

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



Zall Smart Commerce Group Ltd.

卓爾智聯集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2098)

截至二零一八年十二月三十一日止年度
全年業績公告

卓爾智聯集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

財務摘要

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	56,116,072	22,249,176
毛利	1,559,600	1,012,255
毛利率	2.8%	4.5%
年內溢利	1,273,907	2,356,482
每股盈利 — 基本(人民幣分)	11.76	21.23
— 攤薄(人民幣分)	11.75	21.23
非流動資產總值	28,820,778	23,939,482
流動資產總值	24,260,340	23,404,146
資產總值	53,081,118	47,343,628
非流動負債總額	9,817,742	9,275,286
流動負債總額	23,654,563	19,407,455
負債總額	33,472,305	28,682,741
資產淨值	19,608,813	18,660,887

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一八年	二零一七年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
收入	3(a)	56,116,072	22,249,176
銷售成本		(54,556,472)	(21,236,921)
毛利		1,559,600	1,012,255
其他淨虧損	4	(530,495)	(39,900)
銷售及分銷開支		(213,657)	(196,368)
行政及其他開支		(760,769)	(492,453)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(265,422)	(20,557)
無形資產之減值虧損		(152,824)	—
商譽之減值虧損		(461,028)	—
投資物業公平值變動前經營(虧損)/溢利		(824,595)	262,977
投資物業估值淨收益	8	3,865,192	3,021,326
經營溢利		3,040,597	3,284,303
融資收入	5(a)	206,000	89,001
融資成本	5(a)	(697,151)	(534,360)
分佔聯營公司之淨虧損		(172,873)	(36,050)
分佔合營企業之淨(虧損)/溢利		(2,343)	727
於一間聯營公司投資之減值虧損		(26,155)	—
除稅前溢利	5	2,348,075	2,803,621
所得稅	6(a)	(1,074,168)	(447,139)
年內溢利		1,273,907	2,356,482
下列人士應佔：			
本公司權益股東		1,371,304	2,379,077
非控股權益		(97,397)	(22,595)
年內溢利		1,273,907	2,356,482
每股盈利(人民幣分)			
基本	7	11.76	21.23
攤薄	7	11.75	21.23

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

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一八年	二零一七年
		(附註)
附註	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	<u>1,273,907</u>	<u>2,356,482</u>
年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份 投資－公平值儲備變動淨額(非劃轉)	(1,895)	—
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	<u>(20,793)</u>	<u>(20,042)</u>
年內其他全面收益	<u>(22,688)</u>	<u>(20,042)</u>
年內全面收益總額	<u>1,251,219</u>	<u>2,336,440</u>
下列人士應佔：		
本公司權益股東	1,350,993	2,359,035
非控股權益	<u>(99,774)</u>	<u>(22,595)</u>
年內全面收益總額	<u>1,251,219</u>	<u>2,336,440</u>

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

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

(以人民幣列示)

		二零一八年	二零一七年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	8	25,456,399	20,206,738
物業、廠房及設備		314,300	216,981
無形資產		755,305	899,151
商譽		1,252,042	1,606,280
於聯營公司之權益		467,588	490,586
於合營企業之權益		25,519	114,387
長期應收款項		—	324,862
可供出售金融資產		—	12,500
以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資		8,702	—
合約資產		329,876	—
遞延稅項資產		211,047	67,997
		<u>28,820,778</u>	<u>23,939,482</u>
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產		4,785,355	5,074,617
存貨及其他合約成本		6,277,105	7,162,524
預付稅項		12,017	16,025
貿易及其他應收款項	9	8,604,425	7,098,070
應收關連方款項		193,293	82,760
初始到期日超過三個月之銀行定期存款		203,287	132,602
已抵押銀行存款		3,066,232	2,553,901
現金及現金等價物		1,118,626	1,283,647
		<u>24,260,340</u>	<u>23,404,146</u>

		二零一八年	二零一七年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
流動負債			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債		142,327	450,140
貿易及其他應付款項	10	11,006,540	12,511,792
合約負債		1,835,718	—
應付關連方款項		956,391	583,409
計息借貸		9,255,114	5,572,061
即期稅項		452,480	284,652
遞延收入		5,993	5,401
		<u>23,654,563</u>	<u>19,407,455</u>
流動資產淨值		<u>605,777</u>	<u>3,996,691</u>
資產總值減流動負債		<u>29,426,555</u>	<u>27,936,173</u>
非流動負債			
計息借貸		4,970,830	5,422,356
遞延收入		2,879	7,183
遞延稅項負債		4,785,009	3,845,747
以公平值計量且變動計入損益之金融負債		59,024	—
		<u>9,817,742</u>	<u>9,275,286</u>
資產淨值		<u>19,608,813</u>	<u>18,660,887</u>
股本及股息			
股本	11	32,437	32,292
儲備		18,747,155	17,748,918
本公司權益股東應佔權益總額		<u>18,779,592</u>	<u>17,781,210</u>
非控股權益		<u>829,221</u>	<u>879,677</u>
權益總額		<u>19,608,813</u>	<u>18,660,887</u>

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

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

(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。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。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋卓爾智聯集團有限公司(「本公司」，前稱卓爾集團股份有限公司)及其附屬公司(統稱「本集團」)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：

- 以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資及以公平值計量且變動計入損益之金融資產；
- 投資物業；
- 衍生金融工具；
- 業務合併中確認的或然代價；及
- 可轉換可贖回優先股。

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。

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。

2 會計政策變更

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

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

本集團並無採用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

(i) 國際財務報告準則第9號，金融工具

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

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

下表概述過渡至國際財務報告準則第9號對二零一八年一月一日的保留溢利及儲備以及相關稅務影響的影響。

	人民幣千元
保留溢利	
確認按攤銷成本計量的金融資產之額外預期信貸虧損	292,118
相關稅項	<u>(72,465)</u>
二零一八年一月一日的保留溢利減少淨額	<u><u>219,653</u></u>
公平值儲備(不可劃轉)	
確認與現時按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)	
計量的股本證券相關的公平值儲備(不可劃轉)及於二零一八年一月一日	
公平值儲備(不可劃轉)的減少	1,271
相關稅項	<u>(318)</u>
	<u><u>953</u></u>
非控股權益	
確認按攤銷成本計量的金融資產之額外預期信貸虧損及於二零一八年一月一日	
非控股權益的減少	<u><u>8,105</u></u>

