

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已出售或轉讓**名下所有卓爾集團股份有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便日後轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本通函所述證券之邀請或要約。

---

# 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)

- (1) 非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及向關連人士發行股份之可能關連交易；
- (3) 根據特別授權發行股份；
- (4) 建議修訂組織章程細則；及
- (5) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

除文義另有所指外，本處所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者俱有相同涵義。

董事會函件載於本通函第9至72頁。載有獨立董事委員會之推薦意見的函件載於本通函第73至74頁。載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見的函件載於本通函第75至115頁。本公司謹訂於二零一七年三月九日上午十一時正假座香港中環交易廣場二期21樓2101室舉行股東特別大會。召開大會的通告載於本通函第VI-1至VI-4頁。

無論 閣下是否能夠出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並在實際可行情況下盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，且於該情況下，有關之代表委任表格將被視為已撤銷論。

二零一七年二月十五日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	9
獨立董事委員會函件 .....	73
獨立財務顧問函件 .....	75
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 項目集團之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
附錄六 — 股東特別大會通告 .....	VI-1

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議之條款及條件建議收購總目標股份；
「收購協議」	指	該等賣方、該等擔保人、買方及本公司訂立日期為二零一六年十月二十八日之協議，內容有關收購事項；
「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則，經不時修訂、修改或補充；
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港及中國銀行開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)；
「本公司」	指	卓爾集團股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	根據收購協議就總目標股份應付之代價；
「代價股份」	指	由本公司將向該等賣方或彼等指定之人士配發及發行最多618,321,000股股份，發行價為每股4.19港元以作為代價；
「顧問協議」	指	於第一完成或之前由本公司及VKC訂立之顧問協議；

---

## 釋義

---

「核心管理層團隊」	指	項目公司之核心管理人員，由孫焯先生(首席執行官)、齊志平先生(副董事長)及於寄發通函前由上述人士書面委任之其他高級管理層組成；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情批准收購協議、其項下擬進行交易及建議修訂召開之股東特別大會；
「經擴大集團」	指	本集團於第二完成後與目標集團之合稱；
「第一完成」	指	根據收購協議之條款及條件第一完成收購事項；
「第一完成條件」	指	收購協議之第一完成之先決條件；
「第一完成日期」	指	收購協議項下所有第一完成條件獲達成或豁免或以其他方式指定後之第五個營業日，或由訂約方以書面形式協定；
「第一最後截止日期」	指	二零一七年四月三十日(或訂約方可能協定之較後日期)；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「擔保人A」	指	Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.，一間於開曼群島註冊成立之有限合夥公司；
「擔保人B」	指	Greenwoods Bloom Fund, L.P.，一間於開曼群島註冊成立之有限合夥公司；
「該等擔保人」	指	擔保人A及擔保人B之統稱；

---

## 釋義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「獨立董事委員會」	指	董事會為就收購事項向獨立股東提供意見而成立之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，惟不包括衛先生；
「獎勵股份」	指	本公司根據由本公司及衛先生訂立之服務協議之條款及條件將向衛先生發行之本公司受限制股份，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本總額0.1%；
「獨立財務顧問」	指	天財資本國際有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司委任獨立財務顧問以就(其中包括)交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	於該等交易文件及該等交易中並無利益，亦無參與其中之股東；
「發行價」	指	每股股份4.19港元之發行價；
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月十日，即本通函付印前可確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「禁售承諾」	指	誠如收購協議所規定，賣方A、賣方B及賣方C之禁售承諾及賣方D之禁售承諾；

---

## 釋義

---

「管理層期權」	指	本公司根據收購協議將向核心管理層團隊授出之期權，該等期權賦予期權持有人權利以按購股權計劃而釐定行使價認購45,667,950股期權股份；
「管理層股份」	指	本公司根據收購協議將免費向核心管理層團隊配發及發行8,059,050股股份，作為有關人士對本公司及項目集團所作注資之確認；
「管理層團隊」	指	項目公司之現有管理層團隊；
「衛先生」	指	本公司獨立非執行董事衛哲先生；
「期權股份」	指	根據管理層期權將予發行合共最多45,667,950股股份；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「項目公司」	指	深圳市中農網股份有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「項目集團」	指	項目公司及其附屬公司；
「建議修訂」	指	建議修訂組織章程細則；
「買方」	指	卓爾發展(BVI)控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「買方集團」	指	包括買方及本公司，以及「買方集團公司」指買方集團之任何成員公司；

---

## 釋義

---

「各自份額」	指	誠如收購協議所載有關代價之各賣方相關份額，而各賣方之各自份額總和為 100%；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二完成」	指	根據收購協議之條款及條件第二完成收購事項；
「第二完成條件」	指	收購協議之第二完成之先決條件；
「第二完成日期」	指	收購協議項下所有第二完成條件獲達成或以其他方式指定後之第五個營業日，或由訂約方以書面形式協定，惟在任何情況下不得早於第一完成日期；
「第二最後截止日期」	指	二零一八年六月三十日(或訂約方可能協定之較後日期)；
「服務協議」	指	衛先生與本公司於第一完成或之前訂立之服務協議，據此，衛先生將調任為本公司執行董事；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股東；
「購股權計劃」	指	本公司於二零一一年六月二十日採納之購股權計劃；
「股份」	指	本公司每股 0.00333 港元之普通股；

---

## 釋義

---

「特別授權」	指	有關配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC諮詢服務代價股份及管理層股份之特別授權，須於股東特別大會上由獨立股東以投票表決方式批准，方可作實；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等目標公司」	指	目標公司A、目標公司B、目標公司C、目標公司D1及目標公司D2之統稱；
「目標公司A」	指	Superu Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於收購事項後為本公司之全資附屬公司；
「目標公司B」	指	Perfect International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於收購事項後為本公司之全資附屬公司；
「目標公司C」	指	Sweet Returns Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於收購事項後為本公司之全資附屬公司；
「目標公司D1」	指	Ronald Development International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於收購事項後為本公司之全資附屬公司；
「目標公司D2」	指	Sweet Returns Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於收購事項後為本公司之全資附屬公司；
「目標集團」	指	該等目標公司及其附屬公司；
「目標股份A」	指	目標公司A之一股已發行股份，即於最後實際可行日期目標公司A之全部已發行股份；



---

## 釋義

---

「目標股份B」	指	目標公司B之一股已發行股份，即於最後實際可行日期目標公司B全部已發行股份；
「目標股份C」	指	目標公司C之一股已發行股份，即於最後實際可行日期目標公司C全部已發行股份；
「目標股份D1」	指	目標公司D1之一股已發行股份，即於最後實際可行日期目標公司D1全部已發行股份；
「目標股份D2」	指	目標公司D2之一股已發行股份，即於最後實際可行日期目標公司D2全部已發行股份；
「總目標股份」	指	目標股份A、目標股份B、目標股份C、目標股份D1及目標股份D2之統稱；
「該等交易」	指	根據該等交易文件項下擬進行之該等交易；
「該等交易文件」	指	交易文件包括(i)收購協議；(ii)顧問協議；及(iii)服務協議；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「賣方集團」	指	包括所有該等賣方，「賣方集團公司」指賣方集團之任何成員公司；
「該等賣方」	指	賣方A、賣方B、賣方C及賣方D之統稱；
「賣方A」	指	EJC Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；

---

## 釋義

---

「賣方B」	指	Great Morning Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「賣方C」	指	Chan Kit；
「賣方D」	指	陳慧寶；
「VKC」	指	Vision Knight Capital Management Company Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，由衛先生控制之公司；
「VKC 諮詢服務代價股份」	指	本公司根據顧問協議將向VKC配發及發行合共42,981,000股本公司股份；
「卓爾發展投資」	指	卓爾發展投資有限公司，本公司之控股股東及由閻志先生全資擁有之公司；
「二零一六年財政年度」	指	截至二零一六年十二月三十一日止財政年度；
「二零一七年財政年度」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度；
「二零一八年財政年度」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度；
「二零一九年財政年度」	指	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度；
「二零二零年財政年度」	指	截至二零二零年十二月三十一日止財政年度；
「二零二一年財政年度」	指	截至二零二一年十二月三十一日止財政年度；
「二零二二年財政年度」	指	截至二零二二年十二月三十一日止財政年度；及
「%」	指	百分比。



**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)

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)  
崔錦鋒先生  
王創先生  
彭池先生

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P .O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

獨立非執行董事：

張家輝先生  
吳鷹先生  
衛哲先生

香港主要營業地點：

香港  
中環  
交易廣場2座  
21樓2101室

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及向關連人士發行股份之可能關連交易；
- (3) 根據特別授權發行股份；
- (4) 建議修訂組織章程細則；及
- (5) 股東特別大會通告

茲提述本公司日期為二零一六年十一月十三日之公佈，內容有關(其中包括)該等交易。於二零一六年十月二十八日，買方(本公司之全資附屬公司)、本公司、該等賣方及該等擔保人已訂立收購協議，據此，該等賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該等目標公司之所有股權(免除一切產權負擔)連同其附帶之一切權利，代價最高為2,591,000,000港元，將透過向該等賣方配發及發行代價股份支付。

---

## 董事會函件

---

根據收購協議，本公司亦將(i)向核心管理層團隊配發及發行管理層股份及授予管理層期權；(ii)與衛先生訂立服務協議；及(iii)與VKC訂立顧問協議。

由於上市規則第14.07條項下有關收購事項之其中一項適用百分比率超過100%，收購事項構成上市規則第14.06(5)條項下本公司之非常重大收購。此外，擔保人A為有限合夥公司，其普通合夥人由衛先生(一名獨立非執行董事)控制。賣方A為擔保人A之附屬公司。因此，擔保人A及賣方A被視為上市規則第14A章項下衛先生之聯繫人士及本公司關連人士。因此，收購協議項下擬進行交易亦構成上市規則項下本公司之關連交易。因此，收購協議及其項下擬進行交易(包括配發及發行代價股份)須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

衛先生為獨立非執行董事，因此，為本公司之關連人士。服務協議項下向衛先生發行獎勵股份將構成上市規則第14A章項下本公司之不獲豁免關連交易，故須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

VKC為衛先生(一名獨立非執行董事)控制之公司。因此，VKC為衛先生之聯繫人士及本公司之關連人士。因此，顧問協議項下擬進行交易將構成上市規則第14A章項下本公司之不獲豁免關連交易，故須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於該等交易擁有重大權益，概無股東及其聯繫人士因而須於股東特別大會上就批准該等交易文件及該等交易(包括收購事項、配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC諮詢服務代價股份、管理層股份及授予管理層期權)之決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該等交易文件及該等交易(包括收購事項、配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC諮詢服務代價股份及管理層股份)之進一步詳情(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)本集團之財務資料；(v)目標集團之會計師報告；(vi)目標集團之管理層討論及分析；(vii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(viii)股東特別大會通告。

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年十月二十八日，買方(本公司之全資附屬公司)、本公司、該等賣方及該等擔保人已訂立收購協議，據此，該等賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該等目標公司之所有股權(免除一切產權負擔)連同其附帶之一切權利。收購協議項下之買賣代價最高為2,591,000,000港元，將透過向該等賣方配發及發行代價股份支付。

### 收購協議

收購協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零一六年十月二十八日

#### 訂約方

- (1) 買方：卓爾發展(BVI)控股有限公司；
- (2) 賣方A：EJC Group Limited；
- (3) 賣方B：Great Morning Holding Limited；
- (4) 賣方C：Chan Kit；
- (5) 賣方D：陳慧寶；

---

## 董事會函件

---

- (6) 本公司：卓爾集團股份有限公司，作為買方之擔保人；
- (7) 擔保人A：Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.，作為賣方A之擔保人；  
及
- (8) 擔保人B：Greenwoods Bloom Fund, L.P.，作為賣方B之擔保人。

於最後實際可行日期，擔保人A為有限合夥公司，其普通合夥人由衛先生（一名獨立非執行董事）控制。賣方A為擔保人A之附屬公司。因此，擔保人A及賣方A為衛先生之聯繫人士及本公司關連人士。

除上文所述者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等賣方、該等擔保人、該等目標公司及賣方B及擔保人B之各自最終實益擁有人分別獨立於本公司及其關連人士。

### 主題事項

買方有條件同意向賣方A收購目標公司A之所有已發行股份（免除一切產權負擔）。

買方有條件同意向賣方B收購目標公司B之所有已發行股份（免除一切產權負擔）。

買方有條件同意向賣方C收購目標公司C之所有已發行股份（免除一切產權負擔）。

買方有條件同意向賣方D收購目標公司D1及目標公司D2之所有已發行股份（免除一切產權負擔）。

若干企業重組完成後，該等目標公司將透過向項目公司之現有股東收購其股權而共同直接或間接持有項目公司之最多約60.49%股權。項目公司餘下股權目前由深圳市農產品股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：000061）、深圳市海吉星投資管理股份有限公司及一名個別人士分別持有約37.33%、約1.96%及約0.22%。深圳市農產品股份有限公司、深圳市海吉星投資管理股份有限公司及前述個別人士分別獨立於本公司及本公司關連人士。

## 董事會函件

有關企業重組之進一步資料載於下文「完成前重組」一段。

有關目標集團之進一步資料載於下文「目標集團之資料」一段。

### 代價

總目標股份之代價最高為2,591,000,000港元。在禁售承諾(詳見下文)規限下，代價將透過配發及發行代價股份予下列該等賣方(或其各自之指定人士)償付：

該等賣方	代價 (港元)	代價股份	各自份額
賣方A	1,120,778,910	267,489,000	43.26%
賣方B	709,827,900	169,410,000	27.40%
賣方C	336,574,320	80,328,000	12.99%
賣方D(就目標股份D1而言)(附註1)	340,445,880	81,252,000	13.14%
賣方D(就目標股份D2而言)(附註2)	83,137,980	19,842,000	3.21%

附註：

1. 完成收購目標股份D1將須待(其中包括)目標公司D1已向管理層團隊收購項目公司之7.95%股權後，方可作實。
2. 完成收購目標股份D2將須待(其中包括)目標公司D2已收購由管理層團隊擁有之項目公司之最多餘下1.94%股權後，方可作實。倘所收購之項目公司股權少於1.94%，向賣方D發行之代價股份將按比例調整。本公司將就目標公司D2將予收購於項目公司股權之實際百分比作出進一步公佈。

### 發行價

發行價每股4.19港元較：

- (i) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股4.97港元折讓約15.69%；
- (ii) 於二零一六年十月二十八日(收購協議日期)在聯交所所報之收市價每股5.29港元折讓約20.79%；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 於直至及包括收購協議日期之最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約 5.02 港元折讓約 16.57%；及
- (iv) 於直至及包括收購協議日期之最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約 4.94 港元折讓約 15.11%。

代價股份約佔：

- (i) 於收購協議日期之本公司現有已發行股本之 5.75%；及
- (ii) 經配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份及管理層股份擴大之本公司已發行股本之 5.41% (假設將概無其他配發及發行本公司新股份)。

代價由收購協議之訂約方經公平磋商並參考與從事類似業務之公司之估值作比較後，項目集團之業務、增長前景及歷史財務表現後釐定。尤其是，本公司在評估收購事項時，亦已考慮下列因素：

- (i) 項目集團於二零一四年及二零一五年之收益分別為人民幣 7,300,000,000 元及人民幣 12,900,000,000 元，二零一五年較二零一四年之收益增長約 77%。項目集團於二零一四年及二零一五年之溢利淨額分別為人民幣 38,850,000 元及人民幣 42,100,000 元，二零一五年較二零一四年之溢利淨額增長約 9%；
- (ii) 本公司預期項目集團之業務將逐步成熟，及未來之發展將趨於穩定，增長將主要由於 (i) 項目集團於中國之糖買賣市場之市場份額由目前之 30% 潛在增長至 50%；(ii) 其他農產品 (如蠶絲、水果等) 買賣之收益增加；及 (iii) 由於其較大潛力供應鏈金融產生之溢利淨額所致；
- (iii) 代價反映項目集團於二零一七年財政年度之預期市盈率約為 34 倍，介乎二零一六年市場上同行業公司約 34 倍至 40 倍之預計市盈率之範圍內；



---

## 董事會函件

---

- (iv) 假設二零一七年財政年度及二零一八年財政年度之目標收益及目標溢利淨額已獲悉數支付，項目集團之預期市盈率及市賬率將由二零一七年財政年度之34倍及4.4倍，進一步下跌至二零一八年財政年度之29倍及3.8倍，與項目集團之市場同業之預計市盈率及市賬率相若；
- (v) 代價包括控制權溢價，以反映本公司收購項目公司控股權益之價值；
- (vi) 鑒於項目公司於B2B電商行業之市場領導地位(尤其就農產品而言)，代價為合理溢價；
- (vii) 代價將透過配發及發行代價股份償付，因此將為本公司之持續業務營運貢獻穩健現金流；及
- (viii) 項目公司之業務與本公司之業務發展方向一致，倘收購事項獲落實，將對本公司之未來業務及營運產生協同效應。

發行價乃由收購協議之訂約方經參考(a)收購協議日期前過往52個星期股份之歷史表現，股份於該期間以每股股份1.15港元至5.4港元買賣；及(b)禁售承諾之時長介乎三年至五年後公平磋商釐定。

鑒於上述理由，經考慮上述事實及情況(包括目標表現之調整)，董事認為代價及發行價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 先決條件

#### A. 第一完成條件

第一完成將須於第一最後截止日期或之前達成或豁免下列第一完成條件，方可作實：

- (a) 根據上市規則就該等交易文件項下擬進行之交易取得股東批准；
- (b) 聯交所上市委員會已批准所有代價股份、獎勵股份、VKC諮詢服務代價股份及管理層股份上市及買賣；

---

## 董事會函件

---

- (c) 賣方 A、賣方 B 及賣方 C 所作出載於收購協議之各項保證在所有方面維持真實、準確及概無誤導；
- (d) 買方所作出載於收購協議之各項保證在所有方面維持真實、準確及概無誤導；
- (e) 買方概無發現或察覺任何重大不利變動；
- (f) 賣方 A、賣方 B 及賣方 C 及該等擔保人各自於第一完成日期或之前已完全履行及符合收購協議項下須履行或符合之一切契諾及承諾；
- (g) 買方及本公司(視情況而定)於第一完成日期或之前已完全履行及符合收購協議項下須履行或符合之一切契諾及承諾；
- (h) 目標集團已完成重組，致令目標集團之公司架構與下文「目標集團之架構」一節所載者一致(除目標公司 D1 及目標公司 D2 於項目公司共同擁有之 9.89% 權益外)，並已取得及／或完成政府所要求之所有決議、批准、存檔及執照修訂或項目集團內任何公司之章程文件，而該等批准於所有重大方面不影響項目公司之現行業務營運及相關股份轉讓(涉及之相關轉讓已根據適用法例及法規繳足或豁免，或買方、賣方 A、賣方 B 及賣方 C 已協定付款安排)之轉讓價；
- (i) 項目集團之任何公司已取得有關收購協議及其項下擬進行交易之任何適用合約所需之一切必要批准、同意及通知，而該等批准於所有重大方面不影響項目公司及項目集團之現行業務營運(不包括涉及本金額不多於人民幣 200,000,000 元之任何貸款融資)；

---

## 董事會函件

---

- (j) 政府機關概無任何法例、法規、裁決、措施或行動將禁止、限制或實際上延誤收購協議項下擬進行交易或項目集團之持續經營；
- (k) 服務協議已獲簽訂；
- (l) 顧問協議已獲簽訂及成為無條件(除第一完成條件外)；及
- (m) 項目公司已根據項目公司之組織章程細則及有關收購協議項下擬進行交易之相關適用法例取得董事會批准及股東批准。

買方須盡其合理努力確保於第一最後截止日期或之前達成第一完成條件(a)、(b)、(d)、(g)、(k)及(l)。賣方A、賣方B或賣方C可於第一最後截止日期或之前透過向買方作出書面通知有條件或無條件地全部或部分豁免上文第一完成條件(d)及(g)。

賣方集團須確保於第一最後截止日期或之前達成第一完成條件(c)、(e)、(f)、(h)、(i)、(j)及(m)。於最後實際可行日期，賣方集團已向本公司確認，第一完成條件(i)所載有關收購協議或其項下擬進行交易之任何適用合約項下概無要求取得有關批文、同意或通知。買方可於第一最後截止日期或之前透過向賣方集團作出書面通知有條件或無條件地全部或部分豁免上文條件(c)、(e)、(f)、(h)、(i)及(m)。本公司認為，此為買方提供更高靈活性使其有權(並非必須)豁免任何或全部上述第一完成條件，否則任何賣方A、賣方B及賣方C可透過不履行任何第一完成條件，選擇不進行收購協議。於最後實際可行日期，買方及(據本公司所知)任何賣方A、賣方B或賣方C概無任何意向豁免任何第一完成條件。

簽署第一完成條件(k)所提述之服務協議及第一完成後，衛先生將由獨立非執行董事調任為執行董事。於最後實際可行日期，本公司僅有三名獨立非執行董事。

---

## 董事會函件

---

因此，本公司將於股東特別大會後盡快委任一名額外獨立非執行董事，以遵守上市規則第3.10(1)、3.10A及3.12條之規定。於最後實際可行日期，本公司已物色若干潛在人選，本公司預期於股東特別大會後及無論如何於第一完成前盡快委任該額外獨立非執行董事，而彼須為具有多年經驗之中國執業律師。倘本公司未能於第一完成前委任一名額外獨立非執行董事，聯交所(如上文條件(b)未達成)將不會就所有代價股份、獎勵股份、VKC諮詢服務代價股份及管理層股份授出上市批准及買賣許可，及第一完成將不會落實。

倘上文第一完成條件於最後截止日期前尚未達成或獲豁免(視情況而定)，買方或賣方集團(除賣方D外(視情況而定))可透過向另一方作出書面通知終止收購協議，收購協議將不再有效及不具進一步效力，惟不包括收購協議項下任何事先違反及具有持續效力之責任。倘賣方集團(除賣方D外)任何成員公司或買方故意或疏忽達成任何第一完成條件，該賣方集團(除賣方D外)成員公司或買方(視情況而定)須向非違約方支付相等於130,000,000港元之金額，作為算定損害賠償。

根據本公司可得資料，第一完成條件(k)已於最後實際可行日期獲達成。

### **B. 第二完成條件**

第二完成將須於第二最後截止日期或之前達成或豁免下列第二完成條件，方可作實：

- (a) 賣方D於第二完成日期或之前已完全履行及符合收購協議項下須履行或符合之一切契諾及承諾；
- (b) 第一完成已根據收購協議完成；及

---

## 董事會函件

---

- (c) 賣方D已完成重組，致令目標集團之公司架構與下文「目標集團之股權架構」一節所載者一致，並已取得及／或完成政府所要求之所有決議、批准、存檔及執照修訂或項目集團內任何公司之章程文件，而該等批准於所有重大方面不影響項目公司之現行業務營運及相關股份轉讓(涉及之相關轉讓已根據適用法例及法規繳足或豁免，或買方及賣方D已協定付款安排)之轉讓價。

賣方D集團須確保於第二最後截止日期或之前達成第二完成條件(a)及(c)。買方可於第二最後截止日期或之前透過向賣方D作出書面通知有條件或無條件地全部或部分豁免上文條件(a)、(b)及(c)。本公司認為，此為買方提供更高靈活性使其有權(並非必須)豁免任何或全部上述第二完成條件，否則賣方D可透過不履行任何第二完成條件，選擇不進行收購協議。於最後實際可行日期，買方及(據本公司所知)賣方D概無任何意向豁免任何第二完成條件。為免生疑問，儘管目標公司D2於緊隨第二完成前可能擁有少於項目公司全部股本之1.94%，訂約方將落實第二完成。

於最後實際可行日期，概無第二完成條件已獲達成或豁免。

### 完成前重組

項目公司目前由三名獨立財務投資者分別擁有26.17%、16.57%及7.86%以及由項目公司之若干管理層成員擁有9.89%(統稱「現有股東」)。為促成本公司建議收購項目公司，現有股東將進行一系列重組，據此，(i)兩名財務投資者將向賣方A及賣方B(由該兩名財務投資者各自之聯屬公司註冊成立之特殊目的載體)轉讓彼等於項目公司之股權，(ii)第三名財務投資者將向其最終實益擁有人(賣方C)轉讓其股權及(iii)管理層成員將向賣方D(管理層成員之代表)轉讓彼等於項目公司之股權。現有股東及該等賣方將獲得或作出適用法律及法規項下所有相關批文及備案。於最後實際可行日期及據本公司所知(i)賣方A於二零一六年十一月二十二日完成完成前重組；(ii)賣方B概無進行

---

## 董事會函件

---

完成前重組及該重組預期於二零一七年二月前完成；及(iii)賣方C及賣方D各自正與中國相關人士及監管機關就完成前重組之指示時間表進行商討，並將在取得該人士及監管機構之初步同意後進行重組。預期賣方C及賣方D將分別於二零一七年四月底及二零一七年九月前進行完成前重組。倘完成前重組之時間表有任何變動，本公司將進一步作出公告。

重組僅作促進建議收購事項之用途，並無變更項目公司之現有實益權益。賣方A之聯屬公司原本於二零一二年收購項目公司之股權，代價約為29,800,000美元。

### 完成

第一完成及第二完成將分別於第一完成日期及第二完成日期落實。在達成提早目標公司D1完成及託管安排(定義見下文)後，代價股份將於第一完成後配發及發行至賣方A、賣方B及賣方C之各自份額，而代價股份將於第二完成後配發及發行至賣方D之各自份額。

倘於第一完成日期前五個營業日或之前，目標公司D1已完成收購項目公司之7.95%股權(「**提早目標公司D1完成**」)，完成買賣目標股份D1將連同第一完成落實。為免生疑問，在提早目標公司D1完成後及受託管安排(定義見下文)規限下，目標股份D1之代價股份將於第一完成日期配發及發行予賣方D。

於第一完成後，目標公司A、目標公司B及目標公司C將成為本公司之全資附屬公司。於第二完成後，目標公司D1及目標公司D2將成為本公司之全資附屬公司。緊隨第一完成後，項目公司將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將與本集團之財務業績合併處理。

---

## 董事會函件

---

第一完成須待(其中包括)賣方A、賣方B及賣方C分別於第一完成日期或之前全面履行及遵守收購協議項下彼須履行或遵守之所有契諾及承諾(第一完成條件(f))，方可作實。倘任何賣方A、賣方B及賣方C未能根據收購協議轉讓目標股份A、目標股份B及目標股份C，本公司將不得進行第一完成。

### 擔保

根據收購協議，

- (i) 擔保人A已不可撤回及無條件地向買方擔保賣方A將全面及準時履行其於收購協議項下之責任；及
- (ii) 擔保人B已不可撤回及無條件地向買方擔保賣方B將全面及準時履行其於收購協議項下之責任。

### 溢利目標

根據收購協議，賣方A、賣方B及賣方C(作為項目公司之財務投資者)各自向買方契諾於二零一七年至二零一九年三個財政年度及賣方D(項目公司現有管理層團隊若干成員之代表)向買方契諾於二零一七年至二零二一年五個財政年度，來自項目集團一般及日常營業過程中之活動及按照本公司董事根據國際財務報告準則編製之項目集團之經審核綜合財務報表釐定，項目集團之綜合收益(「**實際收益**」)及項目集團之綜合除稅後溢



---

## 董事會函件

---

利淨額(「**實際溢利淨額**」)須達到下列項目集團之目標收益(「**目標收益**」)及項目集團之目標溢利淨額(「**目標溢利淨額**」，連同目標收益統稱「**目標表現**」)(「**表現擔保**」)。

財政年度	目標收益	目標溢利淨額
二零一七年財政年度	人民幣 30,000,000,000 元	人民幣 110,000,000 元
二零一八年財政年度	人民幣 37,500,000,000 元	人民幣 132,000,000 元
二零一九年財政年度	人民幣 46,875,000,000 元	人民幣 158,000,000 元
二零二零年財政年度	人民幣 58,594,000,000 元	人民幣 190,000,000 元
二零二一年財政年度	人民幣 73,242,000,000 元	人民幣 228,000,000 元

表現擔保(連同下文所披露之禁售承諾)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。與賣方 D 不同，賣方 A、賣方 B 及賣方 C 為項目公司之財務投資者，於進行公平磋商後，彼等提供之表現擔保將僅涵蓋三個財政年度。目標表現由本公司經考慮項目集團之過往財務表現及項目集團業務發展之合理前景後釐定，並由訂約方經公平磋商後達致。因此，本公司認為目標表現屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 該等賣方作出之禁售承諾

在下文「提早解除禁售承諾」一段規限下，該等賣方無條件及不可撤回地向本公司承諾，由第一完成日期至二零一九年年報刊發日期期間(就賣方 A、賣方 B 及賣方 C 而言)或由第二完成日期至本公司二零二一年年報刊發日期期間(就賣方 D 而言)，在未有買方事先同意下將不會直接或間接地：

- (i) 提呈出售、轉讓、訂約出售或以其他方式處置任何有關代價股份或任何當中權益；或
- (ii) 訂立任何掉期或衍生工具轉讓該等代價股份之所有權之經濟效益或任何當中權益；或



---

## 董事會函件

---

(iii) 公佈任何意向以訂立上文(i)或(ii)所述之任何交易或使其生效，

惟該等賣方可在本公司事先同意下，向銀行或其他貸款機構質押其各自之代價股份以進行融資。就監管、實行及強制執行禁售承諾而言，代價股份之股票一旦獲發行，將根據下文「解除禁售承諾」或「提早解除禁售承諾」(視情況而定)段落所載之條款首先存放於本公司作託管及發放予該等賣方(「託管安排」)。為免生疑問，除託管安排及本公司以託管形式持有股票外，於第一完成或第二完成(視情況而定)後在禁售承諾規限下，該等賣方或其指定人士將繼續擔任代價股份之法定及實益擁有人並有權於本公司股東大會上投票及收取股息。

倘收購事項獲落實，本公司將在上述擔保期內之每個財政年度刊發公佈，亦將根據本公司董事編製之項目集團經審核綜合財務報表，於其下一年年報內披露是否已達成表現擔保、項目集團之財務表現、各賣方將解除之代價股份數目及倘任何相關財政年度未能達成表現擔保，本公司將避免解除代價股份，須受限於收購協議所規定之禁售承諾及下文所載者。

本公司將設立一個由本公司首席財務官及公司秘書領導之內部委員會，以於各財政年度監控項目集團之財務表現及相關該等賣方及該等擔保人履行收購協議項下之責任。董事會(包括獨立非執行董事及審核委員會成員)亦將監控相關該等賣方及該等擔保人遵守收購協議項下之責任，並將批准將予解除代價股份，方式與收購協議之條款一致。

### 解除禁售承諾

除另有所述者外，在達成項目集團於相關財政年度之目標表現之情況下，代價股份須以下表所載之方式解除禁售承諾。為免生疑問，倘達到目標收益及目標溢利淨額，請參考下文情景(a)。倘達到目標收益及目標溢利淨額之其中一項或兩項均未達到，則

---

## 董事會函件

---

參考下文情景(b)、(c)及(d)。倘超過一種或所有並無互相排斥之情景(b)、(c)及(d)適用，相關賣方將根據任何適用情景之預定公式酌情選擇解除代價股份。

### I. 解除賣方A、賣方B及賣方C之禁售承諾：

#### (a) 倘於各相關財政年度均達到目標收益及目標溢利淨額：

項目	解除條件	解除日期	將予解除之代價股份數目
(1)	倘於二零一七年財政年度均達到目標收益及目標溢利淨額	刊發本公司二零一七年年報當日	代價股份之三分之一
(2)	倘於二零一八年財政年度均達到目標收益及目標溢利淨額	刊發本公司二零一八年年報當日	代價股份之三分之一
(3)	倘於二零一九年財政年度上半年達到一半目標收益及目標溢利淨額	刊發本公司二零一九年中期報告當日	代價股份之六分之一
(4)	倘於二零一九年財政年度均達到目標收益及目標溢利淨額	刊發本公司二零一九年年報當日	所有餘下代價股份

#### (b) 倘達到目標收益及目標溢利淨額之其中一項或均未達到：

(1)	倘於相關財政年度，達標率(即根據下文附註1所載之公式計算)為50%或以上	刊發本公司相關財政年度年報當日	代價股份之三分之一 x 達標率
-----	--------------------------------------	-----------------	-----------------

---

## 董事會函件

---

- (2) 倘於相關財政年度， 不適用 將不會解除代價股份  
達標率低於 50%

在不影響上文 (a) 及 (b) 之情況下，倘達到二零一七年財政年度目標收益及目標溢利淨額之其中一項或均未達到，惟二零一七年財政年度之實際收益及實際溢利淨額分別高於二零一六年財政年度之實際收益及實際溢利淨額，訂約方已就如下經調整目標收益(「經調整目標收益」)及經調整目標溢利淨額(「經調整目標溢利淨額」)達成一致意見：

經調整目標收益及經調整目標溢利淨額統稱為「**經調整目標表現**」。

財政年度	經調整目標收益	經調整目標溢利淨額
二零一七年 財政年度	二零一七年財政年度之實際 收益	二零一七年財政年度之實際 溢利淨額
二零一八年 財政年度	二零一七年財政年度之實際 收益 x 125%	二零一七年財政年度之實際 溢利淨額 x 120%
二零一九年 財政年度	二零一七年財政年度之實際 收益 x 156.25%	二零一七年財政年度之實際 溢利淨額 x 144%

為免生疑問，倘二零一七年財政年度之實際收益及實際溢利淨額之其中一項或均不高於二零一六年財政年度，下文所載之情景 (c) 及 (d) 將不適用。

---

## 董事會函件

---

- (c) 就二零一七年財政年度而言，倘目標收益及目標溢利淨額之其中一項或兩項均未達到，惟達到經調整目標表現：

項目	解除條件	解除日期	將予解除之代價股份數目
(1)	倘二零一七年財政年度目標收益及目標溢利淨額之其中一項或兩項均未達到，惟二零一七年財政年度之實際收益及實際溢利淨額分別高於二零一六年財政年度之實際收益及實際溢利淨額	刊發本公司二零一七年年報當日	代價股份之九分之二
(2)	倘達到二零一八年財政年度經調整目標收益及經調整目標溢利淨額	刊發本公司二零一八年年報當日	代價股份之九分之二
(3)	倘二零一九年財政年度上半年之實際收益達到人民幣23,438,000,000元及二零一九年財政年度上半年之實際溢利淨額達到人民幣79,000,000元	刊發本公司二零一九年中期報告當日	代價股份之九分之一
(4)	倘達到二零一九年財政年度經調整目標收益及經調整目標溢利淨額	刊發本公司二零一九年年報當日	代價股份之九分之二

## 董事會函件

(d) 倘未達到二零一七年財政年度目標表現，惟達到二零一七年財政年度經調整目標表現及未達到二零一八年財政年度及／或二零一九年財政年度經調整目標表現：

- (1) 倘於相關財政年度，刊發本公司相關財政年度年報當日經調整達標率(即根據下文附註2所載之公式計算)為50%或以上，代價股份之九分之二 x 經調整達標率
- (2) 倘於相關財政年度，不適用，將不會釋放代價股份達標率低於50%

附註：

$$1. \quad \text{達標率} = \frac{\text{相關財政年度之實際收益}}{\text{相關財政年度之目標收益}} \times 50\% + \frac{\text{相關財政年度之實際溢利淨額}}{\text{相關財政年度之目標溢利淨額}} \times 50\%$$
$$2. \quad \text{經調整達標率} = \frac{\text{相關財政年度之實際收益}}{\text{相關財政年度之經調整目標收益}} \times 50\% + \frac{\text{相關財政年度之實際溢利淨額}}{\text{相關財政年度之經調整目標溢利淨額}} \times 50\%$$

## 董事會函件

### 補足機制

倘任何財政年度之實際收益及／或實際溢利淨額超過相關目標收益(或經調整目標收益)及／或相關目標溢利淨額(或經調整目標溢利淨額)，超過部分將按以下順序使用：

項目	補足條件	使用超過部分補足之順序	使用超過部分解除尚未解除股份之日期
(1)	倘上一財政年度有短缺	超過部分將用於補足上一財政年度實際收益或實際溢利淨額之短缺，以致上一財政年度之實際收益或實際溢利淨額將按超過部分作出調整	刊發本公司當前財政年度年報當日
(2)	倘上一財政年度並無短缺或補足上一財政年度短缺後仍有超過部分	超過部分將用於補足上一財政年度前之財政年度實際收益或實際溢利淨額之短缺，以致上一財政年度前之財政年度實際收益或實際溢利淨額將按超過部分作出調整	刊發本公司當前財政年度年報當日
(3)	倘任何上一財政年度並無短缺或補足所有過往財政年度短缺後仍有超過部分	倘下一財政年度之實際收益或實際溢利淨額未能達到目標表現，惟仍較其上一財政年度錄得正增長，超過部分將予結轉以補足下一財政年度實際收益或實際溢利淨額之短缺，下一財政年度之實際收益及／或實際溢利淨額將按超過部分作出調整	刊發本公司下一財政年度年報當日

## 董事會函件

項目	補足條件	使用超過部分補足之順序	使用超過部分解除尚未解除股份之日期
(4)	倘下一財政年度並無短缺	倘該財政年度之實際收益或實際溢利淨額未達到目標表現，惟仍較其上一財政年度錄得正增長，超過部分將予結轉以補足下一財政年度後之財政年度實際收益或實際溢利淨額之短缺，下一財政年度後之財政年度之實際收益及／或實際溢利淨額將按超過部分作出調整	於下一財政年度後刊發本公司該財政年度年報當日
(5)	倘根據上文(1)、(2)、(3)或(4)使用超過部分，於二零一七年財政年度及二零一九年財政年度間之任何財政年度之實際收益或實際溢利淨額仍有短缺	倘二零二零年財政年度之實際收益超過人民幣58,594,000,000元及二零二零年財政年度之實際溢利淨額超過人民幣190,000,000元，二零二零年財政年度之超過部分可用於相繼補足上一財政年度及上一財政年度前財政年度(如適用)之實際收益或實際溢利淨額短缺	刊發本公司二零二零年年報當日

## 董事會函件

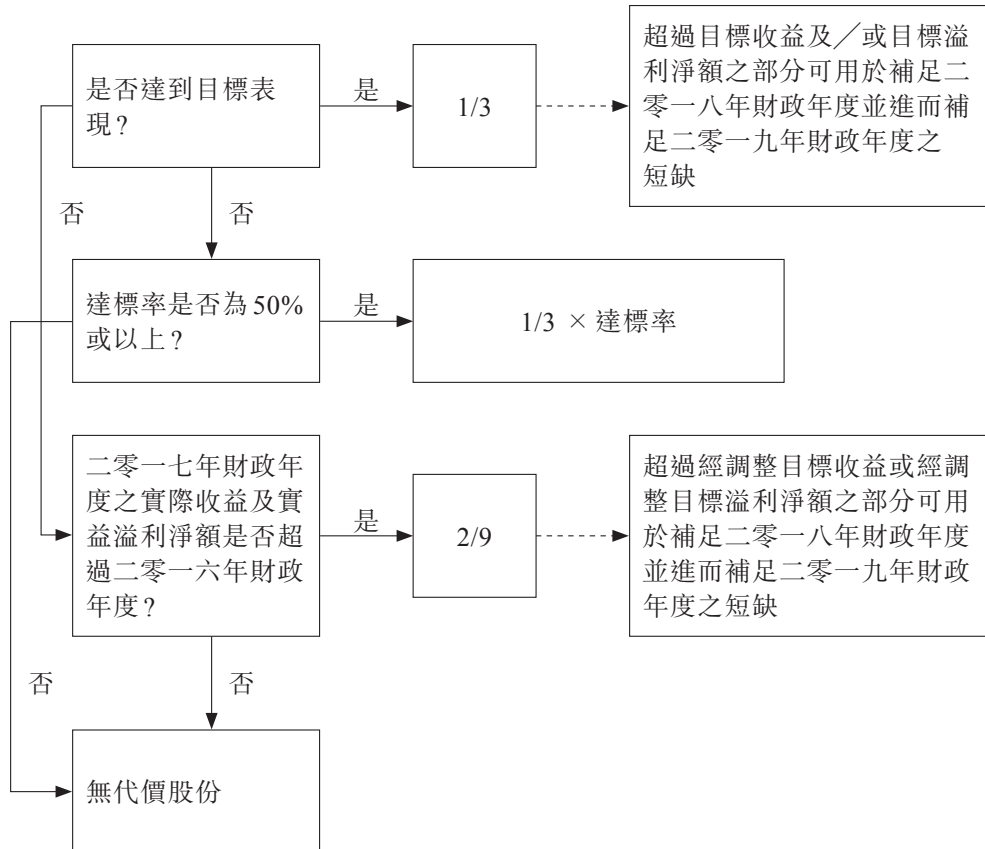
下表載列情景(a)、(b)、(c)及(d)將如何適用於各財政年度：

### 二零一七年財政年度

實際收益及  
實際溢利淨額

將解除代價股份之  
百分比

補足





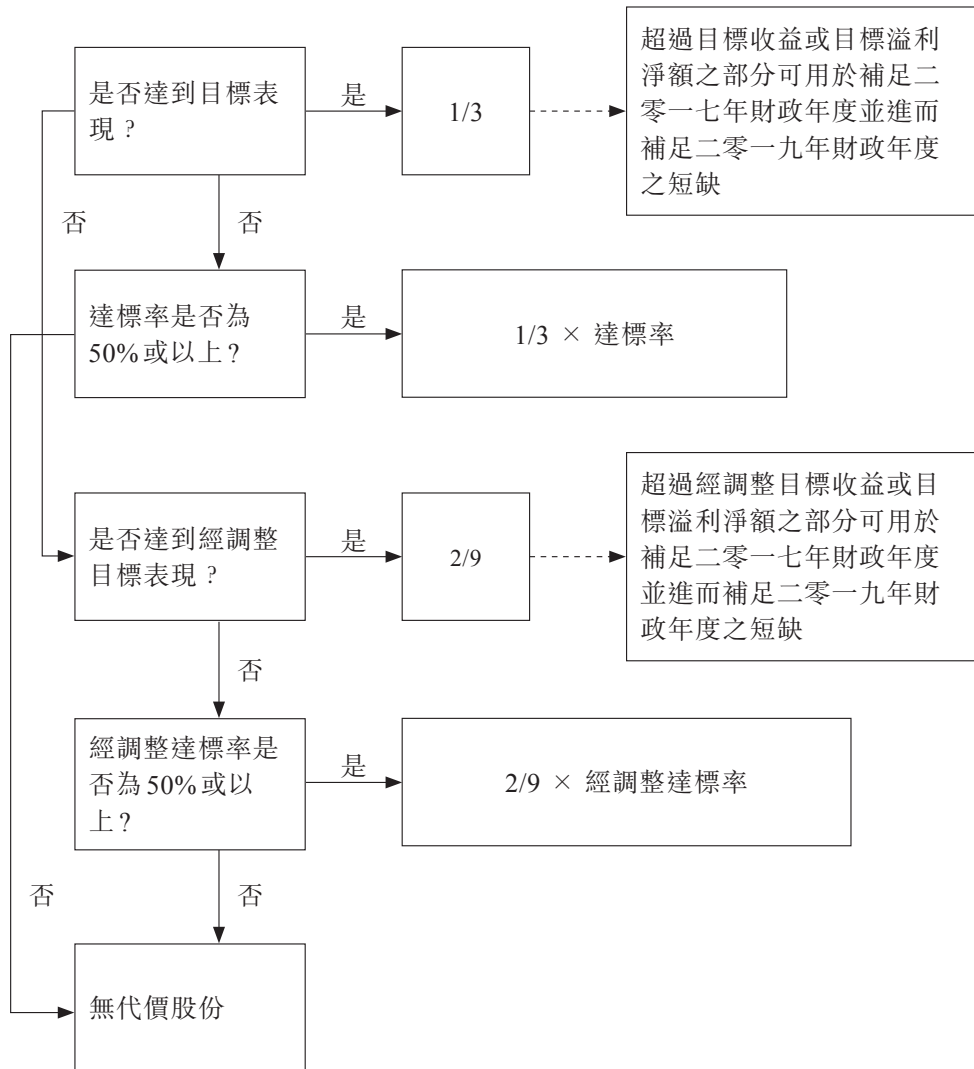
# 董事會函件

## 二零一八年財政年度

實際收益及  
實際溢利淨額

將解除代價股份之  
百分比

補足

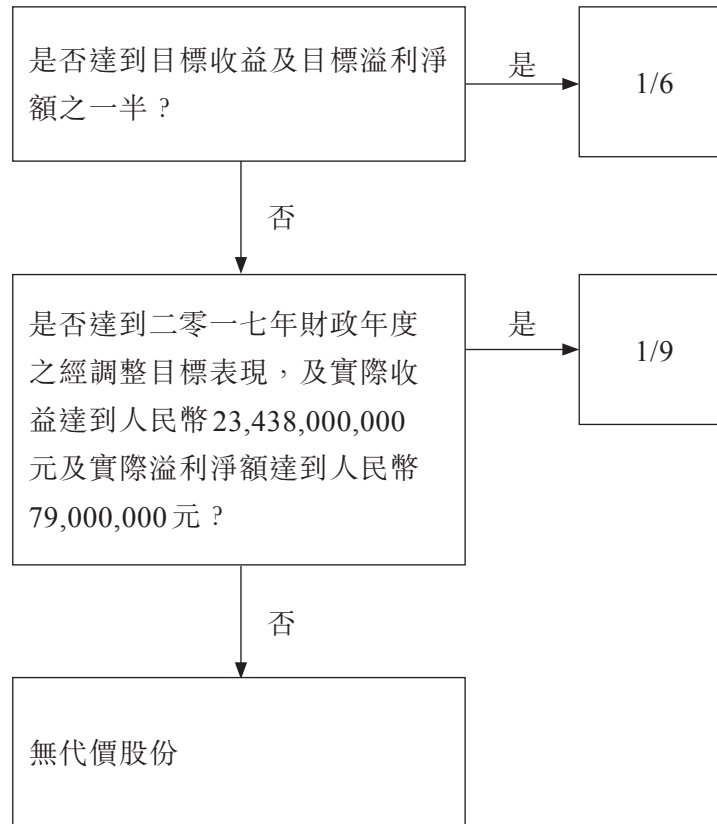


# 董事會函件

二零一九年財政年度 — 上半年

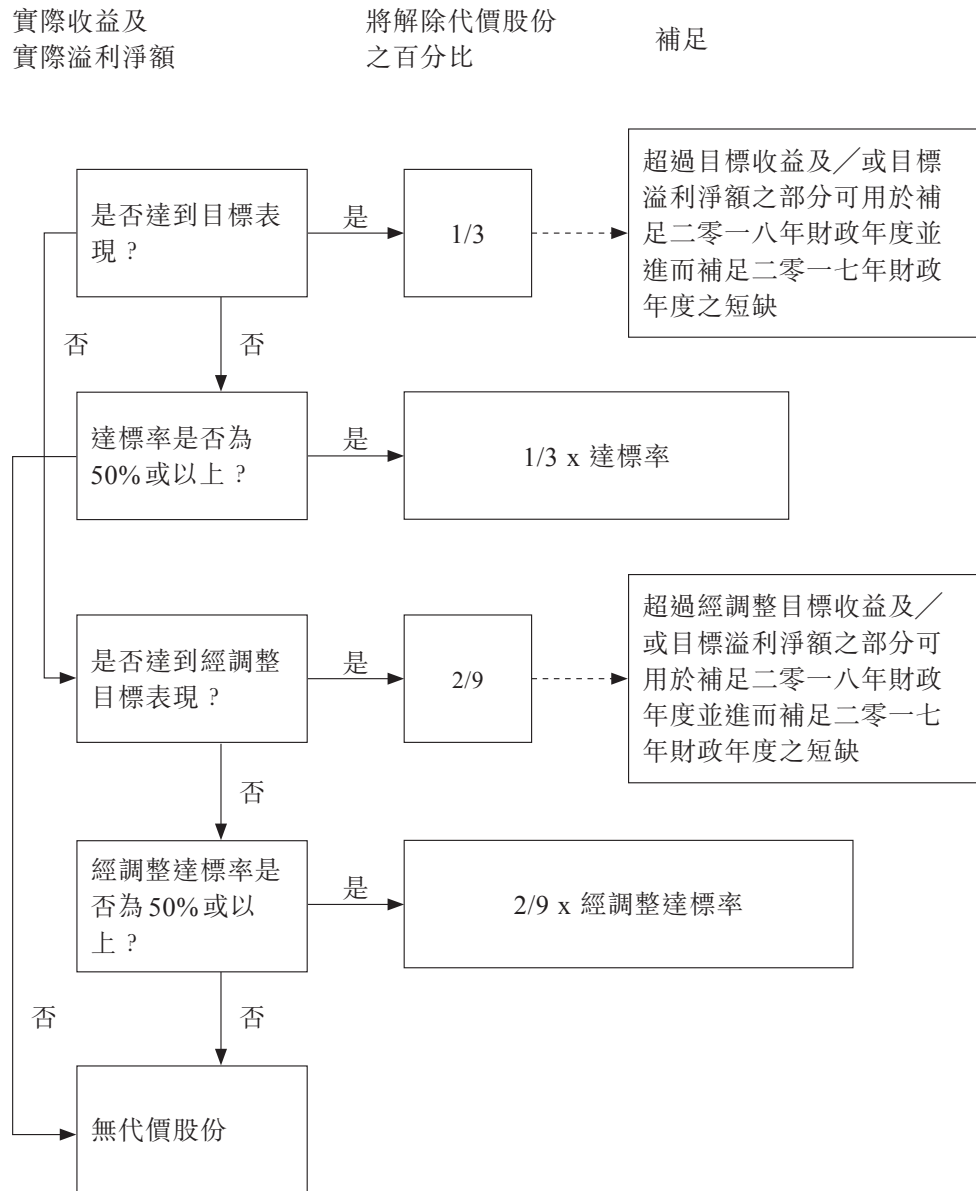
實際收益及  
實際溢利淨額

將解除代價股份之百分比



# 董事會函件

## 二零一九年財政年度



---

## 董事會函件

---

### II. 解除賣方D之禁售承諾：

#### (a) 倘於相關財政年度達到目標收益或目標溢利淨額：

項目	解除條件	解除日期	將予解除之代價股份數目
(1)	倘達到自二零一七年至二零二一年各財政年度之目標收益及目標溢利淨額	刊發本公司自二零一七年至二零二一年各年年報當日	代價股份之五分之一

