貸款擔保及企業家個人貸款擔保。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團通過其全資附屬公司卓爾金服信息科技(武漢)有限公司(「卓金服」)開始營運P2P借貸業務，乃透過卓金服(其網址為www.zalljinfu.com)進行。卓金服為一個提供貸款信息之網絡平台，及借款人可通過卓金服獲得貸款人之資金。

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

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

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

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

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

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

34 重大關連方交易

除本報告其他地方披露的關連方資料外，本集團及本公司訂立如下重大關連方交易。

最終控股方指閻志先生。彼為本集團之聯席主席及執行董事。

(a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括附註7披露的向本公司董事支付之款項)如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 薪金、工資及其他福利 | 9,843 | 6,660 |
| 定額福利退休計劃之供款 | 211 | 162 |
| 以權益結算股份支付的開支 | 65,259 | — |
| | 75,313 | 6,822 |

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

(b) 與關連方的其他交易及結餘

關連方交易

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| (i) 關連方墊款 | | |
| — 直接母公司 | — | 166,379 |
| — 最終控股方 | 200,000 | 3,900 |
| — 聯營公司 | 371 | — |
| — 合營企業 | 60,939 | 10,000 |
| — 附屬公司非控股權益 | 1,250 | — |
| — 受最終控股方控制之實體 | 11,315 | 69 |
| — 受附屬公司非控股權益控制之實體 | 370,352 | — |
| | 644,227 | 180,348 |

34 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方的其他交易及結餘(續)

關連方交易(續)

關連方墊款為無抵押、不計息及按要求償還。

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-------------------|------------------|----------------|
| (ii) 向關連方付款 | | |
| — 直接母公司 | 469,512 | 38,606 |
| — 最終控股方 | 200,000 | — |
| — 聯營公司 | 20,277 | — |
| — 合營企業 | 85,969 | — |
| — 受最終控股方控制之實體 | 11,223 | — |
| — 受附屬公司非控股權益控制之實體 | 256,152 | — |
| | 1,043,133 | 38,606 |

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| (iii) 墊付關連方款項 | | |
| — 聯營公司 | 47,807 | — |
| — 合營企業 | 309,479 | 8,620 |
| — 附屬公司的非控股權益 | 30,228 | — |
| — 受最終控股方控制之實體 | 1,508 | 1,250 |
| | 389,022 | 9,870 |

墊付關連方款項為無抵押、不計息及按要求償還。

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| (iv) 關連方還款 | | |
| — 聯營公司 | 27,512 | — |
| — 合營企業 | 298,670 | 8,620 |
| — 附屬公司的非控股權益 | 229 | — |
| — 受最終控股方控制之實體 | 331 | — |
| | 326,742 | 8,620 |

34 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方的其他交易及結餘(續)

關連方交易(續)

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| (v) 銷售予關連方 | | |
| — 聯營公司 | 11,409 | — |
| — 附屬公司的非控股權益 | 7,667 | — |
| — 受附屬公司非控股權益控制之公司 | 901 | — |
| | 19,977 | — |

董事認為，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，銷售予關連方乃日常及一般業務過程中按正常商業條款進行。

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| (vi) 自關連方採購 | | |
| — 附屬公司的非控股權益 | 1,680 | — |

董事認為，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，自關連方採購乃日常及一般業務過程中按正常商業條款進行。

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| (vii) 來自關連方的租金收入 | | |
| — 受最終控股方控制之實體 | 19,712 | 2,119 |

董事認為，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自關連方的租金收入乃日常及一般業務過程中按正常商業條款進行。

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| (viii) 關連方擔保的貸款 | | |
| — 受最終控股方控制之實體(附註26(d)) | 160,000 | 180,000 |
| — 直接母公司及最終控股方 | — | 447,255 |
| | 160,000 | 627,255 |

關連方並未就貸款擔保收取擔保收入。

34 重大關連方交易(續)