(ii) 國際財務報告準則第15號，客戶合同的收入

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

國際財務報告準則第15號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在令財務報表使用者了解客戶合同所產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認初始應用的累積效應作為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，可比較資料並無重列及繼續根據國際會計準則第11號及國際會計準則第18號予以呈報。於國際財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對於二零一八年一月一日之前未完成的合約採用新規定。

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

	人民幣千元
保留溢利	
融資成本	19,851
相關稅項	<u>(4,963)</u>
二零一八年一月一日的保留溢利減少淨額	<u><u>14,888</u></u>
非控股權益	
確認融資成本及非控股權益淨減少	46

(iii) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號，外幣交易及預付代價

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

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

3 收入及分部報告

(a) 收入

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

(i) 收入分拆

來自與客戶訂立之合約的收入按主要產品或服務之分拆如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
屬國際財務報告準則第15號範圍內之來自與 客戶訂立之合約的收入：		
按主要產品或服務線分拆		
— 銷售物業及相關服務之收入	682,848	759,540
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	54,089,362	20,615,283
— 電子商貿及金融服務業務之收入	106,055	118,648
— 建造合同收入	5,014	30,896
— 其他	31,340	43,280
	<u>54,914,619</u>	<u>21,567,647</u>
其他來源之收入		
投資物業之租金總額	884,248	486,293
融資收入	317,205	195,236
	<u>56,116,072</u>	<u>22,249,176</u>

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

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

本集團的客戶群較多元化，截至二零一八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%(二零一七年：零名客戶)。

(ii) 於報告日期已存在的客戶合約所產生預期將於日後確認的收入

於二零一八年十二月三十一日，分配至本集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額約為人民幣443,709,000元。該金額指預期未來就客戶與本集團訂立發展中物業竣工前銷售合約及建造合約確認的收入。該金額包括物業竣工前銷售合約的利息部分，本集團於該合約下獲得客戶重大融資利益。本集團於未來完成工程時或(就待售發展中物業而言)於客戶接受物業，或根據合約被視為已接受時(以較早者為準)(預期於未來1至24個月內發生)確認預期收入。

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

(iii) 本集團應收的未來最低租賃付款總額

本集團將於未來期間應收於報告日期存在的不可撤銷經營租賃下之未來最低租賃付款如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	958,498	994,404
一年後但五年內	2,579,784	2,676,866
五年後	2,372,055	2,241,031
	<u>5,910,337</u>	<u>5,912,301</u>

(b) 分部報告

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

- 物業開發及相關服務：此分部開發、銷售及運營大型消費品批發商場及提供有關增值服務，如倉儲及物流。
- 電子商貿及金融服務：此分部提供供應鏈金融、擔保、融資租賃及保理與資產管理等金融服務。
- 供應鏈管理及貿易業務：此分部運營買賣農產品、化工、塑料、消費品、黑色及有色金屬等，亦提供貿易相關之供應鏈金融服務。

(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(該等分部應佔資產之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。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間之分拆，以及就資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

	物業開發及相關服務		電子商貿及金融服務		供應鏈管理及貿易		總計	
	二零一八年	二零一七年 (附註)	二零一八年	二零一七年 (附註)	二零一八年	二零一七年 (附註)	二零一八年	二零一七年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按收入確認時間分拆								
時間點	613,637	675,541	106,055	118,648	54,089,362	20,615,283	54,809,054	21,409,472
隨時間推移	958,473	601,188	58,285	80,330	258,920	114,906	1,275,678	796,424
來自外部客戶之收入	1,572,110	1,276,729	164,340	198,978	54,348,282	20,730,189	56,084,732	22,205,896
分部間之收入	-	-	-	-	-	-	-	-
可呈報分部收入	<u>1,572,110</u>	<u>1,276,729</u>	<u>164,340</u>	<u>198,978</u>	<u>54,348,282</u>	<u>20,730,189</u>	<u>56,084,732</u>	<u>22,205,896</u>
可呈報分部溢利/(虧損)	626,544	458,218	(98,032)	(2,370)	(67,680)	(47,299)	460,832	408,549
無形資產之減值虧損	-	-	-	-	(152,824)	-	(152,824)	-
商譽之減值虧損	-	-	-	-	(461,028)	-	(461,028)	-
融資收入	61,620	38,502	393	154	140,143	49,922	202,156	88,578
融資成本	(300,825)	(329,479)	(3,846)	(17,676)	(305,883)	(153,350)	(610,554)	(500,505)
折舊及攤銷	(12,190)	(10,912)	(1,671)	(1,205)	(57,798)	(18,925)	(71,659)	(31,042)
投資物業估值收益淨額	3,865,192	3,021,326	-	-	-	-	3,865,192	3,021,326
分佔聯營公司之淨虧損	(169)	(2,367)	(164,108)	(29,818)	(8,596)	(3,865)	(172,873)	(36,050)
分佔合營企業之淨(虧損)/溢利	(2,694)	(64)	-	-	351	791	(2,343)	727
於一間聯營公司投資之減值虧損	-	-	(26,155)	-	-	-	(26,155)	-
可呈報分部資產	32,240,057	29,919,335	630,189	1,504,126	10,549,379	10,126,116	43,419,625	41,549,577
年內添置非流動分部資產	13,203	19,224	157,423	20,032	231,919	2,655,475	402,545	2,694,731
可呈報分部負債	11,872,360	13,365,516	2,177,283	2,903,038	14,050,893	10,094,269	28,100,536	26,362,823

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

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬

收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
可呈報分部收入	56,084,732	22,205,896
其他收入	31,340	43,280
綜合收入 (附註3(a))	<u>56,116,072</u>	<u>22,249,176</u>

溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利	460,832	408,549
其他淨虧損	(530,495)	(39,900)
無形資產之減值虧損	(152,824)	–
商譽之減值虧損	(461,028)	–
投資物業估值收益淨額	3,865,192	3,021,326
融資收入	206,000	89,001
融資成本	(697,151)	(534,360)
分佔聯營公司之淨虧損	(172,873)	(36,050)
分佔合營企業之淨(虧損)/溢利	(2,343)	727
於一間聯營公司投資之減值虧損	(26,155)	–
未分配總部及企業開支	(141,080)	(105,672)
除稅前綜合溢利	<u>2,348,075</u>	<u>2,803,621</u>