#### (b) 倘達到目標收益及目標溢利淨額之其中一項或均未達到：

(1)	倘於相關財政年度，賣方D之達標率(即根據下文附註1所載之公式計算)為50%或以上	刊發本公司相關財政年度年報當日	代價股份之五分之一 x 賣方D之達標率
(2)	倘於相關財政年度，賣方D之達標率低於50%	不適用	將不會解除代價股份

在不影響上文(a)及(b)之情況下，倘達到二零一七年財政年度目標收益及目標溢利淨額之其中一項或均未達到，惟二零一七年財政年度之實際收益及實際溢利淨額高於二零一六年財政年度之實際收益及實際溢利淨額，訂約方已就如下賣方D之經調整目標收益(「賣方D之經調整目標收益」)及賣方D之經調整目標溢利淨額(「賣方D之經調整目標溢利淨額」)達成一致意見：

## 董事會函件

賣方D之經調整目標收益及賣方D之經調整目標溢利淨額統稱為「賣方D之經調整目標表現」。

財政年度	賣方D之經調整目標收益	賣方D之經調整目標溢利淨額
二零一七年 財政年度	二零一七年財政年度賣方 D之實際收益	二零一七年財政年度賣方 D之實際溢利淨額
二零一八年 財政年度	二零一七年財政年度賣方 D之實際收益 x 125%	二零一七年財政年度賣 方D之實際溢利淨額 x 120%
二零一九年 財政年度	二零一七年財政年度賣方 D之實際收益 x 156.25%	二零一七年財政年度賣 方D之實際溢利淨額 x 144%
二零二零年 財政年度	二零一七年財政年度賣方 D之實際收益 x 195.31%	二零一七年財政年度賣 方D之實際溢利淨額 x 172.80%
二零二一年 財政年度	二零一七年財政年度賣方 D之實際收益 x 244.14%	二零一七年財政年度賣 方D之實際溢利淨額 x 207.36%

為免生疑問，倘二零一七年財政年度之實際收益及實際溢利淨額之其中一項或均不高於二零一六年財政年度，下文所載之情景(c)及(d)將不適用。

---

## 董事會函件

---

- (c) 就二零一七年財政年度而言，倘達到目標收益及目標溢利淨額之其中一項或兩項均未達到，惟達到賣方D之經調整目標表現：

項目	解除條件	解除日期	將予解除之代價股份數目
(1)	倘達到二零一七年財政年度賣方D之經調整目標收益及賣方D之經調整目標溢利淨額	刊發本公司二零一七年年報當日	代價股份之十五分之二
(2)	倘達到二零一八年財政年度之經調整目標收益及經調整目標溢利淨額	刊發本公司二零一八年年報當日	代價股份之十五分之二
(3)	倘達到二零一九年財政年度之經調整目標收益及經調整目標溢利淨額	刊發本公司二零一九年年報當日	代價股份之十五分之二
(4)	倘達到二零二零年財政年度之經調整目標收益及經調整目標溢利淨額	刊發本公司二零二零年年報當日	代價股份之十五分之二
(5)	倘達到二零二一年財政年度之經調整目標收益及經調整目標溢利淨額	刊發本公司二零二一年年報當日	代價股份之十五分之二

## 董事會函件

(d) 倘未達到二零一七年財政年度之目標表現，惟達到二零一七年財政年度之經調整目標表現及未達到二零一八年財政年度、二零一九年財政年度、二零二零年財政年度及/或二零二一年財政年度之經調整目標表現：

- (1) 倘於相關財政年度，  
 賣方D之經調整達標率  
 (即根據下文附註2所載  
 之公式計算)為50%或  
 以上
- (2) 倘於相關財政年度，  
 賣方D之經調整達標率  
 低於50%

附註：

$$\begin{aligned}
 1. \quad & \text{賣方D之達標率} = \frac{\text{相關財政年度之實際收益}}{\text{相關財政年度之目標收益}} \times 50\% + \\
 & \frac{\text{相關財政年度之實際溢利淨額}}{\text{相關財政年度之目標溢利淨額}} \times 50\% \\
 2. \quad & \text{賣方D之經調整} \\
 & \text{達標率} = \frac{\text{相關財政年度之實際收益}}{\text{相關財政年度之經調整目標收益}} \times 50\% + \\
 & \frac{\text{相關財政年度之實際溢利淨額}}{\text{相關財政年度之經調整目標溢利淨額}} \times 50\%
 \end{aligned}$$

## 董事會函件

### 補足機制

倘任何財政年度之實際收益及／或實際溢利淨額超過相關目標收益(或賣方D之經調整目標收益)及／或相關目標溢利淨額(或賣方D之經調整目標溢利淨額)，超過部分將按以下順序使用：

項目	補足條件	使用超過部分補足之順序	使用超過部分解除尚未解除股份之日期
(1)	倘上一財政年度有短缺	超過部分將用於補足上一財政年度實際收益或實際溢利淨額之短缺，以致上一財政年度之實際收益或實際溢利淨額將按超過部分作出調整	刊發本公司當前財政年度年報當日
(2)	倘上一財政年度並無短缺或補足上一財政年度短缺後仍有超過部分	超過部分將用於補足上一財政年度前之財政年度實際收益或實際溢利淨額之短缺，以致上一財政年度前之財政年度實際收益或實際溢利淨額將按超過部分作出調整	刊發本公司當前財政年度年報當日
(3)	倘任何上一財政年度並無短缺或補足所有過往財政年度短缺後仍有超過部分	倘下一財政年度之實際收益或實際溢利淨額未能達到目標表現，惟仍較其上一財政年度錄得正增長，超過部分將予結轉以補足下一財政年度實際收益或實際溢利淨額之短缺，下一財政年度之實際收益及／或實際溢利淨額將按超過部分作出調整	刊發本公司下一財政年度年報當日



---

## 董事會函件

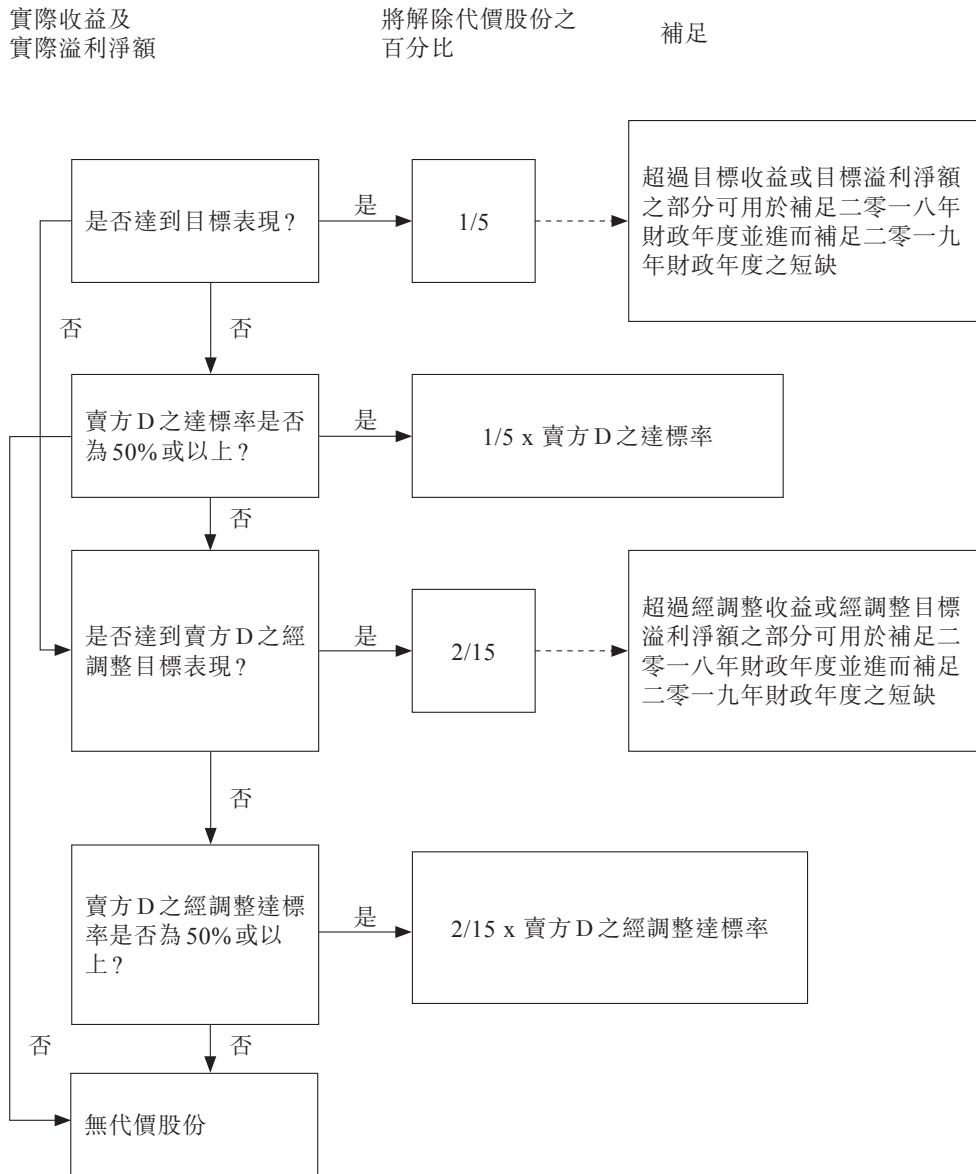
---

- (4) 倘下一財政年度並無短缺
- 倘該財政年度之實際收益或實際溢利淨額未達到目標表現，惟仍較其上一財政年度錄得正增長，超過部分將予結轉以補足下一財政年度後之財政年度實際收益或實際溢利淨額之短缺，下一財政年度後之財政年度之實際收益及／或實際溢利淨額將按超過部分作出調整
- 於下一財政年度後刊發本公司該財政年度年報當日
- (5) 倘根據上文(1)、(2)、(3)或(4)使用超過部分，於二零一七年財政年度及二零二一年財政年度間之任何財政年度之實際收益或實際溢利淨額仍有短缺
- 倘二零二二年財政年度之實際收益超過人民幣80,566,000,000元及二零二二年財政年度之實際溢利淨額超過人民幣251,000,000元，二零二二年財政年度之超過部分可用於相繼補足上一財政年度及上一財政年度前之財政年度(如適用)之實際收益或實際溢利淨額短缺
- 刊發本公司二零二二年年報當日

## 董事會函件

下圖說明情況 (a)、(b)、(c) 及 (d) 將如何適用於每個財政年度：

### 二零一七年財政年度



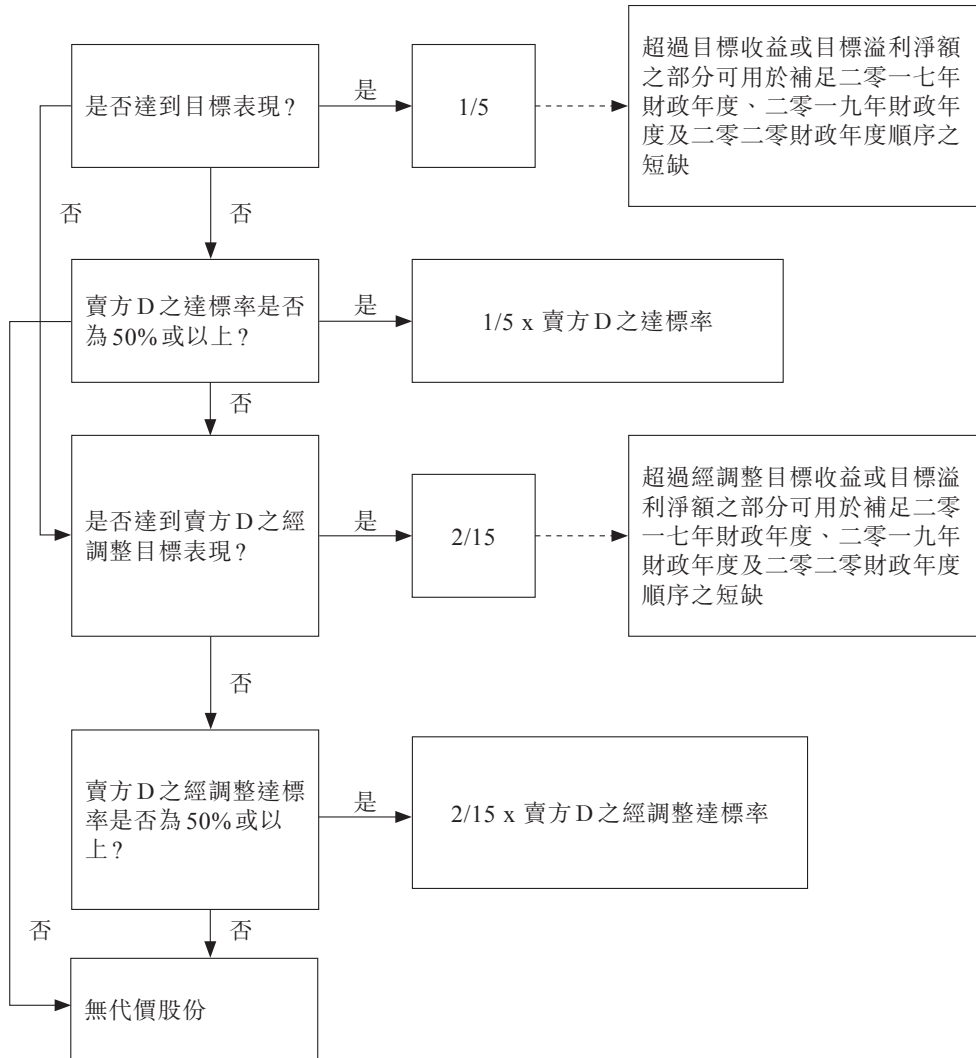
# 董事會函件

## 二零一八年財政年度

實際收益及  
實際溢利淨額

將解除代價股份之  
百分比

補足



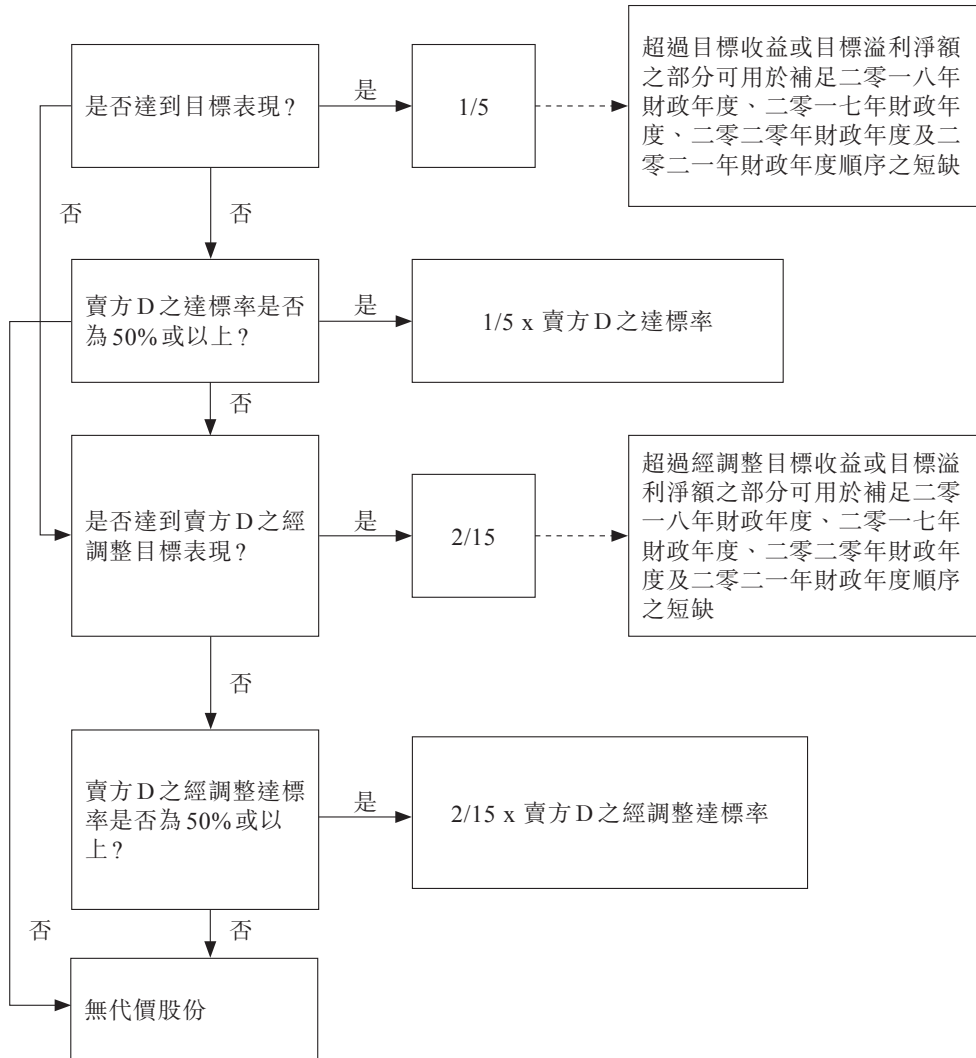
# 董事會函件

## 二零一九年財政年度

實際收益及  
實際溢利淨額

將解除代價股份之  
百分比

補足



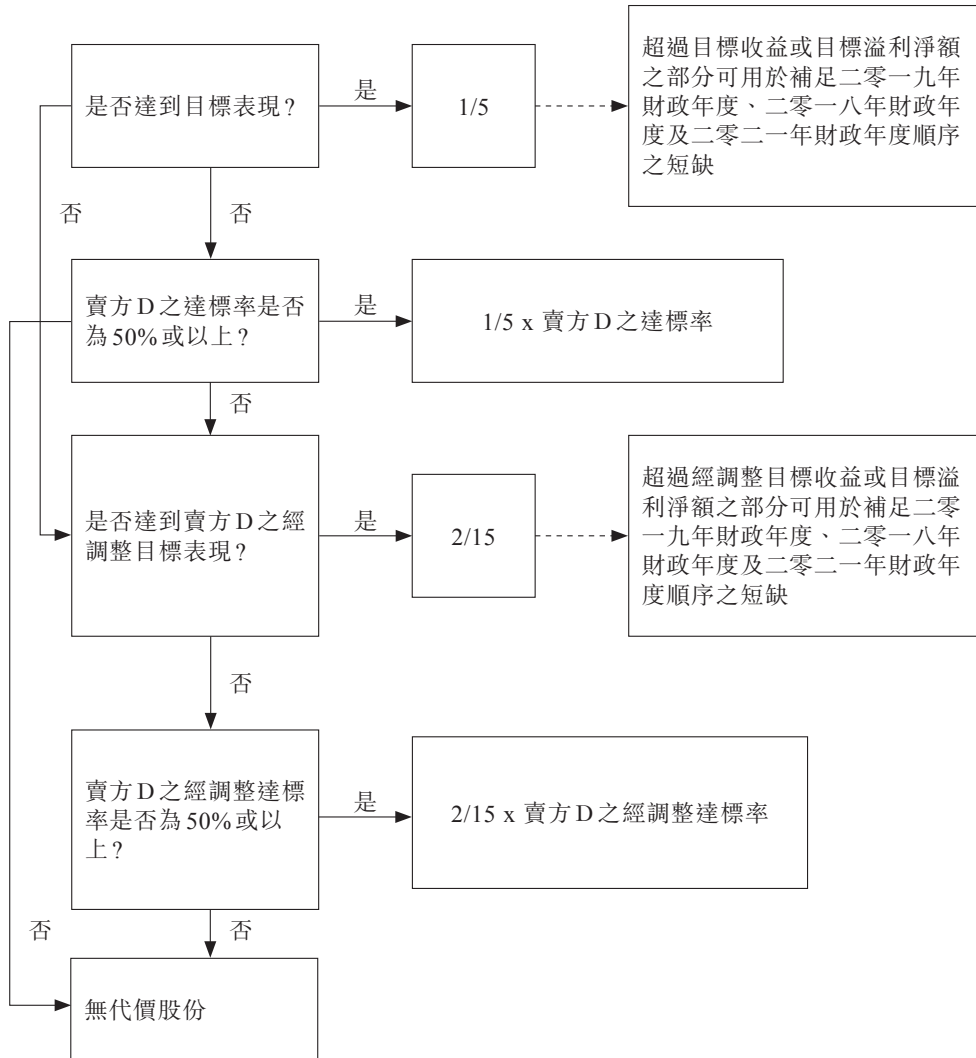
# 董事會函件

## 二零二零年財政年度

實際收益及  
實際溢利淨額

將解除代價股份之  
百分比

補足



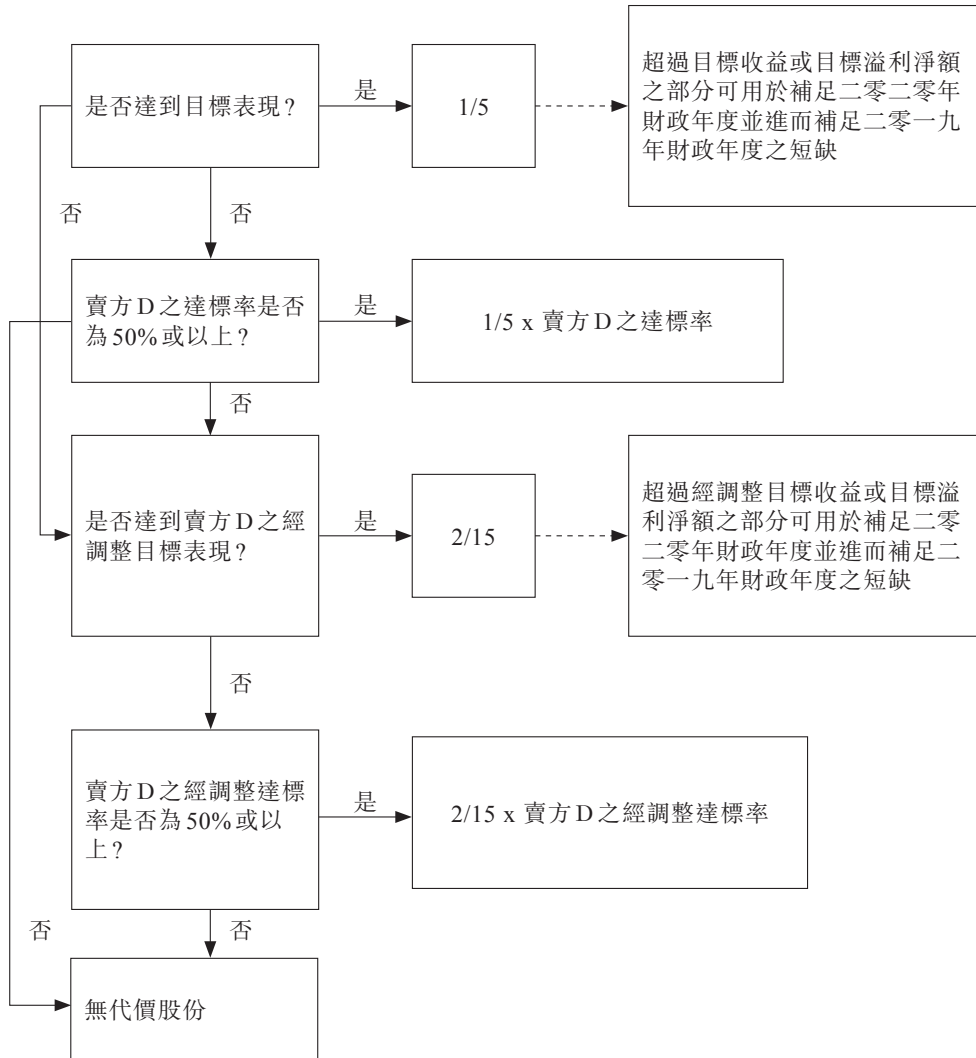
# 董事會函件

## 二零二一年財政年度

實際收益及  
實際溢利淨額

將解除代價股份之  
百分比

補足



### 提早解除禁售承諾

1. 倘賣方A、賣方B或賣方C要求於刊發本公司二零一七年年報之前解除禁售承諾之任何代價股份，須受限於現金擔保(定義見下文)，本公司可應要求解除不多於其各自份額之代價股份總數之三分之二。同時，賣方A、賣方B及／或賣方C須於買方認為合適時以本公司為受益人抵押現金賬(「**抵押賬目**」)，現金水平須不少於300,000,000港元及不多於400,000,000港元(「**現金擔保**」)，及，
  - A. 倘達到二零一七年財政年度之目標表現，賣方A、賣方B及／或賣方C應有權於二零一七年年報刊發後從抵押賬戶中提取現金及利息。為免生疑問，倘根據「解除禁售承諾」一節將解除之代價股份數目超過應賣方A、賣方B及賣方C要求解除之代價股份之實際數目，則僅應解除禁售承諾之代價股份結餘；
  - B. 倘未能達到二零一七年財政年度之目標表現、賣方A、賣方B及／或賣方C僅有權從抵押賬目中提取相等於其各自達標率之該部分現金及利息；及
  - C. 倘未能於任何財政年度達到目標表現，及根據「解除禁售承諾」一節將解除之代價股份數目少於應賣方A、賣方B及／或賣方C要求解除之代價股份之實際數目(差額定義為「**差額代價股份**」)，則於刊發本公司二零一九年年報日期起，賣方A、賣方B及賣方C各自有權選擇(i)向本公司退還差額代價股份或(ii)支付等於差額代價股份價值之金額，以每股代價股份4.19港元之發行價計算。收取差額代價股份或向本公司支付款項後，現金擔保應予以解除。

---

## 董事會函件

---

2. 倘賣方D要求於刊發本公司二零一七年年報之前解除禁售承諾之代價股份，本公司可解除不多於其各自份額之代價股份總數之36%，及，
  - A. 為免生疑問，倘根據「解除禁售承諾」一節將解除之代價股份數目超過應賣方D要求解除之代價股份之實際數目，則僅應解除禁售承諾之代價股份結餘；及
  - B. 倘未能於任何財政年度達到目標表現，及根據「解除禁售承諾」一節將解除之代價股份數目少於應賣方D要求解除之代價股份之實際數目(差額定義為「賣方D之差額代價股份」)，則於刊發本公司二零二二年年報日期起，賣方D有權選擇(i)向本公司退還賣方D之差額代價股份或(ii)支付等於賣方D之差額代價股份價值之金額，以每股代價股份4.19港元之發行價計算。
3. 倘發生以下任何事項，買方須應賣方集團之書面要求，促使本公司即時解除所有尚未解除之代價股份：
  - A. 任何合併事件，包括(i)本公司與任何實體合併或併入其中或訂立任何具法律約束力之換股安排，或(ii)有關本公司已發行股本之任何全面要約，其將構成本公司控制權之變更；
  - B. 本公司控股股東卓爾發展投資不再直接或間接實益持有本公司已發行普通股之51%或以上(「潛在變更控制權」)；
  - C. 本公司無力償債，包括自願或非自願清算、清盤或破產；或
  - D. 出售事件，包括本公司直接或間接出售其於項目公司之股權，致使本公司將不再為項目公司之最大股東。



---

## 董事會函件

---

本公司同意於發生上文情景A及情景B之事件時向該等賣方解除所有代價股份，理由如下：

- (a) 發生情景A及情景B可能觸發本公司之全面要約，該等賣方(或彼等各自之指定人士)作為股東應有權接納該要約；
- (b) 收購事項之後，項目公司之業務前景及發展(包括是否可達到目標表現)將在很大程度上取決於本公司之業務策略及目標。於訂立收購協議時，該等賣方已依賴與本公司現有控股股東及管理團隊間之互信及共識，本公司所有權及管理持續性將就該等賣方達到目標表現而言屬重要因素。倘有潛在變更控制權，目標表現之基礎或不復存在；及
- (c) 於最後實際可行日期，卓爾發展投資(即本公司之控股股東)持有本公司已發行普通股約70.19%。經本公司與該等賣方進行協商，協定倘本公司控股股東之持股由70.19%減少至不足51%，將明顯反映本公司之可能控制權變更及本公司可能管理層變動。其可能進而導致本公司改變有關項目公司業務之業務戰略，並影響達到目標表現之可能性。

鑒於上文，董事會認為上述安排屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 出售代價股份

就賣方A、賣方B及賣方C而言，刊發本公司二零二零年年報後，倘仍有代價股份未根據「解除禁售承諾」一節向彼等解除，賣方A、賣方B及賣方C須各自向公眾投資者出售所有有關未解除代價股份，價格及方式由買方經考慮當時持續之市況(包括但不限於當時之股份市價)後要求。將向買方交回由出售有關未解除代價股份收取之所得款項作為買方遭受損失之補償。

---

## 董事會函件

---

就賣方D而言，刊發本公司二零二二年年報後，倘仍有代價股份未根據「解除禁售承諾」一節向彼解除，賣方D須向公眾投資者出售所有有關未解除代價股份，價格及方式由買方經考慮當時持續之市況(包括但不限於當時之股份市價)後要求。將向買方交回由出售有關未解除代價股份收取之所得款項作為買方遭受損失之補償。

預期買方將致力透過配售代理按本公司認為適當惟於任何情況下不低於當時股份市場價格80%之價格於刊發本公司二零二零年年報(有關賣方A、賣方B及賣方C之未解除代價股份)或本公司二零二二年年報(有關賣方D之未解除代價股份)後三個月內出售未解除代價股份予公眾投資者。鑒於項目公司之過往財務表現、電商B2B行業之增長前景及「解除禁售承諾」一段所述之徹底解除機制，本公司相信代價股份於有關擔保期間結束時獲解除之可能性甚微。倘發生有關情況，未解除代價股份數目將不會對本公司有重大影響。因此，董事會有信心未解除代價股份將能於上述三個月期間內出售。

本公司已同意於第一完成及第二完成(視情況而定)時配發及發行代價股份，而並非僅於相關表現目標達成時配發及發行代價股份，原因如下：

- (c) 該等目標公司之100%將轉讓予本公司及代價須於該等目標公司轉讓完成後悉數償付；
- (d) 於第一完成後，該等目標公司及項目公司將成為本公司之附屬公司，以及目標集團之財務業績將併入本集團之財務業績，而本公司將於項目公司之表現中獲益；
- (e) 倘代價股份並無全數發行，股份之買賣價可能未能反映股份之真實價值，而由於代價股份可能會進一步發行，此舉將為股份之表現增添不明朗因素及因此妨礙日後本公司進行任何潛在股權集資；及

---

## 董事會函件

---

(f) 本公司權益由上述禁售承諾及與表現目標相關之承諾所保障。

### 其他承諾

根據收購協議，訂約方已同意(其中包括)下列事宜：

- (a) 項目公司之主席應於第一完成日期直至二零二二年財政年度末或訂約方協定之任何其他日期期間由衛先生留任，及本公司應促使其他人士協助衛先生組成及運作該等目標公司及項目集團任何公司之董事會(包括但不限於提名、委任及罷免董事)。
- (b) 本公司將於二零二零年及二零二一年各年安排金額為人民幣20,000,000元之費用作新產品研發及市場營銷之用，有關金額不得影響有關財政年度之目標表現。
- (c) 本公司承諾：
  - (i) 其二零一七年年報應於二零一八年四月三十日或之前發佈；
  - (ii) 其二零一八年年報應於二零一九年四月三十日或之前發佈；
  - (iii) 其二零一九年年報應於二零二零年四月三十日或之前發佈；
  - (iv) 其二零二零年年報應於二零二一年四月三十日或之前發佈；及
  - (v) 其二零二一年年報應於二零二二年四月三十日或之前發佈。
- (d) 買方同意及承諾於第二完成後，不在該等目標公司之資產負債表及相關賬目上但作為物業保留之資產應自第二完成後12個月內由買方根據該等賣方之指示保留，並應盡力協助該等賣方處置或出售相關資產，及有關出售所得款項將屬於該等賣方。一旦上述12個月期間屆滿，買方應有權自由處置或出售相關資產及保留出售所得款項。

---

## 董事會函件

---

### 管理層股份及管理層期權

根據收購協議，本公司應及買方應促使本公司於收購協議日期起一百八十日內(倘第一完成於收購協議日期起一百八十日內落實)或第一完成日期起一百八十日(倘第一完成於收購協議日期起一百八十日後落實)向核心管理層團隊授出管理層股份及管理層期權。

誠如適用於賣方D者，管理層股份及管理層期權應受限於相同之禁售承諾及解除禁售承諾。由於留任核心管理層團隊以維持其業務發展之穩定對本公司而言攸關重要，故本公司已向核心管理層團隊成員授予出管理層股份及管理層期權。在此機制下，倘管理層團隊(並非因違反法律或違反僱傭合約)被要求非自願辭職，該等管理層股份及管理層期權，才會不論目標表現，將於本公司截至二零一七年至二零二一年止各財政年度之年報刊發後分等額五期解除。董事相信，該機制不僅允許有長期貢獻之核心管理層團隊以確認其職務上之利益及保障，亦允許本公司繼續維持其穩定業務營運。然而，倘核心管理層團隊成員自願從項目公司辭職，彼則無權享有任何管理層股份或尚未解除之管理層期權。因此，本公司認為上述安排符合本公司及其股東之整體利益。

管理層股份及期權股份合共佔於收購協議日期本公司現有已發行股本約0.5%。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，核心管理層團隊之各成員獨立於本公司及本公司關連人士。

管理層股份將根據特別授權配發及發行，而管理層期權將根據購股權計劃授出。本公司將遵守上市規則第17章之規定，於適當時候就管理層期權及管理層股份作出披露。

### 服務協議

作為條件之一，本公司將與衛先生訂立服務協議，據此，於最後實際可行日期之獨立非執行董事衛先生將調任為執行董事，惟須待第一完成及於第一完成日期生效後，方可作實。本公司將於股東特別大會後及無論如何於第一完成前盡快委任一名額外獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員之人選。有關董事變動及委任新獨立非執行董事之進一步公佈將於第一完成前發出。

根據服務合約，衛先生將獲委任為執行董事，任期自第一完成日期起直至二零一九年十二月三十一日，須根據本公司之組織章程細則輪值退任及膺選連任。衛先生將每年享有薪酬人民幣1,200,000元(於十二個月支付)及酌情花紅。此外，作為衛先生向本公司作出貢獻之部分薪酬計劃，待項目集團於二零一七年至二零一九年任何三個財政年度達到上文「溢利目標」一段所述之目標表現後，本公司將於相關財政年度之年報刊發日期後兩個星期內配發及發行獎勵股份予衛先生。

### 禁售獎勵股份

根據服務協議，受限於「解除獎勵股份」一段，衛先生將向本公司承諾只要獎勵股份(如發行)維持於聯交所上市，在無本公司書面同意之情況下，彼將不會於第一完成日期開始直至二零二二年十二月三十一日期間之任何時間出售、提呈出售、訂約或同意出售、轉讓或處置、或同意轉讓或處置任何獎勵股份。為監控、實施及執行上述禁售安排之目的，獎勵股份之股票一旦獲發行，將首先存放於本公司作託管，並根據下文「解除獎勵股份」一段所載之條款向衛先生解除(「獎勵股份禁售」)。

### 解除獎勵股份

倘項目集團就上文「溢利目標」一段於二零一七年至二零一九年三個財政年度中其中任何一年達成目標表現，所有獎勵股份將於刊發本公司該年年報後向衛先生配發及發行，而其中最多五分之三之代價股份將於發行後即時由獎勵股份禁售中解除及餘下之獎勵股份於刊發本公司隨後直至二零二一年各財政年度年報後將以同等期解除。以下作為說明，倘項目集團達成二零一七年財政年度之目標表現，所有獎勵股份將於刊發本公司二零一七年年報後向衛先生配發及發行，而其中五分之一之獎勵股份將於發行後即時由獎勵股份禁售中解除及餘下之獎勵股份於刊發本公司隨後由二零一八年直至二零二一年四個財政年度各年年報後(無論二零一八年財政年度或二零一九年財政年度之目標表現是否達標)以同等期由獎勵股份禁售中解除。倘項目集團未能達成二零一七年財政年度之目標表現惟達成二零一八年財政年度之目標表現，所有獎勵股份將於刊發本公司二零一八年年報後向衛先生配發及發行，而其中五分之二之獎勵股份將於發行後即時由獎勵股份禁售中解除及餘下之獎勵股份於刊發本公司隨後由二零一九年直至二零二一年三個財政年度各年年報後(無論二零一九年財政年度之目標表現是否達標)以同等期由獎勵股份禁售中解除。倘二零一七年財政年度、二零一八年財政年度及二零一九年財政年度之目標表現均未達標，概無獎勵股份將向衛先生配發及發行。

### 獎勵股份

獎勵股份將佔於收購協議日期及於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約0.1%，及經配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC諮詢服務代價股份及管理層股份(假設將概無其他配發及發行新股份)擴大之本公司已發行股本之0.09%。

根據發行價每股股份4.19港元，獎勵股份之價值將為45,025,740港元。

---

## 董事會函件

---

### **有關向衛先生配發及發行獎勵股份之上市規則涵義**

於最後實際可行日期，衛先生為獨立非執行董事，因此，為本公司之關連人士。服務協議項下擬向衛先生配發及發行獎勵股份將構成上市規則第14A章項下本公司之非豁免關連交易，故須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

### **配發及發行獎勵股份之理由**

建議向衛先生配發及發行獎勵股份可鼓勵及獎勵衛先生對本公司目標集團作出潛在貢獻。

董事(除衛先生外，彼於配發及發行獎勵股份中擁有重大權益，須於相關董事會會議放棄投票)認為配發及發行獎勵股份將提供激勵挽留衛先生或以其他方式維持與衛先生之持續關係，彼之貢獻有利於或將有利於本集團之長期增長及發展。就此而言，董事(除衛先生外，彼於配發及發行獎勵股份中擁有重大權益，須於相關董事會會議放棄投票)認為服務協議(包括配發及發行獎勵股份)之條款及條件屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### **顧問協議**

作為條件之一，本公司將與VKC訂立顧問協議，據此，VKC作為顧問將於中國向本公司提供電商發展相關服務，顧問費將以向VKC配發及發行VKC諮詢服務代價股份支付，惟須待第一完成及於第一完成日期生效後，方可作實。

根據顧問協議，VKC作為顧問將按照本公司之要求及指示，於中國就電商發展服務通過提供發展戰略、業務合作機會、相關收購目標及關係網絡之方式向本公司及其主要附屬公司提供策略建議及顧問服務。尤其是，VKC將通過提供諮詢服務協助項目集團



---

## 董事會函件

---

達到目標表現。VKC亦將負責提供必需或合適員工以履行其於顧問協議項下之責任及負責向其有關提供上述電商發展相關服務之合夥人、委託人、僱員、顧問、代理、代表或其他第三方支付所有薪酬及費用。

### **顧問協議之年期**

顧問協議之年期(「年期」)為自第一完成日期開始三年。

### **禁售VKC諮詢服務代價股份**

根據顧問協議，受限於「解除VKC諮詢服務代價股份」一段，VKC向本公司承諾只要VKC諮詢服務代價股份維持於聯交所上市，在無本公司書面同意之情況下，彼將不會及將促使其任何聯屬公司不會於年期內之任何時間出售、提呈出售、訂約或同意出售、轉讓或處置、或同意轉讓或處置任何VKC諮詢服務代價股份。為監控、實施及執行上述禁售安排之目的，VKC諮詢服務代價股份之股票一旦獲發行，將首先存放於本公司作託管，並根據下文「解除VKC諮詢服務代價股份」一段所載之條款向VKC解除(「VKC諮詢服務代價股份禁售」)。

### **解除VKC諮詢服務代價股份**

倘項目集團於二零一七年至二零一九年三個財政年度之任何一年達到上文「溢利目標」一段之目標表現，所有VKC諮詢服務代價股份將於刊發本公司該年度年報後向VKC配發及發行，其中最多代價股份之五分之三將於發行後即時由VKC諮詢服務代價股份禁售中解除，餘下VKC諮詢服務代價股份將於刊發本公司以下財政年度直至二零二一年各年度年報後以同等期解除。



### **VKC 諮詢服務代價股份**

VKC 諮詢服務代價股份佔於收購協議日期及於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約 0.4%，及經配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份及管理層股份(假設將概無其他配發及發行本公司新股份)擴大之本公司已發行股本之 0.38%。