(c) 與關連交易有關之上市規則之適用性

除了有關上述 34(b)(vii) 中的關連方交易以外，沒有任何其他關聯方交易構成上市規則第 14A 章定義之關聯交易或持續關聯交易。有關上述 34(b)(vii) 的關連方交易詳情可參見董事會報告之「關連交易」一節。本公司符合上市規則第 14A 章關於關聯交易或持續關聯交易所規定的披露要求。

35 收購附屬公司

收購中農網權益

於二零一六年十月二十八日，本公司全資附屬公司卓爾發展(BVI)控股有限公司(「卓爾發展(BVI)」)訂立收購協議，據此，卓爾發展(BVI)有條件同意收購中農網 60.49% 的股權，代價最高為 25.91 億港元，將透過配發及發行代價股份的方式支付(「收購事項」)。收購事項於二零一七年三月九日獲本公司股東批准。交易須以兩個部份完成。於二零一七年六月二十八日，收購事項的第一部份已完成及 517,227,000 股代價股份已配發及發行以交換中農網約 50.6% 股權。因此，中農網成為本集團的非全資附屬公司。第二部份中，最多 101,094,000 股代價股份將配發及發行以交換中農網至多 9.89% 股權。

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

中農網的主要業務包括買賣農產品之 B2B 電商及包括供應鏈管理及供應鏈金融之服務。

自收購後日期至二零一七年十二月三十一日，中農網的貢獻收入人民幣 17,165,471,000 元及溢利人民幣 24,315,000 元，若考慮集團收購中農網所產生的無形資產攤銷費用約人民幣 12,347,000 元及以權益結算股份支付的開支約人民幣 52,312,000 元，其對集團的貢獻為虧損人民幣 40,344,000 元。倘收購事項於二零一七年一月一日發生，年內綜合收入將為人民幣 37,678,539,000 元及綜合溢利將為人民幣 2,463,435,000 元。於釐定該等金額時，管理層已假設暫時釐定的於收購事項日期產生的公平值調整相同，猶如收購事項已於二零一七年一月一日發生。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

35 收購附屬公司(續)

收購中農網

| | 附註 | 收購前賬面值 人民幣千元 | 公平值調整 人民幣千元 | 已確認 收購之價值 人民幣千元 |
|----------------------------|-----------|-----------------|----------------|-----------------------|
| 物業、廠房及設備 | 11 | 87,966 | — | 87,966 |
| 於聯營公司之權益 | | 1,547 | (468) | 1,079 |
| 於合營企業之權益 | | 24,233 | — | 24,233 |
| 無形資產 | 12 | 316,752 | 590,200 | 906,952 |
| 遞延稅項資產 | | 32,002 | — | 32,002 |
| 商譽 | 13 | 87,330 | — | 87,330 |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融資產 | | 2,776,900 | — | 2,776,900 |
| 存貨 | | 1,534,735 | — | 1,534,735 |
| 貿易及其他應收款項 | | 779,308 | — | 779,308 |
| 應收貸款 | | 2,749,186 | — | 2,749,186 |
| 應收關連方款項 | | 6,215 | — | 6,215 |
| 初始到期日超過三個月之銀行定期存款 | | 10,000 | — | 10,000 |
| 受限制現金 | | 2,230,389 | — | 2,230,389 |
| 現金及現金等價物 | | 1,236,374 | — | 1,236,374 |
| 即期稅項資產 | | 558 | — | 558 |
| 以公平值計量且變動計入損益之金融負債 | | (62,096) | — | (62,096) |
| 貿易及其他應付款項 | | (8,933,040) | — | (8,933,040) |
| 銀行貸款 | | (1,588,500) | — | (1,588,500) |
| 應付關連方款項 | | (44,198) | — | (44,198) |
| 即期稅項負債 | | (10,043) | — | (10,043) |
| 遞延稅項負債 | | (125,668) | (147,433) | (273,101) |
| 遞延收入 | | (11,427) | — | (11,427) |
| 已收購可辨認淨資產總額 | | 1,098,523 | 442,299 | 1,540,822 |
| 減：初始少數股東的比例 | | | | (165,139) |
| 非控股權益(49.4%) | | | | 1,375,683 |
| 擁有權比率(50.6%) | | | | 679,587 |
| 代價，以如下方式償付 | | | | 696,096 |
| – 股本工具(517,227,000股普通股)(i) | 30(b)(ii) | | | 2,220,148 |
| – 或然代價 | 31 | | | (20,892) |
| 代價之總公平值 | | | | 2,199,256 |
| 收購產生之商譽 | 13 | | | 1,503,160 |