資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
可呈報分部資產	43,419,625	41,549,577
分部間應收款項對銷	(2,368,101)	(5,012,798)
	41,051,524	36,536,779
於合營企業之權益	25,519	114,387
於聯營公司之權益	467,588	490,586
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	4,785,355	5,074,617
遞延稅項資產	211,047	67,997
預付稅項	12,017	16,025
未分配總部及企業資產	6,528,068	5,043,237
綜合資產總值	53,081,118	47,343,628

負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
可呈報分部負債	28,100,536	26,362,823
分部間應付款項對銷	(2,328,968)	(4,981,505)
	25,711,568	21,381,318
即期稅項	452,480	284,652
遞延稅項負債	4,785,009	3,845,747
未分配總部及企業負債	2,463,248	3,171,024
綜合負債總額	33,472,305	28,682,741

(iii) 地區分部資料

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

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國	55,294,887	22,249,176	28,268,170	23,534,123
新加坡	821,185	—	2,983	—
	<u>56,116,072</u>	<u>22,249,176</u>	<u>28,271,153</u>	<u>23,534,123</u>

上述分析包括來自中國大陸的外部客戶之物業租金收入人民幣884,248,000元(二零一七年：人民幣486,293,000元)。

4 其他淨虧損

	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	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	(879,148)	(135,533)
— 理財產品及信託產品	101,498	90,289
— 衍生金融工具	23	(5,078)
— 或然代價	251,298	(13,977)
— 可轉換可贖回優先股	14,049	—
出售上市股本證券虧損	(80,274)	—
政府補助	37,959	8,006
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	10,922	10,207
其他	13,178	6,186
	<u>(530,495)</u>	<u>(39,900)</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)/扣除：

(a) 融資(收入)/成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>(206,000)</u>	<u>(89,001)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	793,701	704,326
其他借貸成本	12,177	88,872
減：撥入發展中物業及發展中投資物業之資本化款項(附註)	<u>(261,010)</u>	<u>(363,805)</u>
	544,868	429,393
銀行手續費及其他	153,428	107,043
匯兌淨虧損	<u>(1,145)</u>	<u>(2,076)</u>
	<u>697,151</u>	<u>534,360</u>

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年4.75%至13.00%(二零一七年：2.50%至13.00%)之比率資本化。

(b) 員工成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	283,423	163,370
向定額供款退休計劃作出之供款	24,728	15,600
以權益結算股份支付的開支	169,537	65,259
	<u>477,688</u>	<u>244,229</u>

(c) 其他項目

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
攤銷－無形資產	60,557	28,437
折舊	38,959	22,873
壞賬損失		
－貿易應收款項	189,022	2,951
－應收貸款及應收保理款	76,400	17,606
核數師薪酬		
－審計服務	4,900	3,400
－其他服務	－	4,020
經營租賃支出	44,934	40,341
自投資物業應收租金減直接開銷人民幣2,639,000元 (二零一七年：人民幣3,846,000元)	738,249	248,630
建造合同成本	5,014	30,896
已售商品成本	53,779,019	20,467,478
已售物業成本	382,542	465,418
	<u>382,542</u>	<u>465,418</u>

6 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之稅項指：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	145,166	50,570
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	60,795	41,417
	<u>205,961</u>	<u>91,987</u>
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回	868,207	355,152
	<u>868,207</u>	<u>355,152</u>
	<u>1,074,168</u>	<u>447,139</u>

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

- (ii) 由於本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無賺取任何須繳納香港或新加坡利得稅之應課稅收入，因此並無作出香港或新加坡利得稅撥備。
- (iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業適用的規則及規例，本集團一間附屬公司廣西糖網物流有限公司於截至二零一八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二零一八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。根據中國先進科技企業適用的規則及規例，一間集團附屬公司，深圳市中農易迅信息技術有限公司按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

於截至二零一八年及二零一七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。

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

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>2,348,075</u>	<u>2,803,621</u>
除稅前溢利之名義稅項，按有關國家適用於溢利之稅率計算	942,816	779,668
不可抵扣開支的稅務影響	19,348	18,462
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	5,350	1,700
毋須繳稅收入之稅務影響	(1,744)	(368)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	78,409	35,535
動用先前未確認稅項虧損	(1,068)	-
確認先前未動用稅項虧損之稅務影響	(14,335)	(23,781)
已售物業之中國土地增值稅	60,522	41,417
投資物業之中國土地增值稅	-	(526,853)
中國土地增值稅之稅務影響	<u>(15,130)</u>	<u>121,359</u>
實際稅項開支	<u><u>1,074,168</u></u>	<u><u>447,139</u></u>

7 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1,367,182,000元(二零一七年：人民幣2,379,035,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,628,038,000股(二零一七年：11,204,144,000股)計算，結果如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(基本)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本公司普通權益股東應佔溢利	1,371,304	2,379,077
減：就獎勵股份獎勵計劃已發行普通股應佔溢利	(661)	-
就VKC顧問服務代價股份已發行普通股應佔溢利	(2,639)	-
就管理層股份獎勵計劃已發行普通股應佔溢利	<u>(822)</u>	<u>(42)</u>
本公司普通權益股東應佔溢利(基本)	<u><u>1,367,182</u></u>	<u><u>2,379,035</u></u>

(ii) 普通股加權平均數(基本)

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
於一月一日已發行普通股	11,619,946	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
獎勵股份獎勵計劃下歸屬股份之影響	1,401	–
VKC顧問服務代價股份下歸屬股份之影響	5,605	–
授予中農網管理層之股份獎勵下歸屬股份之影響	1,086	–
	<u>11,628,038</u>	<u>11,204,144</u>

(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1,370,482,000元(二零一七年：人民幣2,379,035,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,665,335,000股(二零一七年：11,206,627,000股)計算，結果如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本公司普通權益股東應佔溢利(基本)	1,367,182	2,379,035
加：就獎勵股份獎勵計劃已發行普通股應佔溢利	661	–
就VKC顧問服務代價股份已發行普通股應佔溢利	2,639	–
	<u>1,370,482</u>	<u>2,379,035</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
於十二月三十一日之普通股加權平均數(基本)	11,628,038	11,204,144
視作發行獎勵股份之影響	29,630	2,483
視作VKC顧問服務代價股份之影響	7,667	–
	<u>11,665,335</u>	<u>11,206,627</u>