根據發行價每股股份 4.19 港元，VKC 諮詢服務代價股份之價值將約為 180,090,390 港元。

### **訂立顧問協議之理由**

VKC 獲成立以作為擔保人 A 之投資經理，其主要從事管理組合，經此達致投資回報及發展策略。VKC 是一家私募股權基金，專注於在中國投資互聯網、電商及 B2B 服務行業。自二零一一年起，其於中國投資超過二十五家電商企業，並積累了行業內廣泛之專業知識及網絡。另一方面，本公司一直在調整其主要業務活動，越來越注重電商。顧問協議將加強本集團以可持續之方式戰略轉型為電商企業。董事(除衛先生外，彼於諮詢協議中擁有重大權益，須於相關董事會會議放棄投票)認為建議與 VKC 合作對本集團之電商業務增長尤其重要，其具有成為本集團主要溢利來源之一之巨大潛力。建議向 VKC 配發及發行 VKC 諮詢服務代價股份可作為 VKC 向目標集團提供服務之獎勵及酬金。

VKC 諮詢服務代價股份之數目乃顧問協議訂約方經慮及以下因素後公平磋商所釐定：

- (a) VKC 之管理團隊於電商行業有良好之往績記錄，並於本公司向電商企業之戰略轉型中發揮重要作用；
- (b) 倘悉數配發及發行 VKC 諮詢服務代價股份(其性質類似向負責本公司日常營運之管理層團隊提供股份獎勵)連同獎勵股份、管理層股份及管理層期權，上述各項將佔本公司全部已股份股本不多於 1%，與上市公司及進行首次公開發售前公司向管理層團隊授出股份獎勵之市場慣例大致上一致；

---

## 董事會函件

---

- (c) VKC 諮詢服務代價股份之發行須待項目集團於二零一七年至二零一九年財政年度之任何一年達到表現目標後，方可作實，倘項目集團未能達成二零一七年財政年度、二零一八年財政年度及二零一九年財政年度之所有表現目標，將不會發行 VKC 諮詢服務代價股份；
- (d) 諮詢服務費將於五年內通過配發及發行 VKC 諮詢服務代價股份結算，因此不會對本公司持續業務經營之現金流量有不利影響；及
- (e) VKC 將在收購事項完成後協助項目公司順利整合業務，此舉將展示與本公司未來業務及營運之協同效應。

鑒於上文，董事(除衛先生外，彼於諮詢協議中擁有重大權益，須於相關董事會會議放棄投票)認為顧問協議之條款及條件(包括將以配發及發行 VKC 諮詢服務代價股份支付之諮詢費)屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### **有關向 VKC 發行 VKC 諮詢服務代價股份之上市規則涵義**

於最後實際可行日期，VKC 為衛先生(一名獨立非執行董事)控制之公司。因此，VKC 為衛先生之聯繫人士及本公司之關連人士。因此，顧問協議項下擬向 VKC 發行 VKC 諮詢服務代價股份將構成上市規則第 14A 章項下本公司之非豁免關連交易，故須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東於顧問協議(包括配發及發行 VKC 諮詢服務代價股份)項下擬進行交易中擁有重大權益，及並無股東及其聯繫人士因此須於股東特別大會上放棄就批准(其中包括)配發及發行 VKC 諮詢服務代價股份及其項下擬進行交易之決議案投票。

---

## 董事會函件

---

### 卓爾發展投資之不可撤回承諾

於二零一六年十月二十八日，本公司之控股股東卓爾發展投資向本公司及賣方集團承諾及閻志先生(全資擁有卓爾發展投資之人士)向本公司及賣方集團承諾彼將促使卓爾發展投資於股東特別大會上投票贊成批准收購協議項下擬進行之交易之決議案。

### 代價股份、管理層股份、期權股份、VKC代價股份及獎勵股份之地位

代價股份倘配發、發行及繳足，將於各方面與彼此之間及與當時已發行股份享有同等地位。

管理層股份倘配發及發行，將於各方面與彼此之間及與當時已發行股份享有同等地位。

期權股份倘於行使管理層期權後配發及發行，將於各方面與彼此之間及與當時已發行股份享有同等地位。

獎勵股份倘配發及發行，將於各方面與彼此之間及與當時已發行股份享有同等地位。

VKC 諮詢服務代價股份倘配發及發行，將於各方面與彼此之間及與當時已發行股份享有同等地位。

### 發行代價股份、獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份及管理層股份以及授出管理層期權之特別授權

代價股份、獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份及管理層股份將根據於股東特別大會上建議向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。

管理層期權將根據購股權計劃授出。

### 上市之申請

本公司將於第一完成日期前向聯交所上市委員會作出申請批准代價股份、獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份及管理層股份上市及買賣。於最後實際可行日期，本公司已獲得聯交所批准期權股份上市及買賣。

### 本公司及買方之資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要於中國從事發展及經營大型消費類產品批發商場及相關增值業務，例如倉儲、物流、電商及金融服務。於最後實際可行日期，本公司並未訂立或建議訂立旨在出售或削減其現有業務之任何協議、安排、諒解或承諾（不論正式或非正式及不論明文或隱含）及未有進行磋商（不論結束與否）。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，及為本公司之全資附屬公司。

### 該等擔保人及賣方集團之資料

擔保人A為一間於開曼群島註冊成立之有限合夥公司。賣方A為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司及擔保人A之附屬公司。目標公司A為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司並由賣方A全資擁有。

擔保人B為一間於開曼群島註冊成立之有限合夥公司。賣方B為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司及擔保人B之附屬公司。目標公司B為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司並由賣方B全資擁有。

賣方C為紐西蘭公民。

賣方D為香港公民。

## 董事會函件

### 目標集團之資料

該等目標公司共同直接或間接擁有項目公司之約 60.49% 股權。除持有項目公司之股權外，各該等目標公司並無任何其他業務。

項目公司為一間於中國成立之中外合營公司，連同其附屬公司主要從事買賣農產品之 B2B 電商及包括供應鏈管理及供應鏈金融之服務（「該業務」）。項目集團使用其電子交易系統分別與賣家與買家訂立農產品合約。項目集團使用其需求及供應數據以及物流實力分配資源及提供增值服務，如供應鏈金融服務、倉儲及物流服務。項目集團向賣家提供若干比例之預付款項（50% – 80%），而賣家不可撤回地承諾向項目集團轉讓商品之控制權。項目集團亦向買家提供信貸，如此買家僅需支付總採購代價之 20% – 30%，獲得信貸以延遲悉數結算並於彼等之到期日提取產品。

項目集團將提供之主要農產品為糖。以下為項目集團分別於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止過往兩個財政年度之各業務分部收益對總收益貢獻之摘要：

業務分部	於二零一四年 十二月三十一日		於二零一五年 十二月三十一日	
	收益 (人民幣千元)	對總收益 之貢獻 百分比	收益 (人民幣千元)	對總收益 之貢獻 百分比
<b>來自貿易之收入</b>				
糖	6,852,766	93.70	12,579,242	97.80
繭及蠶絲	222,894	3.05	134,808	1.05
奇異果	—	—	16,139	0.12
蘋果	125,926	1.72	—	—
小計	7,201,586	98.47	12,730,189	98.97
<b>來自供應鏈金融及其他服務費用之收入</b>				
糖	44,462	0.61	74,283	0.56
繭及蠶絲	28,012	0.38	27,530	0.22
蘋果	2,577	0.04	3,780	0.03
木材	1,193	0.02	3,310	0.03
其他	4,161	0.05	3,120	0.02
小計	80,405	1.10	112,023	0.87

## 董事會函件

業務分部	於二零一四年 十二月三十一日		於二零一五年 十二月三十一日	
	收益 (人民幣千元)	對總收益 之貢獻 百分比	收益 (人民幣千元)	對總收益 之貢獻 百分比
<b>其他收入</b>				
資訊系統	20,855	0.29	12,889	0.10
其他	10,470	0.14	7,200	0.06
<b>小計</b>	<b>31,325</b>	<b>0.43</b>	<b>20,089</b>	<b>0.16</b>
<b>總計</b>	<b>7,313,316</b>	<b>100</b>	<b>12,862,301</b>	<b>100</b>
— 來自財務報表之收益	7,313,316		12,862,301	
<b>差額</b>	—		—	

項目集團採納「成本加利潤率」機制作為其服務之定價基準及機制。採購成本與市場產生之成本相同，惟利潤率乃基於多項因素釐定，包括但不限於將予買賣商品之地域差異、質素、品牌及個人需求。項目集團作出最終決定以釐定將予買賣商品之價格。

誠如本公司中國法律顧問所建議及基於項目集團提供之資料，該業務並不受限於相關中國法律項下之任何外資所有權限制，因為(i)該業務之業務模型屬於目前《電信業務分類目錄》(2015)項下「在線業務處理與交易處理業務」範圍，及根據《關於放開在綫數據處理與交易處理業務(經營類電子商務)外資股比限制的通告》，在中國就電商業務行業進行在線數據處理及交易處理之外資擁有權最多可達100%；及(ii)項目集團透過其電商系統所提供之信息屬公開共享信息及免於向網頁使用者收費，因此，其應被視為「非盈利網絡信息服務」及不受限於任何牌照要求或外資擁有權限制。

## 董事會函件

### 目標集團之財務資料

該等目標公司各自於二零一六年註冊成立。故無法獲得截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度之財務資料。

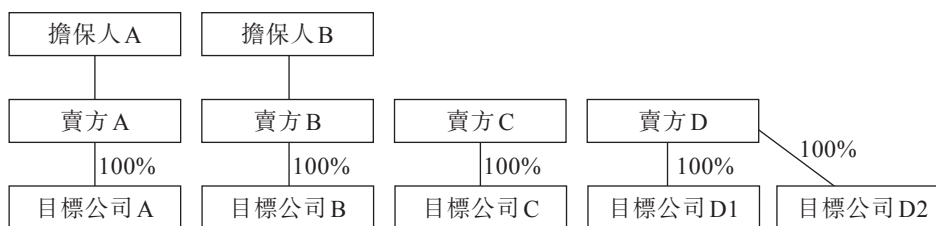
於最後實際可行日期，該等目標公司之主要資產為投資項目公司約60.49%股權。以下載列項目公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年之經審核綜合財務資料，乃根據中國企業會計準則編製：

	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 約人民幣千元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 約人民幣千元
除稅前溢利	48,345	53,864
除稅後溢利	36,909	44,356
淨資產	629,699	592,725

有關目標集團(包括項目集團)之進一步資料載於本通函附錄二。

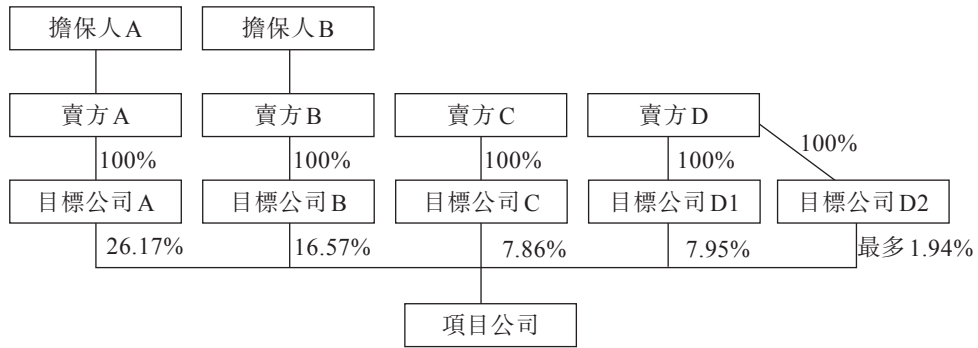
### 目標集團之股權架構

(a) 目標集團於最後實際可行日期前之集團架構：

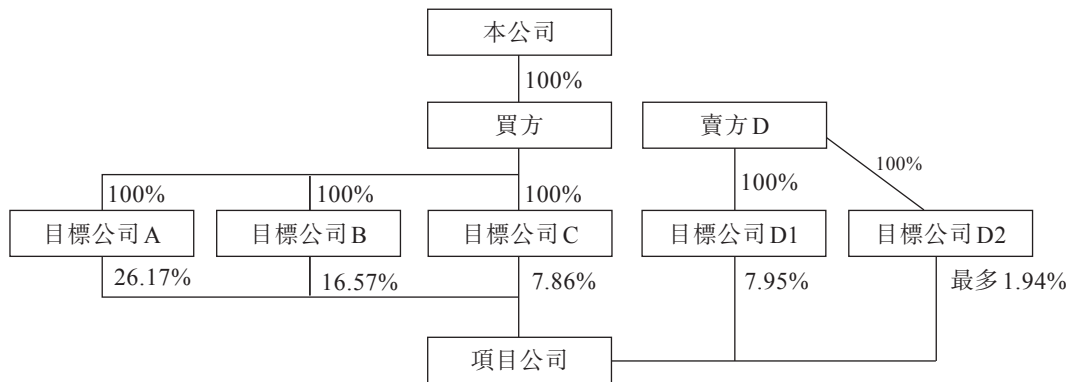


## 董事會函件

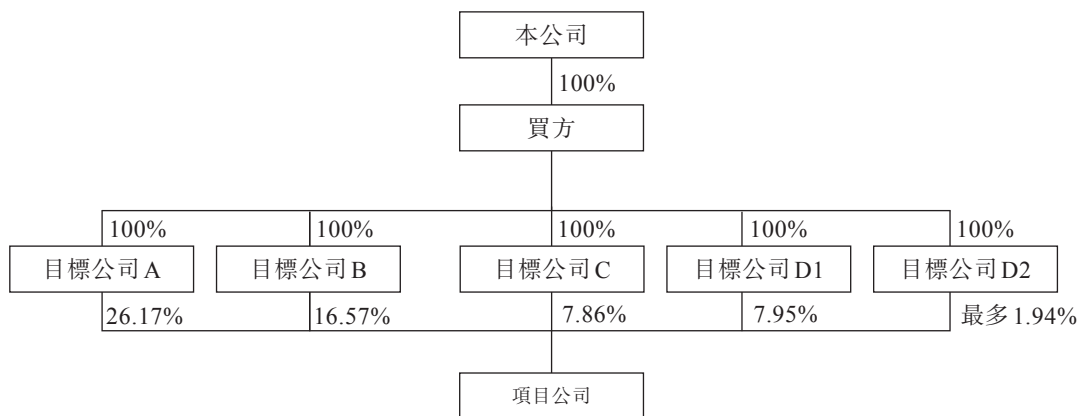
(b) 目標集團緊接第一完成前之集團架構：



(c) 目標集團緊隨第一完成後但於第二完成前之集團架構：



(d) 目標集團緊隨第二完成後之集團架構：





## 董事會函件

### VKC之資料

VKC為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，獲成立以作為擔保人A之投資經理，其主要從事管理組合，經此達致投資回報及發展策略。

### 對股權架構之影響

下表載列發行代價股份、獎勵股份及VKC諮詢服務代價股份對本公司股權架構之影響，基於本公司於最後實際可行日期之已發行股本及股權架構、本公司緊隨完成後(假設代價股份、獎勵股份及VKC諮詢服務代價股份獲悉數配發及發行及將概無其他配發及發行本公司新股份)及緊隨配發及發行管理層股份後(假設管理層股份獲悉數配發及發行及將概無其他配發及發行本公司新股份)之經擴大股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行所有代價 股份、獎勵股份及VKC 諮詢服務代價股份後		緊隨配發及發行管理層股 份後	
	股份數目	約%	股份數目	約%	股份數目	約%
卓爾發展投資(附註1)	7,542,545,268	70.19%	7,542,545,268	66.06%	7,542,545,268	66.01%
賣方A或其指定人士(附註3)	—	—	267,489,000	2.34%	267,489,000	2.34%
賣方B或其指定人士(附註3)	—	—	169,410,000	1.48%	169,410,000	1.48%
賣方C或其指定人士(附註3)	—	—	80,328,000	0.70%	80,328,000	0.70%
賣方D或其指定人士 (附註2及3)	—	—	101,094,000	0.89%	101,094,000	0.88%
衛先生(附註3)	—	—	10,746,000	0.09%	10,746,000	0.09%
VKC(附註3)	—	—	42,981,000	0.38%	42,981,000	0.38%

## 董事會函件

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行所有代價 股份、獎勵股份及VKC 諮詢服務代價股份後		緊隨配發及發行管理層股 份後	
	股份數目	約%	股份數目	約%	股份數目	約%
核心管理層團隊(附註3)	—	—	—	—	8,059,050	0.07%
其他公眾股東	3,203,032,482	29.81%	3,203,032,482	28.05%	3,203,032,482	28.03%
	<u>10,745,577,750</u>	<u>100%</u>	<u>11,417,625,750</u>	<u>100%</u>	<u>11,425,684,800</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 於最後實際可行日期，卓爾發展投資為本公司聯席主席及執行董事閻志先生全資擁有之公司。
2. 此乃基於假設目標公司D2已收購最多管理層團隊擁有目標公司之餘下1.94%股權。倘所收購之目標公司股權少於1.94%，將向賣方D發行之代價股份將按比例予以調整。
3. 倘已配發及發行之股份由均為本公司之關連人士之賣方A、衛先生及VKC持有，則有關股份並不視為由公眾持有。倘已配發及發行之股份由賣方B、賣方C、賣方D及核心管理層團隊持有，則有關股份將被視為由公眾持有。

誠如上表所示，於配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC諮詢服務代價股份及管理層股份後，卓爾發展投資將維持為本公司之控股股東。因此，收購事項將不會導致本公司控制權有所變動。

於完成後，買方將持有目標集團全部股權約60.49%，並將有權委任項目公司董事會七名董事中之四名，將由衛先生代表買方行使。因此，該等目標公司將成為本公司之全資附屬公司及目標集團之財務業績將併入本公司之綜合財務報表。

### 收購事項之理由及裨益

鑒於項目公司之主要活動為於中國從事有關農產品之電商及供應鏈金融業務，項目公司已有專業團隊及豐富管理經驗營運電商及供應鏈金融業務。董事(除衛先生外，彼於收購事項中擁有重大權益，須於相關董事會會議放棄投票)認為收購事項能夠通過擴大本集團客戶群及增加本集團長期收入增強本集團之現有電商及供應鏈金融業務。

本集團已調整其主要業務活動並將其資源重點用於核心業務分部，即發展與經營專注大型消費類產品之批發商場及相關增值業務，如電商、金融服務、倉儲及物流。收購事項標誌本集團電商及供應鏈金融業務之進一步發展。

董事(除衛先生外，彼於收購事項中擁有重大權益，須於相關董事會會議放棄投票)認為收購事項及收購協議之條款屬正常商業條款，公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

於第一完成後，目標公司A、目標公司B及目標公司C將成為本公司之全資附屬公司。於第二完成後，目標公司D1及目標公司D2將成為本公司之全資附屬公司。緊隨第一完成後，項目公司將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將與本集團之財務業績合併處理。

本通函附錄四載有經擴大集團之未經審核備考財務資料，說明收購事項對經擴大集團資產及負債之財務影響。

---

## 董事會函件

---

### 收購事項對經擴大集團盈利、資產及負債之影響

於完成後，該等目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而該等目標公司之資產及負債以及財務業績將於本公司之綜合財務報表入賬。本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料說明該等目標公司對本公司之影響及該等未經審核備考財務資料之編製基準。

於二零一六年六月三十日，本集團之總資產為約人民幣26,927,002,000元及總負債為約人民幣15,165,009,000元。根據該等目標公司於二零一六年九月三十日及本集團於二零一六年六月三十日之總資產及負債，並假設全體獨立股東已批准收購事項，誠如本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，未經審核備考總資產將為約人民幣35,883,727,000元，而總負債將約為人民幣21,360,188,000元。此外，收購事項將增加商譽人民幣1,350,479,000元，即收購事項代價超出將予收購該等目標公司可識別資產及負債之備考公平值之金額。

就本通函附錄四所載未經審核備考財務資料而言，董事會已根據香港會計準則第36號「資產減值」評估與收購事項相關之商譽。董事認為誠如本通函附錄四所載，概無跡象顯示收購事項產生之商譽於收購事項日期減值。

誠如本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表所示，經擴大集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之本公司權益股東應佔未經審核備考溢利淨額將由人民幣2,037,727,000元減少至約人民幣1,996,856,000元。

經擴大集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄四。

---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

由於上市規則第 14.07 條項下有關收購事項之其中一項適用百分比率超過 100%，收購事項構成上市規則第 14.06(5) 條項下本公司之非常重大收購。

於最後實際可行日期，擔保人 A 為有限合夥公司，其普通合夥人由衛先生（一名獨立非執行董事）控制。賣方 A 為擔保人 A 之附屬公司。因此，擔保人 A 及賣方 A 被視為上市規則第 14A 章項下衛先生之聯繫人士及本公司關連人士。因此，收購協議項下擬進行交易亦構成上市規則第 14A 章項下本公司之關連交易，並須遵守上市規則第 14 及 14A 章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於該等交易擁有重大權益，概無股東及其聯繫人士因而須於股東特別大會上就該等交易文件及該等交易（包括收購事項、配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份、管理層股份及授予管理層期權）之決議案放棄投票。

### 推薦建議

謹請閣下垂注 (i) 本通函第 73 至 74 頁所載日期為二零一七年二月十五日之獨立董事委員會函件，當中載有其對獨立股東作出有關該等交易文件及該等交易（包括收購事項、配發及發行獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份、管理層股份及授出管理層購股權）之條款之推薦建議及 (ii) 本通函第 75 至 115 頁所載日期為二零一七年二月十五日之獨立財務顧問函件，當中載有其對獨立董事委員會及獨立股東作出有關該等交易文件及該等交易（包括收購事項、配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份、管理層股份及授出管理層購股權）之條款之推薦建議，以及獨立財務顧問達致其推薦建議所考慮之主要因素及原因。

---

## 董事會函件

---

經考慮上文「收購事項之理由」、「配發及發行獎勵股份之理由」及「訂立顧問協議之理由」各段所載之理由，董事(包括經考慮獨立財務顧問意見之獨立非執行董事，惟不包括衛先生，彼於該等交易中擁有重大權益)認為該等文易及該等交易文件之條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括經考慮獨立財務顧問意見之獨立非執行董事，惟不包括衛先生，彼於該等交易中擁有重大權益)推薦獨立股東投資贊成股東特別大會通告所載之普通決議案，以批准(其中包括)該等交易文件及該等交易(包括收購事項、配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份、管理層股份及授出管理層購股權)。

董事確認，據彼等作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於該等文易或該等交易文件擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准(其中包括)該等交易文件及該等交易(包括收購事項、配發及發行獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份、管理層股份及授出管理層購股權)之決議案放棄投票。

由於衛先生於該等交易文件擁有重大權益，彼須就批准該等交易文件及該等文易之相關董事會決議案放棄投票。除上述者外，據本公司作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他董事於該等交易文件及該等交易擁有重大權益。因此，概無其他董事須就批准該等交易文件及該等交易之相關董事會決議案放棄投票。

### 建議修訂組織章程細則

誠如本公司日期為二零一六年九月十四日之公告所載，本公司建議修訂組織章程細則，致使其明確表述擬委任本公司兩名聯席主席。除上述者外，本公司建議修訂以下組織章程細則。

**(a) 現時組織章程細則第 63 條：**

「本公司主席須出任主席，主持每次股東大會。倘主席在自任何會議指定召開時間後十五(15)分鐘內仍未出席或其不願擔任大會主席，則出席董事應選擇彼等其中一人擔任大會主席，或倘只有一名董事出席，則其將在願意出任情況下擔任大會主席。若因無董事出席或出席的所有董事均拒絕主持該等會議，或選任的會議主席已退任，則需親身(若股東為公司，則由其妥為授權之代表)或委派代理出席且有權表決的股東須推舉彼等其中一人擔任主席。」

謹此建議修訂為下文：

「本公司主席(或如有超過一名主席，則為彼等之間可能協定之其中任何一人，或如未能達成有關協議，則為全體出席之董事推選其中任何一人)須出任主席，主持股東大會。倘主席在自任何會議指定召開時間後十五(15)分鐘內仍未出席或其不願擔任大會主席，則本公司副主席(或如有超過一名副主席，則為彼等之間可能協定之其中任何一人，或如未能達成有關協議，則為全體出席之董事推選其中任何一人)須出任主席。倘主席或副主席並無出席或其不願擔任大會主席，則出席董事應選擇彼等其中一人擔任大會主席，或倘只有一名董事出席，則其將在願意出任情況下擔任大會主席。若因無董事出席或出席的所有董事均拒絕主持該等會議，或選任的會議主席已退任，則需親身(若股東為公司，則由其妥為授權之代表)或委派代理出席且有權表決的股東須推舉彼等其中一人擔任大會主席。」

---

## 董事會函件

---

**(b) 現時組織章程細則第 115 條：**

「董事會可為其會議選任一名主席及一名或以上副主席，並釐定其各自的任期。如無選任主席或副主席，或如於任何會議上主席及副主席均未於會議指定召開時間後五(5)分鐘內出席，則出席的董事可在其中選擇一人擔任會議主席。」

謹此建議修訂為下文：

「董事會可為其會議選任一名或以上主席及一名或以上副主席，並釐定其各自的任期。如無選任主席或副主席，或如於任何會議上主席及副主席均未於會議指定召開時間後五(5)分鐘內出席，則出席的董事可在其中選擇一人擔任會議主席。」

**(c) 現時組織章程細則第 124 條第 (1) 及 (2) 分條：**

- 「
- (1) 本公司的高級職員包括主席、董事及秘書以及董事會不時決定的額外高級職員(可為董事或非董事)，以上所有人士就法例及細則而言被視為高級職員。
  - (2) 各董事須於每次董事委任或選舉後盡快在各董事中選任一(1)位主席，如超過一位董事獲提名此職位，則有關此職位的選舉將按董事決定的方式進行。」

謹此建議修訂為下文：

- 「
- (1) 本公司的高級職員包括最少一名主席、董事及秘書以及董事會不時決定的額外高級職員(可為董事或非董事)，以上所有人士就法例及細則而言被視為高級職員。



---

## 董事會函件

---

- (2) 各董事須於每次董事委任或選舉後盡快在各董事中選任一名主席，如超過一(1)位董事獲提名此職位，則各董事將可按董事決定的方式選出超過一名主席。」

### 推薦建議

董事會認為建議修訂將澄清及避免任何就根據組織章程細則委任閻志先生及于剛博士為聯席主席之有效性之混淆，及認為有關建議修訂之決議案符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東就載於股東特別大會通告上將於股東特別大會上提呈之有關決議案投贊成票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年三月九日上午十一時正假座香港中環交易廣場二期21樓2101室召開股東特別大會，以供(i)獨立股東考慮及批准該等交易文件及該等交易(包括收購事項、配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC諮詢股務代價股份、管理層股份及授出管理層購股權)；及(ii)股東考慮建議修訂。

股東特別大會通告載於本通函第VI-4至VI-4頁。將於股東特別大會提呈之決議案將根據上市規則第13.39(4)條以投票方式進行表決。

本公司將就提呈決議案是否已獲獨立股東及／或股東(如適用)通過刊發股東特別大會結果之公佈。本通函隨附代表委任表格供股東於股東特別大會使用。

本通函隨附股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，均須盡快按照隨附之代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，且在該情況下相關代表委任表格將被視為已撤銷論。

---

## 董事會函件

---

### 一般事項

收購事項須待本通函「先決條件」一段下之先決條件獲達成後，方告完成，而該等條件不一定獲達成。收購事項不一定會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣或擬買賣股份或本公司其他證券時務請審慎行事。

### 其他資料

閣下務請留意本通函附錄載列之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
卓爾集團股份有限公司  
聯席主席  
閻志

二零一七年二月十五日



**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)

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及向關連人士發行股份之可能關連交易；
- (3) 根據特別授權發行股份；
- (4) 建議修訂組織章程細則；及
- (5) 股東特別大會通告

吾等提述本公司發佈日期為二零一七年二月十五日之通函(「通函」)，而本函件屬其中部分。除文義另有所指外，本函件詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就該等文易文件及該等交易(包括收購事項、配發及發行代價股份、獎勵股份及VKC諮詢服務代價股份)向獨立股東提供意見。天財資本國際有限公司已獲本公司委任作為獨立財務顧問，以向獨立董事會委員會及獨立股東就此提供意見。

吾等謹請閣下垂注(i)通函第9至72頁所載之董事會函件；(ii)通函第75至115頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其對獨立董事委員會及獨立股東作出有關該等交易文件及該等交易(包括收購事項、配發及發行代價股份、獎勵股份及VKC諮詢服務代價股份)之條款之推薦建議，以及獨立財務顧問達致其推薦建議所考慮之主要因素及原因；及(iii)通函附錄所載之其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮獨立財務顧問所考慮之因素及原因及其結論及建議，吾等同意其意見，並認為該等交易(包括收購事項、配發及發行代價股份、獎勵股份及VKC諮詢服務代價股份)並非於本集團日常及一般營業過程中訂立，而該等交易文件之條款乃按正常或更佳之商業條款而訂立及對本公司及股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等文易文件及該等交易(括收購事項、配發及發行代價股份、獎勵股份及VKC諮詢服務代價股份)。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

**獨立董事委員會**  
獨立非執行董事

**張家輝先生**

**吳鷹先生**

謹啟

二零一七年二月十五日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下載列獨立財務顧問天財資本就收購協議、服務協議及顧問協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，編製乃為載入本通函。



敬啟者：

### 非常重大收購事項及關連交易 以及 涉及向關連人士發行股份之可能關連交易

#### 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問就(i)收購協議；(ii)服務協議及(iii)顧問協議及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權及配發及發行代價股份、獎勵股份及VKC諮詢服務代價股份(「**該等交易**」))向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司向股東發出之日期為二零一七年二月十五日之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成其中的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年十月二十八日，買方( 貴公司之全資附屬公司)、 貴公司、該等賣方及該等擔保人訂立收購協議，據此，該等賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該等目標公司之所有股權(免除一切產權負擔)連同其附帶之一切權利。收購協議項下之買賣代價最高為2,591,000,000港元，將透過按發行價向該等賣方配發及發行代價

---

## 獨立財務顧問函件

---

股份支付。於完成後，該等目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司。該等目標公司將於完成若干企業重組後共同持有項目公司最多約 60.49% 股權。項目公司(連同其附屬公司)主要從事買賣農業產品之 B2B 電商及包括供應鏈管理及供應鏈金融之服務。

作為條件之一， 貴公司將與衛先生訂立服務協議，據此，衛先生將調任為執行董事，惟須待完成及於完成生效後，方可作實。考慮到衛先生根據服務協議將提供之服務， 貴公司將根據服務協議之條款及條件向衛先生配發及發行獎勵股份。

作為條件之一， 貴公司將與 VKC 訂立顧問協議，據此，VKC (作為顧問) 將於中國向 貴公司提供電商開發相關服務，顧問費將根據顧問協議之條款及條件透過向 VKC 配發及發行 VKC 諮詢服務代價股份支付。

旨在就該等交易向獨立股東作出推薦建議之獨立董事委員會(包括獨立非執行董事張家輝先生及吳鷹先生)已根據上市規則第 14A.41 條設立。吾等作為獨立財務顧問之角色為就此及獨立股東是否應於股東特別大會上投票贊成該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及建議。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等已考慮(其中包括)(i)收購協議；(ii)服務協議；(iii)顧問協議；(iv) 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(「二零一五年年報」)及 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一六年中期報告」)；(v)項目集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月之會計師報告(「項目集團會計師報告」)；及(vi)通函所載之其他資料。吾等亦依賴 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供及提述之所有相關資料、意見及事實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等假設由 貴公司、董事及 貴公司管理層全面負責之所有有關資料、意見、事實及陳述於本函件日期在所有方面屬真實、準確及完整，並可依賴。吾等並無理由懷疑 貴公司提供資料及陳述之真實性、準確性及完整性，而 貴公司已確認，並無於通函所提供及提述之資料中扣留或遺漏任何重大事實，將致使其中任何聲明具有誤導性。

吾等認為吾等已審閱現時可獲得之足夠資料，以達致知情意見，並證明吾等依賴通函所載資料之準確性，以便為吾等之建議提供合理基礎。然而，吾等並無對該等資料進行獨立核實，亦未就 貴公司、買方、該等賣方、該等擔保人、該等目標公司及項目公司以及任何彼等各自之附屬公司及聯繫人士各自之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

吾等(天財資本國際有限公司)獨立於 貴集團任何成員公司或任何彼等各自之主要股東、董事或最高行政人員或任何彼等各自之聯繫人士，且與彼等概無關連，因此有資格就該等交易提供獨立意見，而吾等並無於過去兩年擔任 貴公司其他交易之獨立財務顧問。

### 考慮之主要因素及理由

#### A. 收購協議

於達致吾等就收購協議之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

##### I. 訂立收購協議之背景及理由

###### 1. 貴公司、買方、該等賣方、該等擔保人、目標集團及項目公司之背景資料

###### a) 貴公司

根據二零一五年年報， 貴集團之主要業務為於中國進行物業開發及銷售、物業管理服務、物業開發及營運，截至二零一五

---

## 獨立財務顧問函件

---

年十二月三十一日止年度之物業銷售貢獻其總收益約67.6%。然而，誠如同一報告所披露，貴集團於二零一五年下半年開始發展其電商、互聯網金融及物流資訊及數據服務。

貴集團之相關業務轉型可於貴集團二零一六年中期報告所披露之主要業務活動之變動中反映。根據二零一六年中期報告，貴集團之主要業務為於中國開發及運營大型消費品批發商場及有關增值服務，如倉儲、物流、電商及金融服務。貴集團之傳統業務物業開發將僅為主要業務之一部分。

b) 買方

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為貴公司之全資附屬公司。

c) 該等賣方及該等擔保人

於最後實際可行日期，擔保人A為一間於開曼群島註冊成立之有限合夥公司，其普通合夥人由衛先生控制。賣方A為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為擔保人A之附屬公司。因此，擔保人A及賣方A為衛先生之聯繫人士，並為貴公司之關連人士。

擔保人B為一間於開曼群島註冊成立之有限合夥公司。賣方B為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為擔保人B之附屬公司。

賣方C為紐西蘭公民。

賣方D為香港公民。



---

## 獨立財務顧問函件

---

d) 目標集團

目標公司A為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由賣方A全資擁有。

目標公司B為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由賣方B全資擁有。

目標公司C為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方C全資擁有。

目標公司D1及D2為於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方D全資擁有。

該等目標公司於完成若干企業重組後將直接或間接共同擁有項目公司約60.49%股權。除持有項目公司之股權外，該等目標公司各自並無任何其他業務。

e) 項目公司

項目公司為一間於中國成立之中外合資企業，連同其附屬公司主要從事買賣農產品之B2B電商，服務包括供應鏈管理及供應鏈金融。

儘管 貴集團最近一個財政年度之收益主要來自物業開發及銷售，吾等認為 貴集團目前正處於從傳統房地產開發企業過渡到電商企業之軌道上。誠如二零一六年中期報告所述， 貴集團於二零一六年上半年通過自然增長及併購加快整合其業務佈局，旨在打造一個智能協同之商貿生態系統。例如，在電商領域， 貴集團已成為LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「蘭亭集勢」)之最大股東，而在金融

---

## 獨立財務顧問函件

---

領域，貴集團已設立卓爾金融服務集團。將批發市場及互聯網融為一體，貴集團之「卓爾雲市場」計劃由所有相關商業生態系統支持，將物流、金融、數據、軟件及服務連接繪製智能交易、互聯網及跨境貿易版圖，以實現具有協同互動、相互支持及共同發展特色之業務關係。經慮及上文，吾等認為儘管訂立收購協議並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，收購事項符合貴集團目前向電商企業之轉型。

### 2. 訂立收購協議之理由

誠如董事會函件所載，鑒於項目公司於經營電商及供應鏈金融業務方面擁有專業管理團隊及豐富管理經驗，董事(衛先生除外)認為收購事項可通過擴大貴集團之客戶群及增加貴集團長遠收益，鞏固貴集團現有電商及供應鏈金融業務，因此符合貴公司及股東之整體利益。基於以下分析，吾等同意董事於此方面之意見。此外，吾等亦認為，於完成後，貴集團將受惠於項目公司日益改善之財務表現及中國B2B市場之強勁前景。

#### (i) 加強貴集團現有電商及供應鏈金融業務

根據項目公司網站，項目公司於二零一零年創立，被認為是中國農產品之最大垂直整合B2B電商交易平台，尤其是糖之電子商務。於二零一五年，根據項目公司網站，中國消費之糖至少三分之一通過項目公司之電商平台訂購、銷售及交付。項目公司目前正逐步進入其他農產品交易，包括生絲、水果及板材。

---

## 獨立財務顧問函件

---

項目公司通過各種在線平台提供各類B2B電商服務，包括資訊、交易、金融、倉儲及物流服務，平台如www.gsmn.com.cn（廣西糖網）、b2b.ap-ec.cn（中農易果）、www.ap88.com（中農易訊）等。交易收入、供應鏈金融收入及其他服務費是項目公司之主要收入來源。

按收益計，項目公司被廣東省企業聯合會評選為二零一六年廣東省企業百強，及被中國商務部評選為二零一五年至二零一六年度電子商務示範企業。

貴集團過往主要致力於批發市場之線下供應鏈業務及交易服務，為客戶提供物業、物流及倉儲服務。如上所述，二零一六年上半年，貴集團通過自然增長及併購，加快轉型為領先電商企業之步伐，打造智能協同之商業交易生態系統。貴集團目前已創建數個主要交易及服務平台，如(i)以全面電商交易平台卓爾購(zallgo.com)形成核心，(ii)國際在線交易平台蘭亭集勢，(iii)產業鏈物流服務提供商卓集送，(iv)倉儲服務提供商卓服匯及(v)金融服務提供商卓爾金融服務控股有限公司及嘉石榴(jia16.com)。

基於貴集團及項目公司之前述背景及近期業務發展，吾等認為，成為項目公司之領先垂直電商平台之控股股東將致令貴集團可利用項目公司現有客戶群，並使貴集團有機會及能力為項目公司數十億B2B在線交易提供現有線下批發供應鏈業務及交易服務，成為中國領先線上至線下垂直整合B2B公司之一。

---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，根據項目公司網站，項目公司管理層於電商及農業方面具有豐富經驗。誠如董事會函件所述，項目公司核心管理人員包括孫煒先生(首席執行官)及齊志平先生(副董事長)。根據項目公司網站，孫煒先生於電商及軟件開發方面擁有超過15年之運營管理經驗。加入項目公司之前，孫煒先生曾任深圳市農產品股份有限公司董事會經理及電商部副經理，該公司於深圳證券交易所上市，主要從事農產品批發市場開發、建設、經營及管理。齊志平先生於連鎖零售、投資及電商行業擁有超過20年之運營管理經驗。加入項目公司之前，齊志平先生擔任深圳市農產品股份有限公司電商部總經理。誠如與 貴公司管理層討論，孫煒先生及齊志平先生在B2B及電商業務以及投資及經營管理方面擁有豐富經驗，將有利於 貴集團業務。

基於上文，吾等認為項目公司管理層於農業B2B電商業務方面之專長將進一步加強 貴集團之電商業務。通過結合項目公司之優秀成熟團隊及 貴集團供應鏈服務之豐富經驗創造協同效應，使 貴集團處於成為中國最大B2B交易服務系統之優越地位。

(ii) *項目集團日益改善之財務表現及B2B市場之強勁市場展望帶來之潛在利益*

誠如董事會函件所載，於完成後， 貴公司將擁有目標集團之100%股權，而目標集團將成為 貴公司之全資附屬公司，其財

## 獨立財務顧問函件

務業績將併入 貴公司之綜合財務報表。目標集團之業務將持有項目集團約60.49%股權，因此，於完成後， 貴集團之財務表現將直接受項目集團之財務表現所影響。以下載列從項目集團會計師報告摘錄之項目集團財務摘要：

	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零一五年 九月 三十日 止九個月 (人民幣百萬元)	截至 二零一六年 九月 三十日 止九個月 (人民幣百萬元)
總資產	1,571.8	3,351.4	不適用(附註)	6,723.1
資產淨值	632.4	593.4	不適用(附註)	742.2
收益	7,313.3	12,862.3	7,736.0	14,455.1
毛利	123.9	148.5	92.3	102.8
年/期內溢利	38.9	42.1	22.2	31.2

附註：有關資料並無在項目集團會計師報告中提供

吾等從上表中注意到，項目集團之財務業績過往有所改善。項目集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益較上年度增加約75.9%，乃主要由於因項目集團交易平台之糖交易價格及交易量均有所增加帶來糖交易之收益貢獻所致。項目集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利較去年增加約19.9%，乃由於收益增加與糖交易價格上升導致毛利率下降之綜合影響。誠如 貴公司管理層所建議，項目集團之毛利按交易量之固定百分比收費，因此交易價格之上升將導致較高收益及較低毛利率。項目集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利亦較上年度增加約8.2%。

---

## 獨立財務顧問函件

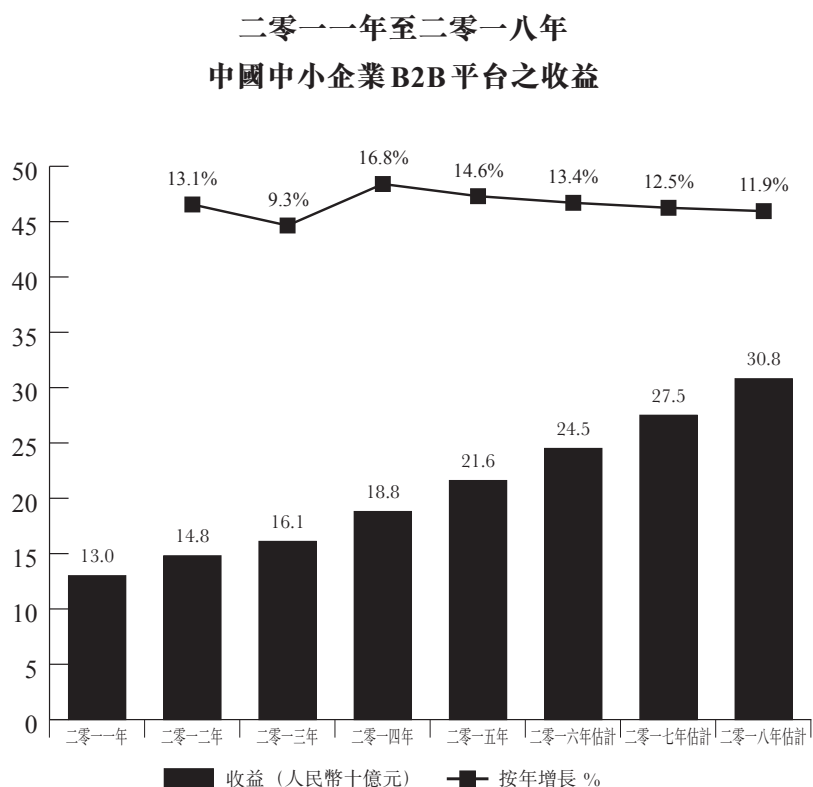
---

截至二零一六年九月三十日止九個月，項目集團收益、毛利及溢利淨額與上期相比保持增長。項目集團截至二零一六年九月三十日止九個月之收益較上期增加約86.9%，乃因項目集團交易平台之糖交易量增加帶來糖交易之收益貢獻所致。由於收益增加，同期毛利比上期增加約11.4%。誠如上文所述，由於糖交易價格上升，毛利率由截至二零一五年九月三十日止九個月約1.2%下降至截至二零一六年九月三十日止九個月約0.7%。因此，項目集團之溢利由截至二零一五年九月三十日止九個月約人民幣22,200,000元增加至截至二零一六年九月三十日止九個月約人民幣31,200,000元。

除上述項目集團財務業績之歷史改善之外，吾等亦認為，未來項目集團之財務業績將與中國農業B2B電商市場一起成長。

根據艾瑞諮詢(一間位於中國之中國互聯網收視率及消費者洞察提供商)於二零一六年五月十六日發佈題為「2015中國中小企業B2B平台服務營收平穩增長」之文章(「**第一篇文章**」)，二零一五年中國中小企業(「**中小企業**」)B2B平台收益約為人民幣21,600,000,000元，同比增長率為14.6%，主要由於(i)B2B平台日益增加之增值服務包括廣告服務、資訊服務、交易服務及其他金融服務，使B2B平台穩定發展及(ii)政府優惠政策為B2B平台提供有利發展環境，其中部分被以下因素抵消：(i)中國經濟低迷，對B2B平台發展產生負面影響，(ii)中國出口及進口減少，影響中小企業之在線交易。中國中小企業B2B平台收益過去一直快速增長，二零一一年至二零一五年間之複合年增長

率約為13.5%。據估計，中國中小企業B2B平台收益將於二零一八年約達人民幣30,800,000,000元，二零一五年至二零一八年之複合年增長率約為12.6%。下圖顯示二零一一年至二零一八年中國中小企業B2B平台之年收益：