35 收購附屬公司(續)

收購中農網(續)

- (i) 已發行普通股的公平值乃以本公司於二零一七年六月二十八日的已上市股價每股4.92港元為基礎。商譽主要來自於中農網的熟練技術人員團隊以及將中農網整合至本集團現有供應鏈管理及貿易業務預期實現的協同效應。就稅務而言，已確認的商譽預期為不可扣減。於收購日期確認的非控股權益乃參考非控股權益在被收購方可辨認淨資產中所佔的比例計量。
- (ii) 計量已收購資產及或然代價公平值使用之估值技術如下：

| 已收購資產 | 估值方式及方法 |
|-----------|--|
| 無形資產－客戶關係 | 使用剩餘盈利法估計，據此，相關分攤資產回報自預測現金流扣減以計量標的資產應佔現金流量，及使用風險調整貼現率貼現預測剩餘盈利。 |
| 無形資產－商標 | 使用免納專利權費法估計，據此，預測專利權收入根據可資比較專利權費率及使用風險調整貼現率貼現的預測除稅後專利費收入而估計。 |
| 無形資產－有利合同 | 使用有無法估計，據此，估計與標的資產相關的增量成本節約歸屬於現金流量及預測現金流量按風險調整貼現率貼現。 |
| 或然代價 | 或然代價的公平值根據中農網財務預測的不同情形及各自發生的可能性使用概率統計法釐定。 |

35 收購附屬公司(續)

收購卓恒供應鏈管理(武漢)有限公司(「武漢卓恒」)(先前為本集團合營企業)

於二零一七年五月，卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾武漢」)與一名個人訂立收購協議及修訂相關合營企業安排的若干合約條款，據此，卓爾武漢同意按代價人民幣1,250,000元進一步收購武漢卓恒的5%股權。完成收購事項後，武漢卓恒於二零一七年五月二十三日成為本公司非全資附屬公司。武漢卓恒先前為本集團擁有60%股權的合營企業，其主要業務包括供應鏈管理及貿易業務。

於收購後日期至二零一七年十二月三十一日，武漢卓恒向本集團業績貢獻收入人民幣3,233,749,000元及虧損人民幣2,413,000元。倘收購事項於二零一七年一月一日發生，管理層估計年內綜合收入將為人民幣24,425,802,000元及綜合溢利將為人民幣2,356,387,000元。於釐定該等金額時，管理層已假設暫時釐定的於收購事項日期產生的公平值調整相同，猶如收購事項已於二零一七年一月一日發生。

| | 附註 | 收購前賬面值 人民幣千元 | 公平值調整 人民幣千元 | 已確認 收購之價值 人民幣千元 |
|------------------|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 物業、廠房及設備 | 11 | 16,537 | 394 | 16,931 |
| 貿易及其他應收款項、預付款項 | | 237,664 | - | 237,664 |
| 現金及現金等價物 | | 789 | - | 789 |
| 貿易及其他應付款項 | | (222,120) | - | (222,120) |
| 銀行貸款及其他金融機構貸款 | | (8,245) | - | (8,245) |
| 即期稅項負債 | | (62) | - | (62) |
| 遞延稅項負債 | | - | (99) | (99) |
| 已收購可辨認淨資產總額 | | 24,563 | 295 | 24,858 |
| 非控股權益(35%) | | | | 8,700 |
| 擁有權比例(65%) | | | | 16,158 |
| 視作出售先前持有的權益(60%) | | | | (14,915) |
| 代價，以現金償付 | | | | (1,250) |
| 收購產生之商譽 | 13 | | | 7 |
| 收購產生之現金流量淨額 | | | | |
| 已收購之現金 | | | | 789 |