8 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
於二零一七年一月一日	11,382,310	3,241,745	14,624,055
添置	34,361	216,029	250,390
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
公平值調整	3,009,659	11,667	3,021,326
	<u>16,737,297</u>	<u>3,469,441</u>	<u>20,206,738</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>16,737,297</u>	<u>3,469,441</u>	<u>20,206,738</u>
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
	<u>16,737,297</u>	<u>3,469,441</u>	<u>20,206,738</u>
於二零一八年一月一日	16,737,297	3,469,441	20,206,738
添置	37,574	205,447	243,021
轉撥自持作出售竣工物業(附註)	1,141,448	–	1,141,448
公平值調整	3,697,611	167,581	3,865,192
	<u>21,613,930</u>	<u>3,842,469</u>	<u>25,456,399</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>21,613,930</u>	<u>3,842,469</u>	<u>25,456,399</u>
相當於：			
成本	8,005,965	1,765,911	9,771,876
公平值調整	13,607,965	2,076,558	15,684,523
	<u>21,613,930</u>	<u>3,842,469</u>	<u>25,456,399</u>
賬面值：			
於二零一八年十二月三十一日	<u>21,613,930</u>	<u>3,842,469</u>	<u>25,456,399</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>16,737,297</u>	<u>3,469,441</u>	<u>20,206,738</u>

附註：截至二零一八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3,971,127,000元(二零一七年：人民幣3,020,140,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就銀行貸款抵押了賬面總值為人民幣18,991,425,000元（二零一七年：人民幣13,887,495,000元）的投資物業及發展中投資物業。

本集團的投資物業均位於中國及根據中期租賃持有（38至46年）。

(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

	於二零一八年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零一八年 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	25,456,399	25,456,399
		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

於截至二零一八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（二零一七年：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。

本集團按公平值列賬之所有投資物業於二零一八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

	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍
竣工投資物業	收益資本化法	收益率	4.5%-5.5% (二零一七年： 4.0%-5.5%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	7-300 (二零一七年： 10-300)
		出租率	35%-95% (二零一七年： 30%-98%)
發展中投資物業	剩餘法	收益率	4.5%-5.5% (二零一七年： 4.5%-5.5%)
		修訂收益率	5.5%-6.0% (二零一七年： 5.5%-6.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	35.4-65.1 (二零一七年： 15-75.6)
		出租率	0%-95% (二零一七年： 0%-98%)

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。

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釐定物業的總發展價值(「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。租賃付款一般每1至3年增加一次，以反映市場租金。租賃均無包括或然租金。

經營租賃項下持有的所有物業且符合投資物業定義者將分類為投資物業。

9 貿易及其他應收款項

	附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	9(a)	2,874,048	1,862,831	2,142,009
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	9(b)	3,347,928	3,062,215	3,085,962
		<u>6,221,976</u>	<u>4,925,046</u>	<u>5,227,971</u>
墊付供應商款項		873,441	573,000	573,000
其他應收款項、按金及預付款項		<u>1,509,008</u>	<u>1,297,099</u>	<u>1,297,099</u>
		<u>8,604,425</u>	<u>6,795,145</u>	<u>7,098,070</u>

附註：

本集團貿易及其他應收款項包括按金人民幣8,000,000元(二零一七年：人民幣97,000,000元)，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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就銀行貸款抵押了賬面值為人民幣932,614,000元的若干應收票據。

(a) 貿易應收款項及應收票據賬齡分析

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
六個月內	2,085,881	885,710
六至十二個月	353,362	971,281
超過十二個月	<u>434,805</u>	<u>285,018</u>
	<u>2,874,048</u>	<u>2,142,009</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，客戶通常獲授30至360天的信貸期。

(b) 應收貸款及保理應收款項（扣除虧損撥備）

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收有擔保貸款（扣除虧損撥備）	39,424	165,326	167,585
應收有抵押貸款（扣除虧損撥備）*	2,162,005	2,161,479	2,174,477
應收無擔保貸款（扣除虧損撥備）	740,474	–	–
保理應收款項（扣除虧損撥備）	<u>406,025</u>	<u>735,410</u>	<u>743,900</u>
	<u>3,347,928</u>	<u>3,062,215</u>	<u>3,085,962</u>

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

賬齡分析

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
六個月內	3,026,116	2,159,064
六至十二個月	51,347	705,675
超過十二個月	<u>270,465</u>	<u>221,223</u>
	<u>3,347,928</u>	<u>3,085,962</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。

10 貿易及其他應付款項

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	8,143,449	7,638,996	7,638,996
預收款項	294,356	248,656	1,257,188
其他應付款項及應計費用	2,433,625	3,021,541	3,021,541
其他借貸(i)(ii)	135,110	594,067	594,067
	<u>11,006,540</u>	<u>11,503,260</u>	<u>12,511,792</u>

附註：由於採納國際財務報告準則第15號，預收款項及遠期銷售按金及已收分期付款計入合約負債(見附註2(ii))。

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。

(i) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據以及其他借貸根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
六個月內	4,140,186	3,015,551
超過六個月但於十二個月內	2,386,941	4,626,891
超過十二個月	1,751,432	590,621
	<u>8,278,559</u>	<u>8,233,063</u>

(ii) 其他借貸指金融借貸業務產生的款項，利率介乎6.9%至9.3%(二零一七年：7.4%至12%)。

(iii) 應付票據由本集團以下所載資產作抵押：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已抵押銀行存款	2,978,140	2,187,042
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	2,304,100	2,761,540
應收票據	—	100,000
	<u>5,282,240</u>	<u>5,048,582</u>

11 股本及股息

(a) 股本

	二零一八年		二零一七年	
	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	<u>24,000,000</u>	<u>80,000</u>	<u>24,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足之普通股：				
於一月一日	11,628,005	38,759	10,745,578	35,818
配售新股份	—	—	357,141	1,190
發行新股份作為收購附屬公司的代價	—	—	517,227	1,724
發行獎勵股份	10,746	36	—	—
發行顧問服務代價股份	42,981	143	—	—
發行管理層股份	—	—	8,059	27
	<u>11,681,732</u>	<u>38,938</u>	<u>11,628,005</u>	<u>38,759</u>
於十二月三十一日	<u>11,681,732</u>	<u>38,938</u>	<u>11,628,005</u>	<u>38,759</u>