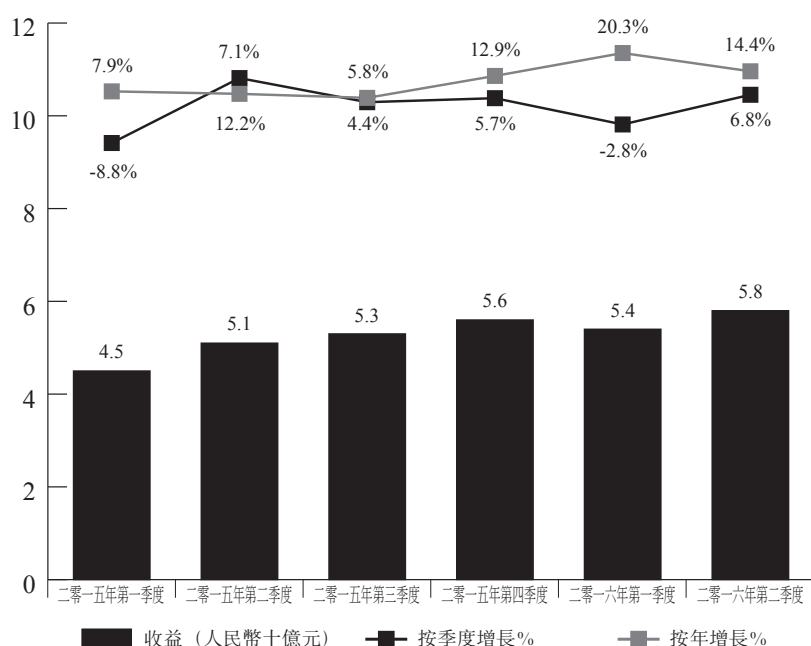
附註： 二零一一年至二零一八年中國中小企業B2B平台之收益為估計；2. 自二零一五年第一季度，艾瑞諮詢僅計算中國中小企業B2B電商平台之收益，包括會員費用、交易佣金及廣告收益，而不包括來自營運商直接銷售之收益；3. 自二零一五年第一季度起，JQW.com之收益已計入中國B2B平台之收益。

資料來源： 數據乃根據企業公佈之財務業績、專家採訪及艾瑞諮詢統計模型計算及估計。僅供參考之用，而並非財務意見。

根據艾瑞諮詢於二零一六年九月十九日發佈題為「2016Q2 中國中小企業B2B平台服務營收同比穩步增長」之文章(「**第二篇文章**」)，中國中小企業B2B電商平台收益仍穩步增長至總額人民幣5,800,000,000元，同比增長14.4%，主要由於(i)利好資本

環境，82家B2B公司於二零一六年上半年成功融資總額超過人民幣7,600,000,000元；(ii)根據中國海關總署之最新數據，二零一六年第二季度中國持續增長之進出口市場之進出口總額達人民幣5,900,000,000,000元，較上季度增長13.5%，從而推動中小企業在線貿易之發展，及(iii)通過B2B平台增加對在線交易、O2O業務、互聯網融資及其他業務之投資。下圖顯示二零一五年第一季度至二零一六年第二季度中國中小企業B2B平台之年收益：

**二零一五年第一季度至二零一六年第二季度  
中國中小企業B2B平台之收益**



**附註：** 二零一六第一季度中國中小企業B2B平台之收益由艾瑞諮詢估計；2.自二零一五年第一季度，艾瑞諮詢僅計算中國中小企業B2B電商平台之收益，包括會員費用、交易佣金及廣告收益，而不包括來自營運商直接銷售之收益；3.自二零一五年第一季度起，JQW.com之收益已計入中國B2B平台之收益。

**資料來源：** 數據乃根據企業公佈之財務業績及專家採訪按艾瑞諮詢統計模型計算及估計。僅供參考之用，而並非財務意見。



---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，根據中國互聯網絡信息中心(中國國家互聯網絡信息中心)於二零一六年八月發佈之「2015年農村互聯網發展狀況研究報告」，農村地區互聯網用戶自二零一零年約124,800,000人增長至二零一五年約195,400,000人，複合年增長率約為12%。二零一五年中國農村地區之互聯網普及率達31.6%，與普及率65.8%之城市地區相比仍具顯著發展潛力。鑒於農村地區人民對互聯網使用之了解之潛在增長(尤其是農產品供應商)，吾等認為中國B2B平台之前景將保持強勁。

第一篇文章提及政府為B2B平台提供優惠政策，中國政府近期一直支持農業B2B電商行業之發展。於二零一五年，中國國務院辦公廳發佈「關於促進農村電子商務加快發展的指導意見」其中(i)鼓勵電商參與者發展農業電商平台；(ii)在農業過程中利用互聯網技術，及(iii)改善農村地區之基礎設施。隨著政府政策之持續支持，預期未來中國農業B2B電商市場將取得重大發展。

基於上文概述B2B電商業務之預期增長及中國農業B2B電商市場之未來潛力，吾等認為作為農業B2B電商市場之領先參與者之一，項目集團於未來將保持強勁之前景，並繼續為包括貴公司在內之股東創造價值。因此，吾等認為貴公司訂立收購協議符合貴公司及股東之整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### II. 收購協議之主要條款

誠如董事會函件所載，收購協議之主要條款載列如下：

日期：二零一六年十月二十八日

訂約方：買方：卓爾發展(BVI)控股有限公司；

賣方 A：EJC Group Limited；

賣方 B：Great Morning Holding Limited；

賣方 C：CHAN Kit；

賣方 D：陳慧寶；

貴公司：卓爾集團股份有限公司，作為買方之擔保人；

擔保人 A：Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.，作為賣方 A 之擔保人；及

擔保人 B：Greenwoods Bloom Fund, L.P.，作為賣方 B 之擔保人。

主題事項：買方有條件同意向賣方 A 收購目標公司 A 之所有已發行股份(免除一切產權負擔)。

買方有條件同意向賣方 B 收購目標公司 B 之所有已發行股份(免除一切產權負擔)。

買方有條件同意向賣方 C 收購目標公司 C 之所有已發行股份(免除一切產權負擔)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

買方有條件同意向賣方D收購目標公司D1及目標公司D2之所有已發行股份(免除一切產權負擔)。

若干企業重組完成後，該等目標公司將共同直接或間接持有項目公司之約及最多60.49%股權。

- 代價 : 總目標股份之代價最高為2,591,000,000港元。在禁售承諾規限下，代價將透過向該等賣方(或彼等各自之指定人士)配發及發行代價股份償付，發行價為4.19港元。
- 溢利目標 : 根據收購協議，賣方A、賣方B及賣方C各自向買方契諾於二零一七年至二零一九年三個財政年度及賣方D向買方契諾於二零一七年至二零二一年五個財政年度，按照買方之核數師根據國際財務報告準則編製之項目集團經審核綜合財務報表計算，項目集團之實際收益及實際溢利淨額須達到目標收益及目標溢利淨額。目標收益及目標溢利淨額之詳情請參閱董事會函件。
- 該等賣方之禁售承諾 : 在董事會函件所述「提早解除禁售承諾」之規限下，該等賣方無條件及不可撤回地向貴公司承諾，由第一完成日期至二零一九年年報刊發日期期間(就賣方A、賣方B及賣方C而言)或由第二完成日期(或第一完成日期，倘提早目標公司D1完成落實)

---

## 獨立財務顧問函件

---

至 貴公司二零二一年年報刊發日期期間(就賣方D而言)，在未有 貴公司事先同意下將不會直接或間接地：

- (i) 提呈出售、轉讓、訂約出售或以其他方式處置任何有關代價股份或任何當中權益；或
- (ii) 訂立任何掉期或衍生工具轉讓該等代價股份之所有權之經濟效益或任何當中權益；或
- (iii) 公佈任何意向以訂立上文(i)或(ii)所述之任何交易或使其生效，

惟該等賣方可在 貴公司事先同意下，向銀行或其他貸款機構質押彼等各自之代價股份以進行融資。就監管、實行及強制執行禁售承諾而言，代價股份之股票一旦獲發行，將根據董事會函件所述「解除禁售承諾」或「提早解除禁售承諾」(視情況而定)所載之條款首先存放於 貴公司作託管及發放予該等賣方。

解除禁售承諾 : 有關解除禁售承諾之安排詳情請參閱董事會函件。

提早解除禁售承諾 : 有關提早解除禁售承諾之安排詳情請參閱董事會函件。

## 獨立財務顧問函件

出售代價股份：有關出售代價股份之安排詳情請參閱董事會函件。

先決條件：有關先決條件之詳情請參閱董事會函件。

### 討論收購協議之特定主要條款

#### 溢利目標

誠如董事會函件所披露，根據收購協議，賣方A、賣方B及賣方C（作為項目公司之財務投資者）各自向買方契諾於二零一七年至二零一九年三個財政年度及賣方D（項目公司現有管理層團隊若干成員之代表）向買方契諾於二零一七年至二零二一年五個財政年度，按照公司董事根據國際財務報告準則編製之項目集團之經審核綜合財務報表所釐定之實際收益及實際溢利淨額須達到目標收益及目標溢利淨額。下表載列目標收益及目標溢利淨額：

財政年度	目標收益	變動%	目標溢利淨額	變動%
二零一七年	人民幣30,000,000,000元	—	人民幣110,000,000元	—
二零一八年	人民幣37,500,000,000元	+25%	人民幣132,000,000元	+20%
二零一九年	人民幣46,875,000,000元	+25%	人民幣158,000,000元	+20%
二零二零年	人民幣58,594,000,000元	+25%	人民幣190,000,000元	+20%
二零二一年	人民幣73,242,000,000元	+25%	人民幣228,000,000元	+20%

根據上表，吾等注意到，自二零一七年至二零二一年之每年目標收益按同比增長率25%設定。根據第一篇文章，自二零一一年至二零一五年，中國中小企業B2B平台收益之歷史同比增長率介乎9.3%至16.8%。儘管第一篇文章並未提供中國中小企業B2B平台自二零一九年至二零二一年之預期收益，吾等注意到，中國中小企業B2B平台於二零一七年及二零一八年收益

---

## 獨立財務顧問函件

---

之估計同比增長率分別僅為12.5%及11.9%，低於二零一八年至二零二一年各年之目標收益。吾等亦注意到，中國中小企業B2B平台之收益同比增長率由二零一四年之16.8%逐年下降至二零一八年之11.9%。誠如項目集團會計師報告所述，項目集團之收益自二零一三年至二零一五年由約人民幣2,746,800,000元增加至人民幣12,862,300,000元，複合年增長率約為116.4%。經與 貴公司管理層討論，由於項目公司業務變得更加成熟及項目公司經營之行業競爭激烈，彼等預計項目公司收益之增長率將低於歷史增長率。

根據上表，吾等注意到，自二零一七年至二零二一年各年之目標溢利淨額按同比增長率20%設定。誠如項目集團會計師報告所述，項目集團之溢利淨額自二零一三年至二零一五年由約人民幣13,800,000元增加至人民幣42,100,000元，複合年增長率約為74.7%。項目集團之溢利淨額由截至二零一五年九月三十日止九個月約人民幣22,200,000元增加約40.5%至截至二零一六年九月三十日止九個月約人民幣31,200,000元。經與 貴公司管理層討論，由於項目公司業務變得更加成熟及項目公司經營之行業競爭激烈，彼等預計項目公司溢利淨額之增長率將低於歷史增長率。

鑒於(i)目標收益之同比增長率25%高於同期中國中小企業B2B平台收益，(ii)中國中小企業B2B平台收益之同比增長率由二零一四年之16.8%下降至二零一八年之11.9%，而於中國B2B平台市場並未發生任何意外事件，吾等認為，自二零一九年至二零二一年，中國中小企業B2B平台收益之同比增長率高於25%之機率相對較低，及(iii)項目集團之收益及溢利淨額之歷史增長率以及項目集團之收益及溢利淨額增長率之預期下降，吾等認為，將目標收益設為按年增長約25%及目標溢利淨額設為按年增長約20%，

---

## 獨立財務顧問函件

---

就項目集團而言將為具有挑戰性但可實現之基準，並將對 貴公司有益，因為其確保項目集團之表現優於中國整體B2B平台市場。因此，吾等同意 貴公司認為溢利目標屬公平合理，並符合股東之整體利益。

*該等賣方之禁售承諾、解除禁售承諾、提早解除禁售承諾及出售代價股份*

有關該等賣方之禁售承諾、解除禁售承諾、提早解除禁售承諾及出售代價股份之詳情，請參閱董事會函件。鑒於：

- a. 該等賣方之禁售承諾、解除禁售承諾及銷售代價股份整體符合該等賣方與 貴公司之長期利益，避免該等賣方出現「沽貨離場」情況，並能於完成後就項目集團之任何表現不佳補償 貴公司；
- b. 解除禁售承諾之機制屬全面及靈活，尤其是已考慮到項目集團未來業績之眾多情況，例如(i)目標收益及目標溢利淨額均達成；(ii)目標收益及目標溢利淨額達成一項或均未達成；(iii)倘於二零一七年財政年度達成目標收益及目標溢利淨額之其中一項或均未達成，惟二零一七年財政年度之實際收益及實際溢利淨額分別高於二零一六年財政年度之實際收益及實際溢利淨額，則於二零一八年及二零一九年使用經調整目標收益及經調整目標溢利淨額，從而避免純粹根據判斷項目集團於二零一八年及二零一九年表現之絕對數字，反而專注於增長率；及(iv)使用補足機制，倘於任何財政年度實際收益及／或實際溢利淨額超過相關目標收益(或經調整目標收益)及／或相關目標溢利淨額(或經調整目標溢利淨額)，則超額部分將用於補足上一財政年度或下一財政年度之短缺，以減輕於特定年度產生項目集團及相關賣方可能無法控制之收益及溢利淨額之時間影響；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- c. 儘管賣方A、賣方B或賣方C可要求於 貴公司二零一七年年報刊發前解除禁售承諾之任何代價股份，賣方A、賣方B及／或賣方C須以 貴公司為受益人抵押現金賬，現金水平須不少於300,000,000港元及不多於400,000,000港元，而倘二零一七年財政年度之目標表現悉數／部分達成，則有關現金擔保僅可悉數／部分解除；
- d. 出售代價股份為 貴公司提供機制以參考項目集團之實際表現調整代價；及
- e. 儘管賣方集團能於(i)任何併購事件，包括 貴公司與任何實體進行合併或併入其中或任何將構成 貴公司控制權變動之全面要約；(ii)潛在變更控制權；(iii) 貴公司無力償債；或(iv) 貴公司出售其於項目公司之股權，致使 貴公司將不再為項目公司之最大股東之不可解除情況下即時解除所有尚未解除之代價股份，惟鑒於目標表現由賣方集團、 貴公司現有控股股東及管理層團隊基於互信及共識而訂立，故 貴公司控股股東及管理層之任何隨後變動可能就 貴公司對項目公司之營運業務策略有不利影響，並因而將會影響達致目標表現之可能性，故此吾等同意董事意見，上述安排屬公平合理並按正常商業條款而訂立。此外，倘 貴公司控股股東出現變動並因此毋須達成目標表現及即時向該等賣方解除所有代價股份，吾等認為代價仍屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益，此乃由於代價本身屬與項目公司可比較之公司之估值範圍內，詳情請參閱下文「代價」一段。



---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等認為，經考慮代價股份對於 貴公司現有已發行股份屬於相對重要部份後，該等賣方作出之禁售承諾、解除禁售承諾、提早解除禁售承諾及出售代價股份之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益，此乃由於有關機制於很大程度上符合該等賣方及 貴公司之利益。

### 代價

最高為 2,591,000,000 港元之代價將以發行價每股代價股份 4.19 港元向該等賣方配發及發行合共 618,321,000 股代價股份之方式支付。誠如董事會函件所述，代價由收購協議之訂約方經公平磋商並參考與從事類似業務之公司之估值作比較後，項目集團之業務、增長前景及歷史財務表現後釐定。

鑒於目標公司之收購事項即收購項目公司約 60.49% 股權，項目公司於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值之約 60.49% 及項目公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合純利之約 60.49% 分別約為人民幣 358,900,000 元(相等於約 402,000,000 港元)及人民幣 25,500,000 元(相等於約 28,500,000 港元)，代價約 2,591,000,000 港元代表於二零一五年十二月三十一日之市淨率(「市淨率」)約為項目公司資產淨值之 6.45 倍及市盈率(「市盈率」)約為項目公司純利之 90.91 倍。

因此，於評估代價之公平性及合理性時，吾等已對與項目公司可比較公司進行市盈率分析。鑒於該等電商公司並無重大資產基礎及彼等之主要資產為人力資源，吾等因市淨率分析可能指示性不足，並未進行市淨率分析。吾等基於以下標準選擇該等可比較公司：(i) 於第一篇文章(於二零一六年四月刊發，涵蓋由二零一二年至二零一五年之中小企業 B2B 平台)中識別為 B2B 電商主要行業參與者，以及於艾瑞諮詢營運之網站流量排名數據庫

## 獨立財務顧問函件

iWebChoice 於二零一六年十月至十二月按 B2B 平台之獨立訪問者數量每月排名前 20 位之 B2B 平台，而吾等認為由二零一二年至二零一五年及由二零一六年十月至十二月之該等回顧期間之時間長度足以挑選出項目公司之可比較公司；(ii) 公開上市；(iii) B2B 業務或電商業務產生之收益於最近財政年度為該等獲選公司之上市控股公司之總收益貢獻至少 50%；及 (iv) 主要於中國營運。

就吾等所深知及經吾等盡最大努力，吾等已物色符合上述標準之 6 家上市公司（「市場可比較公司」），而吾等已盡列有關公司。儘管該等 6 家市場可比較公司並無與項目公司從事完全相同業務，彼等未必於產品、發展階段、營運規模、市值、上市平台等方面與項目公司完全可比較，吾等認為 6 家市場可比較公司能夠作為公平及具代表性之樣本以作比較之用，在形成吾等之意見時，吾等考慮了以下市盈率分析結果及本函件整體述及之所有其他因素。

交易所(編號)	公司名稱	主要業務	於 二零一六年 十月二十八日 (即收購協議日期) 之市盈率
紐約證券交易所 (BABA)	阿里巴巴集團	透過其附屬公司提供互聯網基礎設施、電商、 線上金融及互聯網內容服務。	64.43
聯交所 (2280)	慧聰網有限 公司	透過線上及線下渠道提供業務資料，於中國各地建立 企業之間之社區。	98.36
深圳證券交易所 (002315)	焦點科技股份 有限公司	提供 B2B 電商解決方案及交易資料之發放、搜尋及管 理服務之供求。	50.80
深圳證券交易所 (002095)	浙江網盛 生意寶股份 有限公司	提供互聯網信息服務、網站開發及維護服務、 電商服務及應用軟件開發。目前，該公司已開發並正 營運 www.chemnet.com.cn、www.chemnet.com、 www.texnet.com.cn、www.TextWeb.com、 www.pharmnet.com.cn 及其他多個垂直電子商務網 站。	730.89

## 獨立財務顧問函件

於  
二零一六年  
十月二十八日  
(即收購協議日期)  
之市盈率

交易所(編號)	公司名稱	主要業務	
深圳證券交易所 (300226)	上海鋼聯電子 商務股份	提供鋼及鋼相關行業之市場資料及B2B 電商服務。該公司 提供市場資料、研究服務及亦向客戶提供業務推廣。	不適用(附註)
聯交所 (400)	科通芯城集團	於中國營運集成電路及其他電子部件交易型電商平台。	48.14
		最高值	730.89
		最低值	48.14
		平均值	198.52
		於不計及異常值(即第一間及最後一間可比較公司)後	
		最高值	98.36
		最低值	50.80
		平均值	71.19
		目標集團代價之市盈率	90.91

附註： 由於上海鋼聯電子商務股份於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損，故其市盈率並不適用。

資料來源： 彭博、香港聯交所網站及各可比較公司之最近期已刊發財務報告

誠如上表所示，市場可比較公司之市盈率介乎約48.14倍至約730.89倍(「**市盈率範圍**」)，而平均值則約為198.52倍(「**市盈率平均值**」)。儘管並無計及代價因董事會函件內披露調整機制(如禁售承諾、解除禁售承諾、提早解除禁售承諾及出售代價股份)而可能下調，目標集團代價之市盈率約為90.91倍，為市盈率範圍之內及市盈率平均值以下。就不計及730.89倍及48.14倍之異常值，目標集團代價之市盈率約90.91倍仍屬於50.80倍至98.36倍範圍

---

## 獨立財務顧問函件

---

之內。即使目標集團代價之市盈率高於市盈率平均值，經考慮(i)誠如上文所討論，訂立收購協議對 貴集團帶來之利益，尤其有關加強 貴集團現時電商及供應鏈金融業務、來自改善項目公司財務表現及B2B市場強勢市場前景之利益；及(ii)2,591,000,000港元之代價僅代表 貴公司代價之最高金額及可予下調，吾等認為代價屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### 發行價

誠如董事會函件所載，發行價每股代價股份4.19港元較：

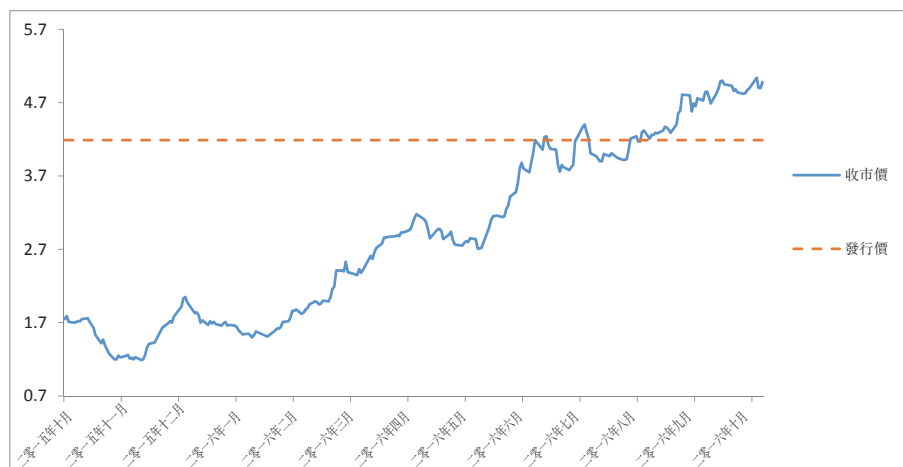
- (i) 於二零一六年十月二十八日(即收購協議日期)在聯交所所報之收市價每股股份5.29港元折讓約20.79%；
- (ii) 於直至及包括收購協議日期之最後五個連續交易日之平均收市價每股股份5.02港元折讓約16.57%；
- (iii) 於直至及包括收購協議日期之最後十個連續交易日之平均收市價每股股份4.94港元折讓約15.11%；
- (iv) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份4.97港元折讓約15.69%；及
- (v) 摘錄自二零一六年中期報告於二零一六年六月三十日 貴集團之每股股份綜合資產淨值溢價約233.1%。

## 獨立財務顧問函件

就評估發行價是否公平合理，吾等已進行以下分析：

### (a) 歷史價格變動分析

下文載列之圖表顯示股份於收購協議日期前最後十二個月(即二零一五年十月二十八日至二零一六年十月二十七日)(「**貴公司股份回顧期間**」)在聯交所所報之每日收市價之變動。吾等認為 貴公司股份回顧期間就反映股份近期市場估值而言屬適當：



資料來源：聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))、彭博

於 貴公司股份回顧期間內，股份之最低收市價為於二零一五年十二月七日錄得之 1.19 港元，而股份之最高收市價則為於二零一六年十月二十四日錄得之 5.04 港元。股份於 貴公司股份回顧期間內之平均收市價為 2.91 港元。於 貴公司股份回顧期間內，發行價處於上述股份收市價範圍之內及高於股份收市價之每日平均價格。因此，吾等認為發行價就獨立股東而言屬公平合理，且根據一般商業條款達致，並符合 貴公司及股東整體之利益。

## 獨立財務顧問函件

(b) 歷史成交量及流動性分析

下文載列(i)股份於 貴公司股份回顧期間內各月之平均每日成交量；(ii)股份平均每日成交量佔已發行股份總數之相應百分比；及(iii)股份平均每日成交量佔公眾人士所持已發行股份總數之相應百分比。

	股份平均 每日成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數之百分比 (附註1)	平均每日 成交量佔 公眾人士所持 有已發行股份 總數之百分比 (附註2)
<b>二零一五年</b>			
十月(由十月二十八日起)	16,498,207	0.15%	0.52%
十一月	28,249,964	0.27%	0.88%
十二月	38,568,782	0.36%	1.20%
<b>二零一六年</b>			
一月	17,365,842	0.16%	0.54%
二月	19,383,167	0.18%	0.61%
三月	21,957,335	0.20%	0.69%
四月	16,573,550	0.15%	0.52%
五月	14,633,286	0.14%	0.46%
六月	17,566,954	0.16%	0.55%
七月	7,007,782	0.07%	0.22%
八月	12,945,104	0.12%	0.40%
九月	10,818,005	0.10%	0.34%
十月(截至收購協議日期)	5,796,000	0.05%	0.18%

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))、彭博

附註：

1. 於最後實際可行日期之已發行股份總數為 10,745,577,750 股
2. 公眾股東所持有已發行股份總數為 3,203,032,482 股

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上表所說明，平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比介乎約0.05%至0.36%，而平均每日成交量佔 貴公司公眾股東所持有股份總數之百分比則介乎約0.18%至1.20%。股份於 貴公司股份回顧期間內之平均每日成交量約為17,841,737股，相當於已發行股份總數約0.17%及 貴公司公眾股東所持有股份總數約0.55%。除二零一五年十二月外，股份流動性相對薄弱，股份平均成交量佔已發行股份總數及 貴公司公眾股東所持有股權均低於1.0%。

由於股份整體流動性於 貴公司股份回顧期間內相對薄弱，加上代價股份於第一完成日期後截至三十六(36)或六十(60)個月禁售期(受禁售承諾解除或提早解除所限)較聯交所新上市申請人控股股東承諾之六個月禁售期更長，故吾等認為發行價定於較股份於收購協議日期之收市價有所折讓實屬合理。

### (c) 可比較交易分析

除上述分析外，吾等亦已識別一系列聯交所上市公司交易，該等交易涉及根據特定授權發行股份之相關收購，並於收購協議日期前三個月期間(即二零一六年七月二十八日至二零一六年十月二十七日)內公佈(「**可比較發行交易**」)。吾等認為，收購協議日期前三個月前及截至該日之回顧期間及包括所有收購交易乃就掌握最近期市場慣例而言屬適當，此乃由於已考慮可比較發行交易，以取得與近期市況及市場氛圍下相關現行市場股價相比之下，特別授權項下新股份之其他發行項下發行價格之近期市場慣例之整體指標。

## 獨立財務顧問函件

吾等已依照上述條件詳盡挑選可比較發行交易，並盡最大努力於吾等之研究中透過公開資料識別出可比較發行交易。股東務須注意，可比較發行交易與 貴公司相比可能有不同主要業務、市場資本、盈利能力及財務狀況。然而，由於可比較發行交易均於接近收購協議日期之時間，在相近市況及投資氣氛中進行，吾等認為，儘管於釐定發行價是否公平合理時，並非唯獨使用可比較發行交易，惟可比較發行交易可反映涉及發行股份作為全部或部分代價之交易條款之近期市場趨勢，可為獨立股東提供一般參考。因此，吾等認為可比較發行交易為公平而具代表性之樣本。

公司	股份代號	公告日期	發行價較於	發行／認購價	發行／認購價
			較於相關交易	較於相關交易	較於相關交易
			相關交易公告	公告日期前	公告日期前
			日期前之最後	最後五個	最後十個
			交易日每股	交易日股份	交易日股份
			收市價之	平均收市價之	平均收市價之
			溢價／(折讓)	溢價／(折讓)	溢價／(折讓)
昌興國際控股(香港)有限公司	803	二零一六年 十月二十六日	5.63%	10.62%	11.52%
新體育集團有限公司	299	二零一六年 九月十九日	(47.46%)	(48.84%)	(48.63%)
時尚環球控股有限公司	1520	二零一六年 九月五日	(31.37%)	(30.83%)	(31.77%)
偉祿集團控股有限公司	1196	二零一六年 九月五日	38.60%	47.70%	52.50%
凱富能源集團有限公司	7	二零一六年 九月二日	4.48%	3.55%	3.09%



## 獨立財務顧問函件

公司	股份代號	公告日期	發行價較於 相關交易公告 日期前之最後 交易日每股 收市價之 溢價/(折讓)	發行/認購價 較於相關交易 公告日期前 最後五個 交易日股份 平均收市價之 溢價/(折讓)	發行/認購價 較於相關交易 公告日期前 最後十個 交易日股份 平均收市價之 溢價/(折讓)
意馬國際控股有限公司	585	二零一六年 八月三十日	(1.48%)	(1.48%)	(3.15%)
亞洲果業控股有限公司	73	二零一六年 八月二十五日	(19.35%)	(21.14%)	(21.51%)
中信國際電訊集團有限公司	1883	二零一六年 八月十六日	(1.32%)	1.69%	2.39%
中國3D數碼娛樂有限公司	8078	二零一六年 八月十一日	(24.48%)	(23.20%)	(26.17%)
中國3D數碼娛樂有限公司	8078	二零一六年 八月十日	(31.60%)	(22.21%)	(25.72%)
利時集團(控股)有限公司	526	二零一六年 八月九日	(43.76%)	(43.93%)	43.41%
中國礦業資源集團有限公司	340	二零一六年 八月四日	(23.81%)	(25.65%)	(25.79%)
英裘(控股)有限公司	1468	二零一六年 七月三十一日	(7.69%)	(9.55%)	(10.00%)
中國環保科技控股有限公司	646	二零一六年 七月二十八日	(13.79%)	(13.42%)	(12.66%)
		<b>最大值</b>	38.60%	47.70%	52.50%
		<b>最小值</b>	(47.46%)	(48.84%)	(48.63%)
		<b>平均值</b>	(14.10%)	(12.62%)	(6.61%)
		<b>發行價</b>	(15.86%)	(15.22%)	(14.40%)

資料來源： 聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)) 及有關上市公司之相關公告

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等從上表知悉，可比較發行交易之發行價介乎：(i)較各自股份於最後交易日之相關收市價折讓約47.46%至溢價約38.60%（「**市場範圍一**」），平均折讓約14.10%（「**市場平均數一**」）；(ii)較各自股份於最後五個交易日之相關收市價折讓約48.84%至溢價約47.70%（「**市場範圍二**」），平均折讓約12.62%（「**市場平均數二**」）；及(iii)較各自股份於最後十個交易日之相關收市價折讓約48.63%至溢價約52.50%（「**市場範圍三**」），平均折讓約6.61%（「**市場平均數三**」）。

發行價較股份於收購協議日期之收市價折讓約15.86%（「**發行價折讓一**」），較股份於最後五個連續交易日之平均收市價折讓約15.22%（「**發行價折讓二**」），並較股份於最後十個連續交易日之平均收市價折讓約14.40%（「**發行價折讓三**」）。

鑒於(i)發行價折讓一處於市場範圍一內，並低於惟接近市場平均數一；(ii)發行價折讓二處於市場範圍二內，並低於惟接近市場平均數二；(iii)發行價折讓三處於市場範圍三內，並低於市場平均數三；及(iv)經考慮「2. 訂立收購協議之理由」一節所述之理由，吾等認為，發行價就獨立股東而言屬公平合理，且根據一般商業條款達致，並符合 貴公司及股東整體之利益。

### III. 收購事項之財務影響

#### 資產及負債

誠如董事所告知，於收購事項完成後，項目公司將成為 貴公司之附屬公司，而其財務業績、資產及負債將悉數計入 貴集團之財務報表。

根據二零一六年中期報告，於二零一六年六月三十日， 貴集團之資產淨值約為人民幣11,762,000,000元。誠如通函附錄四所述，假設收購事項於二零一六年六月三十日完成，經擴大集團之資產總值及負債總額將會分別增加約人民幣8,956,700,000元及人民幣6,195,200,000元，故此，資產淨值將會增加約人民幣2,761,500,000元或23.5%至約人民幣14,523,500,000元。因此，吾等認為，收購事項將對 貴集團之資產淨值有正面影響。

務請注意，上述分析僅作說明用途，不擬反映 貴集團於收購事項完成時之財務狀況。

### IV. 總結

經考慮上述因素及理由，吾等認為，儘管訂立收購協議並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，收購協議之條款乃根據正常或較佳商業條款達致，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### B. 服務協議

為達致吾等有關服務協議之意見及推薦建議，吾等已考慮以下主要因素及原因：

#### I. 訂立服務協議之背景及理由

作為條件之一，貴公司將與衛先生訂立服務協議，據此，於最後實際可行日期獨立非執行董事衛先生將調任為執行董事，惟須待第一完成及於第一完成日期生效後，方可作實。

根據二零一五年年報，衛先生曾擔任世界領先B2B電商公司阿里巴巴網絡有限公司之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。於加入阿里巴巴網絡有限公司前，衛先生於營運管理及投資方面擁有經驗，並於二零一零年獲《Finance Asia》雜誌選為「中國最佳行政總裁」之一。誠如與貴公司管理層所討論，衛先生於B2B及電商業務以及投資與營運管理擁有豐富經驗，此將對貴集團業務有利。此外，誠如與貴公司管理層所討論，衛先生曾為項目公司之創辦人兼主要管理層，因此於項目公司之營運及管理有深厚知識。

經考慮衛先生於B2B電商市場以及於投資與營運管理方面擁有豐富經驗，於履行其作為貴公司執行董事職責時，彼之經驗將會使其有更好表現。此外，作為項目公司及VKC之主要管理層，彼亦將就協助將項目公司業務順利整合至貴集團而言對貴集團有所價值。就此而言，吾等認為服務協議乃於貴公司日常及一般業務過程中訂立，並符合貴公司及股東之整體利益。

### II. 服務協議之主要條款

根據服務協議，衛先生將獲委任為執行董事，任期為由第一完成日期起直至二零一九年十二月三十一日，惟須根據 貴公司之組織章程細則輪值退任及膺選連任。衛先生將每年享有薪酬人民幣1,200,000元(於十二個月支付)及酌情花紅。

#### 服務協議特定主要條款之討論

##### 獎勵股份

作為衛先生向 貴公司作出貢獻之部分薪酬計劃，倘項目集團於二零一七年至二零一九年任何三個財政年度中其中一年達到目標表現，將於相關財政年度之年報刊發日期後兩個星期內配發及發行所有獎勵股份予衛先生。倘概無達致二零一七年財政年度、二零一八年財政年度及二零一九年財政年度目標表現，將不會配發及發行獎勵股份予衛先生。

獎勵股份將佔於最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本約0.1%，及經配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC諮詢服務代價股份及管理層股份(假設將概無其他配發及發行新股份)擴大之 貴公司已發行股本之0.09%。

根據發行價每股股份4.19港元，獎勵股份之市值將為45,025,740港元。

##### 禁售及解除獎勵股份

禁售及解除獎勵股份之詳情請參閱董事會函件。

鑒於以下原因，吾等認為，獎勵股份以及禁售及解除獎勵股份之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益：

- (a) 配發及發行獎勵股份予衛先生可鼓勵及獎勵衛先生對 貴公司及目標集團作出之潛在貢獻，及致使衛先生之利益與項目公司及 貴集團之表現一致；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (b) 獎勵股份禁售及解除機制將可鼓勵衛先生持續更好地履行彼之職責，並提供獎勵以挽留或以其他方式維持與衛先生之持續關係，原因為衛先生之貢獻會或將會對 貴集團之長遠增長及發展而言有利。

### III. 總結

經考慮上述因素及理由，吾等認為訂立服務協議乃於 貴集團日常及正常業務過程中進行，符合 貴公司及股東整體之利益、及服務協議之條款按正常或較佳商業條款並就獨立股東而言屬公平合理。

### C. 顧問協議

為達致吾等有關顧問協議之意見及建議，吾等已考慮以下主要因素及原因：

#### I. 顧問協議之背景資料

誠如董事會函件所述，作為條件之一， 貴公司將與VKC訂立顧問協議，據此，VKC作為顧問將於中國向 貴公司提供電商發展相關服務。

根據VKC網站及其他公開所得資料(例如中國主流網絡門戶網站之一www.sina.com.cn(新浪)及涵蓋中國私募股權及創業投資網絡門戶網站www.PEdaily.cn(投資界))，誠如以下段落所詳述，吾等知悉VKC之管理層團隊於電商及投資行業擁有豐富經驗。VKC之管理層包括3名管理合夥人及3名營運合夥人。VKC之管理合夥人包括衛先生、朱大銘博士及朱海龍先生。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就衛先生於電商行業之經驗請參閱「B. 服務協議 — I. 訂立服務協議之背景及理由」。朱大銘博士與衛先生共同創辦VKC，已於私募股權投資方面擁有逾10年經驗。加入VKC之前，朱大銘博士為德同資本合夥人，發起並管理多個投資項目，如51汽車網(於中國交易二手車之電商網站)。加入VKC之前，朱海龍先生曾擔任一間在中國為領先線上廣告服務供應商之首席執行官，並於線上廣告行業擁有豐富經驗。彼亦曾擔任分眾傳媒執行副總裁，該公司為中國最大數碼戶外廣告集團，於納斯達克上市(納斯達克：FMCN)。

VKC之營運合夥人包括吳華婷女士、孫林嵐女士及黃旭先生。吳華婷女士在VKC任職期間領導團隊於業務模式之產生及改善營運方面向不同公司提供顧問服務，特別是電商及市場推廣領域。於加入VKC之前，彼曾於阿里巴巴擔任市場行銷部資深總監達五年。孫林嵐女士負責VKC之集資、投資者關係以及資金管理及合規事宜。彼於多間著名企業擔任首席財務官或財務總監逾14年。孫林嵐女士曾為羅克韋爾柯林斯公司中國區首席財務官，該公司為世界領先的航空電子解決方案供應商，於納斯達克上市(達斯達克：COL)。加入VKC之前，彼亦曾為兩間私募股權／創業投資基金擔任財務總監。於加入VKC之前，黃旭先生為阿里巴巴及淘寶網之人力資源部副總監，並於人力資源方面擁有14年經驗。彼亦曾擔任大型國有零售商華潤萬家人力資源副總裁及沃爾瑪中國資深培訓經理。

VKC亦從投資於行業之相關參與者而累積電商方面經驗。誠如從 貴集團管理層及VKC網站資料所知，VKC專注於中國內地之互聯網、電商、透過互聯網及電商提升之消費零售以及透過資訊科技及互聯網技術提升之B2B服務。VKC於多間公司進行投資，包括京東金融(中國最大線上消費及供應鏈金融平台之一)及八爪魚在綫旅遊(中國最大B2B線上旅遊平台)。VKC亦與其投資組合公司之管理團隊合作，根據VKC之豐富行業及領域知識以及營運專業知識向其提供營運改善服務，以不斷提高其價值及營運模式。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮VKC管理團隊於電商市場之豐富經驗連同VKC豐富行業及領域知識將有利於 貴公司轉型為一間電商企業之策略，吾等認為簽立顧問協議將對 貴集團發展及營運由物流、倉儲、電商及金融服務支援之集成批發交易平台以及目標成為世界最大B2B交易平台而言屬有利，而其乃於 貴公司日常及正常業務過程中進行，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

### II. 顧問協議之主要條款

根據顧問協議，VKC作為顧問將按照 貴公司之要求及指示，於中國就電商發展服務通過提供發展策略、業務合作機會、相關收購目標及關係網絡之方式向 貴公司及其主要附屬公司提供策略建議及顧問服務，由第一完成日期起計為期三年。尤其是，VKC將通過提供諮詢服務協助項目集團達到目標表現。VKC亦將負責提供必需或合適員工以履行其於顧問協議項下之責任及負責向其有關提供上述電商發展相關服務之合夥人、委託人、僱員、顧問、代理、代表或其他第三方支付所有薪酬及費用。

#### **顧問協議特定主要條款之討論**

##### *VKC 諮詢服務代價股份*

作為顧問費用，倘項目集團於二零一七年至二零一九年任何三個財政年度中其中一年達到目標表現後，將於 貴公司刊發該年年報後配發及發行所有VKC諮詢服務代價股份予VKC。倘概無達致二零一七年財政年度、二零一八年財政年度及二零一九年財政年度目標表現，將不會配發及發行VKC諮詢服務代價股份予VKC。



---

## 獨立財務顧問函件

---

VKC 諮詢服務代價股份佔於最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本約 0.4%，及經配發及發行代價股份、獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份及管理層股份(假設將概無其他配發及發行 貴公司新股份)擴大之 貴公司已發行股本之 0.38%。

根據發行價每股股份 4.19 港元，VKC 諮詢服務代價股份之市值將為 180,090,390 港元。

於評估 VKC 諮詢服務代價股份之公平性及合理性時，吾等認為，由於簽署諮詢協議為收購協議之一項先決條件及 VKC 於諮詢協議所提供服務之主要範圍為促使項目公司達成表現目標，其為收購協議之一部分，而諮詢協議構成收購事項之一部分，因此，VKC 諮詢服務代價股份之價值須與代價股份之價值一併評估。

經考慮 VKC 諮詢服務代價股份之價值約 180,100,000 港元及代價最高約為 2,591,000,000 港元後，於計及 VKC 諮詢服務代價股份之價值後項目公司之市盈率約為 97.23 倍(「**PER(V)**」)。吾等認為，鑒於目標集團自身代價之市盈率在市盈率範圍內並低於市盈率平均值，倘 **PER(V)** 仍低於或在相同可比較公司估值範圍內，吾等將認為，代價股份及 VKC 諮詢服務代價股份整體之總值更加公平合理，並在很大程度上符合 貴公司及獨立股東之整體利益，乃由於 貴集團能夠以更合理估值收購目標集團並訂立諮詢協議。

通過比較 **PER(V)** 與可比較公司，吾等注意到 (i) 儘管並無計及代價因董事會函件內披露調整機制(如禁售承諾、解除禁售承諾、提早解除禁售承諾及出售代價股份)而作出可能下調調整及 VKC 諮詢服務代價股份可能作出之

---

## 獨立財務顧問函件

---

調整，PER(V)約為97.23倍為市盈率範圍之內惟低於市盈率平均值；及(ii)透過不計及異常值730.89倍及48.14倍，PER(V)約97.23倍仍於50.80倍至98.36倍範圍之內，表明與可比較公司相比，貴集團能夠以更合理估值收購目標集團並訂立諮詢協議。

儘管PER(V)高於市盈率平均值，惟考慮到(i) 貴集團訂立收購協議及顧問協議之利益，特別是誠如上文所述(a)加強 貴集團現有電商及供應鏈金融業務，以及項目公司改善其財務狀況之利益，及B2B市場之強勁市場前景；及(b)顧問協議將有利於 貴集團發展及經營支援物流、倉儲、電商及金融服務之綜合批發交易平台及矢志成為全球最大B2B交易平台之目標；及(ii)代價及VKC諮詢服務代價股份之價值約為2,771,000,000港元為 貴公司代價之最高金額，而代價及VKC諮詢服務代價股份之價值可根據上述調整機制予以調低，故吾等認為，代價及VKC諮詢服務代價股份之價值屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

### 禁售及解除VKC諮詢服務代價股份

禁售及解除VKC諮詢服務代價股份之詳情請參閱董事會函件。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於以下原因，吾等認為，VKC 諮詢服務代價股份之條款以及禁售及解除 VKC 諮詢服務代價股份屬公平合理，並符合股東之整體利益：

- a. 配發及發行 VKC 諮詢服務代價股份須待項目集團於二零一七年至二零一九年任何其中一個財政年度達到目標表現後方可落實，此舉將促使 VKC 致力協助項目集團達到目標增長，換言之將對 貴公司轉型為電商企業及財政而言屬有利；
- b. 配發及發行 VKC 諮詢服務代價股份予 VKC 可鼓勵及獎勵 VKC 對 貴公司及目標集團作出之潛在貢獻，及致使 VKC 之利益與項目公司及 貴集團之表現一致；
- c. 配發及發行 VKC 諮詢服務代價股份將不會對 貴公司未來五年之經營現金流量有不利影響；
- d. VKC 諮詢服務代價股份禁售及解除機制將可鼓勵 VKC 持續更好地履行其職責，並與 VKC 維持持續關係，原因為 VKC 之貢獻會或將會對 貴集團之長遠增長及發展而言有利。

### III. 總結

經考慮上述因素，吾等認為訂立顧問協議乃於 貴集團日常及正常業務過程中進行及顧問協議之條款及條件屬一般或較佳商業條款且公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### D. 對現有公眾股東股權權益之攤薄影響

下表說明 貴公司於最後實際可行日期之股權架構及於完成後對 貴公司股權架構之影響：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行全部 代價股份、獎勵股份及 VKC 諮詢服務代價股份後		緊隨配發及發行 管理層股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
卓爾發展投資有限公司(附註1)	7,542,545,268	70.19%	7,542,545,268	66.06%	7,542,545,268	66.01%
賣方A(附註3)	—	—	267,489,000	2.34%	267,489,000	2.34%
賣方B(附註3)	—	—	169,410,000	1.48%	169,410,000	1.48%
賣方C(附註3)	—	—	80,328,000	0.70%	80,328,000	0.70%
賣方D(附註2、3)	—	—	101,094,000	0.89%	101,094,000	0.89%
衛先生(附註3)	—	—	10,746,000	0.09%	10,746,000	0.09%
VKC(附註3)	—	—	42,981,000	0.38%	42,981,000	0.38%
核心管理層團隊(附註3)	—	—	—	—	8,059,050	0.07%
公眾股東	3,203,032,482	29.81%	3,203,032,482	28.05%	3,203,032,482	28.03%
	<u>10,745,577,750</u>	<u>100%</u>	<u>11,417,625,750</u>	<u>100%</u>	<u>11,425,684,800</u>	<u>100%</u>

附註：

- 於最後實際可行日期，卓爾發展投資有限公司由 貴公司聯席主席兼執行董事閻志先生全資擁有。
- 此乃基於目標公司D2已收購由管理層團隊擁有之項目公司之最多餘下1.94%股權。倘所收購之項目公司股權少於1.94%，將發行予賣方D之代價股份須按比例調整。
- 由賣方A、衛先生及VKC(即 貴公司之關連人士)持有之股份一經配發及發行將不獲視為由公眾持有。由賣方B、賣方C、賣方D及核心管理層團隊持有之股份一經配發及發行將獲視為由公眾持有。