36 公司層面財務狀況表

| | 附註 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之權益 | 14 | 2,979,940 | 707,480 |
| 流動資產 | | | |
| 應收股息 | | 500,660 | 515,681 |
| 現金及現金等價物 | | 107,475 | 14,320 |
| 貿易及其他應收款項、預付款項 | | 796,290 | — |
| | | 1,404,425 | 530,001 |
| 流動負債 | | | |
| 短期貸款 | | — | 447,255 |
| 貿易及其他應付款項 | | 315,040 | 193,942 |
| | | 315,040 | 641,197 |
| 流動資產／(負債)淨額 | | 1,089,385 | (111,196) |
| 總資產減流動負債 | | 4,069,325 | 596,284 |
| 資產淨值 | | 4,069,325 | 596,284 |
| 股本及儲備 | 30 | | |
| 股本 | | 32,292 | 29,727 |
| 儲備 | | 4,037,033 | 566,557 |
| 權益總額 | | 4,069,325 | 596,284 |

37 直接及最終控股方

於二零一七年十二月三十一日，董事認為本集團直接母公司及最終控股方分別為卓爾發展投資及閻志先生。卓爾發展投資並未編製財務報表以供公眾使用。

38 報告期後非調整事件

於二零一七年十月十一日，本集團就按總代價29,500,000美元(約等於人民幣192,759,000元)收購化塑匯52.48%權益訂立協議。化塑匯為於開曼群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司主要從事買賣化學及塑料原材料及經營信息服務業務。交易已於二零一八年三月五日獲本公司股東批准並於二零一八年三月二十八日完成，及化塑匯連同其附屬公司成為本集團的非全資附屬公司。

39 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈一些修訂及新準則，惟該等修訂及新準則於截至二零一七年十二月三十一日止年度仍未生效且未於該等財務報表採納。其中包括下列項目可能與本集團有關。

| | 自以下日期或 之後開始之會計 期間生效 |
|--|---------------------------|
| 國際財務報告準則第9號， <i>金融工具</i> | 二零一八年一月一日 |
| 國際財務報告準則第15號， <i>來自客戶合約的收入</i> | 二零一八年一月一日 |
| 國際財務報告準則第2號(修訂本)， <i>股份付款交易之分類及計量</i> | 二零一八年一月一日 |
| 國際財務報告準則第40號(修訂本)， <i>投資物業：轉讓投資物業</i> | 二零一八年一月一日 |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號， <i>外幣交易及預付代價</i> | 二零一八年一月一日 |
| 國際財務報告準則第16號， <i>租賃</i> | 二零一九年一月一日 |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號， <i>所得稅處理方法的不確定性</i> | 二零一九年一月一日 |

本集團正在評估該等修訂、新準則及詮釋預期於首次應用期間的影響。截至目前，本集團已證實新準則的若干方面可能會對綜合財務報表造成重大影響。預期影響的進一步詳情於下文論述。儘管國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號之評估已大致上完成，但由於迄今已完成之評估乃基於本集團目前可獲得之資料，因此對首次採納該等準則之實際影響可能有所不同，待該等準則首次應用於本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期財務報告之前，亦可能會釐清進一步之影響。本集團亦可能會改變對會計政策之選擇，包括過渡方案，直至該等準則首次應用於財務報告內。

國際財務報告準則第9號，金融工具

國際財務報告準則第9號將取代目前的金融工具會計處理準則國際會計準則第39號，金融工具：確認及計量。國際財務報告準則第9號引入金融資產的分類及計量之新規定，包括金融資產的減值計量以及對沖會計處理。另一方面，國際財務報告準則第9號在並無作出實質性變動的基礎上納入了國際會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具以及金融負債的分類之規定。

國際財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效並做追溯。本集團計劃使用豁免重列可資比較資料並將就於二零一八年一月一日期初權益結餘確認任何過渡調整。