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。

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司董事不建議派發任何股息（二零一七年度：每股普通股2.58港仙）。

(ii) 先前財政年度應付本公司權益股東之股息於年內批准及支付

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內批准之先前財政年度年末股息每股2.58港仙 (二零一七年：零)	<u>246,653</u>	<u>—</u>

12 附屬公司之重大收購

收購 HSH International Inc. (「化塑匯」)

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

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

於收購後日期至二零一八年十二月三十一日，化塑匯向本集團業績貢獻收入人民幣11,044,015,000元及虧損人民幣30,244,000元。倘收購事項於二零一八年一月一日發生，管理層估計截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合收入將為人民幣58,571,610,000元及截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合收益將為人民幣1,265,625,000元。於釐定該等金額時，管理層已假設暫時釐定的於收購事項日期產生的公平值調整相同，猶如收購事項已於二零一八年一月一日發生。

	收購 前賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	已確認 收購之價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	408	–	408
無形資產	5,581	36,790	42,371
已抵押銀行存款	57	–	57
現金及現金等價物	15,139	–	15,139
貿易及其他應收款項	299,326	–	299,326
存貨	57,832	–	57,832
合約負債	(57,855)	–	(57,855)
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	(383)	–	(383)
貿易及其他應付款項	(96,231)	–	(96,231)
銀行貸款	(117,563)	–	(117,563)
即期稅項負債	(13,247)	–	(13,247)
可轉換可贖回優先股	(79,737)	–	(79,737)
遞延稅項負債	–	(9,198)	(9,198)
已收購可辨認淨資產總額	<u>13,327</u>	<u>27,592</u>	<u>40,919</u>
非控股權益(33.79%)			13,827
擁有權比例(66.21%)			27,092
代價			
– 已付現金			133,883
– 須以現金結算			42,920
– 或然代價(附註)			<u>(42,914)</u>
代價之總公平值			133,889
收購產生之商譽			<u>106,797</u>

附註：或有對價包括：(i) 由 HSH Group Limited 質押予本集團的合共 106,962,000 股化塑匯股份；(ii) 由本集團代管的 1,243,000 美元款項。三分之一的質押股份(即 35,654,000 股化塑匯股份)及美元款項保留代價(即 414,000 美元)將予以保留以彌補於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度任何未達成之業績保證。

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

計量已收購資產及或然代價公平值使用之估值技術如下：

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

13 比較數字

本集團於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。有關會計政策變動的進一步詳情於附註2披露。

管理層討論及分析

業務回顧及前景

消費品批發交易

本集團旗下核心項目－漢口北國際商品交易中心現已形成擁有鞋業皮具、品牌服裝、酒店用品、小商品、床上用品、汽車二手車、五金機電等30個大型專業市場集群，3.2萬商戶穩定經營，已建成及在建面積超過680萬平方米的超大市場集群，二零一八年全年實現交易額873億元。

二零一八年漢口北國際商品交易中心多個新市場和業態開業，包括中環商貿新城、酒店用品城、品牌街、濮院精品服裝城、圖書電商城、食品大世界、酒店用品國際館、花卉大世界、電子電氣城等，進一步豐富了漢口北的專業市場規模。集團於2018年舉辦各類訂貨會、內購會、採購日、博覽會、交流沙龍等不同形式的大型市場活動，全年總計達56場，包括了突出國際化主題的第九屆漢交會、首屆中國中部進口商品博覽會、北歐商品跨境O2O展示會、漢口北名品展銷會、食尚嘉年華、萬國美食展等多個活動，會期累計吸引逾10萬市民前來參觀採購；集團積極承辦「二零一八武漢網絡購物節」，深度對接網絡營銷資源；與淘寶開展「淘寶直播產業帶直播基地」合作，舉辦了「淘寶產業帶直播武漢站活動」。通過各種展會活動，極大地提升了市場的人氣，促進了市場的繁榮，吸引了大批商戶入駐。

二零一八年，本集團加強國家市場採購貿易方式試點建設，全面深化外貿新業態發展，實現全年出口額達12.77億美元，同比去年增長66.28%。二零一八年十一月，漢口北在中國進口博覽會上正式發布了「GSP全球供應商平台」，為全世界共享超過10萬條國際供應商與60餘萬條中國供應商信息，搭建起與世界貿易的橋梁；二零一八年十二月，中國（武漢）跨境電子商務綜合試驗區實施方案出台，漢口北被列為重點優先發展跨境電商的區域。此外，漢口北全面建成卓爾萬國城和北歐館，揭牌北歐商品跨境電商O2O交易展示中心，開啓構建全球進口商品集散中心發展新征程。

天津電商城為本集團在華北地區的旗艦項目，項目一期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等的外遷。截至二零一八年十二月三十一日，已入駐商戶超過6,000戶。天津電商城一期項目的動批服裝新城、津溫服裝商城、卓爾精品服裝城、卓爾天樂商城和卓爾紅門早市已於二零一八年四月份開業運營。天津卓爾電商城根據北京疏解的節奏，抓緊機遇，開通了天津老大胡

同、天津各區以及北京等地的採購班車以及內蒙古、東北、山西、山東、河北等地的長途採購大巴，完整承接了北京老批發市場的客運系統，形成覆蓋國內華東、華南、華中、華北、東北、西北等多個區域的物流網絡。天津卓爾電商城作為華北最大服裝批發採購中心市場的地位逐步形成。

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，本集團在產業互聯網領域先後收購及成立多家公司，專注於智能交易及服務平台的建設和運營。目前已擁有農產品、化工、塑料、黑色金屬、有色金屬等B2B交易平台矩陣。