## 獨立財務顧問函件

吾等注意到，現有公眾股東之股權權益因收購事項及發行代價股份、獎勵股份及VKC諮詢服務代價股份而受到上述程度之攤薄。然而，經考慮如上文各節所論述，(i)訂立收購協議、服務協議及顧問協議之理由及裨益；(ii)代價就 貴公司及股東而言屬公平合理；(iii)收購協議、服務協議及顧問協議之條款就 貴公司及股東而言屬公平合理；及(iv)發行價就獨立股東而言屬公平合理，吾等認為可能對現有公眾股東之股權權益造成之攤薄影響有合理理據支持。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由，雖然訂立收購協議並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，吾等認為收購協議、服務協議及顧問協議之條款屬正常或較佳商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等交易之相關決議案；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等交易之相關決議案。

此 致

### 卓爾集團股份有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

天財資本國際有限公司

主席

吳文廣

董事總經理

鍾浩東

謹啟

二零一七年二月十五日

附註：吳文廣先生自二零零五年起成為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。鍾浩東先生自二零零六年起成為證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。吳先生及鍾先生曾參與及完成多宗涉及香港上市公司關連交易之諮詢交易。

就本函件而言，除非另有指明，否則人民幣與港元之換算按匯率1港元兌人民幣0.893元(即人民幣1元兌1.12港元)計算。上述匯率僅作說明用途，並不表示任何金額已經、原可或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

## 1. 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表於二零一六年四月二十日發佈之本公司二零一五年年報第48頁至第139頁披露；(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表於二零一五年四月二十四日發佈之本公司二零一四年年報第48頁至第135頁披露；及(iii)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表於二零一四年四月十日發佈之本公司二零一三年年報第51頁至第136頁披露，上述年報均於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.zallcn.com)登載。

## 2. 債務聲明

於二零一六年十二月三十一日(即於本通函付印前就釐定經擴大集團債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有下列各項：

人民幣千元

銀行貸款及來自其他金融機構之貸款：

短期貸款	
—有抵押	1,669,454
—無抵押	2,890,431
長期貸款	
—有抵押	6,013,894
—無抵押	—
擔保：	1,933,634
<b>總計：</b>	<b>12,507,413</b>

除上述者及集團內公司間負債外，於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他未清償借貸、已發行但未清償或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，經考慮收購事項、經擴大集團可用內部資源、現時可用銀行融資及在並無不可預見之情況下，經擴大集團將擁有足夠營運資金以應付其自本通函日期起計未來十二個月之現有需求。

### 4. 重大不利變動

董事並不知悉於二零一五年十二月三十一日(即本集團之最新經審核綜合財務報表之結算日期)至最後實際可行日期(包括當日)，本集團之財務或貿易狀況或前景有任何重大變動。

### 5. 本集團之管理層討論及分析

以下為本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之年報以及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告。就本通函而言，本集團之財務數據乃摘錄自本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。下文所用詞彙與上述報告所界定者具有相同涵義。

#### (a) 截至二零一六年六月三十日止六個月

##### **業務回顧**

##### *持續戰略轉型*

二零一六年，本集團持續加強在核心業務方面的優勢，並不斷深化核心業務互聯網化及O2O融合，使本集團持續從傳統地產開發企業向「服務主導」、「互聯網化」電商企業轉型。主要策略包括：

- (1) 本集團積極透過「雲市場」計劃發展電商業務，該計劃立足大型商貿物流中心的交易、倉儲、物流、金融等服務功能和數據優勢，拓展電

子商務、互聯網金融、物流信息、數據服務等業務。「雲市場」計劃中的各平台包括「卓爾購」、「卓金服」和「卓集送」(前稱「卓服匯」)三大線上交易及服務平台。三大平台均取得長足進步，業務量迅速增長，基本奠定了卓爾電商在中國消費品批發電商領域的領先地位；

- (2) 於二零一六年三月，本集團公佈收購LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「蘭亭集勢」，根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其美國預託證券於紐約證券交易所上市)的30%股權，此項收購為本集團在跨境電商業務的首次佈局，有望促進雙方在國內外貿易業務方面融合，並可整合及連接雙方之在線上及線下資源；該項收購已經於期內完成；
- (3) 於二零一六年六月，本集團公佈收購嘉實融資租賃有限公司(「嘉實融資租賃」)及杭州九魚資產管理有限公司的全部股權，以及嘉實金融信息服務(杭州)有限公司(「嘉實金服」)的90%股權。本集團亦同時公佈成立卓爾金融服務集團，作為提供相關金融服務的專業金融平台。收購事項將使本集團取得供應鏈融資租賃牌照，從而支持本集團供應鏈金融服務業務的迅速增長；該等收購正在交割執行當中。

除上述收購外，本集團亦會持續通過收購，完善本集團在電商、金融業務領域的佈局，發揮和現有資源的協同效應。



目前本集團的業務主要分為線下業務和線上業務：

#### 線下業務

漢口北國際交易中心為本集團的旗艦項目，借助於漢口北國際交易中心集中眾多商戶的平台優勢，漢口北外貿發展、電商化轉型取得新突破。二零一六年上半年，漢口北國際交易中心承接漢正街整體搬遷改造工作進展迅速。自二零一六年四月開始，來自漢正街不同市場的近千家商戶與漢口北市場簽訂入駐協議。在搬遷工作的帶動下，漢口北國際交易中心持續繁榮，商會、行業協會不斷壯大完善，各類行業訂貨會持續舉辦，其中為期3天的湖北省第二屆酒店用品博覽會成交額達人民幣5.17億元、為期2天的漢口北第四屆文化用品博覽會達成意向訂單人民幣6億元。「湖北省進出口孵化市場基地」和「湖北省內外貿結合試點市場」落戶漢口北國際交易中心，漢口北國際交易中心將繼續發展成為華中最大的電子商務集群。漢口北國際交易中心被國家商務部評為「國家級電子商務示範基地」。

在外貿發展方面，漢口北進口商品展示中心「萬國優選」已經開業，彙集母嬰、食品、酒水、日化、水果、海鮮等全系列進口產品；泰國企業家經貿代表團考察訪問，將與漢口北進口商品展示中心深度合作，將更多泰國本地產品直供武漢。

在電商化轉型方面，漢口北電商基地被授予國家級電子商務示範基地 — 漢口北電商城投入運營使用，電商大廈、大學生創業基地、電商創客沙龍等

體系完整和具有重大規模。依託線下市場物業優勢，本集團聯合阿里巴巴集團運營武漢產業帶，同步推出「萬家網店扶持計劃」，吸引3,000多家網上批發商戶入駐漢口北，月交易額超過人民幣8億元；工行融e購漢口北頻道上線，漢口北4,000餘商戶整體登陸工行電商平台融e購。

在交通配套方面，漢口北交通總站於二零一六年六月投入使用。漢口北交通總站是武漢地區規模最大、功能最全的一體化、綜合性交通綜合體，啟用首日即開通100條城際線路、300個班次，年內繼續增加省內各縣市班線達200條，將重點覆蓋浙江、福建、河南、安徽、湖南等17個省和直轄市。漢口北交通總站已與武漢輕軌1號線連接，並規劃設置公交總站，將實現長途客運、常規公交、軌道交通的無縫換乘。另外，劉店立交也於二零一六年六月順利通車，這些交通配套設施建設的重大成果，進一步完善了漢口北商貿物流體系，全面發揮漢口北的立體交通優勢，並具備向省內及華東、中西部地區的客流、物流輻射能力。

除漢口北國際交易中心外，天津卓爾電商城主體工程已完成，部分商貿區已完成內部裝修，並投入使用。已經開業的天津海寧皮革城已成為北方最大的皮草專業市場。另外，動批服裝新城已經在二零一六年四月三十日開業。荊州卓爾城進口商品展示中心「萬國優選」已於期內入駐開業，海寧皮

革城即將在二零一六年九月份開業，預計其將成為荊州地區最大的皮草專業市場。

#### 線上業務

本集團的三大線上平台，卓爾購、卓金服及卓集送的跨平台融合形成「卓爾雲市場」(「卓爾雲市」)閉環生態系統，分別服務於批發貿易在線交易、融資支持、智能物流等環節，暢享大數據集成服務。卓爾雲市依託漢口北線下實體商貿市場物業、客戶、物流、數據基礎及優勢，將實體批發市場與電子商務全面融合，先後推出卓爾購、卓集送、卓金服三大線上交易及服務平台，形成在線批發、信息管理、供應鏈金融、智能物流物業服務等商貿物流閉環。經過半年多的發展與完善、線上的宣傳推廣，不斷擴大商貿客流，線上線下密切配合，形成線上運營、線下執行的全新模式，目前已覆蓋全國主要批發市場，形成了以湖北為中心輻射全國的批發交易網絡。

另外，衛哲先生在本年四月十一日獲委任為本集團的獨立非執行董事，他曾經在阿里巴巴網絡有限公司等多家跨國企業擔任管理層，其豐富的電商營運管理經驗亦可為本集團的發展提供寶貴意見。

在中國首屆「互聯網+快消品」行業高峰論壇上，「卓爾購」作為B2B交易服務平台的代表，入圍中國快消品B2B行業「口碑榜」十強，更是得到業內和廣大商戶的認可。截至二零一六年六月三十日，卓爾購平台中已入駐全國主要批發市場400餘家，入駐商家4萬餘家，合併交易額人民幣155億元。

通過整合傳統金融機構和另類金融機構的資源優勢和產品優勢，逐步形成雲市場 O2O 金融生態系統。卓金服是卓爾雲市的供應鏈金融服務平台，通過與銀行等金融機構之間的合作，運用大數據挖掘交易行為、交易記錄，開展授信、融資、資金結算等業務，支持一大批依附於核心企業的產業鏈上下游中小企業的發展，有效解決中小批發商戶的融資問題；現階段主要業務包括：卓幫貸(提供金融機構信貸對接服務)、卓幫籌(提供商戶之間的互助平台)、卓擔保(提供擔保服務)。此外，本集團也通過收購構建電商和金融相互協同、共生發展的業務生態。截至二零一六年六月三十日，卓金服註冊用戶數為 8 萬，平台融資總額為人民幣 22 億元，其中 97% 為卓幫貸，3% 為卓幫籌。

同時，在物流業務方面，本集團打造物流信息平台、交易平台 – 卓集送。卓集送以物流需求集中的批發市場為切入點，以「貨運卓集送，服務更出眾」為服務理念，結合物流領域的交易特徵，打造物流信息平台、交易平台，並逐步引入和完善信用評價體系，實現貨主與車主之間一對一的對接，大幅提高了運行效率，供需雙方的智能匹配、訂單狀況的實時監控，讓服務透明化、簡單化。卓集送為貨主、貨運企業及車主提供精準物流服務、掌上叫車、貨運交易等服務的智能 APP，依託全國主要實體批發市場及卓爾雲市線上海量貨源，快速匹配貨運雙方物流信息，貨運範圍覆蓋全國，運輸狀態實時跟蹤，強大數據庫助力車輛順路填倉或回程攬貨，有效降低車輛空駛率，最大化節約貨運雙方的資源和時間，打造「互聯網+」時

代的新型物流服務模式。目前，卓集送已開通鄭州、天津、長沙三個城市分站，並計劃年底前再開通16個城市分站。卓集送邁出湖北，面向全國，不僅僅為國內物流行業轉型注入新動力，同時，它作為卓爾雲市生態鏈中重要一環，為卓爾雲市佈局全國，打造中國最大的線上線下集成批發交易平台跨出了重要一步。截至六月末，卓集送日訂單均值達到2萬單，運力池近萬輛，註冊會員3.5萬人，物流服務總額達人民幣5億元。

### 經營業績

#### 營業收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
銷售物業	509,160	485,130
租金收入	94,889	43,209
其他	22,023	11,021
	<u>626,072</u>	<u>539,360</u>

本集團之收入由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣539,400,000元增加約16.1%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣626,100,000元，主要是由於期內(i)物業銷售額增加人民幣24,000,000元；(ii)租金收入增加人民幣51,700,000元；及(iii)源自建造合同之收入增加人民幣11,600,000元所致。

#### 銷售物業

銷售物業收入由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣485,100,000元增加約5.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣509,100,000元。

本集團之銷售物業收入來自銷售批發商場單位及零售單位。

收入增加主要是由於期內(i)源自第一企業社區 — 長沙總部基地、天津卓爾電商城及荊州卓爾城之收入增加人民幣223,300,000元；及(ii)源自漢口北項目、第一企業社區 — 武漢、卓爾生活城 — 湖畔豪庭及武漢客廳等其他項目之收入減少人民幣199,300,000元之抵銷影響所致。

#### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣43,200,000元大幅增加約119.7%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣94,900,000元，主要是由於期內漢口北項目之出租面積增加及每平方米租金上升所致。

#### 銷售成本

本集團之銷售成本主要包括已售物業之建築成本、租金開支及就建造合同產生之成本。本集團之銷售成本由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣273,500,000元上升約46.3%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣400,200,000元。期內銷售成本上升與已售物業建築面積增加相符。

#### 毛利

本集團之毛利由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣265,900,000元減少約15.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣225,900,000元。本集團之毛利率由二零一五年上半年之49.3%減至二零一六年上半年之36.1%，主要是由於期內交付之物業組合改變所致。於二零一六年上半年，漢口北項目產生之收入主要關於銷售漢口北工業城之工業單位，其毛利率低於在二零一五年同期銷售的漢口北國際交易中心之批發商場單位及配套設施單位。

### 其他收入

本集團其他收入由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣75,500,000元大幅增加至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣930,700,000元。其他收入增加約人民幣855,200,000元，主要是由於以公平值計量且變動計入損益之金融資產之公平值變動增加約人民幣854,100,000元所致。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣66,200,000元減少約9.9%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣59,600,000元，主要是由於(i)廣告及推廣開支以及員工成本分別增加人民幣4,800,000元及人民幣3,700,000元；及(ii)就推廣卓爾足球俱樂部(已於二零一五年下半年出售)產生之開支減少人民幣18,200,000元之抵銷影響所致。

### 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣64,200,000元輕微增加約4.1%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣66,800,000元，主要是由於(i)期內漢口北項目租金增加令房產稅相應增加人民幣5,800,000元；(ii)期內簽定合同金額增加令印花稅增加人民幣4,100,000元；(iii)業務招待費、差旅費及相關開支減少人民幣3,500,000元；(iv)租金開支減少人民幣2,200,000元；及(v)以權益結算股份支付開支因所有首次公開發售前購股權於二零一五年下半年已獲行使或已沒收而減少人民幣1,700,000元之抵銷影響所致。

### 投資物業及分類為持作出售之非流動資產之公平值增加以及轉撥持作出售竣工物業至投資物業之公平值收益

本集團將部分已發展之物業持作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業估值師於有關回顧期末按公開市值或現時用途基準重估本集團之投資

物業。於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業及分類為持作出售之非流動資產之公平值變動人民幣106,300,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣550,700,000元)及轉撥持作出售竣工物業至投資物業之公平值收益人民幣626,400,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣817,900,000元)。公平值收益減少合共人民幣635,900,000元是由於投資物業公平值之升幅放緩及期內轉撥至投資物業之持作出售竣工物業之建築面積減少所致。

#### *分佔合營企業之(虧損)/溢利*

截至二零一六年六月三十日止六個月並無分佔武漢大世界投資發展有限公司(「武漢大世界投資」)之溢利，原因為該公司於二零一五年下半年進行業務合併後成為本集團之附屬公司。

#### *分佔聯營公司之虧損*

截至二零一六年六月三十日止六個月之分佔聯營公司虧損主要包括分佔蘭亭集勢之三個月虧損。於二零一六年三月底收購蘭亭集勢30%股權後，蘭亭集勢隨即成為本集團之聯營公司。本集團於二零一六年六月在公開市場上另外購買1,126,930股蘭亭集勢股份，使本集團於蘭亭集勢之股權增至30.8%。

#### *出售附屬公司之收益*

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團出售其附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司，並於期內確認收益人民幣95,600,000元。

#### *可換股債券嵌入式衍生工具部分之公平值變動*

由於可換股債券於二零一五年下半年悉數贖回，故並無於截至二零一六年六月三十日止六個月確認可換股債券嵌入式衍生工具部分之公平值變動。



### 融資收入及成本

於截至二零一六年六月三十日止六個月，利息收入人民幣3,100,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,500,000元)已計入綜合損益表。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，融資成本淨額人民幣64,700,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣172,100,000元)已於綜合損益表扣除。融資成本淨額減少主要是由於(i)就銀行貸款及其他金融機構貸款產生之利息開支及其他借貸成本增加；及(ii)可換股債券於二零一五年下半年悉數贖回，令有關可換股債券之利息開支減少之抵銷影響所致。

### 所得稅

所得稅由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣568,300,000元減少約43.9%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣319,000,000元，主要是由於(i)應課稅溢利增加導致當期中國企業所得稅增加人民幣4,800,000元；(ii)物業銷售溢利下跌導致當期中國土地增值稅減少人民幣3,500,000元；及(iii)遞延稅項主要因投資物業公平值變動之暫時性差額而減少人民幣250,500,000元之抵銷影響所致。因此，本集團之實際稅率由截至二零一五年六月三十日止六個月約32.7%減少至截至二零一六年六月三十日止六個月約17.8%。

### 期內溢利

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得純利人民幣1,472,800,000元。本公司權益股東應佔溢利為人民幣1,463,300,000元，較截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣1,171,100,000元增加約25.0%。

### 流動資金及資本來源

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為人民幣378,200,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣243,500,000元)。本集團之現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘。

### 資本開支

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團與物業、廠房及設備以及發展中投資物業有關之開支總額分別為人民幣30,300,000元及人民幣32,600,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,400,000元及人民幣187,800,000元)。

### 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一六年六月三十日，本集團之長期及短期貸款總額為人民幣7,549,600,000元，較二零一五年十二月三十一日之人民幣6,394,800,000元增加人民幣1,154,800,000元。貸款大部分以本集團之功能貨幣人民幣計值。

### 淨負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團之淨負債比率(按借貸總額(扣除現金及現金等價物、受限制現金及短期銀行存款後)除以本公司權益股東應佔權益總額計算)為62.0%(二零一五年十二月三十一日：60.2%)。

### 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將不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零一六年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### 資產質押

於二零一六年六月三十日，本集團已質押若干總賬面值人民幣13,651,400,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣10,165,000,000元)之資產，作為獲取本集團若干銀行借貸之擔保。

### 或然負債

按照行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業之買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭款項，則本集團將會負責

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

期內，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。

於二零一六年六月三十日，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102,500,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣103,400,000元)及人民幣1,137,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,455,900,000元)。

#### **僱員及薪酬政策**

於二零一六年六月三十日，本集團僱用合共1,178名(二零一五年十二月三十一日：979名)全職僱員。僱員補償包括基本工資、不定額工資、花紅及其他員工福利。於截至二零一六年六月三十日止六個月，僱員福利開支為人民幣35,700,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣26,900,000元)。本集團之薪酬政策為提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵)以招攬及挽留高質素員工。本公司之薪酬委員會每年或於必要時檢討該等待遇。

## (b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

**業務回顧***集團業務重組及戰略轉型*

2015年，本集團完成了業務重組，基本完成了非核心資產及業務的剝離，董事會於2014年下半年制定的轉型戰略已經基本實施。本集團持續加強在核心業務方面的優勢，並不斷深化核心業務互聯網化及O2O融合，使本集團徹底從傳統地產開發企業向「服務主導」、「互聯網化」電商企業轉型。本集團積極發展電商業務，於2015年下半年推出「雲市場」計劃，該計劃立足大型商貿物流中心的交易、倉儲、物流、金融等服務功能和數據優勢，拓展電子商務、互聯網金融、物流信息、數據服務等業務。「雲市場」計劃包括了電商【卓爾購】、金融【卓金服】和物流【卓服匯】的三大線上交易及服務平臺，提供在綫批發、採購管理等核心功能及供應鏈金融、物流信息交易匹配等增值服務，將綫下和綫上的業務有機融合。通過「雲市場」計劃，本集團將快速強化供應鏈資源的競爭優勢，目標打造中國最大的綫上綫下集成的批發交易平臺，成為中國領先的O2O商業企業。

目前本集團的業務主要分為綫下業務和綫上業務：

*綫下業務*

綫下業務主要包括：1)大型批發交易中心的開發、運營和銷售，包括了漢口北國際交易中心、天津卓爾電商城、荊州卓爾城三大交易中心項目；2)為各類企業客戶(包括批發市場內的企業)提供地區總部辦公、商業生產加

工及相關配套商業空間，包括第一企業社區 — 武漢項目和卓爾第一企業社區 — 長沙總部基地項目和漢口北工業城項目。3) 倉儲物流業務，包括各類倉儲物流設施及武漢陸港中心項目。

漢口北國際交易中心為本集團的旗艦項目，集展示、交易、倉儲、物流、電商於一體的整體商品銷售平臺。漢口北正全面承接漢正街市場轉移，並積極引入浙江、廣東等沿海原產地市場，構築集鞋業、小商品、服裝、酒店用品、日化用品、兒童用品、電子電器、汽車及相關用品等20多個專業市場，百萬商品批發交易活躍。2015年，第六屆中國漢口北商品交易會成功舉辦，持續37天的漢交會總成交額達到人民幣238億元，比上屆增長約12%，再度刷新歷屆漢交會紀錄。借助於漢口北項目集中眾多商戶的平臺優勢，漢口北外貿發展、電商化轉型取得新突破。外貿發展方面，漢口北進口商品展示中心「萬國優選」(www.whwgh.com)於2015年開業，彙集母嬰、食品、酒水、日化、水果、海鮮等全系列進口產品；漢口北 — 俄羅斯首屆經貿洽談會成功舉辦，俄羅斯客商採購金額約10億美元；泰國企業家經貿代表團考察訪問，將與漢口北深度合作，將更多泰國本地產品直供武漢。在電商化轉型方面，國內最大的電商基地 — 漢口北電商城投入運營使用，超大規模電商大廈、大學生創業基地、電商創客沙龍等體系完整；依托綫下市場物業優勢，聯合阿里巴巴集團運營武漢產業帶，同步推出「萬家網店扶持計劃」，吸引3,000多家網上批發商戶入駐漢口北，月交易額超過人民幣8億元；工行融e購漢口北頻道上綫，漢口北4,000餘商戶整體登陸

工行電商平臺融e購，打造中國最大的互聯網批發服務平臺。2015年，漢口北項目再次被評為「國家級電子商務示範基地」、「國家級內外貿結合商品試點市場」和「湖北省內外貿結合商品試點市場」。

天津卓爾電商城選址天津西青大學城，項目規劃涵蓋倉儲、物流、金融、客運、信息化等在內的交易市場相關的全品類、全業態、全配套、全產業鏈服務。項目一期建築面積為61.2萬平方米，主體工程已完成，部分商貿區已完成內部裝修，並投入使用。其中，海寧皮革城(A1區)於2015年盛大開業，成為北方最大皮草專業市場。

荊州卓爾城一期工程於2013年啓動建設，總建築面積31.7萬平方米，共有標準商鋪5,300餘個，屬華中地區首屈一指的新型專業批發市場。目前，一期主體已全部完工，整體預計將於2017年竣工。荊州卓爾城一期共6棟，其中兩棟已竣工開盤，部分商戶已經入駐，並於2015年底開業。

第一企業社區 — 武漢項目為各類企業客戶提供地區總部辦公以及配套商用空間，為入駐的優質企業量身打造集辦公、研發、物流、展示於一體的綜合商業配套。武漢企業社區項目一、二、三期已全部建成，四期規劃50萬平方米進入工程建設。項目成功引進長虹、步步高、夏新、熊貓、華中電網等近百家企業總部入駐。

卓爾第一企業社區 — 長沙總部基地主要為各類企業提供地區總部及電商配套服務基地，以及倉儲物流中心及電商創業孵化基地，該項目將彙聚電商

化傳統批發商、品牌商及純電商，服務面覆蓋湖南和西南市場，目標成為華中最有影響力消費品電商實體基地，從而促進傳統產業轉型升級。項目一期已於2015年底前竣工驗收，已經開始銷售及招商工作。

漢口北工業城總規劃建設300萬平方米工業廠房，建成後可容納近2,000餘家廠商入駐。項目為漢口北國際交易中心的品牌服裝城、輕紡輔料城、針棉服飾城的廠商提供完善的硬件配套及全方位專業服務，設有生產加工區、倉儲配套區、員工生活區、商業一條街及研發創意中心、會展培訓中心、物流服務中心、品牌孵化中心，形成集設計、製造、會展、培訓、生活配套一體化園區，建成後將成為華中規模最大、服裝加工類別最全、原產地服裝行業最集中的全產業鏈頂級工業園。加工產業的就近聚集，將使漢口北成為極具成本優勢的市場，將進一步強化漢口北作為中國最大的消費品內需交易平臺的輻射集散功能。2015年，工業城首批廠房完工並將於2016年交於企業用戶使用。

武漢陸港中心的物流業務主要專注於提供支持服務，以促進批發客戶倉儲、展示、於批發商、分銷商及商家間分銷及買賣消費品及其他產品。陸港中心將推出專注於「落地配」服務的城市集送服務平臺，為貨代、專綫、零擔貨運企業提供落地分撥業務，並與亞馬遜等全球領先的物流企業合作，啓用武漢首個B2B智能雲倉服務平臺，為大量傳統以及開展互聯網電商業務的經銷商、貿易商、批發商、生產商、第三方物流等客戶提供倉配



一體化物流解決方案，著力打造以「智能雲倉，城市集送」為服務理念的綜合型、樞紐型、現代化的物流基地。武漢陸港中心的一期項目主體建築基本完工，正在進行外牆裝飾、內部裝修、園區道路和綠化部分的施工，預計於2016年上半年竣工。

### 綫上業務

主要為由卓爾購、卓金服及卓服匯三大綫上平臺支撐的卓爾雲市場計劃。

### 卓爾雲市整體業務

本集團推出的「卓爾雲市場計劃」是立足大型商貿物流中心既有的交易、倉儲、物流、金融、數據等基礎和優勢，拓展電子商務、互聯網金融、物流信息、數據服務等業務。2015年8月，1號店創始人于剛博士加盟本集團出任本公司執行董事及聯席主席，負責本集團的「卓爾雲市場計劃」的推進與實施。「卓爾雲市場計劃」是依托漢口北綫下實體商貿市場物業、客戶、物流、數據基礎及優勢，將實體批發市場與電子商務全面融合。本集團專門組建電商集團，已形成超過300人的專業團隊，專注於綫上交易及服務平臺提供在綫批發、採購管理等核心功能及供應鏈金融、物流信息、交易匹配等增值服務，將綫下和綫上的業務有機融合，並推出卓爾購、卓金服、卓服匯三大綫上交易及服務平臺。

根據易觀國際資料顯示，2014年中國B2B市場交易規模及收入規模達人民幣9.4萬億元及人民幣192.2億元，預計到2017年中國B2B市場交易規模及收入規模達人民幣13.8萬億元及人民幣381.9億元。卓爾雲市通過卓爾購、卓金服、卓服匯三大綫上交易及服務平臺，對供應鏈服務能力不斷加強，同時根據面對中小批發商戶在採購、銷售、運營、管理、金融等業務流程



同供應鏈上下游商務夥伴整合的需求，卓爾雲市採取服務多元化、行業縱深化的方式，在B2B平臺開展供應鏈金融服務，通過與銀行和金融機構之間的合作，運用大數據挖掘交易行為、交易記錄，開展授信、融資、資金結算等業務。供應鏈金融服務可以支持一大批依附於核心企業的產業鏈上下游中小企業的發展，有效解決中小批發商戶的融資問題，並同物流商合作，提供物流服務，為平臺企業用戶爭取價格優勢，解決運輸問題，特別是散件量少，無法大物流運輸問題。

本集團的三大線上平臺，卓爾購、卓金服及卓服匯的跨平臺融合形成卓爾雲市閉環生態系統，分別服務於批發貿易在綫交易、融資支持、智能物流等環節，閉環暢享大數據集成服務。於二零一六年二月底，卓爾購交易額突破人民幣43億元，入駐商家9,654；卓金服融資總額破人民幣11億元，注冊會員達6萬人；卓服匯：服務總額達人民幣1.8億元，注冊會員達1.2萬人。

### **前景**

本集團目標成為中國領先的集綫上和綫下為一體的大型電商企業，並計劃透過下列策略實現其目標。

#### *綫上綫下產業融合進行平臺戰略布局*

卓爾雲市通過綫上綫下產業融合進行平臺戰略布局是未來發展的核心，用戶通過綫上卓爾購平臺瞭解產品信息，拉動批發市場或檔口交易額是B2B完全轉入在綫交易的關鍵。卓爾購平臺憑藉龐大的中小企業注冊用戶、龐

大的信息產品庫，為綫下提供產品數據，從而進行綫上交易；而綫下擁有大型的商品交易中心和綜合物流中心，通過綫上的宣傳推廣，不斷擴大商貿客流，綫上綫下密切配合，形成綫上運營、綫下執行的全新模式。

#### 擴大中小批發商用戶量和交易額

卓爾購作為華中最大的綫上綫下集成批發交易平臺，彙集了國內外大量的中小企業。他們帶來了數量眾多、品種齊全的商品，也成為卓爾購增強粘性的巨大優勢。卓爾購的買家可以利用網站尋找自己需要的商品，在這一過程中可以將自己喜歡的商品以及公司加入收藏夾中，方便下次查看及購買。卓爾購為買家提供了商機快遞，買家可以設定自己需要商品的關鍵詞，訂閱有關商品的最新動態。此外，買家可以享受到的服務還包括進貨、導購資訊、物流服務、找供應商以及發布求購信息等方面。卓爾購賣家和買家是分不開的，很多企業都是以供應商及採購商雙重身份出現的卓爾購平臺上，作為賣家，其可以享受平臺更多的服務。

卓爾購提供的相關服務主要有賣家服務、買家服務、商務工具、在綫幫助等。利益相關者主要包括供應商(即賣家)、採購商(即買家)、廣告主、第三方認證服務提供商、銀行等。各利益相關者依托於卓爾購進行相應的活動，實現商務價值。隨著技術以及商務模式的發展創新，卓爾購所能實現的功能也越來越豐富，其所涉及的利益相關者範圍也將逐步擴大。卓爾購截至2015年12月31日商鋪數5,765，注冊用戶3.3萬，交易額人民幣24億元。預計卓爾購平臺通過持續提高品牌知名度和在綫自營率，加大綫下招商力度及買家口碑傳播效果，2016年的營業額年度注冊用戶數以及入駐商鋪數及入駐市場數均實現穩步增長。

### 服務於上下游企業供應鏈金融服務

卓金服是卓爾雲市的供應鏈金融服務平臺，平臺高效整合批發市場的交易信息、物流物業信息、倉儲信息等，形成大數據風控模型和信用評級系統，為卓爾雲市的核心商戶及其上下游企業提供便捷低成本的融資服務。現階段主要業務包括：卓幫貸、卓幫籌、卓擔保。截至2015年底，卓金服注冊用戶數為3.8萬，平臺融資總額為人民幣5億元，其中95%為卓幫貸，5%為卓幫籌。

除了傳統的抵押貸款業務外，批發市場產業集群的特徵是，其上下游小微企業普遍缺乏抵押物，但却具有完整的上下游供應鏈，卓爾購的商戶在交易場景所產生的融資需求，卓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。物流佔據了整個商品交易過程中重要的交付環節，連接了供應鏈的上下游。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。基於卓服匯平臺上第三方物流承運商，卓金服設計了應收賬款保理融資、訂單融資及信用貸款服務等。卓爾購和卓服匯平臺上的融資需求，將通過卓金服對接銀行、機構或者其他商戶的資金供給。卓金服成為資金需求方和供給方的居間服務提供者，高效的將兩端對接，降低交易成本，提高交易效率，為雲市場的交易助力。

本集團通過整合傳統金融機構(如銀行、資產管理公司等)和類金融機構(如商業保理公司、擔保公司、小額貸款公司、融資租賃公司等)的資源優勢和產品優勢，形成雲市場O2O金融生態系統，更好的為卓爾雲市的長尾用戶

提供多層次的普惠金融服務，逐步創新並完善自己的互聯網金融體系，卓服將在2016年加大互聯網金融創新，為雲市場商戶提供更完善的金融服務，涵蓋：O2O支付、網絡理財、網絡眾籌、商業保理、互聯網保險等服務。

本集團旗下的武漢漢口北擔保投資有限公司是卓爾雲市供應鏈金融服務平臺的重要服務手段之一，其提供支持和服務於漢口北專業市場產業鏈各環節客戶的健康發展，滿足入駐商戶的金融需求。目前已為300多個商戶提供了共計人民幣5億多元的融資擔保服務，客戶遍布服飾箱包、鞋業皮革、酒店用品、汽車機電等行業。於二零一五年十二月三十一日，本公司銀行授信總額為人民幣5.5億元，在保餘額達到人民幣1.1億元。為降低小微企業融資成本，使眾多商戶加快商品周轉率，切實降低流通成本，擴大了經營規模，將擔保融資客戶的擔保費用嚴格控制在2%以下，極大地促進了入住商戶的業務發展。於整個回顧年度，擔保融資額人民幣10,544萬元，其中企業客戶融資人民幣2,540萬元，個人客戶融資人民幣8,004萬元。

#### **發展中小批發商供應鏈的生態系統**

卓服匯專注批發市場物流物業綫上服務，定位商戶服務助理。通過綫上加載物流配送、商鋪倉庫租售、物業管理等服務功能，無縫鏈接商品、商鋪、倉儲、物流，為平臺商戶提供一體化智能配套服務。立足卓爾大型商貿物流中心既有的交易信息、倉儲信息、物流信息、數據等基礎和優勢，提供物流信息、交易匹配、倉儲物業等在綫數據處理與交易服務，將綫下和綫上的業務有機融合。

其中物流板塊以物流需求集中的批發市場為切入點，打造物流信息平臺、交易平臺，並逐步引入和完善信用評價體系，實現貨主與車主之間一對一

的對接，大幅提高了運行效率。供需雙方的智能匹配、訂單狀況的實時監控，讓服務透明化、簡單化。物業方面信息發布處理平臺，使商戶在卓服匯物業端能迅速找到滿足其要求的商鋪、倉庫、住宿、辦公等物業需求。未來還將打造為物業信息的交易平臺，讓用戶更簡單快捷的完成物業交易，改善用戶體驗，因而提高物業成交的成功率。智能物業服務也加入了卓服匯的開發議程，在功能上綫後，商戶將能通過卓服匯APP完成交水電費、物業費、租金等一系列動作，實現更多商戶需求的綫上、綫下互通，大大提高用戶的生活便利性。

通過以上增長策略，預期憑藉卓爾購商戶用戶量增加，注冊用戶包含商戶買家、賣家、司機、物流公司、物業買賣租售雙方，預期物業交易及物流服務亦將於二零一六年實現健康增長。

### **經營業績**

#### *收入*

本集團收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,986,100,000元減少約48.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,029,500,000元，主要是由於(i)物業銷售減少；(ii)租金收入增加；及(iii)於回顧年度確認建築合同之收益。

#### *物業銷售*

物業銷售收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,894,700,000元減少約63.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣696,000,000元。

本集團物業銷售收益來自銷售批發商場單位、辦公室及零售單位以及居住區。截至二零一五年十二月三十一日止年度連同二零一四年度之比較數字有關項目的建築面積及平均售價載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年			二零一四年		
	平均售價			平均售價		
	已售	(已扣除	營業額	已售	(已扣除	營業額
建築面積	營業稅))	建築面積		營業稅))		
(平方米)	人民幣元/ 平方米	(人民幣 千元)	(平方米)	人民幣元/ 平方米	(人民幣 千元)	
漢口北項目	65,666	6,247	410,202	110,573	10,754	1,189,078
第一企業社區 —						
武漢	19,310	4,875	94,132	73,384	4,038	296,312
武漢客廳	7,326	7,386	54,110	55,389	6,136	339,859
卓爾生活城 —						
湖畔豪庭	8,507	5,343	45,452	14,797	4,697	69,495
荆州卓爾城	14,806	4,107	60,806	—	—	—
第一企業社區 —						
長沙總部基地	6,944	4,500	31,249	—	—	—
總計	<u>122,559</u>		<u>695,951</u>	<u>254,143</u>		<u>1,894,744</u>

於回顧年度內，本集團來自物業銷售的營業額大幅減少，主要是由於二零一五年交付的若干物業建築面積減少。漢口北項目的已售建築面積由截至二零一四年十二月三十一日止年度的110,573平方米大幅減少約40.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的65,666平方米。第一企業社區•武漢已售建築面積由截至二零一四年十二月三十一日止年度的73,384平方米減少約73.7%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的19,310平方米。

武漢客廳及卓爾生活城•湖畔豪庭已售建築面積分別由55,389平方米減少約86.8%至7,326平方米及由14,797平方米減少約42.5%至8,507平方米。

於本年度，本集團出售其於武漢卓爾城之全部股權，及武漢客廳之營業額僅包括二零一五年度之一半。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，荊州卓爾城及第一企業社區·長沙總部基地首次分別為本集團貢獻收入人民幣60,800,000元及人民幣31,200,000元，已交付總建築面積分別為14,806平方米及6,944平方米。

#### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣71,700,000元大幅增加約44.4%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣103,500,000元，主要是由於保留作出租之漢口北項目的批發商場單位數目增加。

#### 建築合同收入

於年內，本集團訂立一份建築合同替一位第三方建造若干物業。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度根據實際產生的成本確認收入人民幣197,000,000元。

#### 銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,010,000,000元減少約24.9%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣758,300,000元，主要是由於年內物業銷售減少及確認人民幣208,600,000元的建築合同成本。

#### 毛利

本集團毛利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣976,100,000元減少約72.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣271,200,000元。本集團毛利率由二零一四年的49.1%減至二零一五年的



26.3%，主要由於年內交付物業組合變化所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度，約62.8%的物業銷售收益來自漢口北項目毛利率在60%以上的批發商場單位的銷售。然而，截至二零一五年十二月三十一日止年度，約59.0%的物業銷售收益來自漢口北項目配套設施單位的銷售，其毛利率低於傳統批發商場單位。其餘41.0%的物業銷售收益則來自其他項目，該等項目的整體毛利率遠低於漢口北項目。

#### 其他收益

本集團其他收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣8,300,000元大幅增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度之人民幣972,200,000元。該增加乃主要由於：(i) 提早贖回可換股債券之收益人民幣123,800,000元；(ii) 收購附屬公司所得之收益人民幣367,300,000元；(iii) 政府補助收入人民幣114,400,000元；及(iv) 持作買賣金融資產之公平值變動人民幣348,400,000元所致。

#### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣165,500,000元減少約14.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度之人民幣141,300,000元。該減少乃主要由於受(i) 廣告及推廣活動開支以及員工相關成本增加人民幣8,800,000元及人民幣4,400,000元；及(ii) 關於卓爾足球俱樂部之推廣活動開支及其他開支減少人民幣38,600,000元抵銷影響所致。

#### 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣156,000,000元小幅減少約1.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度之人民幣153,500,000元。該減少乃主要由於受(i) 公益捐款及諮詢費分別增加人民幣7,100,000元及人民幣2,400,000元；(ii) 娛樂及相關開支以及辦公開支減少人民幣10,400,000元；及(iii) 租金支出減少人民幣2,400,000元抵銷影響所致。



*投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加以及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益*

本集團持有部分已開發物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業估值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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值變動人民幣439,600,000元(二零一四年：人民幣1,831,700,000元)及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益人民幣798,200,000元(二零一四年：人民幣325,600,000元)。本集團投資物業公平值淨額於截至二零一五年十二月三十一日止年度內大幅減少人民幣919,600,000元，是由於受回顧期內武漢物業價格上漲放緩以及保留作出租用途的批發商場單位數量的增加抵銷影響所致。

*分佔合營企業的溢利*

分佔合營企業的溢利主要包括來自武漢大世界投資的分佔溢利，反映本集團所持50%股權分佔該實體溢利的部分。於企業合併後，武漢大世界投資於年內成為本集團附屬公司。

*出售附屬公司收益*

於本年度，本集團通過出售其非核心資產及業務完成其業務重組，該等資產及業務包括(i)有關出售武漢卓爾城及收購武漢陸港中心、武漢擔保投資及卓付通科技之股權置換交易；及(ii)出售於正安開曼、卓爾瀋陽、卓爾孝感、卓爾足球及卓爾四季酒店之全部股權。由於出售該等附屬公司，本集團於本年度確認收益總額人民幣353,700,000元。

*融資收入及成本*

截至二零一五年十二月三十一日止年度，利息收入人民幣5,700,000元(二零一四年：人民幣22,300,000元)已計入綜合損益表。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，融資成本淨額人民幣264,900,000元(二零一四年：人民幣122,100,000元)已於綜合損益表扣除，金額增加主要是由於截至二零一五年十二月三十一日止年度銀行及其他借貸及可換股債券利息增加。

#### 所得稅

所得稅由截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣1,147,100,000元減少約80.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度之人民幣228,200,000元。該項減少主要由於(i)應課稅經營溢利減少導致中國企業所得稅減少；(ii)物業銷售減少導致中國土地增值稅減少人民幣91,900,000元；及(iii)投資物業之公平值收益減少及有關天津卓爾電商城之遞延土地增值稅撥回導致遞延土地增值稅減少人民幣652,100,000元之影響。本集團實際稅率由截至二零一四年十二月三十一日止年度之約41.6%減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度之約10.0%。

#### 年內溢利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利人民幣2,046,000,000元。本公司權益持有人應佔溢利為人民幣2,037,700,000元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,572,800,000元增長約29.6%。

#### 流動資金及資本來源

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣243,500,000元(二零一四年：人民幣250,800,000元)。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)。

#### 資本開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與物業、廠房及設備以及發展中投資物業有關的開支總額分別為人民幣115,100,000元及人民幣548,600,000元(二零一四年：人民幣10,000,000元及人民幣819,300,000元)。

### 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一五年十二月三十一日，本集團的長期及短期貸款總額為人民幣6,394,800,000元，較二零一四年十二月三十一日的人民幣6,158,800,000元（包括持作出售之出售組別之長期及短期貸款人民幣1,737,100,000元）小幅增加人民幣36,000,000元。所有貸款均以本集團的功能貨幣人民幣計值。

### 可換股債券

本集團於回顧年度悉數贖回於二零一三年六月十九日發行之全部可換股債券。

### 淨負債比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團的淨負債比率（按借貸總額（扣除現金及現金等價物淨額、受限制現金及短期銀行存款）除以本公司權益股東應佔總權益計算）為60.2%（二零一四年：78.7%）。

### 外匯風險

本集團的銷售主要以本集團主要營運附屬公司的功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期任何未來匯率波動不會對本集團的業務有任何重大影響。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### 資產質押

於二零一五年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值人民幣12,964,200,000元（二零一四年：人民幣10,136,200,000元）的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保。

### 或然負債

根據行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭貸款，本集團將負責償還未

償還的按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團的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與買方悉數清償按揭貸款之較早者止。

於本年度，本集團之全資附屬公司武漢擔保投資的業務主要是為中國企業提供創業貸款擔保及企業家個人貸款擔保。根據相關協議規定之條款，倘指定借款人未能到期付款，武漢擔保投資須就引致之損失向該擔保之受益人作出彌償付款。

於二零一五年十二月三十一日，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貸款而向銀行提供的擔保金額分別達人民幣103,400,000元(二零一四年：無)及人民幣1,455,900,000元(二零一四年：人民幣1,331,700,000元)。

### **僱員及薪酬政策**

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱用總計979名(二零一四年：1,005名)全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其他員工福利。截至二零一五年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣56,200,000元(二零一四年：人民幣52,600,000元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))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」)及首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，首次公開發售前購股權計劃項下授出之合共85,233,750股股份獲行使。

**配售事項所得款項之用途**

於二零一五年八月六日，本公司與于剛博士(作為認購人)(「認購人」)訂立股份認購協議(「認購協議」)，據此，認購人已有條件同意認購及本公司已有條件同意配發及發行合共53,448,000股本公司普通股(「認購股份」)，代價約為155,000,000港元，每股認購股份之認購價為2.90港元(「認購事項」)。

認購股份之總面值為534,480港元。每股認購股份2.90港元之認購價較：(a)股份於二零一五年八月五日(即緊接認購協議日期前之最後交易日)於聯交所所報之收市價每股3.04港元折讓約4.61%；(b)股份於二零一五年八月六日(即認購協議日期)於聯交所所報之收市價每股3.10港元折讓約6.45%；及(c)股份於截至及包括二零一五年八月五日(即緊接認購協議日期前之日期，包括首尾兩日)止之最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約3.018港元折讓約3.91%。

根據股份於二零一五年八月六日(即認購協議日期)之收市價每股3.10港元，認購股份之市值約為166,000,000港元。按所得款項淨額約155,000,000港元計，每股認購股份之淨價為2.90港元。認購事項之所得款項淨額擬用於發展本公司之電商業務及作其他一般企業用途。於本報告日期，全部所得款項已按計劃使用。

**主要風險及不確定因素**

本集團之財務狀況、營運業績、業務及前景將受多項風險及不確定因素影響。以下為本集團識別之主要風險及不確定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定因素，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大之風險。