該等新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

39 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響(續)

國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

(a) 分類及計量

國際財務報告準則第9號載有有關金融資產的三項主要分類：按(1)攤銷成本、(2)以公平值計量且變動計入損益(「以公平值計量且變動計入損益」)及(3)以公平值計量且變動計入其他全面收益(「以公平值計量且變動計入其他全面收益」)計量如下：

- 債務工具的分類乃根據實體就有關管理金融資產及資產的合約現金流量特性所協定的業務模式而釐定。倘債務工具被分類為以公平值計量且變動計入其他全面收益，則有關出售時之實際利息、減值及收益／虧損將於損益中確認。
- 就股本證券而言，不論實體的業務模式均被分類為以公平值計量且變動計入損益。唯一例外情況為倘股本證券並非持作買賣，而實體不可撤回地選擇指定有關證券為以公平值計量且變動計入其他全面收益。倘股本證券被指定為以公平值計量且變動計入其他全面收益，則將僅於損益中確認證券之股息收入。該證券之收益、虧損及減值將在並無循環下於其他全面收益中確認。

本集團已評估其目前按攤銷成本及以公平值計量且變動計入損益計量之金融資產將繼續作其相關分類及計量。

就本集團目前被劃分為「可供出售」的金融資產而言，該等金融資產為股本證券投資。倘股本證券投資持作戰略性投資用途，其公平值變動將計入其他全面收益，而所有其他股本證券將以公平值計量且變動計入損益之金融資產持有。本集團評估，於首次採納國際財務報告準則第9號時將會導致會計政策出現變更，乃由於本集團目前將可供出售股權投資的公平值變動確認於其他全面收益，直至該項投資被出售或減值，當時收益或虧損乃根據附註1(g)及1(m)所載本集團政策轉回入損益。然而，此項新會計政策的實際影響將視乎可供出售股本證券的分類而定，而本集團正在評估有關影響。

國際財務報告準則第9號項下對金融負債的分類及計量規定與國際會計準則第39號並無重大變動，惟國際財務報告準則第9號規定指定為以公平值計量且變動計入損益的金融負債自身信貸風險之變動所造成的該金融負債公平值變動須於其他全面收益確認(並無重新分類至損益)。

(b) 減值

國際財務報告準則第9號的新減值模式「預期信貸虧損」模式取代國際會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，在確認減值虧損前將不再需要發生虧損事件。反之，實體須按資產及事實以及情況確認及計量預期信貸虧損為12個月的預期信貸虧損或永久預期信貸虧損。本集團預期應用預期信貸虧損模式將導致提早確認信貸虧損。

39 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響(續)

國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收入

國際財務報告準則第15號確立了確認來自客戶合約的收益之全面框架。國際財務報告準則第15號將取代現有的收益準則國際會計準則第18號，收益(涵蓋銷售貨品及提供服務產生的收益)以及國際會計準則第11號，建造合同(規定建造合同收入的會計方法)。本集團目前正在評估採納國際財務報告準則第15號對其財務報表的影響。

本集團的收入確認政策於附註1(x)披露。目前，建造合同收入及提供服務的收益於一段時間內確認，而銷售貨品的收益則通常在所有權的風險及回報轉移給客戶時確認。根據國際財務報告準則第15號，相關收入於客戶獲得合約所承諾產品或服務的控制權時確認。國際財務報告準則第15號識別了所承諾產品或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的3種情況：

- (a) 客戶同時接收及消耗實體履行合約所提供之利益，則為實體履行合約時；
- (b) 實體履行合約創建或增強客戶控制的資產(例如在建工程)，則為資產被創建或增強時；
- (c) 實體履行合約並無創建對實體有替代用途的資產，且實體具有就迄今已履行部分要求付款的可強制執行權利。

若合約條款及實體活動不屬於上述3種情況，則根據國際財務報告準則第15號，實體於特定時間點(即控制權轉移時)確認銷售貨品或服務的收入。所有權的風險及回報轉移僅為釐定控制權轉移時間時須予考慮的指標之一。