深圳市中農網有限公司(「中農網」)在農產品B2B垂直電商領域深耕細作多年，擁有較為成熟的B2B交易平台與供應鏈管理經驗。二零一八年大宗商品價格包括白糖價格持續下降。在此不利的市場環境之下，中農網業務量仍努力保持了穩定增長，二零一八年為產業上下游總計超過7萬家生產者、加工企業、供應商、終端商等提供包括交易、信息、結算、金融、物流等全流程供應鏈解決方案服務。二零一八年，中農網新品類—乾製果蔬業務進入成熟運營，已在山東、江蘇、內蒙、甘肅等地建立11個倉庫，交易規模破億元。同時，中農網完成大豆品類上綫的準備，參與到為大豆產業上下游環節為客戶提供全流程供應鏈服務。在境外出口業務方面實現突破，向泰國、越南、印度等國家出口形成跨境貿易規模1,236萬美元。截至二零一八年十二月三十一日，中農網註冊會員總數為78,901個，中農網企業品牌價值進一步得到政府及行業認可，先後榮獲中國企業500強(排名第486位)，連續入選中國B2B行業百強榜(排名第7位)，上榜深圳500強企業(排名第37位)等榮譽和資質。截至二零一八年十二月三十一日，中農網年度收益約為人民幣350億元，較二零一七年同期增加約7.36%。

於二零一八年三月，本集團已完成有關收購化塑匯52.48%之股權，成為化塑匯控股股東。化塑匯作為引領未來的化工電商，致力推動互聯網+化塑的基礎設施建設，打通化工塑料全產業鏈的信息流、物流、資金流的交易閉環，構建化工塑料行業全產業鏈新生態系統。二零一八年化塑匯調整了經營結構，重點開發大中型優質供應商，進一步聚焦主營產品，逐步優化一些非主營SKU品種，集中精力做大做強主營品種，提升市場佔有率。二零一八年化塑匯自營訂單數15,464個，較

去年同期增長約 10.03%；客戶數 39,295 個，較去年同期增長約 14.61%；2018 年營業收入達 135.0 億，較去年同期增長約 93.13%。

於二零一八年三月，本集團與西本新幹綫合營成立上海卓鋼鏈電子商務有限公司（「卓鋼鏈」），卓鋼鏈主要在黑色金屬領域，為上中下游產業鏈合作夥伴提供交易、倉儲加工、供應鏈金融等服務在內的一體化集成供應鏈服務及解決方案。自二零一八年三月二十三日成立以來，卓鋼鏈已經與約 1,500 家上下游客戶建立了業務合作關係。截至二零一八年十二月三十一日，卓鋼鏈實現營業收入 57 億元人民幣。

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

於二零一八年五月，本集團與新加坡交易所有限公司旗下全資子公司 Asian Gateway Investment Pte Ltd. 及國際電子貿易私人有限公司共同投資在新加坡註冊成立了合資公司 Commodities Intelligence Centre Pte. Ltd.（「世界商品交易中心 CIC」）。CIC 主要從事建立及運營綫上全球商品貿易平台，提供交易配對、交易融資、供應鏈及物流服務、提供貿易數據，推動貿易便捷化並幫助企業降低交易成本。自交易平台二零一八年十月上綫至十二月三十一日，已完成撮合業務 17.5 億美元，自營業收入達 1.24 億美元。二零一八年末 CIC 與世界 500 強企業日本丸紅株式會社洽談合作事項，並於二零一九年初正式簽訂戰略合作協議，雙方將在農業產業互聯網、國際供應鏈金融、食品深加工等領域展開深入合作，依託彼此的全球化產業、資源優勢及技術積累，連手深度拓展中國及世界市場。

本集團通過近幾年的綫上綫下融合發展，已經建設和經營了包括農產品、化工、塑料、黑色金屬及有色金屬等品類有著重大影響的 B2B 交易平台，供應鏈管理及貿易業務顯著增長。本集團在合適的機遇下，會進一步通過內生或併購方式發展到其他板塊，不斷豐富和完善卓爾智能交易生態圈，進一步提升經營效率。

金融、倉儲及物流服務

卓爾金融服務集團(「卓爾金服」)圍繞卓爾智聯集團的戰略目標，依託區塊鏈為底層技術的卓爾智能商業交易生態圈，創造與傳統金融機構差異化的產品和解決方案，全面對接本集團商貿、物流、電商平台體系，提供全方位、多樣化的金融服務。截至二零一八年十二月三十一日，基於漢口北市場、卓爾雲市、卓爾雲商等交易及供應鏈交易管理平台，本年為供應鏈交易上下游企業累計對接融資約人民幣17.33億元。

在倉儲服務領域，集團旗下的卓爾雲倉通過整合生態交易環節中的實物交割、物流網絡建設及運輸、供應鏈金融風險監管等全物流產業鏈資源，專注為企業及其下游經銷商、批發市場提供棧下倉儲貨品托管服務、倉庫租賃、金融貨品監管服務。截至二零一八年十二月三十一日卓爾雲倉與集團內多家企業完成對接，其業務分佈在上海、深圳、青島、寧波等40多個城市，監管存貨倉庫約260家，面積達1,200餘萬方，貨物總數約106萬噸。同時，雲倉在二零一八年已與母嬰、電器、服裝、快消品等行業進行戰略合作，並與20多家商戶達成合作意向。

在物流服務領域，集團旗下的卓集送以城配貨運、城際長途貨運、冷鏈專車為重點，運用大數據技術為客戶提供定制化的物流解決方案，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。截至二零一八年十二月三十一日，卓集送完成了武漢、上海、南京、廣州、深圳、天津、徐州、東莞、鄭州、北京等全國37個核心物流城市的佈局，聚焦行業客戶，發力電商、快遞快運、O2O、新零售、生鮮食品等領域，陸續與多家全球知名企業和集團公司達成全國性的運輸合作。截至二零一八年十二月三十一日，卓集送平台擁有超過10萬名司機，為約20萬貨主提供服務，累計總訂單量突破6,700萬單，年內最高單日訂單量突破12萬單。

未來展望

通過近三年的線上線下融合發展、互聯網化推進，「卓爾智聯」致力於 B2B 交易平台矩陣的構建，我們建設和運營消費品、農產品、化工、塑料、有色金屬等 B2B 交易平台，並基於這些平台的交易場景和交易數據提供金融、物業、物流、跨境、供應鏈管理等服務。我們正在緊緊把握科技發展趨勢，通過物聯網、區塊鏈等技術的應用，通過不斷豐富交易品種，通過與新加坡交易所合作的「世界商品智能交易中心 (CIC)」拓展交易區域，打造全球商品智能交易平台和服務體系。