### 業務風險

由於本集團業務主要在中國進行，本集團依賴中國經濟之持續增長。中國消費水平之任何下降趨勢或本集團有業務營運之任何海外市場可能對本集團業務、財務狀況及營運業績帶來重大不利影響。此外，本集團營運之行業為高度競爭之行業，其中本集團之競爭者包括多家提供與本集團服務類似之國際及中國公司。

### 行業風險

近年來，中國之物業發展市場同時受經濟趨勢及政府政策之影響，如房地產行業採納之分類監管辦法及雙邊監管辦法、按揭水平及擁有權之變動、利率變動、供需條件以及中國之整體經濟波動。

另外，本集團正在實施戰略轉型，在新的業務領域可能會碰到新的風險，例如激烈的行業競爭，使得利潤率降低；新行業的行業標準和法規尚不健全，在業務的拓展有執行的風險；另外，電商及其他新業務是利用互聯網這一新興技術開展業務活動的，而互聯網上眾多黑客的存在對數據庫的安全構成了威脅互聯網技術安全性風險。

### 營運風險

營運風險為內部程序、職員及系統或外部事件之不足或失誤所導致之損失。管理營運風險之責任基本上由各個功能之分部及部門肩負。本集團承認營運風險不能完全消除，且很多時候都未必會達致成本效益。

本集團之主要功能經由本身之標準營運程序、權限及匯報框架作出指引。本集團將不時識別及評估主要營運風險，並盡早將風險問題向高級管理層匯報，以便採取適當風險應對措施。

### 金融風險

本集團之金融風險管理載於本公司二零一五年年報之綜合財務報表附註33。

#### (c) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

#### 漢口北項目

漢口北國際商品交易中心(「漢口北項目」)為本集團的旗艦項目，為華中最大的主營消費品批發商場，設計上全面承接武漢傳統貿易批發區漢正街拆遷所帶來的商機。漢口北的總地盤面積約逾180萬平方米(「平方米」)，批發商舖單位的總建築面積(「建築面積」)超過400萬平方米。項目分為20多個獨立的批發商場，專門銷售不同種類的消費品，匯聚超過100萬商品種類，由本集團積極打造成為國內消費品供應商、製造商、分銷商及中小企的綜合商務平台。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，共有約1,025個商戶已經從漢正街搬遷至漢口北項目，位於漢正街的8個獨立市場搬遷至漢口北項目並新增了二手車市場等幾個專業市場，這將進一步提升市場區域商戶交易量及人流量。

配套交通方面，塔子湖東路已經建成開通，岱家山橋樑翻新也已經納入政府規劃，這些交通配套設施的建設將有緩解目前岱黃高速的交通壓力，使得盤龍城及漢口北地區的人流、物流進出武漢市區更加便捷。此外連接漢口北項目及武漢市的輕軌一號項目已經於二零一四年五月二十八日通車運



營。漢口北國際商品交易中心也因此成為國內少見的直接接駁軌道交通的大型現代商貿物流中心。

借助於漢口北項目集中眾多商戶的平臺優勢，「湖北省電子商務示範基地」於二零一四年上半年正式落戶漢口北，漢口北將發展成為華中最大的電子商務集群。為了進一步推動漢口北市場繁榮和加快電子商務發展，漢口北特別打造了可容納2,000餘戶廠家、5,000餘戶電商企業及賣家的電商基地。二零一四年十月十日，卓爾電商團隊成為阿里巴巴武漢產業帶運營服務商，全權負責武漢地區網上批發商進軍阿里巴巴精品批發平台的審核與運營。截至二零一四年十二月三十一日，經卓爾電商團隊運營，已經有1,680戶武漢網批電商入駐阿里巴巴武漢產業帶平台，月均交易額達到人民幣1億元以上。

於二零一四年十二月，第五屆漢口北國際商品交易會（「漢交會」）於漢口北項目成功舉行。為期一個月的漢交會展區達2,000,000平方米，有數十萬大中型規模的批發市場運營商參展，交易總額創漢交會紀錄達到人民幣212億元，較二零一三年的人民幣156億元增長35.9%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，漢口北項目為本集團銷售收益貢獻人民幣1,189,100,000元，較二零一三年同期增加118%，主要是由於二零一四年交付的總建築面積較二零一三年同期增加所致。於回顧期內，漢口北項目已售出及交付的總建築面積為110,573平方米，每平方米平均售價（「平均售價」）為人民幣10,754元，平均售價與二零一三年同期相若。

#### 第一企業社區 — 武漢

第一企業社區 — 武漢為獨具特色的商業園區，與本集團漢口北項目相距不足三公里，為漢口北項目商戶提供就近的辦公場所。該項目位於武漢盤龍



城經濟技術開發區，主要對象客戶為有設立總部需求的中小型企业。總規劃建築面積約為110萬平方米的第一企業社區 — 武漢，並預期規劃有一棟高層辦公樓、四棟高層商住樓、數百棟低層獨棟現代辦公樓及零售商舖。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，第一企業社區 — 武漢為本集團貢獻營業額人民幣296,300,000元，較二零一三年增長53.9%，主要由於該項目第三期交付所致。

#### 漢口北 • 卓爾生活城

漢口北 • 卓爾生活城包括卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑兩個住宅開發項目，均位處武漢盤龍城經濟開發區。

#### 卓爾湖畔豪庭

本集團旗下首個大型生活服務中心 — 卓爾湖畔豪庭已於二零一二年正式開盤，該項目為本集團為漢口北量身打造的專屬配套居住區。總地盤面積約180,000平方米，建築面積超過350,000平方米。項目分兩個階段進行施工，預期將於二零一五年前全面完成。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，卓爾湖畔豪庭為本集團銷售收益貢獻人民幣69,500,000元(二零一三年：人民幣362,500,000元)，平均售價為每平方米人民幣4,600元。

#### 卓爾築錦苑

計劃分兩期開發的住宅開發項目卓爾築錦苑地處武漢盤龍城經濟開發區，總地盤面積達約60,000平方米，建築面積約170,000平方米。整個項目預期不遲於二零一五年全面完成。

### 武漢客廳

總建築面積逾150萬平方米的武漢客廳鄰近武漢市中心，為多結構、多功能的文化中心，為客戶提供多元化的文化體驗。該項目為本集團重點建設的大型城市綜合體項目，集中國文化藝術品展覽、藝術品交易中心、文化影視創意產業基地及酒店設施等於一身。

武漢客廳於二零一二年被湖北省文化廳列入湖北省重大文化建設項目名錄。此外，該項目被列為武漢「十二五規劃」重大文化投資項目。本集團將積極把其打造為中國文化交流的創新平台和文化產業的示範園區，並將利用其進一步配合本集團現有及潛在客戶的業務需求與增長。

武漢客廳將分三期開發，第一期主要包括居住單元及辦公樓，第二期及第三期主要包括居住單元、辦公樓、零售商舖、交易中心及酒店設施等。二零一四年武漢客廳一期項目除H、I、G棟和藝術大廈處於地下室及地上塔樓施工階段，其他工程均已實現主體完工。餘下項目將於二零一六年前完工。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，武漢客廳為本集團貢獻收益人民幣339,900,000元(二零一三年：人民幣422,200,000元)，每平方米平均售價為人民幣6,136元。

### 卓爾第一企業社區 — 長沙總部基地

卓爾第一企業社區 — 長沙總部基地項目位於長沙市開福區，這不僅將第一企業社區 — 武漢的成熟開發運營經驗複製到長沙，並將會快速高效形成總部企業集群，帶動長沙地區物流業和總部經濟發展。

第一企業社區 — 長沙總部基地的建設工程已於二零一二年啟動，總建築面積約為380,000平方米。一期項目預計將於二零一五年竣工。目前一期主體已全部完工，各項工程均進入收尾階段，竣工備案手續正在辦理之中。辦

公樓預售已經於二零一四年下半年啟動，吸引了大量湖南省內大型及中型企業關注，目前有部分企業已經入駐，更有多數企業有入駐意向。項目二期也正在順利的進行中，截至本報告日期，已成功辦理土地使用權證及建設用地規劃許可證，正在進行設計方案的修改。

#### 卓爾金融中心

卓爾金融中心為本集團持有51%的共同開發項目，地處武漢市中心金融區，該項目將打造成為高端商業貿易廣場和甲級寫字樓。項目總建築面積超過97,000平方米，總地盤面積約10,000平方米。回顧年度內，本集團積極推進項目施工，主體結構已封頂，已完成幕牆工程、電梯、空調、消防、高低壓等工程的50%。

#### 瀋陽客廳

位於瀋陽市的瀋陽客廳是以文化主題為核心的高端城市綜合項目。項目涵蓋生態住宅、商務SOHO、星級酒店、名品商業、文化市集、影視綜合體及中央公園等於一身，項目分兩期開發。目前一期項目已規劃總建築面積超過300,000平方米，總地盤面積約150,000平方米。本集團致力將該項目打造為瀋陽市及東北地區的文化新地標。項目於二零一三年開始施工，部分一期項目於二零一四年底接近完工，目前於交付前進行若干維修及修葺工作。部分第一期項目預期於二零一五年年中竣工。

#### 天津卓爾電商城

天津卓爾電商城選址天津西青大學城，扼守京津交通主幹道，坐擁航空、高鐵、高速公路黃金交通樞紐，10分鐘到達天津南站，30分鐘到達天津

站、天津西站、35分鐘到達天津濱海國際機場，總建築面積300萬平方米，於二零一四年開始施工並在五年內將形成面向京津、覆蓋華北、輻射東北亞的重要商品集散基地。

天津卓爾電商城複製漢口北項目承接百年漢正街的成功經驗，以現代物流、電商及信息化手段對傳統批發業進行徹底升級改造，承接於京津北京動物園批發市場、大紅門、木樨、大胡同、瑞景、永濠、天津洋貨批發市場等地的主要批發市場外遷升級，是中國首家O2O大型現代化商貿物流中心，將成為華北最大消費品集散平臺。天津卓爾電商城將幫助實體批發商網上拓展新空間，成為網商實體配套新基地，為每一個實體批發商開網店，建立統一網上交易平臺，輔導商家自主網絡推廣，提供網上支付、金融支持、全面信息化等服務，同時為電商企業配套最優、下實體服務，成為電商企業倉儲中心、金融服務中心和創業孵化中心。

天津卓爾電商城一期國際商貿城投資人民幣20億元，建築面積61.2萬平方米，涵蓋小商品、服裝、鞋業皮具、酒店用品、文體用品、日化用品、家紡飾品、兒童用品、副食調料等主要消費品交易品類，一期將形成10大專業批發市場集群，並擁有倉儲中心、物流配送、電子商務、金融支持、信息化管理等綜合配套服務體系。

截至二零一四年十二月三十一日，天津卓爾電商城採取出售20年經營權的方式，預售面積約41,610平方米，預售金額約人民幣214,000,000元，每平方米平均售價約人民幣5,143元。

### 荊州卓爾城

荊州卓爾城位於荊州西部臨港工業新城「金三角」核心地帶，區位優越，交通便捷。東部直抵九陽大道緊鄰九陽機械電子工業園區；西臨引江濟漢運河與華中農高區隔河相望；北臨漢宜高鐵和滬渝高速；南接荊州李埠港區與長江大學農學院毗鄰。318國道貫穿項目東西，距離荊州古城高速公路口、荊州楚都客運站、荊州火車站均5公里距離。

荊州卓爾城總建築面積339萬平方米，一期國際商貿城總規劃建築面積31萬平方米，共有標準商鋪6,300餘個，是華中地區首屈一指的新型專業批發市場。

截至二零一四年十二月三十一日，荊州卓爾城預售物業面積約24,372平方米，預售金額約人民幣1.22億元，每平方米平均售價約人民幣5,006元。

### 卓爾亞洲博覽城

本集團於二零一四年六月八日和雲南省滇中產業新區管理委員會簽訂戰略合作框架協議（「框架協議」），將投資於位於中國雲南省大板橋鎮的大型綜合物流及貿易中心的發展及建設（「卓爾亞洲博覽城項目」）。該項目土地總面積約為2,001,000平方米，當中約1,334,000平方米將用作物流用途及倉庫設施，餘下約667,000平方米將用作商業用途。

卓爾亞洲博覽城項目的預計總建築面積約為3,300,000平方米。截至二零一四年十二月三十一日，該項目仍然處於規劃階段，待取得土地並辦理相關的建設施工許可手續後可以動工建設。

### 武漢卓爾足球俱樂部

武漢卓爾職業足球俱樂部有限公司(「卓爾足球俱樂部」)，已由本集團於二零一一年收購。卓爾足球俱樂部於二零一三年參加中國足球協會超級聯賽，於二零一四年參加中國足球協會甲級聯賽，取得第三名的比賽成績。

作為植根武漢的湖北省十強民營企業，本集團認為經營足球隊可大大提升本集團於本地社區的品牌形象，並借助球隊的聯賽活動，將卓爾品牌帶到全國，並有利於卓爾打造一個全國的商貿物流網絡。

### 與深圳市南山合作

於二零一四年十一月十八日，本公司與深圳市南山房地產開發有限公司(「深圳市南山」)訂立合作協議，據此，本公司同意出售若干附屬公司，以將資源集中用於核心業務分部(即發展與經營專注大型消費類產品的批發商場及相關增值服務)。截至本報告日期，尚無簽署正式協議。

### 與豐盛合作

於二零一五年四月九日，本公司與豐盛控股有限公司(「豐盛」)訂立諒解備忘錄，據此，本公司同意出售若干其附屬公司之股權，以將資源集中用於核心業務分部(即發展與經營專注大型消費類產品的批發商場及相關增值服務)。截至本年報日期，尚無簽署正式協議。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月九日之公佈。

**建議重組**

於回顧年度內，本集團已建議作出戰略重組以調整其主要業務，即發展及運營批發商場以及提供相關設施及增值服務。重組已於二零一五年一月十六日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。重組將於所有先決條件獲達成或獲豁免時完成，惟預計不遲於二零一五年六月三十日。有關重組的詳情，請參閱本公司於二零一四年十二月三十一日刊發的通函及於二零一五年三月三十一日刊發的公佈。

**經營業績****營業額**

營業額由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,581,200,000元增加25.6%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,986,100,000元，主要是由於物業銷售增加。本集團來自租金收入的收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣44,100,000元增加62.5%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣71,700,000元，主要是由於漢口北項目總租賃面積增加。

**物業銷售**

物業銷售收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,523,900,000元增加24.3%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,894,700,000元。

本集團物業銷售收益來自銷售批發商場單位、辦公室及零售單位以及居住區。截至二零一四年十二月三十一日止年度連同二零一三年度之比較數字有關項目的建築面積及平均售價載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一四年			二零一三年		
	平均售價			平均售價		
	已售 建築面積	(已扣除 營業稅)	營業額	已售 建築面積	(已扣除 營業稅)	營業額
(平方米)	人民幣元/ 平方米	(人民幣 千元)	(平方米)	人民幣元/ 平方米	(人民幣 千元)	
漢口北項目	110,573	10,754	1,189,078	50,938	10,731	546,599
第一企業社區 — 武漢	73,384	4,038	296,312	51,538	3,730	192,522
武漢客廳	55,389	6,136	339,859	78,633	5,360	422,243
卓爾生活城 — 湖畔豪庭	14,797	4,697	69,495	78,741	4,600	362,514
總計	<u>254,143</u>		<u>1,894,744</u>	<u>259,850</u>		<u>1,523,878</u>

於回顧年度內，本集團來自物業銷售的營業額大幅增加，主要是由於二零一四年交付的若干物業建築面積增加。漢口北項目的已售建築面積由截至二零一三年十二月三十一日止年度的 50,938 平方米大幅增加 117.0% 至截至二零一四年十二月三十一日止年度的 110,573 平方米。第一企業社區 — 武漢已售建築面積由截至二零一三年十二月三十一日止年度的 51,538 平方米增加 42.4% 至截至二零一四年十二月三十一日止年度的 73,384 平方米，乃主要由於第三期項目辦公樓及住宅的竣工及交付所致。

武漢客廳及卓爾生活城 — 湖畔豪庭已售建築面積分別由 78,633 平方米減少 29.6% 至 55,389 平方米及由 78,741 平方米減少 81.2% 至 14,797 平方米。



### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣44,100,000元大幅增加62.5%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣71,700,000元，主要是由於保留作出租之漢口北項目的批發商場單位數目增加。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣916,300,000元增加10.2%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,010,000,000元，主要是由於物業銷售增加。

### 毛利

毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣664,800,000元增加46.8%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣976,100,000元。本集團毛利率由二零一三年的42.0%增至二零一四年的49.1%，主要由於年內交付物業組合變化所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度，僅有35.9%的物業銷售收益來自漢口北項目，其中批發商場單位的毛利率通常保持在60%以上。然而，截至二零一四年十二月三十一日，約62.8%的物業銷售收益來自漢口北項目，而其餘37.2%的物業銷售收益則來自第一企業社區—武漢、武漢客廳及卓爾生活城項目，其中該等項目的整體毛利率遠低於漢口北項目。

### 其他虧損淨額

截至二零一四年十二月三十一日止年度，持作出售的若干非流動資產被出售，產生虧損人民幣2,600,000元(二零一三年：人民幣8,600,000元)。

### 其他收益

其他收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度之人民幣35,900,000元減少69.8%至截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣10,800,000元。

元。該減少乃主要由於政府補助收入減少人民幣2,900,000元及足球俱樂部相關收入減少人民幣22,000,000元所致。

#### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣194,200,000元減少14.7%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣165,500,000元，主要是由於廣告及推廣活動開支及相關於卓爾足球俱樂部的其他開支分別減少人民幣20,200,000元及人民幣11,000,000元所致。

#### 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣161,900,000元減少3.6%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣156,000,000元，主要是由於於回顧年度被(i)本集團行政及管理人員數目增加及薪金上漲導致員工相關成本增加人民幣4,200,000元；及(ii)娛樂及相關開支減少人民幣10,400,000元抵銷所影響。

#### 投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加以及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益

本集團持有部分已開發物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業估值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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值大幅增加人民幣1,831,700,000元(二零一三年：人民幣319,100,000元)及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益人民幣325,600,000元(二零一三年：人民幣1,423,000,000元)。本集團投資物業公平值於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內大幅增加，是由於回顧期內武漢物業價格上漲以及保留作出租用途的批發商場單位數量的增加及截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團於天津的投資物業首次確認公平值增加人民幣1,319,700,000元所致。

### 分佔合營企業的溢利

分佔合營企業的溢利主要包括來自武漢大世界投資發展有限公司的分佔溢利，反映本集團所持 50% 股權分佔該實體溢利的部分。

### 可換股債券嵌入式衍生工具部分的公平值變動

本集團於二零一三年六月十九日發行可換股債券，就二零一四年十二月三十一日對可換股債券進行的重新估值，於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益表中確認虧損淨額人民幣 9,300,000 元(二零一三年：收益人民幣 12,700,000 元)。

### 融資收入及成本

截至二零一四年十二月三十一日止年度，利息收入人民幣 22,300,000 元(二零一三年：人民幣 3,900,000 元)已計入綜合損益表。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，融資成本淨額人民幣 122,100,000 元(二零一三年：人民幣 76,900,000 元)已於綜合損益表扣除，金額增加主要是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度銀行及其他借貸及可換股債券利息增加。

### 所得稅

所得稅由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣 918,300,000 元增加 24.9% 至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣 1,147,100,000 元。該增加乃主要由於本集團經營溢利增加導致中國企業所得稅增加以及中國土地增值稅增加所致。本集團之實際稅率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的 36.0% 增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的 41.6%。實際稅率上升部分是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度漢口北產生的中國土地增值稅增加人民幣 53,900,000 元。

### 年內溢利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利人民幣 1,610,700,000 元。本公司權益持有人應佔溢利為人民幣 1,572,800,000 元，

較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,583,700,000元輕微減少0.7%。

#### 流動資金及資本來源

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣250,800,000元(二零一三年：人民幣738,800,000元)。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)。

#### 資本開支

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與物業、廠房及設備以及在建投資物業有關的開支總額分別為人民幣10,000,000元及人民幣819,300,000元(二零一三年：人民幣4,400,000元及人民幣197,200,000元)。

#### 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一四年十二月三十一日，本集團的長期及短期貸款總額為人民幣6,158,800,000元(包括持作出售之出售組別之長期及短期貸款人民幣1,737,100,000元)，較二零一三年十二月三十一日的人民幣5,097,800,000元增加人民幣1,061,000,000元。所有貸款均以本集團的功能貨幣人民幣計值。

#### 可換股債券

於二零一四年十二月三十一日，本集團於二零一三年六月十九日發行的可換股債券相等於人民幣677,900,000元(二零一三年：人民幣608,300,000元)。於二零一四年十二月三十一日，未到期的可換股債券本金為100,000,000美元，可換股債券年利率為5.5%，於二零一八年六月十九日到期。

#### 淨負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團的淨負債比率(按借貸總額(扣除現金及現金等價物、受限制現金及短期銀行存款)除以本公司權益股東應佔總權益計算)為78.7%(二零一三年：70.1%)。

### 外匯風險

本集團的銷售主要以本集團主要營運附屬公司的功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期任何未來匯率波動不會對本集團的業務有任何重大影響。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### 資產質押

於二零一四年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值人民幣10,136,200,000元(二零一三年：人民幣6,045,500,000元)的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保。

### 或然負債

根據行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭貸款，本集團將負責償還未償還的按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團的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與買方悉數清償按揭貸款之較早者止。

於二零一四年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授之按揭貸款而向銀行提供的擔保金額達人民幣1,331,700,000元(二零一三年：人民幣1,533,400,000元)。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用總計1,005名(二零一三年：939名)全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其他員工福利。截至二零一四年十二月三十一日止年度，僱員薪酬福利支出為人民幣52,600,000元(二零一三年：人民幣50,400,000元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))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。於本年度，概無董事放棄或同意放棄其於本年度之酬金。

本集團亦已採納購股權計劃（「購股權計劃」）及首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」），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。

**(d) 截至二零一三年十二月三十一日止年度**

**業務回顧**

**漢口北項目**

漢口北國際商品交易中心（「漢口北項目」）為本集團的旗艦項目，為華中最大的主營消費品批發商場，設計上全面承接武漢傳統貿易批發區漢正街拆遷所帶來的商機。漢口北項目的總地盤面積約逾180萬平方米（「平方米」），批發商舖單位的總建築面積（「建築面積」）超過350萬平方米。項目分為20多個獨立的批發商場，專門銷售不同種類的消費品，匯聚100萬商品種類，由本集團積極打造成為國內消費品供應商、製造商、分銷商及中小企的綜合商務平台。

二零一三年度，漢正街拆遷工作按原計劃推進。共有約14,000名居民已經從漢正街搬遷至漢口北項目。尤其是，於二零一三年內，原來位於漢正街的三個最大的鞋類產品市場全部搬遷至漢口北項目，將有助於提升該區域商戶交易量及人流量。

於回顧年度，為促進將漢正街市場搬遷至漢口北項目的規劃及興建工程，地方政府重新翻新塔子湖東路及岱家山橋樑，並將其延至解放大道。連接

漢口北項目及武漢市的輕軌一號線預期將於二零一四年完工。漢口北項目交通便捷，高速公路、公路、機場大道及鐵路網均可通往該項目，因此，漢口北項目將成為該區域的交通樞紐。

於二零一三年十一月，第四屆漢口北國際商品交易會（「漢交會」）於漢口北項目成功舉行。漢交會舉辦的一週有數十萬大中型規模的批發市場運營商參展，交易總額創漢交會紀錄達到人民幣156億元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，漢口北項目為本集團銷售收益貢獻人民幣546,600,000元，較二零一二年同期減少62.3%，主要是由於二零一三年交付的建築面積較二零一二年同期減少所致。於回顧期內，漢口北項目已售出及交付的總建築面積為50,938平方米，每平方米平均售價（「平均售價」）為人民幣10,731元，平均售價較二零一二年同期下降11.4%。平均售價下降乃主要由於，截至二零一三年十二月三十一日止年度，已售出的涉及各行業的批發商場以及批發商場的若干配套住宅單位的平均售價較低。

#### 第一企業社區 — 武漢

第一企業社區 — 武漢為獨具特色的商業園區，與本集團漢口北項目相距不足三公里，為漢口北項目商戶提供就近的辦公場所。該項目位於武漢盤龍城經濟技術開發區，主要對象為有設立總部需求的中小型企業。總規劃建築面積約為110萬平方米的第一企業社區 — 武漢項目共規劃有三棟高層辦公樓、數百棟低層獨棟現代辦公樓及零售商舖。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，第一企業社區 — 武漢為本集團貢

獻營業額人民幣192,500,000元，較二零一二年增長1,635.4%，主要由於該項目第三期交付所致。

#### 漢口北 • 卓爾生活城

漢口北 • 卓爾生活城包括卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑兩個住宅開發項目，均位處武漢盤龍城經濟開發區。

#### 卓爾湖畔豪庭

本集團旗下漢口北首個大型生活服務中心—卓爾湖畔豪庭已於二零一二年正式開盤，該項目為本集團為漢口北量身打造的專屬配套居住區。總地盤面積約180,000平方米，建築面積超過300,000平方米。項目分兩個階段進行施工，預期將於二零一五年前全面完成。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，卓爾湖畔豪庭為本集團銷售收益貢獻人民幣362,500,000元(二零一二年：人民幣零元)，平均售價為每平方米人民幣4,600元。

#### 卓爾築錦苑

計劃分兩期開發的住宅開發項目卓爾築錦苑地處武漢盤龍城經濟開發區，總地盤面積達約60,000平方米，建築面積約170,000平方米。整個項目預期不遲於二零一五年全面完成。

#### 武漢客廳

總建築面積逾80萬平方米的武漢客廳鄰近武漢市中心，為多結構、多功能的文化中心，為客戶提供多元化的文化體驗。該項目為本集團重點建設的大型城市綜合體項目，集中國文化藝術品展覽、藝術品交易中心、文化影



視創意產業基地及酒店設施等於一身。武漢客廳於二零一二年被湖北省文化廳列入湖北省重大文化建設項目名錄。此外，該項目被列為武漢「十二五規劃」重大文化投資項目。本集團將積極把其打造為中國文化交流的創新平台和文化產業的示範園區，並將利用其進一步配合本集團現有及目標客戶的業務需求與增長。

武漢客廳將分三期開發，第一期主要包括居住單元及辦公樓，預計於二零一三年完工及交付。第二期及第三期主要包括居住單元、辦公樓、零售商舖、交易中心及酒店設施等，將如期進行並逐步於二零一四年至二零一六年完工。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，武漢客廳為本集團貢獻收益人民幣422,200,000元(二零一二年：人民幣零元)，每平方米平均售價為人民幣5,360元。

#### 卓爾第一企業社區 — 長沙總部基地

卓爾第一企業社區 — 長沙總部基地項目位於長沙市開福區，這不僅將第一企業社區 — 武漢的成熟開發運營經驗複製到長沙，並將會快速高效形成總部企業集群，帶動長沙地區物流業和總部經濟發展。

第一企業社區 — 長沙總部基地的建設工程已於二零一二年啟動，總建築面積約為200,000平方米。一期項目預計將於二零一四年竣工。預計將吸引大量湖南省內大型及中型企業入駐。辦公樓預售預計於二零一四年下半年啟動。

#### 卓爾金融中心

卓爾金融中心為本集團持有51%的共同開發項目，地處武漢市中心金融區，本集團計劃將該項目打造成為高端商業貿易廣場和甲級寫字樓。項目總建築面積超過97,000平方米，總地盤面積近10,000平方米。回顧年度內，本集團積極推進項目施工，預期項目將於二零一四年下半年為本集團帶來租金收入。

### 瀋陽客廳

位於瀋陽市的瀋陽客廳是以文化主題為核心的高端城市綜合項目。項目涵蓋生態住宅、商務SOHO、星級酒店、名品商業、文化市集、影視綜合體及中央公園等於一身，計劃分兩期開發。目前一期項目已規劃總建築面積超過 300,000 平方米，總地盤面積約 150,000 平方米。本集團致力將該項目打造為瀋陽市及東北地區的文化新地標。回顧年度內，項目已開始施工，第一期項目預期於二零一四年竣工。

### 武漢卓爾足球俱樂部

作為植根武漢的湖北省十強民營企業，本集團不僅專注打造漢口北項目成為全國商貿中心，亦不遺餘力推動當地文化體育事業發展。為支持本地足球業發展，本集團於二零一一年以人民幣 10,000,000 元收購湖北中博足球俱樂部的全部股權。此外，本集團認為經營足球隊可大大提升本集團於本地社區的品牌形象。收購完成後，足球俱樂部更名為武漢卓爾職業足球俱樂部有限公司（「卓爾足球俱樂部」），成為本集團旗下全資附屬公司。

卓爾足球俱樂部二零一三年於中國足球協會超級聯賽參賽。

## 經營業績

### 營業額

營業額由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣 1,489,900,000 元增加 6.1% 至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣 1,581,200,000 元，主要是由於物業銷售增加。本集團來自租金收入的收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣 19,900,000 元增加 122.1% 至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣 44,100,000 元，主要是由於漢口北項目總租賃面積增加。

## 物業銷售

物業銷售收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,462,000,000元增加4.2%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,523,900,000元。

本集團物業銷售收益來自銷售批發商場單位、辦公室及零售單位以及居住區。截至二零一三年十二月三十一日止年度有關項目的建築面積及平均售價載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年			二零一二年		
	平均售價		平均售價			
	已售	(已扣除	已售	(已扣除	營業額	
	建築面積	營業稅)	建築面積	營業稅)	(人民幣	
	(平方米)	人民幣元/ 平方米	(平方米)	人民幣元/ 平方米	千元)	
漢口北項目	50,938	10,731	546,599	119,797	12,112	1,450,954
第一企業社區 — 武漢	51,538	3,730	192,522	3,470	3,197	11,094
武漢客廳	78,633	5,360	422,243	—	—	—
卓爾生活城 — 湖畔豪庭	78,741	4,600	362,514	—	—	—
總計	<u>259,850</u>	<u>          </u>	<u>1,523,878</u>	<u>123,267</u>	<u>          </u>	<u>1,462,048</u>

於回顧年度內，本集團來自物業銷售的營業額大幅增加，主要是由於二零一三年的總建築面積顯著增加。漢口北項目的已售建築面積由截至二零一二年十二月三十一日止年度的119,797平方米減少57.5%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的50,938平方米。然而，卓爾第一企業社區 — 武漢總部基地已售建築面積由3,470平方米大幅增至51,538平方米，乃由於第三期項目辦公樓的竣工及交付所致。

此外，武漢客廳及卓爾生活城 — 湖畔豪庭已分別交付總建築面積 78,633 平方米及 78,741 平方米，分別首次為本集團貢獻收益人民幣 422,200,000 元及人民幣 362,500,000 元。

#### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣 19,900,000 元大幅增加 122.1% 至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣 44,100,000 元，主要是由於保留作出租之漢口北項目的批發商場單位數目增加。

#### 銷售成本

銷售成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣 407,000,000 元增加 125.1% 至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣 916,300,000 元，主要是由於物業銷售增加。

#### 毛利

毛利由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣 1,082,900,000 元減少 38.6% 至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣 664,800,000 元。本集團毛利率由二零一二年的 72.7% 降至二零一三年的 42.0%，主要由於年內交付物業組合變化所致。截至二零一二年十二月三十一日止年度，逾 99% 的物業銷售收益來自漢口北項目，其中批發商場單位的毛利率通常保持在 70% 以上。然而，截至二零一三年十二月三十一日止年度，僅約 35.9% 的物業銷售收益來自漢口北項目，而其餘 64.1% 的物業銷售收益則來自卓爾第一企業社區 — 武漢總部基地、武漢客廳及卓爾生活城項目，其中該等項目的整體毛利率遠低於漢口北項目。

#### 其他虧損淨額

截至二零一三年十二月三十一日止年度，持作出售的若干非流動資產被出售，產生虧損人民幣 8,600,000 元（二零一二年：人民幣 9,800,000 元）。

### 其他收益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，足球俱樂部的相關收入及政府補助分別人民幣32,000,000元及人民幣2,900,000元已計入綜合損益表(二零一二年：分別為人民幣5,900,000元及人民幣50,000元)。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣88,300,000元增加119.8%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣194,200,000元，主要是由於卓爾足球俱樂部的廣告及推廣活動開支及其他相關開支分別增加人民幣45,600,000元及人民幣47,100,000元所致。

### 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣136,800,000元增加18.3%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣161,900,000元，主要是由於(i)本集團行政及管理人員數目增加及薪金上漲導致員工相關成本增加人民幣6,400,000元；及(ii)捐款及相關開支增加人民幣14,600,000元。

### 投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加以及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益

本集團持有部分已開發物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業估值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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加人民幣319,100,000元(二零一二年：人民幣200,500,000元)及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益人民幣1,423,000,000元(二零一二年：人民幣496,900,000元)。本集團投資物業公平值於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內

大幅增加，是由於回顧期內武漢物業價格上漲以及保留作出租用途的批發商場單位數量的增加所致。

#### 分佔合營企業的溢利

分佔合營企業的溢利主要包括來自武漢大世界投資發展有限公司的分佔溢利，反映本集團所持50%股權分佔該實體溢利的部分。

#### 可換股債券嵌入式衍生工具部分的公平值變動

本集團於二零一三年六月十九日發行可換股債券，就二零一三年十二月三十一日對可換股債券進行的重新估值，於截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益表中確認收益人民幣12,700,000元。

#### 融資收入及成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，利息收入人民幣3,900,000元(二零一二年：人民幣3,400,000元)已計入綜合損益表。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，融資成本淨額人民幣76,900,000元(二零一二年：人民幣5,500,000元)已於綜合損益表扣除，金額增加主要是由於截至二零一三年十二月三十一日止年度銀行及其他借貸增加及發行可換股債券。

#### 所得稅

所得稅由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣502,000,000元增加82.9%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣918,300,000元，主要是由於遞延稅項增加所致。本集團之實際稅率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的30.0%增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的36.0%。

### 年內溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利人民幣1,629,000,000元。本公司權益股東應佔溢利為人民幣1,583,700,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,150,900,000元增加37.6%。

### 流動資金及資本來源

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物共計人民幣738,800,000元(二零一二年：人民幣998,100,000元)。本集團的現金及現金等價物主要包括主要存放於中國國內銀行人民幣賬戶的手頭現金及銀行結餘。

### 資本開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與物業、廠房及設備以及發展中投資物業有關的開支總額分別為人民幣4,400,000元及人民幣197,200,000元(二零一二年：人民幣8,800,000元及人民幣295,600,000元)。

### 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一三年十二月三十一日，本集團的長期及短期貸款總額為人民幣5,097,800,000元，較二零一二年十二月三十一日的人民幣2,971,700,000元增加人民幣2,126,100,000元。所有貸款均以本集團的功能貨幣人民幣計值。

### 可換股債券

於二零一三年十二月三十一日，本集團於二零一三年六月十九日發行的可換股債券相等於人民幣608,300,000元(二零一二年：人民幣零元)。於二零一三年十二月三十一日，未到期的可換股債券本金為100,000,000美元，年利率為5.5%，於二零一八年六月十九日到期。

### 淨負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團的淨負債比率(按借貸總額(扣除現金及現金等價物、受限制現金及短期銀行存款)除以本公司權益股東應佔總

權益計算)為69.8%(二零一二年：37.6%)。

#### 外匯風險

本集團的銷售主要以本集團主要營運附屬公司的功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來匯率波動不會對本集團的業務有任何重大影響。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

#### 資產質押

於二零一三年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值人民幣5,619,400,000元(二零一二年：人民幣1,680,200,000元)的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保，有關詳情載於綜合財務報表附註25。

#### 或然負債

根據行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭貸款，本集團負責償還未償還的按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團的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與買方悉數清償按揭貸款之較早者止。

於二零一三年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授之按揭貸款而向銀行提供的擔保金額達人民幣1,533,400,000元(二零一二年：人民幣1,575,500,000元)。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用總計939名(二零一二年：842名)全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其他員工福利。截至二零一三年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣50,400,000元(二零一二年：人民幣41,900,000元)。本集團根據薪酬政策提



供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))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。

#### 首次公開發售所得款項用途

本公司股份於二零一一年七月份在聯交所主板上市，本公司籌得款項淨額為1,449,300,000港元(相當於人民幣1,208,800,000元)。

截至二零一三年十二月三十一日，本集團已按如下方式動用所得款項淨額人民幣1,015,300,000元(相當於84.0%)：

- 人民幣211,500,000元用於建設及／或擴充漢口北項目的批發商場與配套設施；
- 人民幣60,400,000元用於在第一企業社區 — 武漢興建低層辦公樓、高層辦公大樓及服務中心；
- 人民幣272,000,000元用於建設武漢客廳(一期)；
- 人民幣60,400,000元用於興建卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑等住宅項目；
- 人民幣290,100,000元用於東北(瀋陽)國際商品交易中心、第一企業社區 • 卓爾東北總部基地及東北物聯港的土地收購及初步建設；及
- 人民幣120,900,000元用作營運資金。

所得款項淨額為根據本公司於二零一一年六月三十日所刊發上市招股章程(「招股章程」)「所得款項用途」一節所載擬定分配方式動用。所得款項淨額的未動用部分現以現金及現金等價物持有，亦擬按招股章程所述擬定分配方式動用。

## 6. 經擴大集團之財務及貿易前景

中國作為全球製造業中心，也是互聯網大國，擁有得天獨厚的優勢成為世界商品交易中心。本集團過去多年一直根植於商貿流通領域，留意到近年互聯網發展的風口和機遇，從二零一五年年中開始，全面擁抱互聯網，積極推動轉型，提出「批發市場+互聯網」的「卓爾雲市場」計劃，打造全球交易平台。

本集團擁有較大規模的線下實體商貿物流市場，已有20多家專業批發市場、2萬多商戶入駐經營。因本集團近年來連續多年舉辦「中國批發市場年會」、「中國漢口北商品交易會」，與包括義烏、廣州、昆明、成都、西安、瀋陽等城市在內的中國各地主要批發市場建立並保持良好的溝通和合作關係。本集團推出的「卓爾雲市場」計劃，正是基於以漢口北國際交易中心、天津卓爾電商城、荊州卓爾城等為代表的線下實體商貿市場物業、客戶、物流、數據基礎及優勢，將全國眾多實體批發市場與電子商務全面融合，降低中國批發環節的供應鏈成本、提升運營效率，打造中國最大的線上線下集成的批發交易平台。卓爾雲市場包括卓爾購、卓金服、卓服匯三大線上交易及服務平台，分別服務於批發貿易在線交易、融資支持、智能物流等環節，形成大數據集成服務閉環。於二零一六年二月底，(1)卓爾購交易額突破人民幣43億元，入駐商家9,654間；(2)卓金服融資總額破人民幣11億元，注冊會員達6萬人；及(3)卓服匯：服務總額達人民幣1.8億元，注冊會員達1.2萬人。

董事會預期收購事項能夠通過擴大經擴大集團客戶群及增加經擴大集團長期收入進一步增強經擴大集團之現有電商及供應鏈金融業務。經擴大集團將繼續將其資源重點用於核心業務分部，即發展與經營專注大型消費類產品之批發商場及相關增值業務，如電商、金融服務、倉儲及物流，目標為建立世界最大之B2B買賣平台及消費商品數據庫。

董事會堅信經擴大集團之B2B電子商務業務將成為經擴大集團未來增長的重要驅動力。經擴大集團集團交易平台的技術持續革新，可望提高效益及交易量，更容易接觸賣家，亦有助減低成本。

#### 7. 自最近刊發經審核賬目起之重大收購事項

於最後實際可行日期，本集團自二零一五年十二月三十一日(本公司最近公佈之經審計賬目之結算日期)並無成員公司收購或同意收購或擬收購一間公司的業務或於其股本的利益，而有關公司的溢利或資產對於或將對於本公司核數師報告或下一份刊發的賬目內的數字作出重大貢獻。

以下為本公司之申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就項目集團發出之會計師報告全文，僅供載入本通函而編製。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

敬啟者：

### 緒言

吾等於下文載列有關深圳市中農網股份有限公司(「項目公司」)及其附屬公司(下文統稱「項目集團」)之綜合財務資料，其中包括項目集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之綜合財務狀況表，及項目集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度及截至二零一六年九月三十日止九個月(「相關期間」)之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「財務資料」)，乃為載入卓爾集團股份有限公司(「貴公司」)日期為二零一七年二月十五日之通函(「通函」)，內容有關 貴公司全資附屬公司卓爾發展(BVI)控股有限公司建議收購 Superu Company Limited、Perfect International Limited、Sweet Returns Holdings Limited、Ronald Development International Limited 及 Sweet Returns Investment Limited (「建議收購事項」)。

項目公司為於二零一一年一月十一日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司。

於相關期間末，項目公司於下文B節附註12所載之附屬公司中擁有直接及間接權益。項目公司及其附屬公司已將十二月三十一日作為彼等之財政年度截止日期。項目公司之法定財務報表乃根據相關會計準則及適用於中國註冊成立企業之財務法規編製。項

目集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度之法定財務報表分別由瑞華會計師事務所深圳分所、大華會計師事務所深圳分所及天健會計師事務所深圳分所根據中國審計準則審核。

項目公司董事已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製項目公司於相關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月之相關財務報表乃由畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港核數準則審核。

貴公司董事已編製財務資料，乃為載入通函，內容有關基於相關財務報表（並無就此作出調整）及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文進行建議收購事項。

### **董事就財務資料之責任**

貴公司董事負責根據國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則及上市規則之適用披露條文，編製真實公平之財務資料及負責 貴公司董事所釐定之必要內部控制，以使所編製財務資料並無因欺詐或錯誤而引致之重大失實陳述。

### **申報會計師之責任**

吾等之責任是根據吾等按照香港會計師公會發佈之核數指引「售股章程及申報會計師」（公告第3.340號）所進程序對財務資料發表意見。吾等並無審核項目集團於二零一六年九月三十日後任何期間之任何財務報表。

## 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映項目集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日之財務狀況以及項目集團截至該等日期止相關期間之財務表現及現金流量。

## 相應財務資料

編製本報告時，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」審閱項目集團截至二零一五年九月三十日止九個月之未經審核相應中期財務資料，包括綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註（「相應財務資料」），該等資料由董事負責編製。

貴公司董事負責根據財務資料所採納之相同基準編製相應財務資料。吾等之責任是基於吾等之審閱對相應財務資料發表結論。

審閱工作包括主要向負責財務及會計事項之人員查詢，並應用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠小於按照香港核數準則進行之審核範圍，故不能保證吾等會注意到審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不對相應財務資料發表任何審核意見。

根據吾等之審閱工作，編製本報告時，就吾等所知悉，並無任何事項致使吾等認為相應財務資料在各重大方面未按照財務資料所採用之相同基準編製。

## A 項目集團之財務資料

## 綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
營業額	3	2,746,848	7,313,316	12,862,301	7,735,992	14,455,060
銷售成本		(2,691,006)	(7,189,453)	(12,713,780)	(7,643,651)	(14,352,295)
毛利		55,842	123,863	148,521	92,341	102,765
其他收入	4	2,617	1,993	14,432	8,925	25,676
銷售及分銷開支		(7,214)	(13,949)	(25,202)	(17,830)	(30,648)
行政開支		(49,184)	(62,699)	(77,241)	(43,677)	(53,283)
經營溢利		2,061	49,208	60,510	39,759	44,510
融資收入	5(a)	7,642	4,346	7,923	5,129	5,680
融資成本	5(b)	(9,313)	(16,356)	(29,921)	(19,559)	(26,385)
融資成本淨額		(1,671)	(12,010)	(21,998)	(14,430)	(20,705)
應佔聯營公司溢利減虧損	13	15,053	11,330	13,893	4,117	13,880
除稅前溢利		15,443	48,528	52,405	29,446	37,685
所得稅	6(a)	(1,659)	(9,678)	(10,301)	(7,233)	(6,516)
年/期內溢利		<u>13,784</u>	<u>38,850</u>	<u>42,104</u>	<u>22,213</u>	<u>31,169</u>
下列人士應佔：						
項目公司權益股東		11,325	36,387	42,335	18,492	31,592
非控股權益		2,459	2,463	(231)	3,721	(423)
年/期內溢利		<u>13,784</u>	<u>38,850</u>	<u>42,104</u>	<u>22,213</u>	<u>31,169</u>

隨附附註屬於財務資料之一部分

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
				止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
年/期內溢利	<u>13,784</u>	<u>38,850</u>	<u>42,104</u>	<u>22,213</u>	<u>31,169</u>
其他全面收益	—	—	—	—	—
年/期內全面收益總額	<u><u>13,784</u></u>	<u><u>38,850</u></u>	<u><u>42,104</u></u>	<u><u>22,213</u></u>	<u><u>31,169</u></u>
下列人士應佔：					
項目公司權益股東	11,325	36,387	42,335	18,492	31,592
非控股權益	<u>2,459</u>	<u>2,463</u>	<u>(231)</u>	<u>3,721</u>	<u>(423)</u>
年/期內全面收益總額	<u><u>13,784</u></u>	<u><u>38,850</u></u>	<u><u>42,104</u></u>	<u><u>22,213</u></u>	<u><u>31,169</u></u>