本集團已評估新收入準則不太可能對如何確認建造合同收入有重大影響。本集團正在評估銷售商品及物業的當前收入確認時間根據國際財務報告準則第15號是否仍合適及尚需要作出進一步分析，以確定會計政策的此等變動是否會對任何特定財務報告期間的報告金額產生重大影響。

39 已頒佈但於截至二零一七年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響(續)

國際財務報告準則第 16 號，租賃

如附註 1(l) 所披露，本集團目前將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的分類以不同的方式將租賃安排列賬。本集團作為出租人及承租人簽訂該等租賃。

預期國際財務報告準則第 16 號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等的權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納國際財務報告準則第 16 號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在實際合宜下，承租人將以與現行融資租賃會計法類似的方式將所有租約入賬，即於該租約開始日期，承租人將按最低日後租賃付款的現值確認及計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債尚未清償結餘所累計的利息開支及使用權資產折舊，而非於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支的現有政策。作為實際合宜的方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為 12 個月或以下者)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

國際財務報告準則第 16 號將主要影響本集團作為承租人的物業、廠房及設備租賃，該等租賃目前被劃分為經營租賃。應用新會計模式預期將導致資產及負債增加並影響按租賃期於損益表確認開支的時間。如附註 36(a) 所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團根據物業的不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額為人民幣 75,798,000 元，其中大部分須於報告日期後一年內或一至五年內支付。因此，在採納國際財務報告準則第 16 號後，部分此等款項或需要確認為租賃負債，以及相應的使用權資產。本集團將需要開展更詳細的分析，經考慮在實際合宜下的適用性並就目前已至採納國際財務報告準則第 16 號期間簽訂或終止的任何租賃及貼現影響作出調整，以釐定採納國際財務報告準則第 16 號後經營租賃承擔產生的新資產及負債金額。

國際財務報告準則第 16 號將於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。該準則提供不同之過渡選擇及可行權宜方法，包括融入先前評估之可行權宜方法，當中現有安排為(或包含)租賃。倘選擇此可行權宜方法，本集團僅將國際財務報告準則第 16 號對租賃之新定義應用於首次應用日期或之後訂立之合約。倘並無選擇可行權宜方法，本集團將須使用新定義重新評估其對哪些現有合約為(或包含)租賃而作之所有決定。視乎本集團是否選擇以追溯方式採納準則，或遵從經修訂可追溯方式確認對首次應用當日權益期初結餘之累計效應調整，本集團未必需要重列因重新評估而引致任何會計變動之比較資料。

主要物業資料

於二零一七年十二月三十一日

本集團物業組合概要 — 主要在建物業

| 項目 | 位置 | 預期竣工日期 | 擬定用途 | 地盤面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) | 本集團的 權益(%) |
|---------------------------|---|----------|--------|---------------|---------------|---------------|
| 1 漢口北國際 商品交易中心部分物業 | 中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村 | 二零一八年十二月 | 商業 | 476,661 | 578,955 | 100% |
| 2 第一企業社區(四期) | 中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號 | 二零一八年十二月 | 住宅 | 401,176 | 618,883 | 100% |
| 3 卓爾生活城 – 湖畔豪庭 (二期) | 中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 | 二零一九年十月 | 住宅 | 72,771 | 175,162 | 100% |
| 4 第一企業社區 – 長沙 總部基地(二期) | 中國湖南省長沙市 開福區新港鎮植基村 | 二零一八年十二月 | 商業 | 120,652 | 278,352 | 80% |
| 5 荊州卓爾城部分物業 | 中國湖北省荊州市 荊州區紀南鎮三紅村 | 二零一八年十二月 | 商業 | 137,802 | 229,006 | 100% |
| 6 天津電商城(C區) | 中國天津市西青區 精武學府工業園 | 二零一八年十二月 | 商業及住宅 | 57,766 | 92,928 | 100% |
| 7 武漢陸港中心(一期) | 中國湖北省 武漢市新洲區 陽邏街施崗村 | 二零一八年十月 | 物流貨運中心 | 235,971 | 126,857 | 100% |