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

投資組合

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

於二零一八年十二月三十一日

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 二零一八年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 重估時產生 之未變現持股 虧損 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 出售時產生 之已變現 持股虧損 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
						二零一八年 十二月 三十一日	二零一八年 十二月 三十一日			
香港股份代號 00607	豐盛控股有限公司 (「豐盛」)	613,880,000	3.11%	685,837	968,187	(879,148)	(75,173)	(附註)	10,922	

附註：未變現持股收益包括截至二零一八年十二月三十一日止年度之匯兌收益約人民幣44.52百萬元。

此外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已出售於二零一七年十二月三十一日所持中國高速傳動設備集團有限公司（「中國傳動」）（香港股份代號00658）的2,730,000股及已變現持股虧損約人民幣5.1百萬元。中國傳動主要從事風力發電和工業應用方面的研究、設計、開發、製造和分銷各種類型的機械傳動設備。

於二零一七年十二月三十一日

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

附註：未變現持股虧損包括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。

本集團於年內的上市股權投資表現及前景詳情如下：

於二零一八年十二月三十一日，本集團於豐盛持有約613,880,000股股份(二零一七年十二月三十一日：695,497,500股)，佔其全部已發行股本約3.11%(二零一七年十二月三十一日：3.53%)。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、提供健康產品及新能源業務。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認未變現持股虧損約人民幣879.1百萬元(包括匯兌收益約人民幣44.52百萬元)(二零一七年十二月三十一日：未變現持股虧損人民幣149.6百萬元包括匯兌虧損約人民幣146.5百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零一八年十二月三十一日總資產約1.82%(二零一七年十二月三十一日：4.42%)。本集團認為未變現持股虧損：(i)並不包括本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業績的其他項目及(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。

經營業績

收入

本集團收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣22,249.2百萬元大幅增加約152.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣約56,116.1百萬元。增長主要由於(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減少；(iv)建造合同之收入減少；及(v)物業銷售及相關服務收入減少互相抵銷之影響所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零一八年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收入約96.8%。供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加主要歸因於(i)於二零一七年六月完成收購中農網50.6%權益，中農網之財務業績於截至二零一八年十二月三十一日止年度納入合併範圍之全年影響，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則於二零一七年六月完成該收購後，中農網僅六個月財務業績納入合併範圍；及(ii)於二零一八年三月完成收購化塑匯52.48%權益，自此化塑匯財務業績納入本集團合併範圍。

租金收入

本集團租金收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣486.3百萬元大幅增加約81.8%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣884.2百萬元。增長主要由於漢口北項目的租賃面積增加所致。

融資收入

本集團融資收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣195.2百萬元增加約62.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣317.2百萬元。增長主要由於中農網合併之全年影響。

電子商貿及金融服務業務收入

本集團來自電子商貿及金融服務業務之收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣118.6百萬元減少約10.6%至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣106.1百萬元。減少主要由於二零一八年電子商貿交易量略微下降所致。

建造合同收入

本集團來自為第三方建造若干物業之建築合同收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣30.9百萬元大幅減少約83.8%至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣之5.0百萬元。收入按截至二零一八年十二月三十一日止年度實際產生之成本確認。二零一八年的減少主要因為施工項目於回顧年度正處於竣工階段所致。

物業銷售及相關服務

物業銷售收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣759.5百萬元減少約10.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣682.8百萬元。

本集團之物業銷售收入來自銷售配套設施單位、辦公室及零售單位以及住宅。物業銷售收入減少主要歸因於二零一八年交付的建築面積減少所致。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣21,237.0百萬元大幅增加約156.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣54,556.5百萬元。增加主要由於合併中農網的全年影響及完成收購化塑匯，供應鏈管理及貿易業務的存貨成本約為人民幣45,531.4百萬元。

毛利

本集團之毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣1,012.3百萬元增加約54.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣1,559.6百萬元。本集團毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度之4.5%減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度之2.8%，主要由於本集團自分別於二零一七年六月完成收購中農網及於二零一八年三月完成收購化塑匯大多數股權起收益組合的變動所致。鑒於供應鏈管理及貿易業務初期發展的特點，其貢獻較高收入惟毛利率較低。

其他淨虧損

本集團其他淨虧損由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣39.9百萬元增加約1,229.6%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣530.5百萬元。增加主要由於上市股本證券之公平值變動減少約人民幣879.1百萬元所致。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度之人民幣196.4百萬元增加約8.8%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣213.7百萬元。增加主要由於員工成本增加約人民幣17.6百萬元所致。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣492.5百萬元增加約54.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣760.8百萬元。增加主要由於(i)員工成本增加約人民幣59.8百萬元；(ii)攤銷及折舊增加約人民幣29.4百萬元；(iii)其他稅項開支(如印花稅、物業稅等)增加約人民幣42.1百萬元；(iv)以權益結算股份支付的費用增加約人民幣47.1百萬元；及(v)捐贈增加約人民幣15.0百萬元所致。

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二零一七年十二月三十一日止年度人民幣3,021.3百萬元增加約27.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣3,865.2百萬。增加主要由於本年度保留作出租用途的商場單位數目增加。投資物業的回報維持平穩，以及本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資計劃。

分佔合營企業之淨(虧損)／溢利

本集團之分佔合營企業溢利淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度分佔溢利淨額約人民幣727.0千元減少422.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度分佔虧損淨額約人民幣2,343.0千元。減少主要由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司(為本集團自收購中農網後佔大多數股權之合營企業)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由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣36.1百萬元增加379.4%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣172.9百萬元。增加主要由於主要聯營公司蘭亭集勢之分佔虧損較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加所致。

融資收入及成本

本集團融資收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣89.0百萬元增加約131.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣206.0百萬元。增加主要歸因於中農網之已抵押銀行存款利息收入的全年影響所致。

本集團融資成本淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣534.4百萬元增加約30.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣697.2百萬元。增加主要歸因於銀行貸款及其他金融機構貸款就合併中農網的全年影響而產生的利息開支及其他借貸成本增加。

所得稅

所得稅由截至二零一七年十二月三十一日止年度之人民幣447.1百萬元增加約140.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之1,074.2百萬元。增加主要由於投資物業於二零一八年之公平值收益上升導致遞延稅項增加人民幣542.9百萬元所致。本集團實際稅率由截至二零一七年十二月三十一日止年度之約15.9%上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度約45.7%。