隨附附註屬於財務資料之一部分



## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於九月
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	9	37,135	34,068	28,832	24,804
無形資產	10	8,923	8,095	6,885	5,728
於聯營公司之權益	13	57,636	53,766	67,527	83,087
遞延稅項資產	24	16,900	14,904	17,855	18,625
其他非流動資產	11	—	6,143	3,626	2,885
		<u>120,594</u>	<u>116,976</u>	<u>124,725</u>	<u>135,129</u>
<b>流動資產</b>					
按公平值計入損益之金融資產	14	17,804	9,214	1,404,244	3,612,163
存貨	15	12,602	33	130,350	110,118
貿易及其他應收款項	16	482,632	553,586	355,603	772,598
應收貸款	17	354,236	657,632	917,214	943,417
應收關聯方款項	18(a)	4,836	3,522	6,069	62,620
受限制現金		—	—	135,630	168,000
現金及現金等價物	19	153,521	230,864	277,326	919,022
即期稅項資產	24(a)	427	—	265	5
		<u>1,026,058</u>	<u>1,454,851</u>	<u>3,226,701</u>	<u>6,587,943</u>
<b>流動負債</b>					
按公平值計入損益之金融負債	14	17,804	9,214	12,162	24,667
貿易及其他應付款項	20	362,892	516,006	2,349,844	5,337,410
銀行貸款	21	100,000	380,000	370,000	580,000
應付關聯方款項	18(b)	3,586	892	47	17,331
即期稅項	24(a)	5,594	8,594	7,135	6,096

	附註	於十二月三十一日			於九月 三十日
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		489,876	914,706	2,739,188	5,965,504
<b>流動資產淨值</b>		<u>536,182</u>	<u>540,145</u>	<u>487,513</u>	<u>622,439</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		656,776	657,121	612,238	757,568
<b>非流動負債</b>					
遞延收入	4	<u>25,452</u>	<u>24,717</u>	<u>18,863</u>	<u>15,395</u>
		<u>25,452</u>	<u>24,717</u>	<u>18,863</u>	<u>15,395</u>
<b>資產淨值</b>		<u>631,324</u>	<u>632,404</u>	<u>593,375</u>	<u>742,173</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	25	444,000	444,000	444,000	500,027
儲備	25	<u>136,809</u>	<u>156,826</u>	<u>132,956</u>	<u>228,442</u>
<b>項目公司權益股東應佔總權益</b>		580,809	600,826	576,956	728,469
<b>非控股權益</b>		<u>50,515</u>	<u>31,578</u>	<u>16,419</u>	<u>13,704</u>
<b>權益總額</b>		<u>631,324</u>	<u>632,404</u>	<u>593,375</u>	<u>742,173</u>

於二零一七年二月十五日獲董事會批准及授權刊發。

隨附附註屬於財務資料之一部分

## 綜合權益變動表

	項目公司權益股東應佔								
	附註	以權益結算 股份					總計	非控股權益	權益總額
		股本	資本儲備	支付儲備	法定儲備	保留溢利			
	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	
於二零一三年一月一日		444,000	108,674	—	17,206	35,609	605,489	28,721	634,210
二零一三年權益變動：									
年內溢利		—	—	—	—	11,325	11,325	2,459	13,784
其他全面收益		—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額		—	—	—	—	11,325	11,325	2,459	13,784
向法定儲備撥款	25(f)	—	—	—	4,181	(4,181)	—	—	—
向股東派付股息	25(c)	—	—	—	—	(36,005)	(36,005)	(3,501)	(39,506)
非控股權益注資		—	—	—	—	—	—	22,836	22,836
於二零一三年十二月三十一日		<u>444,000</u>	<u>108,674</u>	<u>—</u>	<u>21,387</u>	<u>6,748</u>	<u>580,809</u>	<u>50,515</u>	<u>631,324</u>

隨附附註屬於財務資料之一部分

		項目公司權益股東應佔							
		以權益結算 股份							
附註	股本	資本儲備	支付儲備	法定儲備	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	
	於二零一四年一月一日	444,000	108,674	—	21,387	6,748	580,809	50,515	631,324
	二零一四年權益變動：								
	年內溢利	—	—	—	—	36,387	36,387	2,463	38,850
	其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—
	全面收益總額	—	—	—	—	36,387	36,387	2,463	38,850
	向法定儲備撥款	25(f)	—	—	4,922	(4,922)	—	—	—
	向股東派付股息	25(c)	—	—	—	(14,691)	(14,691)	(2,242)	(16,933)
	非控股權益注資		—	—	—	—	—	500	500
	收購非控股權益		—	(1,679)	—	—	(1,679)	(19,658)	(21,337)
	於二零一四年十二月三十一日	<u>444,000</u>	<u>106,995</u>	<u>—</u>	<u>26,309</u>	<u>23,522</u>	<u>600,826</u>	<u>31,578</u>	<u>632,404</u>

隨附附註屬於財務資料之一部分

項目公司權益股東應佔								
附註	以權益結算 股份					總計	非控股權益	權益總額
	股本	資本儲備	支付儲備	法定儲備	保留溢利			
	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
於二零一五年一月一日	444,000	106,995	—	26,309	23,522	600,826	31,578	632,404
二零一五年權益變動：								
年內溢利	—	—	—	—	42,335	42,335	(231)	42,104
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	42,335	42,335	(231)	42,104
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	400	400
以權益結算股份支付交易	—	—	196	—	—	196	—	196
向法定儲備撥款	25(f)	—	—	5,261	(5,261)	—	—	—
向股東派付股息	25(c)	—	—	—	(35,331)	(35,331)	—	(35,331)
收購非控股權益	—	(31,070)	—	—	—	(31,070)	(15,328)	(46,398)
於二零一五年十二月 三十一日	<u>444,000</u>	<u>75,925</u>	<u>196</u>	<u>31,570</u>	<u>25,265</u>	<u>576,956</u>	<u>16,419</u>	<u>593,375</u>

隨附附註屬於財務資料之一部分

		項目公司權益股東應佔							
		以權益結算 股份							
附註	股本	資本儲備	支付儲備	法定儲備	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	
	於二零一六年一月一日	444,000	75,925	196	31,570	25,265	576,956	16,419	593,375
二零一六年權益變動：									
	期內溢利	—	—	—	—	31,592	31,592	(423)	31,169
	其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—
	全面收益總額	—	—	—	—	31,592	31,592	(423)	31,169
	以權益結算股份支付交易	—	—	1,450	—	—	1,450	—	1,450
	向法定儲備撥款	25(f)	—	—	3,206	(3,206)	—	—	—
	向股東派付股息	25(c)	—	—	—	(36,723)	(36,723)	(2,292)	(39,015)
	發行新股份	25(b)	56,027	99,167	—	—	155,194	—	155,194
	於二零一六年九月三十日	<u>500,027</u>	<u>175,092</u>	<u>1,646</u>	<u>34,776</u>	<u>16,928</u>	<u>728,469</u>	<u>13,704</u>	<u>742,173</u>

隨附附註屬於財務資料之一部分

	項目公司權益股東應佔							
	以權益結算 股份					總計	非控股權益	權益總額
	股本	資本儲備	支付儲備	法定儲備	保留溢利			
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	
於二零一五年一月一日	444,000	106,995	—	26,309	23,522	600,826	31,578	632,404
二零一五年權益變動：								
期內溢利	—	—	—	—	18,492	18,492	3,721	22,213
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	18,492	18,492	3,721	22,213
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	400	400
於二零一五年九月三十日	<u>444,000</u>	<u>106,995</u>	<u>—</u>	<u>26,309</u>	<u>42,014</u>	<u>619,318</u>	<u>35,699</u>	<u>655,017</u>

隨附附註屬於財務資料之一部分

## 綜合現金流量表

	截至九月三十日					
	截至十二月三十一日止年度			止九個月		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年	
	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
						(未經審核)
<b>經營活動</b>						
經營(所用)/產生之現金		(556,110)	(155,932)	187,670	229,778	310,346
已付所得稅		<u>(4,398)</u>	<u>(4,255)</u>	<u>(14,976)</u>	<u>(14,895)</u>	<u>(8,065)</u>
經營活動(所用)/產生之現金淨額	19(b)	<u>(560,508)</u>	<u>(160,187)</u>	<u>172,694</u>	<u>214,883</u>	<u>302,281</u>
<b>投資活動</b>						
購置物業、廠房及設備付款		(2,494)	(6,420)	(9,532)	(6,692)	(2,187)
購置無形資產付款		(274)	(1,796)	(3,119)	(783)	(1,333)
出售物業、廠房及設備收取之現金		61	412	2,385	1,880	1,267
出售無形資產收取之現金		—	40	586	440	72
投資聯營公司付款		(7,600)	—	—	—	(1,680)
已收取利息		7,642	4,346	4,292	3,318	6,580
已收取股息		<u>18,092</u>	<u>15,200</u>	<u>132</u>	<u>132</u>	<u>—</u>
投資活動產生/(所用)之現金淨額		<u>15,427</u>	<u>11,782</u>	<u>(5,256)</u>	<u>(1,705)</u>	<u>2,719</u>



	截至九月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止九個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
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
	(未經審核)				
<b>融資活動</b>					
銀行貸款所得款項淨額	100,000	400,000	570,000	200,000	400,000
償還銀行及其他貸款	(14,000)	(120,000)	(580,000)	(80,000)	(190,000)
已付利息	(1,938)	(15,911)	(29,439)	(19,188)	(25,978)
已付其他借款成本	(108)	(521)	(484)	(369)	(237)
已付股息	(46,142)	(16,933)	(35,331)	—	(2,292)
非控股股東所得款項	22,836	500	400	400	—
股東注資所得款項	—	—	—	—	155,194
收購於附屬公司非控股權益 付款	—	(21,337)	(46,398)	—	—
<b>融資活動產生/(所用)之 現金淨額</b>	<u>60,648</u>	<u>225,798</u>	<u>(121,252)</u>	<u>100,843</u>	<u>336,687</u>
<b>現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額</b>	(484,433)	77,393	46,186	314,021	641,687
<b>於年/期初之現金及現金等 價物</b>	645,220	153,521	230,864	230,864	277,326
匯率變動影響	<u>(7,266)</u>	<u>(50)</u>	<u>276</u>	<u>270</u>	<u>9</u>
<b>於年/期末之現金及現金等 價物</b>	19	<u>153,521</u>	<u>230,864</u>	<u>277,326</u>	<u>545,155</u>
				<u>919,022</u>	

隨附附註屬於財務資料之一部分

**B 財務資料之附註**

(除另有指明外，均以人民幣列示)

**1 主要會計政策****(a) 遵例聲明**

已編製財務資料以供載入卓爾集團股份有限公司日期為二零一七年二月十五日之通函(「通函」)，內容有關本公司全資附屬公司卓爾發展(BVI)控股有限公司建議收購深圳市中農網股份有限公司(「項目公司」)及其附屬公司(下文統稱「目標集團」)(「建議收購事項」)。

本報告所載之財務資料已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之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個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)編製。所採納之主要會計政策之進一步詳情載於本B節其餘部分。

財務資料亦根據香港公司條例之適用披露規定及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文而編撰。

下文所載之會計政策與財務資料呈列之所有期間所應用者一致。

截至二零一五年九月三十日止九個月之相應財務資料已根據有關財務資料所採納之相同基準及會計政策編製。

**(b) 財務資料之編製基準**

項目公司為於二零一一年一月十一日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司。項目集團主要從事買賣農產品之B2B電商業務，服務包括供應鏈管理及供應鏈金融。有關附屬公司之進一步資料請參閱附註12。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月之財務資料包括項目公司及其附屬公司以及項目集團之於聯營公司之權益。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近之千位數。編製財務報表所用之計量基準為歷史成本基準，惟按公平值計入損益之金融資產如附註1(f)所闡釋，按彼等之公平值列示。

編製符合國際財務報告準則之財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，其影響政策應用及資產、負債、收入及開支之呈報金額。估計及相關假設乃基於歷史經驗

及具體情況下認為合理之各項其他因素，而所得結果乃用作判斷目前顯然無法通過其他來源獲得之資產及負債賬面值之依據。實際結果或會有別於此等估計。

此等估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計之修訂僅對作出修訂之期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；或倘修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層採納國際財務報告準則時所作對財務資料有重大影響之判斷，以及估計不確定性之主要來源於附註2載述。

**(c) 會計政策之變動**

國際會計準則理事會已頒佈多項於項目集團當前會計期間首次生效之國際財務報告準則之修訂。概無該等發展對如何編製或呈列當前或先前期間項目集團之業績及財務狀況有重大影響。

項目集團並未應用當前會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

**(d) 附屬公司及非控股權益**

附屬公司指項目集團控制之實體。倘項目集團自參與實體營運獲得或有權獲得可變回報，並有能力藉對該實體行使權力而影響該等回報，即存在控制權。評估項目集團控制權時，項目集團及其他各方持有之實質權利視為唯一考慮因素。

於附屬公司之投資自取得控制權當日併入財務資料，直至控股權終止當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流量，以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利，於編製財務資料時全數對銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損則僅在並無證據顯示出現減值之情況下以未變現收益之對銷方法予以對銷。

非控股權益指並非項目公司直接或間接應佔之附屬公司權益，而項目集團並無就此與該等權益之持有人協定任何額外條款，致使項目集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義之合約責任。就各業務合併而言，項目集團可選擇以公平值或以非控股權益所佔附屬公司可識別資產淨值相應份額計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表內之權益與項目公司權益股東應佔權益分開呈列。項目集團業績中之非控股權益在綜合損益表與綜合損益及其他全面收益表內以非控股權益與項目公司權益股東應佔年內損益及全面收益總額列報。非控股權益持有人所提供貸款及對該等持有人之其他合約責任，視乎負債性質按照附註1(n)或(o)於綜合財務狀況表呈列為金融負債。

項目集團所持附屬公司權益變動(並無導致失去控制權)按權益交易入賬，並對綜合權益中之控股及非控股權益作出調整，以反映有關權益之變動，惟概無確認任何損益。

倘項目集團喪失某一附屬公司之控制權，則入賬列作出售該附屬公司之全部權益，因此產生之收益或虧損會於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留之任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時之公平值(見附註1(f))或(倘適用)初步確認於聯營公司投資時之成本(見附註1(e))。

在項目公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損(見附註1(k))列賬，除非該投資分類為持作出售(或計入分類為一個持作出售之出售組別)。

**(e) 聯營公司**

聯營公司指項目集團或項目公司擁有重大影響力，但並無單獨或共同控制其管理事宜(包括參與財務及營運決策)之實體。

於聯營公司之投資以權益法於財務資料入賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)除外。根據權益法，投資初步按成本確認，並就目標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之任何部分(如有)進行調整。其後就目標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之任何減值虧損(見附註1(k))對投資作出調整。收購日期超逾成本之任何部分、項目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，而項目集團應佔被投資公司其他全面收益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。

當目標集團應佔一間聯營公司之虧損超出其於該聯營公司之權益時，目標集團之權益扣減至零並終止確認進一步虧損，惟項目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，項目集團之權益為以權益法入賬之投資之賬面值，連同實質上屬項目集團於聯營公司投資淨額一部分之長期權益。

項目集團與其聯營公司進行交易產生之未變現溢利及虧損將以項目集團於被投資公司之權益為限予以對銷，除非該未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，在此情況下，則即時於損益確認相關虧損。

於所有其他情況下，當項目集團不再對聯營公司擁有重大影響力時，入賬列為出售該被投資公司之全部權益，由此產生在收益或虧損於損益確認。失去重大影響力當日在該之前被投資公司保留之任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時之公平值(見附註1(f))。

於項目公司財務狀況表內，於聯營公司之投資按成本減減值虧損(見附註1(k))列賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)除外。

**(f) 其他債務及股本債券投資**

項目集團及項目公司關於債務及股本證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業投資除外)之政策如下：

於債務及股本證券之投資初步按公平值列值，該公平值即彼等之交易價，除非初步確認之公平值與交易價有所不同，且公平值為相同資產或負債在活躍市場上之報價，或通過使用從可觀察市場數據之估值技術釐定。成本包括應佔交易成本，惟下文另有指明者除外。該等投資其後根據其分類按以下方式入賬：

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，由此產生之任何收益或虧損乃於損益確認。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(t)(iv)及1(t)(v)所載之政策予以確認。

項目集團及／或項目公司有能力及有意持至到期之有期債務證券歸類為持至到期證券。持至到期證券按攤銷成本減減值虧損列賬(見附註1(k))。

不屬於上述任何類別之證券投資歸類為可供出售證券。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何收益或虧損於其他全面收益確認並於權益中之公平值儲備項目單獨累計。此外，股本證券投資之相同金融工具無法在活躍市場取得報價且其公平值無法可靠計量時，以成本減減值虧損(見附註1(k))於財務狀況表確認。股本證券之股息收入及按實際利率法計算之債務證券之利息收入分別根據附註1(t)(iv)及1(t)(v)所載政策於損益確認。債務證券攤銷成本變動所產生之外匯收益及虧損亦於損益確認。

該等投資取消確認或出現減值(見附註1(k))時，於權益確認之累計收益或虧損重新分類至損益。投資於項目集團承諾購入／出售投資或投資屆滿當日確認／取消確認。

**(g) 衍生金融工具**

衍生金融工具初步按公平值計量。公平值於各報告期末重新計量。重新計量公平值之收益或虧損即時於損益確認。

**(h) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(k))列賬。

自建物業、廠房及設備項目之成本包括材料成本、直接人工、拆除及搬遷項目及復原項目場地之初步估計成本(倘相關)以及適當部分之生產間接成本及借貸成本(見附註1(v))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損，按出售所得款項淨額與項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。任何相關估值盈餘由重估儲備轉撥為保留溢利，並無重新分類至損益。

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

—	土地及樓宇	5-30年
—	機器	10年
—	汽車	5-8年
—	家俱、辦公設備及其他	5年

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，該項目之成本或估值按合理基準於各部分之間分配，且每部分單獨折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)每年審閱。

**(i) 無形資產**

研發活動開支於其產生期間確認為開支。倘產品或過程技術上及商業上可行及項目集團有充足資源並有意完成開發，可將研發活動之開支資本化。資本化開支包括材料成本、直接人工及適當部分之生產間接成本及借貸成本(如適用)。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損列示(見附註1(k))。其他開發開支於其產生期間確認為開支。

項目集團收購之其他無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期為無限)及減值虧損列示(見附註1(k))。

可使用年期有限之無形資產攤銷乃按直線法於資產之估計可使用年期從損益中扣除。以下可使用年期有限之無形資產由彼等之可使用日期至彼等之估計可使用年期攤銷如下：

—	軟件	5年
—	資本化開發成本	5年

攤銷期間及方法均按年審閱。

**(j) 經營租賃支出**

將並無轉移擁有權之所有風險及回報之絕大部分予項目集團之租賃分類為經營租賃。

倘項目集團根據經營租約使用持有之資產，則根據租約作出之付款於租期涵蓋之會計期間分期等額從損益中扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生之收益模式則除外。已獲租金優惠於損益確認為已付淨租金總額之組成部分。或然租金於產生之會計期間從損益中扣除。

**(k) 資產減值**

**(i) 債務及股本證券投資以及其他應收款項之減值**

按成本或攤銷成本入賬或分類為可供出售證券之債務及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，以釐定有否減值之客觀證據。減值之客觀證據包括引起目標集團注意到有關下列一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 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
- 於股本工具之投資之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之聯營公司權益(見附註1(e))而言，減值虧損乃按照附註1(k)(ii)將投資之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(k)(ii)確定可收回金額之估計發生有利變動，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之實際利率)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之未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產之過往虧損經驗作出。

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。

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

可供出售股本證券之減值虧損如已於損益確認，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益中確認。

倘可供出售債務證券公平值其後之任何增加客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則會撥回減值虧損。在該等情況下，減值虧損撥回於損益確認。

減值虧損從相應之資產中直接撇銷，對於貿易及其他應收款項中之應收賬款及票據之已確認減值虧損，若其可收回之可能性不高但不至完全不可收回，則該減值虧損計入呆賬撥備。項目集團認為收回應收款項之可能性極低，則視為不可收回之金額從應收賬款及票據中直接撇銷，而撥備賬中有關該債務之任何金額將會撥回。其後收回之前從撥備賬中扣除之款項自撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及之前直接撇銷之其後收回款項在損益確認。

#### (ii) 其他資產之減值

將於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(商譽除外)或過往確認之減值虧損不再存在或可能已減少：



- 物業、廠房及設備；
- 非即期存款及預付款項；
- 無形資產；及
- 項目公司財務狀況表內於附屬公司及聯營公司之投資。

若存在上述任何跡象，則會估計有關資產之可收回金額。

- 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之較高者。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之評估之稅前折現率，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之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位之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之減值虧損首先分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)內任何商譽之賬面值，其後用以減少該單位(或單位組別)內其他資產之賬面值，惟資產賬面值不得減至低於其個別之公平值減出售成本(如能計算)或使用價值(如能釐定)。

- 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額之估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

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之資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回之年度計入損益。

#### (I) 存貨

存貨以成本值及可變現淨值兩者中之較低者入賬。

成本值以先進先出基準計算，並包括所有採購成本、兌換成本及將存貨運至現址及變成現狀之其他成本。

可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價減去估計完成銷售所需之成本。

存貨出售時，該等存貨之賬面值於確認有關收益之期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值之減幅及所有存貨虧損一概在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減之任何撥回金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支之存貨金額。

**(m) 貿易及其他應收款項(包括應收關連方款項)**

貿易及其他應收款項(包括應收關連方款項)初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備(見附註1(k))入賬，惟作為支付予關連方之無固定還款期或貼現影響並不重大之免息貸款之應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

貸款及應收款項乃以實際利率法按攤銷成本減減值虧損(如有)(見附註1(k))計量。

**(n) 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，初步確認金額與贖回價值間之任何差額(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。

**(o) 貿易及其他應付款項(包括應付關連方款項)**

貿易及其他應付款項(包括應付關連方款項)初步按公平值確認，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。

**(p) 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之活期存款，以及短期且流動性極高之投資，該等投資可隨時變現為已知數額之現金及無重大價值轉變之風險，於購入後三個月內到期。

**(q) 僱員福利**

**(i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款**

薪金、年終花紅、有薪年假、向定額供款退休計劃作出之供款及非貨幣福利之成本於僱員提供相關服務之年度內計算。如延遲付款或結算並構成重大影響，則此等金額會以現值列賬。

根據中國相關勞動規則及規例向當地適當之定額供款退休計劃作出之供款，於供款時在損益中確認為開支。

(ii) 股份支付

向僱員所授購股權之公平值確認為僱員成本，並於權益中以權益結算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並計及所授出購股權之條款及條件計量。倘僱員須在無條件享有購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額經考慮購股權之歸屬可能性後於歸屬期內攤分。

歸屬期內會審閱預期將歸屬之購股權數目。除非原僱員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，並對資本儲備作出相應調整。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（並對資本儲備作出相應調整），惟僅因未能達成與項目公司股份市價有關之歸屬條件而遭沒收之購股權則除外。權益金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使（屆時包括於在已發行股份之股本中確認之金額中）或購股權屆滿（屆時會直接撥入保留溢利）為止。

(ii) 終止福利

終止福利於目標集團不再能夠取消提供該等福利及確認任何有關終止福利付款之重組成本時（以較早者為準）確認。

(r) 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，惟倘該等項目與其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，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之預期應付稅項（採用呈報期末已生效或實質已生效之稅率計算）以及過往年度應付稅項之任何調整。

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之賬面值與其稅基之差額）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之應課稅溢利之情況下確認。可支持確認源自可扣稅暫時性差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，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

扣稅暫時性差額之同一期間或源自遞延稅項資產之稅項虧損可撥回或結轉之期間撥回。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之遞延稅項資產時採用相同之標準，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。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況為就稅務而言不可扣減產生自商譽之暫時差額、不影響會計或應課稅溢利之資產或負債之初步確認(前提是其並不屬於業務合併之一部分)，以及與附屬公司權益相關之暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於項目集團可控制撥回時間且在可見將來不大可能撥回之差額；如屬可扣減差額，則只限於很可能在將來撥回之差額)。

已確認之遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面值之方式，以報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

遞延稅項資產之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。

分派股息所產生之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項目公司或項目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之情況下，才可相互抵銷：

- 對於即期稅項資產及負債，項目公司或項目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之所得稅有關：
  - 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之遞延稅項負債或資產須予清償或可收回之各未來期間，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。

**(s) 撥備及或然負債**

當項目集團或項目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負債確認撥備。倘貨幣之時間價值重大，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之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。

**(t) 收益確認**

收益按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能流入項目集團且收益及成本(倘適用)能可靠計量，則收益於損益確認如下：

**(i) 銷售貨品**

收益乃於貨品交付予客戶之場所時(即為當客戶接收貨品及擁有權之相關風險及回報之時點)予以確認。收益並不包括增值稅(「增值稅」)或其他銷售稅，且乃於扣除任何貿易折扣後得出。

**(ii) 提供服務**

提供服務之收益乃於提供服務之時點確認。收益並不包括增值稅或其他銷售稅，且乃於扣除任何貿易折扣後得出。

**(iii) 供應鏈金融服務**

供應鏈金融服務包括提供應計貸款。

計息貸款之利息收入按實際利率法於應計時確認。

實際利率法為計算有關期間金融資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率是將估計未來現金支付或收入按金融工具之預計年期或(倘適用)較短期間準確貼現至金融資產之賬面淨值之利率。計算實際利率時，項目集團考慮所有金融工具之合約期限(如預付款項、看漲及類似期權)估計現金流，惟不考慮未來信貸損失。計算包括所有構成實際利率組成部份之已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓。

就已減值金融資產，基於金融資產原條款之應計利息收入將終止確認。

**(iv) 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。

(v) **利息收入**

所有計息金融工具之利息收入按應計基準以實際利率法於損益確認(見附註1(t)(iii))。

(vi) **政府補助**

倘可合理保證項目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。補償項目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。就資產成本補償項目集團之補助於從資產之賬面值中扣除並其後以經扣減折舊開支方式在資產之可使用年內於損益有效確認。

(u) **外幣換算**

年內外幣交易按交易日期之現行匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按呈報期末之現行匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量之非貨幣資產及負債以交易日期之現行匯率換算。以外幣計值並按公平值計量之非貨幣資產及負債以釐定公平值當日之現行匯率換算。

項目公司及其附屬公司之功能貨幣為人民幣及財務資料以人民幣呈列。

(v) **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之工作正在進行時，開始將借貸成本撥作未完成資產之部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售所必要之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。

**(w) 關連方**

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與目標集團有關連：
- (i) 控制或共同控制目標集團之人士；
  - (ii) 對目標集團有重大影響力之人士；或
  - (iii) 擔任目標集團或目標集團母公司之主要管理層成員之人士。
- (b) 倘符合下列任何條件，則實體與目標集團有關連：
- (i) 該實體與目標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之聯營公司或合營企業(或該其他實體所屬集團之公司之聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司。
  - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立之僱員離職福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)識別之人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。
  - (viii) 實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向目標集團或目標集團之母公司提供主要管理人員服務。

個人之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之家族成員。

**(x) 分部報告**

為分配資源予項目集團各類業務及各個地區以及評估其業績，會定期向項目集團最高行政管理層提供綜合財務報表，而財務報表所報告之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之經濟特性，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之方法以及監管環境之性質均相若。倘個別重大經營分部擁有大部分該等特徵，則可滙總。

項目集團主要從事買賣農產品之B2B電商業務，服務包括供應鏈管理及供應鏈金融管理層認為收益及溢利幾乎全部來自截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月之農產品批發，及為項目集團各類業務及各個地區分配資源以及評估其業績而定期向項目集團最高行政管理層提供之財務資料未達成國際財務報告準則第8號經營分部所載之定量限額，應予報告。因此，在財務資料中不呈列分部資料。

項目集團之絕大部分營運乃於中國進行。因此，並無地區資料呈列。

## 2 會計判斷及估計

附註28包括有關評估所授出購股權及金融工具公平值之假設及彼等之風險因素之資料。估計不確定性之其他主要來源載列如下：

### (a) 非金融資產減值

倘有情況顯示非金融資產之賬面值未必可收回，該資產可能被視為「已減值」，及可於損益確認減值虧損。定期審閱資產之賬面值，以評估是否資產之可收回金額低於賬面金額。於出現事件或情況變化顯示該等資產之記錄賬面金額未必可收回時對該等資產進行減值測試。倘發生有關下降，將賬面金額減至可收回金額。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值間之較高者。釐定使用價值時，將資產產生之預期現金流折現至彼等之現值，需就銷量水平、銷售收益及營運成本金額作重大調整。項目集團使用所有現時可用資料釐定合理估計可收回之金額，包括基於銷量、銷售收益及營運成本金額之合理及可支持假設及推測之估計。

### (b) 存貨之可變現價淨值

存貨之可變現淨值乃於一般業務過程中之估計售價減估計完成成本及完成銷售之必要估計成本。該等估計乃基於當前市況及銷售相同性質產品之歷史經驗。假設之任何變動將增加或減少存貨撇銷金額或過往年度相關撇銷撥回，並影響項目集團資產淨值。



**(c) 金融資產減值**

項目集團通過根據信貸歷史及當前市況等因素評估可收回性就金融資產(包括貿易及其他應收款項、貸款及應收款項及可供出售投資)估計減值撥備。須就此使用估計及判斷。倘事件或情況變動表明結餘或不可收回，金融資產出現減值虧損。倘預期不同於原始估計，有關差額將影響估計變動期內金融資產之賬面金額及減值虧損。

**(d) 折舊／攤銷**

物業、廠房及設備／無形資產按直線法於估計可使用年期內折舊／攤銷，經慮及估計剩餘價值。項目集團定期檢討資產之估計可使用年期，以釐定將於任何報告期記錄之折舊／攤銷開支金額。可使用年期乃基於項目集團相同資產之歷史經驗並慮及預期技術變遷。倘先前估計產生任何重大變動，未來期間之折舊開支將作追溯調整。

**3 營業額**

項目集團主要從事買賣農產品之B2B業務，包括供應鏈管理及供應鏈金融。營業額主要指向客戶交付貨品之銷售價值及供應鏈金融業務產生之利息收入。

年／期內確認之各大類別收益金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
糖買賣	2,554,272	6,852,766	12,579,242	7,622,896	14,204,837
其他農產品買賣	131,190	348,820	150,947	44,983	159,724
供應鏈金融相關收入	44,569	80,405	112,023	54,678	83,863
其他	16,817	31,325	20,089	13,435	6,636
	<u>2,746,848</u>	<u>7,313,316</u>	<u>12,862,301</u>	<u>7,735,992</u>	<u>14,455,060</u>

截至二零一三年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月，與兩名、兩名及一名客戶交易超過項目集團收益之10%，金額分別為人民幣1,126,753,000元、人民幣2,203,085元及人民幣1,560,462,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無與單一客戶之交易超過項目集團收益之10%。

## 4 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	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
政府補助	1,752	2,941	6,658	4,607	9,057
出售物業、廠房及設備之 收益／(虧損)	19	(51)	(487)	(272)	1
按公平值計入損益之金融資 產之已變現及 未變現收益淨額	—	—	8,132	4,516	16,662
沒收客戶按金及賠償	(25)	(1,003)	(286)	(244)	152
其他	871	106	415	318	(196)
	<u>2,617</u>	<u>1,993</u>	<u>14,432</u>	<u>8,925</u>	<u>25,676</u>

已收取就發展糖及資訊平台產業授予項目集團之無條件政府補助於損益確認。

項目集團亦收取有條件政府補助，條件為設立或收購電商平台。該等補助於綜合財務狀況表初步確認為遞延收益，並通過綜合損益表於相同期間按系統基準攤銷。

遞延收入之分析如下：

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日之結餘	19,650	25,452	24,717	18,863
<b>年／期內之變動：</b>				
添置	7,100	1,400	401	300
攤銷	<u>1,298</u>	<u>2,135</u>	<u>6,255</u>	<u>3,768</u>
於十二月三十一日／九月三十日之結餘	<u>25,452</u>	<u>24,717</u>	<u>18,863</u>	<u>15,395</u>

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
				(未經審核)	
<b>(a) 融資收入</b>					
利息收入	7,642	4,346	7,647	4,859	5,671
匯兌收益淨額	—	—	276	270	9
	<u>7,642</u>	<u>4,346</u>	<u>7,923</u>	<u>5,129</u>	<u>5,680</u>
<b>(b) 融資成本</b>					
銀行貸款之利息開支	1,938	15,785	29,439	19,187	26,146
匯兌虧損淨額	7,266	50	—	—	—
銀行手續費及其他	109	521	482	372	239
	<u>9,313</u>	<u>16,356</u>	<u>29,921</u>	<u>19,559</u>	<u>26,385</u>
<b>(c) 僱員成本</b>					
向定額供款退休計劃供款 (附註22)	2,782	3,256	4,919	3,163	4,635
薪金、工資及其他福利	11,777	17,823	30,328	14,904	26,999
以權益結算股份支付之開 支(附註23)	—	—	196	—	1,450
	<u>14,559</u>	<u>21,079</u>	<u>35,443</u>	<u>18,067</u>	<u>33,084</u>
<b>(d) 其他項目</b>					
無形資產之攤銷	2,561	2,584	3,743	2,807	2,418
核數師薪酬	328	743	422	78	5
存貨之成本(附註15(b))	2,687,068	7,199,516	12,731,085	7,653,186	14,321,221
貿易及其他應收款項之減 值虧損	(1,118)	(7,531)	(1,609)	(1,058)	(1,168)
存貨之減值虧損	—	—	(972)	—	—
物業、廠房及設備折舊	9,642	9,024	11,896	8,923	4,947
有關物業租金之經營租賃 開支	<u>5,764</u>	<u>4,713</u>	<u>6,503</u>	<u>5,114</u>	<u>4,712</u>

## 6 綜合損益表內之所得

## (a) 總合損益表內之稅項指：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>即期稅項 – 中國企業 所得稅</b>					
年/期內計提	<u>8,653</u>	<u>7,682</u>	<u>13,252</u>	<u>11,018</u>	<u>7,286</u>
<b>遞延稅項</b>					
暫時性差額的產生及撥回	<u>(6,994)</u>	<u>1,996</u>	<u>(2,951)</u>	<u>(3,785)</u>	<u>(770)</u>
	<u>1,659</u>	<u>9,678</u>	<u>10,301</u>	<u>7,233</u>	<u>6,516</u>

自二零零八年一月一日起，中國法定所得稅率為25%。除非另有指明，否則項目公司及其附屬公司須繳納法定稅率為25%之中國企業所得稅（「企業所得稅」）。

## (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
					(未經審核)
除稅前溢利	<u>15,443</u>	<u>48,528</u>	<u>52,405</u>	<u>29,446</u>	<u>37,685</u>
除稅前溢利之名義稅 項，按中國法定稅率 25%計算	3,861	12,132	13,101	7,362	9,421
毋須繳稅之分佔合營企 業之溢利之稅務影響	(3,763)	(2,832)	(3,473)	(1,029)	(3,470)
不可抵扣開支之稅務 影響	1,091	655	541	788	351
未確認稅項虧損之稅務 影響	592	145	150	124	223
動用先前未確認稅項虧 損之稅務影響	(122)	(37)	—	—	—
確認先前未確認稅項虧 損之稅務影響	—	(385)	(18)	(12)	(9)
實際稅項開支	<u>1,659</u>	<u>9,678</u>	<u>10,301</u>	<u>7,233</u>	<u>6,516</u>

## 7 董事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事薪酬如下：

	截至二零一三年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 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 付款項	
						(附註)	
<b>執行董事：</b>							
齊志平	—	494	—	38	532	—	532
孫焯	—	494	—	38	532	—	532
衛哲	—	—	—	—	—	—	—
蔣錦志	—	—	—	—	—	—	—
陳少群	—	—	—	—	—	—	—
	—	988	—	76	1,064	—	1,064
	截至二零一四年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 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 付款項		
					(附註)		
<b>執行董事：</b>							
齊志平	—	494	306	40	840	—	840
孫焯	—	494	306	40	840	—	840
衛哲	—	—	—	—	—	—	—
蔣錦志	—	—	—	—	—	—	—
陳少群	—	—	—	—	—	—	—
	—	988	612	80	1,680	—	1,680

截至二零一五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	酌情花紅 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 款項	總計 人民幣千元
						(附註)	
執行董事：							
齊志平	—	745	312	46	1,103	3	1,106
孫焯	—	745	270	46	1,061	2	1,063
衛哲	—	—	—	—	—	—	—
蔣錦志	—	—	—	—	—	—	—
陳少群	—	—	—	—	—	—	—
	—	1,490	582	92	2,164	5	2,169

截至二零一五年九月三十日止期間(未經審核)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 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 款項	總計 人民幣千元
						(附註)	
執行董事：							
齊志平	—	565	—	35	600	—	600
孫焯	—	565	—	35	600	—	600
衛哲	—	—	—	—	—	—	—
蔣錦志	—	—	—	—	—	—	—
陳少群	—	—	—	—	—	—	—
	—	1,130	—	70	1,200	—	1,200

截至二零一六年九月三十日止期間

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 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 款項	總計 人民幣千元
						(附註)	
<b>執行董事：</b>							
齊志平	—	565	—	51	616	48	664
孫煒	—	565	—	51	616	47	663
衛哲	—	—	—	—	—	—	—
蔣錦志 (於二零一六年 三月十三日 辭任)	—	—	—	—	—	—	—
陳少群 (於二零一六年 三月十三日 辭任)	—	—	—	—	—	—	—
俞浩 (於二零一六年 三月十三日獲 委任)	—	—	—	—	—	—	—
陳磊 (於二零一六年 三月十三日獲 委任)	—	—	—	—	—	—	—
肖彤 (於二零一六年 三月十三日獲 委任)	—	—	—	—	—	—	—
潘迪 (於二零一六年 三月十三日獲 委任)	—	—	—	—	—	—	—
	—	1,130	—	102	1,232	95	1,327

附註：此等款項指根據項目公司購股權計劃授予董事購股權之估計價值。誠如附註1(q)(ii)所載，此等購股權價值乃根據項目集團有關股份支付款項交易之會計政策計算，詳情於附註23披露。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月，概無項目集團向董事或下文附註8所載任何最高薪人士支付或應付之金額，作為加入或於加入本集團時的獎金或作為離職補償。概無董事於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

## 8 最高薪人士

於最高薪五名人士中，齊志平及孫煒為之薪酬於附註7披露。除齊志平及孫煒外之留任人士之薪酬總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	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
薪金及其他薪酬	820	1,470	1,850	1,341	1,341
酌情花紅	—	292	498	—	—
以權益結算股份支付款項	—	—	—	—	—
退休計劃供款	77	133	139	104	114
	<u>897</u>	<u>1,895</u>	<u>2,487</u>	<u>1,445</u>	<u>1,455</u>

三名最高薪人士之薪酬介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	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
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

## 9 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱、 辦公樓設備 及其他	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
				人民幣千元		
成本：						
於二零一三年一月一日	22,466	4,554	26,076	4,898	3,560	61,554
添置	508	490	207	67	1,222	2,494
出售	—	(855)	—	—	—	(855)
於二零一三年十二月 三十一日	<u>22,974</u>	<u>4,189</u>	<u>26,283</u>	<u>4,965</u>	<u>4,782</u>	<u>63,193</u>



	土地及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱、 辦公樓設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	22,974	4,189	26,283	4,965	4,782	63,193
添置	974	91	2,250	1,436	1,669	6,420
轉撥自在建工程	—	—	198	—	(198)	—
出售	—	(248)	(869)	(263)	(50)	(1,430)
於二零一四年十二月三十一日	23,948	4,032	27,862	6,138	6,203	68,183
於二零一五年一月一日	23,948	4,032	27,862	6,138	6,203	68,183
添置	2,857	93	5,126	370	1,086	9,532
轉撥自在建工程	1,355	—	4,774	—	(6,129)	—
出售	—	(260)	(4,359)	(2,769)	(1,160)	(8,548)
於二零一五年十二月三十一日	28,160	3,865	33,403	3,739	—	69,167
於二零一六年一月一日	28,160	3,865	33,403	3,739	—	69,167
添置	—	514	1,574	99	—	2,187
出售	—	(434)	(1,167)	(59)	—	(1,660)
於二零一六年九月三十日	28,160	3,945	33,810	3,779	—	69,694
<b>累計折舊：</b>						
於二零一三年一月一日	(1,154)	(2,155)	(10,942)	(2,978)	—	(17,229)
年內支出	(6,283)	(513)	(2,404)	(442)	—	(9,642)
出售事項撥回	—	813	—	—	—	813
於二零一三年十二月三十一日	(7,437)	(1,855)	(13,346)	(3,420)	—	(26,058)
於二零一四年一月一日	(7,437)	(1,855)	(13,346)	(3,420)	—	(26,058)
年內支出	(5,097)	(493)	(2,871)	(563)	—	(9,024)
出售事項撥回	—	127	732	108	—	967
於二零一四年十二月三十一日	(12,534)	(2,221)	(15,485)	(3,875)	—	(34,115)
於二零一五年一月一日	(12,534)	(2,221)	(15,485)	(3,875)	—	(34,115)
年內支出	(1,978)	(775)	(8,399)	(744)	—	(11,896)
出售事項撥回	—	247	2,842	2,587	—	5,676
於二零一五年十二月三十一日	(14,512)	(2,749)	(21,042)	(2,032)	—	(40,335)

	土地及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱、 辦公樓設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	(14,512)	(2,749)	(21,042)	(2,032)	—	(40,335)
年內支出	(1,227)	(410)	(2,913)	(397)	—	(4,947)
出售事項撥回	—	354	8	30	—	392
於二零一六年九月三十日	<u>(15,739)</u>	<u>(2,805)</u>	<u>(23,947)</u>	<u>(2,399)</u>	<u>—</u>	<u>(44,890)</u>
<b>賬面淨值：</b>						
於二零一三年十二月 三十一日	<u>15,537</u>	<u>2,334</u>	<u>12,937</u>	<u>1,545</u>	<u>4,782</u>	<u>37,135</u>
於二零一四年十二月 三十一日	<u>11,414</u>	<u>1,811</u>	<u>12,377</u>	<u>2,263</u>	<u>6,203</u>	<u>34,068</u>
於二零一五年十二月 三十一日	<u>13,648</u>	<u>1,116</u>	<u>12,361</u>	<u>1,707</u>	<u>—</u>	<u>28,832</u>
於二零一六年九月三十日	<u>12,421</u>	<u>1,140</u>	<u>9,863</u>	<u>1,380</u>	<u>—</u>	<u>24,804</u>

**10 無形資產**

	軟件 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>			
於二零一三年一月一日	17,868	1,224	19,092
添置	144	130	274
於二零一三年十二月三十一日	<u>18,012</u>	<u>1,354</u>	<u>19,366</u>
於二零一四年一月一日	18,012	1,354	19,366
添置	1,569	227	1,796
出售	(54)	—	(54)
於二零一四年十二月三十一日	<u>19,527</u>	<u>1,581</u>	<u>21,108</u>
於二零一五年一月一日	19,527	1,581	21,108
添置	3,119	—	3,119
轉撥自開發成本	1,581	(1,581)	—
出售	(586)	—	(586)
於二零一五年十二月三十一日	<u>23,641</u>	<u>—</u>	<u>23,641</u>

	軟件 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	23,641	—	23,641
添置	1,333	—	1,333
出售	(86)	—	(86)
於二零一六年九月三十日	<u>24,888</u>	<u>—</u>	<u>24,888</u>
<b>累計攤銷：</b>			
於二零一三年一月一日	(7,882)	—	(7,882)
年內支出	(2,561)	—	(2,561)
於二零一三年十二月三十一日	<u>(10,443)</u>	<u>—</u>	<u>(10,443)</u>
於二零一四年一月一日	(10,443)	—	(10,443)
年內支出	(2,584)	—	(2,584)
出售	14	—	14
於二零一四年十二月三十一日	<u>(13,013)</u>	<u>—</u>	<u>(13,013)</u>
於二零一五年一月一日	(13,013)	—	(13,013)
年內支出	(3,743)	—	(3,743)
於二零一五年十二月三十一日	<u>(16,756)</u>	<u>—</u>	<u>(16,756)</u>
於二零一六年一月一日	(16,756)	—	(16,756)
期內支出	(2,418)	—	(2,418)
出售	14	—	14
於二零一六年九月三十日	<u>(19,160)</u>	<u>—</u>	<u>(19,160)</u>
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一三年十二月三十一日	<u>7,569</u>	<u>1,354</u>	<u>8,923</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>6,514</u>	<u>1,581</u>	<u>8,095</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>6,885</u>	<u>—</u>	<u>6,885</u>
於二零一六年九月三十日	<u>5,728</u>	<u>—</u>	<u>5,728</u>

年內攤銷開支載於綜合損益表之「行政開支」。

## 11 其他非流動資產

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
收購長期資產之預付款項	—	6,143	3,626	2,885

## 12 於附屬公司之投資

下文列示主要影響項目集團業績、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/ 設立地點	註冊資本	所有權權益比例			主要業務
			項目集團之 實際權益	項目公司 所持	附屬公司 所持	
深圳市昆商易糖供應鏈有限公司(「深圳市昆商易糖」)	中國	人民幣 80,000,000元	93.33%	93.33%	—	買賣糖之B2B平台及提供物流及供應鏈管理服務
廣西大宗繭絲交易市場有限責任公司(「廣西繭絲」)	中國	人民幣 18,000,000元	51%	41%	10%	買賣繭絲之B2B平台及提供物流及供應鏈管理服務
廣西中農易貿電子商務有限公司(「廣西中農易貿」)	中國	人民幣 5,000,000元	80%	80%	—	買賣農產品
深圳市中農易鮮供應鏈有限公司(「深圳市中農易鮮」)	中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	買賣農產品及供應鏈管理