本集團物業組合概要 — 主要持作出售竣工物業

| 項目 | 位置 | 現時用途 | 建築面積 (平方米) | 本集團的 權益(%) |
|----------------------------------|---------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| 1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業 | 中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村 | 商舖及住宅 | 365,787 | 100% |
| 2 漢口北國際商品 交易中心部分物業 - 汽車大世界 | 中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村 | 商舖 | 25,224 | 100% |
| 3 第一企業社區部分物業 (一、二及三期) | 中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號 | 辦公室 | 83,454 | 100% |
| 4 卓爾生活城 - 湖畔豪庭 | 中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 | 住宅 | 11,402 | 100% |
| 5 荊州卓爾城部分物業 | 中國湖北省荊州市荊州區 紀南鎮三紅村 | 商舖 | 71,725 | 100% |
| 6 第一企業社區 - 長沙(一期) | 中國湖南省長沙市開福區 新港鎮植基村 | 辦公室 | 51,228 | 80% |

主要物業資料

於二零一七年十二月三十一日

本集團物業組合概要 — 主要持作投資物業

| 項目 | 位置 | 竣工階段 | 土地年限 | 概約 建築面積 (平方米) | 本集團的 權益(%) |
|---------------------------|---------------------------------------|------|------|---------------------|---------------|
| 1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業 | 中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村 | 竣工 | 中期 | 1,061,005 | 100% |
| 2 漢口北國際 商品交易中心 部分物業 | 中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號 | 在建中 | 中期 | 3,898 | 100% |
| 3 漢口北國際 商品交易中心 部分物業 | 中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村 | 竣工 | 中期 | 201,702 | 100% |
| 4 漢口北物流 貨運中心 | 中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 | 竣工 | 中期 | 25,550 | 100% |
| 5 漢口北物流 貨運中心 | 中國湖北省武漢市東西湖區 將軍路街 | 在建中 | 中期 | 18,354 | 100% |
| 6 第一企業社區 1號樓部分物業 | 中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號 | 竣工 | 中期 | 6,911 | 100% |
| 7 第一企業社區 商業街部分物業 | 中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 巨龍大道18號 | 竣工 | 中期 | 11,597 | 100% |
| 8 天津電商城部分物業 (A區及B區) | 中國天津市西青區創新道32號 國際商貿城天津電商城第一期 | 在建中 | 中期 | 519,458 | 100% |

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 業績 | | | | | |
| 收入 | 22,249,176 | 1,213,375 | 1,029,482 | 1,986,129 | 1,581,188 |
| 毛利 | 1,012,255 | 361,307 | 271,210 | 976,104 | 664,849 |
| 投資物業估值淨收益 | 3,021,326 | 1,275,697 | 1,237,742 | 2,157,336 | 1,742,158 |
| 下列人士應佔年內溢利： | | | | | |
| 本公司權益股東 | 2,379,077 | 2,048,951 | 2,037,727 | 1,572,819 | 1,583,747 |
| 非控股權益 | (22,595) | 7,620 | 8,261 | 37,905 | 45,273 |
| 年內溢利 | 2,356,482 | 2,056,571 | 2,045,988 | 1,610,724 | 1,629,020 |
| 財務狀況 | | | | | |
| 資產總額 | 47,343,628 | 29,747,649 | 23,769,619 | 22,176,014 | 18,298,116 |
| 負債總額 | 28,682,741 | 17,608,417 | 13,459,088 | 13,613,874 | 11,408,962 |
| 非控股權益 | 879,677 | 34,685 | 842,063 | 644,239 | 586,734 |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | 17,781,210 | 12,104,547 | 9,468,468 | 7,917,901 | 6,302,420 |
| 總權益 | 18,660,887 | 12,139,232 | 10,310,531 | 8,562,140 | 6,889,154 |