年內溢利

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利淨額人民幣1,273.9百萬元較截止二零一七年十二月三十一日止年度人民幣2,356.5百萬元減少約45.9%。截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔溢利為人民幣1,371.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,379.1百萬元)。

流動資金及資本來源

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為約人民幣605.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,996.7百萬元)及資產淨值為約人民幣19,608.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣18,660.9百萬元)。於二零一八年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益總額約為人民幣18,779.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣17,781.2百萬元)，由已發行股本約人民幣32.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣32.3百萬元)及儲備約人民幣18,747.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣17,748.9百萬元)所組成。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二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,283.6百萬元降低約12.9%至於二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,118.6百萬元。本集團之現金及現金等價物維持穩定。本集團定期及密切監察其資金及財務狀況以滿足本集團資金需求。

計息借貸

本集團的短期及長期計息借貸由於二零一七年十二月三十一日約人民幣10,994.4百萬元增加約29.4%至於二零一八年十二月三十一日約人民幣14,225.9百萬元。增加主要歸因於(i)上文所述之收購完成，使化塑匯財務業績併入本集團財務業績；(ii)短期借貸上升以改善集團資金流動性。貸款大部份以本集團之功能貨幣人民幣計值，於截至二零一八年十二月三十一日止年度之利率詳情載列於本公告綜合財務報表附註5(a)。

淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零一七年十二月三十一日的39.5%增加至二零一八年十二月三十一日的52.4%。淨負債比率增加主要由於截至二零一八年十二月三十一日短期及長期計息借貸增加。淨負債比率之計算方法為計息借貸減現金及現金等價物、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後除以本公司權益股東應佔權益總額。

外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值人民幣22,832.9百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣17,390.1百萬元)及總賬面值人民幣5,282.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,048.6百萬元)之資產，作為獲取本集團若干銀行借貸及應付票據之擔保。

附屬公司之重大收購及出售

於二零一七年十月，本集團與化塑匯及五名獨立第三方就以總代價14.3百萬美元認購化塑匯19.72%股權及以總代價15.2百萬美元收購32.76%股權訂立協議。化塑匯為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司主要從事買賣化工及塑料原材料以及經營信息服務業務。交易已於二零一八年三月五日獲本公司股東批准。上述收購事項已於二零一八年三月二十八日完成。

於二零一八年四月，本公司全資附屬公司武漢卓爾互聯科技有限公司（「卓爾互聯」）、本公司附屬公司中農網及其他投資者，與海上鮮的現有股東及海上鮮附屬公司訂立股權轉讓及增資協議，內容有關收購及認購海上鮮之股權。根據股權轉讓及增資協議，卓爾互聯同意(i)以代價人民幣90百萬元從海上鮮認購15%海上鮮股權；及(ii)以總代價人民幣2.7百萬元從海上鮮現有股東購買6%海上鮮股權；而中農網同意以代價人民幣4.5百萬元從其中一名賣方購買1%海上鮮股權。此外，其他投資者亦同意以總代價人民幣150百萬元認購合共25%海上鮮股權。認購事項及收購事項已完成，而海上鮮由本公司間接擁有22%權益。

於二零一八年八月，本公司全資附屬公司卓爾發展(武漢)有限公司以代價人民幣16,250,000元出售卓恒供應鏈管理(武漢)有限公司（「武漢卓恒」）65%股權，武漢卓恒為一家主要從事標準化有色金屬的供應鏈業務的公司。武漢卓恒不再為本公司附屬公司。

除上述披露外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本公告日期，本集團並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購。

分部報告

有關截至二零一八年十二月三十一日止年度分部報告的詳情，載於本公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漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)主要從事為中國中小型企業提供創業貸款擔保及個人貸款擔保。按照相關協議訂明之條款，倘指定借款人未能支付到期款項，則武漢擔保投資須就所引致之損失向該擔保之受益人作出彌償付款。

於二零一八年十二月三十一日，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268.1百萬元(二零一七年：人民幣141.7百萬元)及人民幣688.8百萬元(二零一七年：人民幣845.2百萬元)。

會計政策變動

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂國際財務報告準則，該等準則於截至二零一八年十二月三十一日止年度首次生效並且其中部分準則於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表有關。有關詳情請參閱本公告之本公司綜合業績附註2。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用總計1,919名(二零一七年：1,714名)全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其它員工福利。截至二零一八年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣477.7百萬元(二零一七年：人民幣244.2百萬元)。增加原因主要由於本集團於二零一七年六月第一完成收購中農網及於二零一八年三月完成收購化塑匯所致。本集團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，於二零一八年十二月三十一日，94,367,950份購股權尚未行使。

遵守企業管治常規守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所述對守則條文第A.2.1條之偏離外，本公司於截至二零一八年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。

於二零一八年七月之前，閻志博士擔任董事會聯席主席及兼任本公司行政總裁。董事會認為由閻志博士同時兼任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹之領導，有助實施及執行本集團現時及可見未來之業務策略。於二零一八年七月，董事會委任齊志平先生為本公司聯席行政總裁以分擔閻志博士作為行政總裁的責任及義務。同時，閻志博士獲調任為本公司聯席行政總裁。本公司自二零一八年七月起已遵守守則條文第 A 2.1 條。本集團仍將不時根據目前狀況檢討有關架構及於有需要時進行有關調整。

遵守董事進行證券交易的標準守則

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，截至二零一八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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一八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。

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，並討論本集團審計、內部控制及財務報告事宜。本集團截至二零一八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。

畢馬威會計事務所工作範圍

本公司的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業績公告的財務數據與本集團該年度的綜合財務報表初稿內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有在業績公告內提出任何鑒證結論。

末期股息

董事會並不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的股息（二零一七年：每股普通股2.58港仙）。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一九年五月三十日（星期四）舉行。召開股東週年大會的通告將根據上市規則的規定適時公佈及寄予本公司股東。

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，本公司將自二零一九年五月二十四日（星期五）起至二零一九年五月三十日（星期四）（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，最遲須於二零一九年五月二十三日（星期四）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。

刊登末期業績公告及年度報告

本全年業績公告刊登於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk> 及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告載有上市規則所規定的全部資料，亦會適時刊登於上述網站及派發予股東。

承董事會命
卓爾智聯集團有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零一九年三月二十九日

於本公告日期，董事會由八名成員所組成，其中包括本公司執行董事閻志博士、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生及崔錦鋒先生；以及本公司獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。