深圳市中農易訊信息技術有限公司(「深圳市中農易訊」)	中國	人民幣 30,000,000元	100%	100%	— 提供農業技術及諮詢服務
深圳市中農易果供應鏈有限公司(「深圳市中農易果」)	中國	人民幣 10,000,000元	80%	80%	— 提供物流及供應鏈管理服務
西安中農大唐供應鏈有限公司(「西安中農大唐」)	中國	人民幣 10,000,000元	60%	60%	— 投資控股
雲南鯤鵬農產品電子商務批發市場有限公司(「雲南鯤鵬」)	中國	人民幣 40,000,000元	93.33%	—	93.33% 買賣糖之B2B平台及提供物流服務
深圳市中農繭絲綢供應鏈有限公司(「繭絲綢供應鏈」)	中國	人民幣 10,000,000元	51%	—	51% 買賣繭絲綢之B2B平台及提供物流及供應鏈管理服務
深圳市農產品配送中心有限公司(「深圳市農產品配送中心」)	中國	人民幣 2,000,000元	55%	55%	— 買賣農產品
合肥國家棉花交易中心有限公司(「合肥棉花」)(ii)	中國	人民幣 10,000,000元	40%	40%	— 買賣棉花

## 附註：

- (i) 實體名稱之英文翻譯僅作參考之用。該等實體之正式名稱為中文。
- (ii) 項目公司持有合肥棉花之40%股份，其中七名董事中之五名由項目公司提名。因此，合肥棉花被視為項目公司之附屬公司。

## 13 於聯營公司之權益

以下列表僅包含重大聯營公司之詳情，均為非上市公司實體，概無獲得其市場報價：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立及 辦公地點	實繳資本	所有權權益比例		主要業務
				項目集團之 實際權益	項目公司 所持	
廣西糖網食糖批發市場有 限責任公司(「廣西食糖 市場」)	註冊成立	中國	人民幣 50,000,000元	40.8%	40.8% (附註：ii)	買賣糖之B2B平台 及提供物流及供 應鏈管理服務
廣西康宸世糖貿易有限公 司(「廣西康宸」)	註冊成立	中國	人民幣 10,000,000元	40.8%	40.8% (附註：ii)	買賣糖之B2B 平台

以上所有聯營公司於財務資料中使用權益法入賬。

附註：

- (i) 實體名稱之英文翻譯僅作參考之用。該等實體之正式名稱為中文。
- (ii) 項目集團於聯營公司之實際權益自二零一六年六月起由40%增至40.8%。

重大聯營公司之財務資料概要、經調整會計政策之任何差異及與綜合財務報表中賬面值之對賬披露如下：

	廣西食糖市場				廣西康宸			
	於十二月三十一日			於二零一六年	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
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	
<b>聯營公司之總額</b>								
流動資產	1,740,834	1,383,377	1,275,939	2,248,361	9,990	652,569	2,144,768	3,150,631
非流動資產	17,422	87,143	80,738	75,751	8	1,655	1,483	1,025
流動負債	(1,638,754)	(1,358,887)	(1,211,984)	(2,150,663)	(1)	(646,703)	(2,137,720)	(3,137,772)
非流動負債	(2,146)	(2,912)	(1,000)	(400)	—	—	—	—
股權	117,356	108,721	143,693	173,049	9,997	7,521	8,531	13,884
營業額	314,824	1,405,396	1,142,161	1,118,964	—	3,894,002	14,493,548	10,151,807
年/期內溢利	43,976	29,364	34,973	34,932	3	2,477	1,011	5,353
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	43,976	29,364	34,973	34,932	3	2,477	1,011	5,353
從聯營公司收取之股息	18,000	15,200	—	—	—	—	—	—
<b>與項目集團於聯營公司權益之對賬</b>								
聯營公司淨資產總額	117,356	108,721	143,693	173,049	9,997	7,521	8,531	13,884
項目集團之實際權益	40.0%	40.0%	40.0%	40.8%	40.0%	40.0%	40.0%	40.8%
項目集團應佔聯營公司淨資產	46,942	43,488	57,477	70,604	3,999	3,008	3,412	5,665
商譽	630	630	630	630	—	—	—	—
於財務資料之賬面值	<u>47,572</u>	<u>44,118</u>	<u>58,107</u>	<u>71,234</u>	<u>3,999</u>	<u>3,008</u>	<u>3,412</u>	<u>5,665</u>

個別非重大聯營公司之匯總資料：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
財務資料中個別並非重大聯營公司之賬面總額	6,065	6,640	6,008	6,188
項目集團應佔該等聯營公司損益之賬面總額	2,888	(360)	502	2,933
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益總額	2,888	(360)	502	2,933

#### 14 按公平值計入損益之金融資產／(負債)

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產				
理財產品(i)	—	—	1,392,082	3,587,496
遠期合約(ii)	17,804	9,214	12,162	24,667
	<u>17,804</u>	<u>9,214</u>	<u>1,404,244</u>	<u>3,612,163</u>
按公平值計入損益之金融負債				
遠期合約(ii)	(17,804)	(9,214)	(12,162)	(24,667)

i：結餘指短期投資理財產品。所有理財產品已作為授予項目集團應付票據之抵押。

ii：項目集團經營線上交易平台及增值服務，致令農產品買方及賣方於實物交收產品前處理交易訂單。遠期合約為就此項增值服務而產生。



## 15 存貨

## (a) 綜合財務狀況表中之存貨指：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
製成品	12,602	33	130,350	110,118

## (b) 確認為開支並於損益入賬之存貨金額分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
已售存貨之賬面 金額	2,687,068	7,199,516	12,731,085	14,321,221
存貨之撇銷	—	—	972	—
	<u>2,687,068</u>	<u>7,199,516</u>	<u>12,732,057</u>	<u>14,321,221</u>

## 16 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
貿易應收款項	68,409	113,249	243,521	96,696
應收票據	—	—	6,500	3,500
貿易應收款項及 應收票據	68,409	113,249	250,021	100,196
減：呆賬撥備	(5,214)	(10,267)	(11,525)	(11,647)
	63,195	102,982	238,496	88,549
按金及預付款項	378,950	423,195	66,829	564,794
其他應收款項	40,487	27,409	50,278	119,255
	<u>482,632</u>	<u>553,586</u>	<u>355,603</u>	<u>772,598</u>

所有貿易及其他應收款項預期將於一年內收回或確認為開支。

**(a) 賬齡分析**

於報告期末，根據發票日期(或收益確認日期，倘較早)之貿易應收款項及應收票據(計入貿易及其他應收款項)扣除呆賬撥備之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
1年內	62,048	102,733	208,971	57,794
1至2年	89	249	29,494	1,363
2至3年	822	—	31	29,392
超逾3年	236	—	—	—
	<u>63,195</u>	<u>102,982</u>	<u>238,496</u>	<u>88,549</u>

貿易應收款項及應收票據一般由發出賬單日期起1年內到期。項目集團信貸政策詳情載於附註28(a)。

**(b) 貿易應收款項及應收票據之減值**

有關貿易應收款項及應收票據之減值虧損乃使用撥備賬作記錄，除非項目集團信納收回金額之可能性甚微，在此情況下減值虧損乃直接與貿易應收款項及應收票據撇銷(見附註1(k)(i))。

年/期內呆賬撥備(包括個別及共同虧損部分)變動如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
於一月一日	4,823	5,214	10,267	11,525
已確認減值虧損	<u>391</u>	<u>5,053</u>	<u>1,258</u>	<u>122</u>
於十二月三十一日/				
九月三十日	<u>5,214</u>	<u>10,267</u>	<u>11,525</u>	<u>11,647</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日，人民幣50,738,000元、人民幣40,248,000元及人民幣54,885,000元之應收賬款及票據已個別釐定為將予減值。由於有關客戶財政困難及，故管理層運估個別減值應收款項僅一部份預期可收回。故此，已就呆賬分別確認特別撥備人民幣6,543,000元、人民幣6,526,000元及人民幣6,475,000元。

**(c) 未減值之貿易應收款項及應收票據**

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，非個別或共同視為減值之貿易應收款項及應收票據並無到期未付。非個別及共同視為減值之貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
並無逾期亦無減值	—	46,284	154,875	33,995

並無逾期亦無減值之應收款項乃與並無近期違約記錄之不同類型客戶有關。

**17 應收貸款**

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押貸款	354,236	657,632	919,224	946,246
減：呆賬撥備				
– 個別評估	—	—	(2,010)	(2,829)
	<u>354,236</u>	<u>657,632</u>	<u>917,214</u>	<u>943,417</u>

應收貸款指以第三方借入之存貨、物業或未上市股份為抵押之有抵押貸款。

**(a) 賬齡分析**

於報告期末，根據到期日之所有應收貸款之賬齡為12個月以內。

項目集團信貸政策之進一步詳情載於附註28(a)。

**(b) 應收貸款之減值**

有關應收第三方貸款之減值虧損乃使用撥備賬作記錄，除非項目集團信納收回金額之可能性甚微，在此情況下減值虧損乃直接與應收第三方之貸款撇銷(見附註1(k)(i))。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，應收貸款人民幣8,798,000元已個別釐定為減值。個別減值應收貸款與財政困難之客戶有關，及管理層已作評估預期僅一部份應收貸款將可收回。故此，問題貸款之特定撥備人民幣2,010,000元及人民幣2,829,000元已經確認。

## (c) 未減值之應收貸款

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，非個別視為減值之應收貸款並無逾期。非個別視為減值之應收貸款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
並無逾期亦無減值	<u>354,236</u>	<u>657,632</u>	<u>910,426</u>	<u>937,448</u>

並無逾期亦無減值之應收貸款乃與並無近期違約記錄之借款人有關。

## 18 應收／(應付)關連方款項

## (a) 應收關連方款項之分析如下：

	附註	於十二月三十一日			於二零一六年
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項	(i)	<u>4,836</u>	<u>3,522</u>	<u>6,069</u>	<u>62,620</u>

附註：

應收關連方款項主要指應收項目集團股東及聯營公司之服務費。該款項為無擔保、免息及須按要求償還。

## (b) 應付關連方款項之分析如下：

	附註	於十二月三十一日			於二零一六年
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關連方款項	(i)	<u>3,586</u>	<u>892</u>	<u>47</u>	<u>17,331</u>

附註：

## (i) 應付關連方款項主要指從項目集團股東及聯營公司收到之墊款。該款項為無擔保、免息及須按要求償還。

## 19 現金及現金等價物

## (a) 現金及現金等價物包括：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
銀行及手頭現金	153,521	230,864	277,326	919,022

## (b) 除稅前溢利與經營(所用)/產生之現金對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			九月三十日	
	二零一三年 附註 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利	15,443	48,528	52,405	29,446	37,685
調整：					
折舊	5(d) 9,642	9,024	11,896	8,923	4,947
無形資產攤銷	5(d) 2,561	2,584	3,743	2,807	2,418
融資收入	5(a) (7,642)	(4,346)	(7,923)	(5,129)	(5,680)
融資成本	5(b) 9,313	16,356	29,921	19,559	26,385
出售物業、廠房及設 備之(收益)/虧損	4 (19)	51	487	272	1
按公平值變動計入 損益之金融資產之 收益	—	—	(8,132)	(4,516)	(16,662)
分佔聯營公司溢利	(15,053)	(11,330)	(13,893)	(4,117)	(13,880)
遞延收入攤銷	4 (1,298)	(2,135)	(6,255)	(4,607)	(3,768)
貿易及其他應收款項 之減值虧損	5(d) 1,118	7,531	1,609	1,058	1,168
存貨之減值虧損	5(d) —	—	972	—	—
以權益結算股份支付 開支	—	—	196	—	1,450
	14,065	66,263	65,026	43,696	34,064

	截至十二月三十一日止年度			九月三十日	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	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
				(未經審核)	
<b>流動資金變動(扣除收 購事項之影響)</b>					
存貨(增加)/減少	(9,951)	12,569	(131,289)	(134,856)	20,232
貿易及其他應收款項 (增加)/減少	(323,548)	(76,007)	200,081	(580,502)	(418,027)
應收貸款增加	(265,003)	(303,396)	(261,592)	—	(27,022)
應收關連方款項增加	(2,587)	(1,164)	(888)	—	(56,778)
受限制現金增加	—	—	(135,630)	—	(32,370)
按公平值計入損益之 金融資產減少/ (增加)	854	8,590	(1,386,898)	(9,476)	(2,188,909)
按公平值計入損益之 金融負債(減少)/ 增加	(854)	(8,590)	2,948	5,292	10,157
遞延收入增加	7,100	1,400	401	398	300
應付關連方款項 增加/(減少)	3,586	(2,694)	(845)	—	17,284
貿易及其他應付款項 增加	20,228	147,097	1,836,356	905,226	2,951,415
<b>經營(所用)/產生之 現金</b>	(556,110)	(155,932)	187,670	229,778	310,346
已付所得稅	24(a) (4,398)	(4,255)	(14,976)	(14,895)	(8,065)
<b>經營活動(所用)/ 產生之現金淨額</b>	<u>(560,508)</u>	<u>(160,187)</u>	<u>172,694</u>	<u>214,883</u>	<u>302,281</u>

## 20 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
貿易應付款項及				
應付票據	5,714	6,775	1,942,448	4,395,372
預收款項	59,460	258,332	114,796	480,209
應付員工成本	3,794	10,659	15,506	10,202
貿易按金	179,914	221,794	274,525	349,054
其他	114,010	18,446	2,569	102,573
	<u>362,892</u>	<u>516,006</u>	<u>2,349,844</u>	<u>5,337,410</u>

由項目集團資產抵押之應付票據載列如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
受限制現金	—	—	135,630	168,000
按公平值計入損益之 金融資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,392,082</u>	<u>3,587,496</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,527,712</u>	<u>3,755,496</u>

所有貿易及其他應付款項預期將於一年內結算或按要求償還。

於報告期末，貿易應付款項根據發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
1年內	3,972	5,161	1,939,934	3,476,431
1至2年	223	467	1,301	917,148
2至3年	105	206	380	707
超逾3年	1,414	941	833	1,086
	<u>5,714</u>	<u>6,775</u>	<u>1,942,448</u>	<u>4,395,372</u>

## 21 銀行貸款

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	—	80,000	170,000	280,000
無抵押銀行貸款	100,000	300,000	200,000	300,000
	<u>100,000</u>	<u>380,000</u>	<u>370,000</u>	<u>580,000</u>

所有銀行貸款須於一年內償還。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，項目集團就銀行貸款進行多項銀行信貸。項目公司之若干附屬公司就授予項目集團之銀行信貸向銀行作出多項擔保。

**(a) 銀行信貸**

項目集團於報告期末提取之銀行信貸及借款詳情載列如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
總信用額度	150,000	420,000	1,290,000	2,220,000
尚未償還貸款	<u>(100,000)</u>	<u>(380,000)</u>	<u>(370,000)</u>	<u>(580,000)</u>
未動用銀行信貸	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>	<u>920,000</u>	<u>1,640,000</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，銀行信貸由項目公司若干附屬公司擔保。

**(b) 銀行契據**

項目集團所有信貸須達成有關項目集團若干資產負債表比率之契據，該等比率常見於金融機構放債安排。倘項目集團違反契據，已提取信貸將須按要求償還。項目集團定期監控其對該等契據之合規性。項目集團管理流動性風險之進一步詳情載於附註28(b)。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，概無違反有關已提取信貸之契據。



## 22 僱員退休福利

**定額供款退休計劃**

根據中國有關勞工規則及規例，項目集團之中國附屬公司參加地方當局組織之界定供款退休福利計劃（「計劃」），據此，實體須根據該年度合資格僱員薪酬之百分比作出供款。計劃之供款會立即歸屬。根據計劃，現有及退休僱員之退休福利由相關計劃管理人支付，且項目集團除繳年度供款外並無其他義務。

## 23 以權益結算股份支付

根據於二零一五年十二月十六日通過之股東普通決議案，已批准及採納購股權計劃（「購股權計劃」）以為承授人提供收購項目公司股權之機會。根據購股權計劃，購股權計劃之歸屬條件包括服務條件、表現條件及發生首次公開發售。

購股權計劃旨在為吸引及挽留最佳人才，以為項目集團僱員（全職）及董事提供額外激勵，並促進項目集團之業務成功。

每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股，並以股份悉數結清。

**(a) 授出條款及條件如下：**

條件	授出日期	歸屬日期	屆滿日期	授出之購股權數目		總計
				董事	僱員	
服務條件	二零一五年 十二月十六日	二零一五年 十二月十六日	二零一六年 三月十六日	—	906,671	906,671
服務條件	二零一五年 十二月十六日	二零一六年 十二月十六日	二零一七年 三月十六日	—	2,346,667	2,346,667
服務條件	二零一五年 十二月十六日	二零一七年 十二月十六日	二零一八年 三月十六日	—	1,626,662	1,626,662
首次公開發售 條件	二零一五年 十二月十六日	二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 三月三十一日	400,000	600,000	1,000,000
表現條件	二零一五年 十二月十六日	二零一八年 三月三十一日	二零一八年 六月三十日	1,440,000	2,560,000	4,000,000
				<u>1,840,000</u>	<u>8,040,000</u>	<u>9,880,000</u>

## (b) 購股權計劃數目及加權平均行使價如下：

	加權平均行使價 人民幣	購股權數目
於期初(二零一五年一月一日)尚未行使	—	—
年內已授出	2.77	9,880,000
年內已行使	2.77	906,671
	<u>2.77</u>	<u>8,973,329</u>
於二零一五年十二月三十一日尚未行使	2.77	8,973,329
於二零一五年十二月三十一日可行使	2.77	8,973,329
	<u>2.77</u>	<u>8,973,329</u>
於期初(二零一六年一月一日)尚未行使	2.77	8,973,329
期內已授出	—	—
年內已行使	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一六年九月三十日尚未行使	2.77	8,973,329
於二零一六年九月三十日可行使	2.77	8,973,329
	<u>2.77</u>	<u>8,973,329</u>

於二零一六年九月三十日，購股權之加權平均剩餘預計年期為1.53年(二零一五年十二月三十一日：2.28年)。

## (c) 購股權之公平值及假設

以授予購股權換取之服務之公平值參考授出購股權之公平值計量。購股權之估計公平值基於Cox-Ross-Rubinstein二項式購股權定價模式及下述假設計量：

預期波幅(以二項式模式所採用加權平均波幅表示)	45.6135% — 62.4400%
購股權年期	0.25 — 6.29
預期股息	2.6697%
無風險利率	2.4780% — 3.0531%

預期波幅乃根據同類上市公司過往幾年之過往股價波幅得出。預期股息以管理層之最佳估計為基準。無風險利率參考彭博發佈之中國國債零息票收益率曲線得出。

除上述條件外，概無與購股權相關之其他市況及服務條件。

## 24 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：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
截至一月一日之即 期稅項	912	5,594	8,594	7,135
截至一月一日之即 期稅項資產	—	(427)	—	(265)
計提中國企業所 得稅	8,653	7,682	13,252	7,286
暫繳利得稅	(4,398)	(4,255)	(14,976)	(8,065)
截至十二月 三十一日／九月 三十日之即期稅項	<u>5,594</u>	<u>8,594</u>	<u>7,135</u>	<u>6,096</u>
截至十二月 三十一日／九月 三十日之即期稅項 資產	<u>(427)</u>	<u>—</u>	<u>(265)</u>	<u>(5)</u>

## (b) 已確認遞延稅項資產

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／期內之變動如下：

遞延稅項由以下各項產生：

	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	5,494	4,412	9,906
計入損益	<u>4,022</u>	<u>2,972</u>	<u>6,994</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>9,516</u>	<u>7,384</u>	<u>16,900</u>

	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	9,516	7,384	16,900
(自損益扣除)／計入損益	<u>(3,837)</u>	<u>1,841</u>	<u>(1,996)</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>5,679</u>	<u>9,225</u>	<u>14,904</u>
於二零一五年一月一日	5,679	9,225	14,904
計入損益	<u>2,788</u>	<u>163</u>	<u>2,951</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>8,467</u>	<u>9,388</u>	<u>17,855</u>
於二零一六年一月一日	8,467	9,388	17,855
計入損益／(自損益扣除)	<u>1,630</u>	<u>(860)</u>	<u>770</u>
於二零一六年九月三十日	<u>10,097</u>	<u>8,528</u>	<u>18,625</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(r)所載之會計政策，項目集團尚未就累計稅項虧損人民幣2,509,621元、人民幣1,403,720元、人民幣1,931,169元及人民幣2,789,646元確認遞延稅項資產，乃由於在相關稅務轄區及實體不可能有該等可動用虧損抵扣未來應課稅溢利。中國附屬公司之稅項虧損人民幣8,108,000元、人民幣3,803,000元及人民幣3,612,000元分別於二零一八年、二零一九年及二零二零年屆滿。

## 25 資本、儲備及股息

## (a) 權益組成部分的變動

項目集團綜合權益各組成部分的年初與年末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司權益個別組成部分於報告期初與期末的變動詳情如下：

## 項目公司

	以權益結算					總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	股份支付 儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一三年 一月一日	444,000	116,853	—	3,703	40,671	605,227
二零一三年權益 變動：						
年內溢利	—	—	—	—	15,519	15,519
其他全面收益	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	15,519	15,519
向法定儲備撥款	—	—	—	3,147	(3,147)	—
向股東派付股息	—	—	—	—	(36,005)	(36,005)
於二零一三年 十二月三十一日	<u>444,000</u>	<u>116,853</u>	<u>—</u>	<u>6,850</u>	<u>17,038</u>	<u>584,741</u>

	以權益結算 股份支付					總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一四年 一月一日	444,000	116,853	—	6,850	17,038	584,741
二零一四年權益 變動：						
年內溢利	—	—	—	—	30,337	30,337
其他全面收益	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	30,337	30,337
向法定儲備撥款	—	—	—	2,758	(2,758)	—
向股東派付股息	—	—	—	—	(14,691)	(14,691)
於二零一四年 十二月三十一日	<u>444,000</u>	<u>116,853</u>	<u>—</u>	<u>9,608</u>	<u>29,926</u>	<u>600,387</u>

	以權益結算 股份支付					總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一五年 一月一日	444,000	116,853	—	9,608	29,926	600,387
二零一五年權益 變動：						
年內溢利	—	—	—	—	17,688	17,688
其他全面收益	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	17,688	17,688
以權益結算股份支付 交易	—	—	196	—	—	196
向法定儲備撥款	—	—	—	1,752	(1,752)	—
向股東派付股息	—	—	—	—	(35,331)	(35,331)
於二零一五年 十二月三十一日	<u>444,000</u>	<u>116,853</u>	<u>196</u>	<u>11,360</u>	<u>10,531</u>	<u>582,940</u>

	以權益結算 股份支付					總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一六年 一月一日	444,000	116,853	196	11,360	10,531	582,940
二零一六年權益 變動：						
年內溢利	—	—	—	—	51,432	51,432
其他全面收益	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	51,432	51,432
以權益結算股份支付 交易	—	—	1,450	—	—	1,450
發行股份	56,027	99,167	—	—	—	155,194
向法定儲備撥款	—	—	—	3,206	(3,206)	—
向股東派付股息	—	—	—	—	(36,723)	(36,723)
於二零一六年 九月三十日	<u>500,027</u>	<u>216,020</u>	<u>1,646</u>	<u>14,566</u>	<u>22,034</u>	<u>754,293</u>



## (b) 股本

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一六年	
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		九月三十日	
	股份數目	金額	股份數目	金額	股份數目	金額	股份數目	金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
法定：								
每股面值人民幣1元的								
普通股	444,000,000	444,000	444,000,000	444,000	444,000,000	444,000	509,000,000	509,000
已發行及繳足的普通股：								
於年初	444,000,000	444,000	444,000,000	444,000	444,000,000	444,000	444,000,000	444,000
根據購股權計劃發行新股份								
(附註(i))	—	—	—	—	—	—	907,000	907
發行新股份(附註(ii)及(iii))	—	—	—	—	—	—	55,120,000	55,120
於年末	444,000,000	444,000	444,000,000	444,000	444,000,000	444,000	500,027,000	500,027

- (i) 於二零一六年一月二十日，於項目公司僱員達成服務條件後就907,000股普通股行使購股權計劃項下的購股權，總代價為人民幣2,512,000元，而其中人民幣907,000元及人民幣1,605,000元根據由項目公司採納的會計政策分別計入股本及計入資本儲備賬。
- (ii) 於二零一六年一月二十日，項目公司已向若干管理層按每股股份人民幣2.77元的價格發行15,120,000股新股份。所得款項人民幣15,120,000元指此等普通股的面值，並已計入項目公司的股本，而抵銷股份發行成本後的所得款項超出已發行普通股總數的面值部份人民幣26,762,000元已計入項目公司的資本儲備賬。
- (iii) 於二零一六年一月二十日，項目公司已向一名第三方按每股股份人民幣2.77元的價格發行40,000,000股新股份。所得款項人民幣40,000,000元指此等普通股的面值，並已計入項目公司的股本，而抵銷股份發行成本後的所得款項超出已發行普通股總數的面值部份人民幣70,800,000元已計入項目公司的資本儲備賬。

**(c) 股息**

年／期內已批准及派付上個財政年度應付項目公司權益股東的股息：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年 九月三十日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內已批准及派付上個財政 年度末期股息	36,005	14,691	35,331	36,723

董事會不建議派發截至二零一六年九月三十日止九個月的中期股息。

**(d) 資本儲備**

資本儲備指項目公司股份面值與發行項目公司股份收取的所得款項間的差額。

**(e) 以權益結算股份支付儲備**

以權益結算股份支付儲備指根據附註1(q)(ii)所載就以股份支付採納的會計政策，確認授予項目公司及其附屬公司的董事及僱員的購股權的授出日期公平值部分。

**(f) 法定儲備**

根據中國外商投資企業的適用法例及項目公司及其附屬公司的組織章程細則，其須轉撥其根據中國公認會計準則釐定的部分純利至多項儲備，包括一般儲備、法定盈餘儲備及法定公共福利基金。

就一般儲備而言，轉撥至一般儲備的金額由相關中國實體董事酌情決定。儲備僅可用作特定用途及不可作為現金股息分派。

就法定盈餘儲備而言，根據中國公認會計準則，相關中國實體須轉撥10%純利至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到相關中國公司註冊資本的50%。轉撥至此儲備須於向股東分派股息前進行。法定盈餘儲備可用作抵銷累計虧損(如有)，並可藉向股東按其現有持股比例發行新股份，或藉增加股東現時持有的股份面值，將法定盈餘儲

備轉換為股本，惟發行股份後的結餘不得少於註冊資本的50%。50%儲備結餘以外的任何金額可由相關中國實體分派以作為墊款或現金股息，但須遵守適用規定。有關股息或貸款的執行及若干政府機關的處理程序可能耗時甚長。

(g) 資本管理

項目集團管理資本的主要目標為保障項目集團持續經營的能力，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。

項目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。

項目集團按債務淨額與資本比率為基準監督其資本結構。就此而言，項目集團界定債務淨額為計息貸款總額減現金及現金等價物。項目集團界定「資本」為所有權益的組成部分。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日的債務淨額與資本比率如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
				止九個月
				人民幣千元
計息借貸	100,000	380,000	370,000	580,000
減：現金及現金等價物	153,521	230,864	277,326	919,022
受限制現金	—	—	135,630	168,000
現金總額	<u>(53,521)</u>	<u>149,136</u>	<u>(42,956)</u>	<u>(507,022)</u>
權益總額	<u>631,324</u>	<u>632,404</u>	<u>593,375</u>	<u>742,173</u>
債務淨額與資本比率 (附註)	<u>—</u>	<u>24%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：概無呈列於二零一三年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日的債務淨額與資本比率，原因為於該等日期項目集團為淨現金狀況。

除附註21(b)所披露銀行融資須達成的若干契諾外，項目公司或任何附屬公司概不受任何外部施加的資本規定所規限。

## 26 經營租賃承擔

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日，根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額情況如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
一年內	56	684	2,546	2,557
一年後但於五年內	<u>6,930</u>	<u>6,275</u>	<u>3,729</u>	<u>1,818</u>
	<u>6,986</u>	<u>6,959</u>	<u>6,275</u>	<u>4,375</u>

項目集團按照經營租賃租用物業。租期初步一般為一至五年。概無租賃包括或然租金。

## 27 重大關連方交易

### (a) 主要管理人員的酬金

集團的主要管理人員的酬金(包括附註7披露的向項目集團董事支付的款項及附註8披露的若干最高薪酬僱員)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
短期僱員福利	1,808	2,458	3,340	2,471	2,471
僱員離職福利	153	1,117	1,311	174	216
股權報酬福利	—	—	5	—	95
	<u>1,961</u>	<u>3,575</u>	<u>4,656</u>	<u>2,645</u>	<u>2,782</u>

酬金計入「員工成本」(見附註5(c))。

## (b) 項目集團於年內剖立以下重大關連方交易

	截至九月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
向關連公司銷售	6,762	11,142	14,738	9,442	2,769
向關連公司購買	114	1,181	472	472	88
				(未經審核)	

## 28 金融風險管理及金融工具的公平值

項目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。

項目集團所面臨的該等風險以及項目集團為控制該等風險而採用的金融風險管理政策及慣例載述如下。

## (a) 信貸風險

項目集團的信貸風險主要來自貿易應收款項及應收票據、供應鏈金融服務項下的應收貸款以及應收關連方款項。管理層設有信貸政策並持續監察面對的該等信貸風險。

就貿易應收款項及應收票據而言，項目集團對所有要求超過若干信貸金額的客戶進行個別信貸評估。此等評估主要針對客戶過往償還到期款項紀錄及現時還款能力，並考慮客戶的個別資料及客戶經營業務的經濟環境資料。應收賬款一般自開票日期起30至90日內到期。一般而言，項目集團不會要求客戶提供抵押品。

項目集團所面臨的信貸風險主要受行業所影響，概無任何重大集中信貸風險來自個別客戶。

就應收貸款而言，管理層訂有監察及控制信貸風險的政策及系統。項目集團於提呈付款條款及條件前會管理及分析其各新客戶及現有客戶的信貸風險。項目集團會評估供應鏈金融服務項下第三方的信貸質素，包括考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。應收貸款的減值撥備乃透過按個別基準評估於報告期末已產生虧損而釐定。有關評估通常包括個別結餘的預期收款。管理層對項目集團的信貸政策負全責，並監督項目集團於其供應鏈金融業務的貸款組合的信貸質素。此外，管理層於各報告日期個別或集體檢討應收貸款的可收回款項，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此而言，管理層認為項目集團的信貸風險已大幅降低。

現金及現金等價物及受限制現金存放於信貸評級良好的金融機構，以盡量降低信貸風險。

最高信貸風險指綜合財務狀況表中各項金融資產的賬面值。

有關項目集團因貿易應收款項及應收票據及應收貸款所產生的信貸風險的進一步量化披露載於附註16及17。

**(b) 流動資金風險**

項目集團內個別經營實體負責其自身現金管理，包括現金盈餘的短期投資及籌募貸款以補足預期現金需求，惟當借貸超逾某預定授權水平時，則須由母公司董事會批准。項目集團的政策乃為定期監察流動資金需求及遵守主要契諾的情況，以確保能維持充足現金儲備及從主要金融機構取得足夠的承諾資金額度，以滿足短期及長期流動資金需求。

下表顯示項目集團於報告期末金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未貼現現金流量(包括以合約利率計算的利息付款)及項目集團可能被要求付款的最早日期。

	於二零一三年十二月三十一日		
	合約未貼現現金流出		於二零一三年 十二月三十一日
	一年內或於要求時 人民幣千元	總計 人民幣千元	的賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	362,892	362,892	362,892
銀行貸款	103,932	103,932	100,000
應付關連方款項	3,586	3,586	3,586
	<u>470,410</u>	<u>470,410</u>	<u>466,478</u>

於二零一四年十二月三十一日

	合約未貼現現金流出		於二零一四年 十二月三十一日
	一年內或於要求時 人民幣千元	總計 人民幣千元	的賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	516,006	516,006	516,006
銀行貸款	389,541	389,541	380,000
應付關連方款項	892	892	892
	<u>906,439</u>	<u>906,439</u>	<u>896,898</u>

於二零一五年十二月三十一日

	合約未貼現現金流出		於二零一五年 十二月三十一日
	一年內或於要求時 人民幣千元	總計 人民幣千元	的賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	2,349,844	2,349,844	2,349,844
銀行貸款	382,734	382,734	370,000
應付關連方款項	47	47	47
	<u>2,732,625</u>	<u>2,732,625</u>	<u>2,719,891</u>

於二零一六年九月三十日

	合約未貼現現金流出		於二零一六年 九月三十日
	一年內或於要求時 人民幣千元	總計 人民幣千元	的賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	5,337,410	5,337,410	5,337,410
銀行貸款	593,529	593,529	580,000
應付關連方款項	17,331	17,331	17,331
	<u>5,948,270</u>	<u>5,948,270</u>	<u>5,934,741</u>

**(c) 利率風險**

項目集團的利率風險主要由致使項目集團面臨公平值利率風險的定息借貸產生。項目集團界定「借貸總額」為計息金融負債減計息應收款項（不包括持有作短期營運資金用途的現金）。項目集團由管理層監察的利率概況載於下文(i)內。

**(i) 利率概況**

下表詳述項目集團於報告期末計息借貸的利率概況：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月	
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一六年	
	實際利率	本金額	實際利率	本金額	實際利率	本金額	實際利率	本金額
	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	
<b>定息借貸淨額：</b>								
銀行貸款	6.55%	100,000	6.75%	380,000	5.94%	370,000	4.96%	580,000
減：應收貸款	9.00—15.00%	(354,236)	8.64—15.00%	(657,632)	6.96—14.00%	(917,214)	4.35—14.00%	(943,417)
		<u>(254,236)</u>		<u>(277,632)</u>		<u>(547,214)</u>		<u>(363,417)</u>

項目集團未來利息開支及收入將會隨借貸利率的任何變動而有所波動。管理層認為，由於所有借款及借貸均為定息借貸，故項目集團面臨的利率風險甚微。

**(ii) 敏感度分析**

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日，項目集團所有計息借貸均為定息借貸，故並無呈列利率風險的敏感度分析。

**(d) 貨幣風險**

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日，以功能貨幣以外的貨幣計值的金融資產及負債金額並不重大，故管理層認為貨幣風險有限。



## (e) 公平值計量

## (a) 按公平值計量的金融資產

## 公平值層級

下列表格所列為項目集團於本報告期末按經常基準計量的金融工具公平值，按照國際財務報告準則第13號公平值計量的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的可觀察程度及重要程度劃分：

第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據，即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，而非使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。不可觀察數據為並無市場數據的輸入數據

第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

	於二零一六年 九月三十日的 公平值 人民幣千元	於二零一六年九月三十日分類至 以下層級的公平值計量		
		第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
資產：				
理財產品(i)：	3,587,496	3,587,496	—	—
遠期合約(ii)	24,667	—	24,667	—
	<u>3,612,163</u>	<u>3,587,496</u>	<u>24,667</u>	<u>—</u>
負債：				
遠期合約(ii)	(24,667)	—	(24,667)	—

	於二零一五年 十二月 三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零一五年十二月三十一日分類至 以下層級的公平值計量		
		第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
資產：				
理財產品(i)：	1,392,082	1,392,082	—	—
遠期合約(ii)	12,162	—	12,162	—
	<u>1,404,244</u>	<u>1,392,082</u>	<u>12,162</u>	<u>—</u>

負債：				
遠期合約(ii)	(12,162)	—	(12,162)	—

	於二零一四年 十二月 三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零一四年十二月三十一日分類至 以下層級之公平值計量		
		第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
資產：				
遠期合約(ii)：	9,214	—	9,214	—

負債：				
遠期合約(ii)：	(9,214)	—	(9,214)	—

	於二零一三年 十二月 三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零一三年十二月三十一日分類至 以下層級之公平值計量		
		第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
資產：				
遠期合約(ii)：	17,804	—	17,804	—

負債：				
遠期合約(ii)：	(17,804)	—	(17,804)	—

## 附註：

- (i) 理財產品由中國信譽良好的銀行發行。此等理財產品的公平值由該等銀行提供。
- (ii) 項目集團經營線上交易平台及增值服務，致令農產品買方及賣方於實物交收產品前處理交易訂單，遠期合約為就此項增值服務而產生。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月，第一層級及第二層級之間並無進行任何轉撥，或轉入或轉出第三層級。項目集團的政策為，在公平值於發生層級間轉移的報告期末對其進行確認。

- (b) 所有金融工具均以與二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日的公平值並無重大差異的金額列賬。

## 29 公司層級財務狀況表

	於十二月三十一日			於	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 人民幣千元	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備		5,789	3,401	6,422	5,162
無形資產		1,819	2,797	5,728	5,668
於聯營公司的權益		57,136	53,165	66,780	82,619
於附屬公司的投資	12	152,621	96,676	153,676	153,676
遞延稅項資產		11,634	7,358	5,784	5,169
其他非流動資產		—	6,143	3,626	2,885
		<u>228,999</u>	<u>169,540</u>	<u>242,016</u>	<u>255,179</u>
<b>流動資產</b>					
按公平值計入損益的金融資產		—	—	1,392,082	3,405,069
存貨		11,343	—	79,671	72,015
貿易及其他應收款項		155,517	126,640	361,309	601,243
應收貸款		323,709	625,537	535,536	580,385
受限制現金		—	—	135,630	168,000
現金及現金等價物		54,249	73,441	157,177	591,179
		<u>544,818</u>	<u>825,618</u>	<u>2,661,405</u>	<u>5,417,891</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項		80,647	35,429	1,942,385	4,331,492
銀行貸款		100,000	350,000	370,000	580,000
即期稅項		529	529	529	529
		<u>181,176</u>	<u>385,958</u>	<u>2,312,914</u>	<u>4,912,021</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>363,642</u>	<u>439,660</u>	<u>348,491</u>	<u>505,870</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 九月三十日 人民幣千元
資產總值減流動負債		592,641	609,200	590,507	761,049
<b>非流動負債</b>					
遞延收入		7,900	8,813	7,567	6,756
		7,900	8,813	7,567	6,756
資產淨值		<u>584,741</u>	<u>600,387</u>	<u>582,940</u>	<u>754,293</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	25	444,000	444,000	444,000	500,027
儲備	25	<u>140,741</u>	<u>156,387</u>	<u>138,940</u>	<u>254,266</u>
權益總額		<u>584,741</u>	<u>600,387</u>	<u>582,940</u>	<u>754,293</u>

於二零一七年二月十五日獲董事會批准及授權刊發。

### 30 報告期後非調整事項

於二零一六年十月二十八日，卓爾集團股份有限公司的全資附屬公司卓爾發展(BVI)控股有限公司(「卓爾發展」)訂立收購協議，據此，卓爾發展有條件同意收購項目集團60.49%股權。該收購於通函日期尚未完成。

31 已頒佈但於截至二零一六年九月三十日止九個月仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至財務資料刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干修訂及新準則，惟該等修訂及新準則於截至二零一六年九月三十日止九個月仍未生效且未於財務資料採納。其中包括下列項目可能與項目集團有關。

	自以下時間或之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第7號(修訂本)，現金流量報表：披露主動性	二零一七年一月一日
國際會計準則第12號(修訂本)，所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第2號(修訂本)，以股份付款：以股份付款交易的分類及計量	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第16號，租賃	二零一九年一月一日

項目集團正在評估該等修訂及新準則預期於首次應用期間的影響。截至目前，項目集團已確認若干方面的新準則，其可能對綜合財務報表有重大影響。預期影響的進一步詳情於下文討論。由於項目集團尚未完成其評估，故進一步影響可能於適當時候獲得確認，而且在根據新準則有替代措施之下於釐定在生效日期前是否採納任何此等新規定及採用該項過度措施時將作考慮。

**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號將取代有關金融工具會計處理方法的現有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號引入分類及計量金融資產、計算金融資產減值及對沖會計的新規定。另一方面，國際財務報告準則第9號納入且並無大幅變動國際會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具及金融負債分類的規定。以下為新準則對項目集團財務報表的預期影響：

(a) 分類及計量

就金融資產而言，國際財務報告準則第9號設有三項主要分類範疇：以(1)按攤銷成本，(2)按公平值計入損益(按公平值計入損益)，及(3)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，載列如下：

- 債務工具的分類乃按照管理金融資產的實體業務模式及資產的合約現金流量特徵釐定。倘債務工具分類為按公平值計入其他全面收益，有效利率、減值及出售收益／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須分類為按公平值計入損益。唯一的例外為倘股本證券並非持有作為交易，且該實體不可撤銷地選擇將該證券指定為按公平值計入其他全面收益。倘股本證券被指定為按公平值計入其他全面收益，僅該證券的股息收入將於損益中確認。有關證券的收益、虧損及減值將於其他全面收益中確認，而且並無重新使用。

根據初步評估，項目集團預期於採納國際財務報告準則第9號後，其現時以攤銷成本及按公平值計入損益計量的金融資產將繼續按其各自的方式分類及計量。

國際財務報告準則第9號項下金融負債的分類及計量的規定與國際會計準則第39號並無大幅變動，惟國際財務報告準則第9號規定指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動而計入該金融負債本身的信貸風險的變動將於其他全面收益中確認(並無重新分類至損益)則除外。項目集團目前並無任何指定為按公平值計入損益的金融負債，因此該項新規定於採納國際財務報告準則第9號上對項目集團可能並無任何影響。

(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「已產生信貸虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，在確認減值虧損之前發生的損失事件不再為必要。反之，實體須以12個月的預期信貸虧損或壽命週期預期信貸虧損(取決於資產及實際情況)確認及計量預期信貸虧損。本新減值模式可能導致項目集團的貿易應收款項及其他金融資產的信貸虧損提早確認。然而，項目集團需要更詳盡分析以確定影響的程度。

**國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益**

國際財務報告準則第15號建立了確認來自客戶合約收益的全面框架。國際財務報告準則第15號將取代現有收益準則，國際會計準則第18號，收益(包括銷售貨物及提供服務所產生的收益)及國際會計準則第11號，建造合約(訂明建造合約收益的會計處理方法)。項目集團目前正在評估採用國際財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，項目集團確定了以下可能受影響的範圍：

(a) 確認收益的時間

項目集團的收益確認政策已於附註1(t)披露。目前，來自提供服務的收益已於期間內確認，而來自銷售貨物的收益一般於擁有權的風險及回報轉至客戶時確認。

根據國際財務報告準則第15號，收益於客戶取得合約中已約定貨物或服務的控制權時確認。國際財務報告準則第15號確認三項情況，其中已約定貨物或服務的控制權被視為時間上轉移：

- (i) 當客戶同時接收及耗用由實體的表現(由實體進行)所提供的利益時；
- (ii) 當實體的表現創造或增加一項資產(例如在建工程)時，客戶的控制權作為所創造或增加的資產；
- (iii) 當實體的表現並無創造對實體而言可替代使用的一項資產，及該實體對於迄今完成的表現具有可強制執行的付款權。

倘合約條款及實體活動並不屬於該三項情況中任何一項，則根據國際財務報告準則第15號，實體於單一時點(即控制權轉移時)銷售該貨物或服務時確認收益。擁有權風險及回報的轉移僅於確定何時發生控制權轉移時將予考慮的指標之一。

由於從風險及回報方法更改為按合約轉移控制權方法，有可能當項目集團採納國際財務報告準則第15號時，若干項目集團合約確認收益的時點可能較現時會計政策的提早或延遲。然而，項目集團需要進一步分析，以確定該會計政策的更改是否有可能對任何財務報告期間所呈報的金額有重大影響。

*(b) 重大融資組成部分*

國際財務報告準則第15號規定，當合同包括重大融資部分時，實體須就貨幣時間價值調整交易價格，無論客戶付款是否預先收到大部份款項或拖欠大部份款項。

目前，項目集團僅於付款重大遞延時才應用有關政策，而此狀況於項目集團與其客戶中並不常見。目前，項目集團於預先收取付款時並無應用有關政策。

項目集團正評估項目集團的預付款項計劃中該部分對合約是否重要，並因此，一旦採用國際財務報告準則第15號，是否須就確認收益調整交易價格。

*(c) 設有退貨權的銷售*

目前，當客戶獲允許退回產品時，項目集團估計退回程度並對收益及銷售成本作出調整。

項目集團預期，採納國際財務報告準則第15號將對項目集團當客戶擁有退貨權時如何確認收益及銷售成本並無重大影響。然而，新規定就預期將予退回的貨物個別確認為退回資產將影響於綜合財務狀況表的呈列，此乃由於項目集團現時就預期退貨調整賬面值，而並非確認為個別資產。

**國際財務報告準則第16號，租賃**

誠如附註1(j)所披露，目前項目集團分類租賃至融資租賃及經營租賃，並計入不同的租賃安排(取決於租賃的分類)。項目集團(作為出租人)及其他人(作為承租人)訂立若干租賃。

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賃將彼等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，受實際權益方法的規限，承租人將以類似方式將所有租約入賬列作現有融資租賃會計處理方法，即於該租賃開始日期，承租人將按最低日後租賃款項的現值確認及計量租賃負債，及將確認相應的「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結餘所產生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。作為實際權益方法，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)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號將主要影響項目集團作為租約承租人就物業、廠房及設備(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租賃期間於損益表確認開支的時間。誠如附註26所披露，於二零一六年九月三十日，項目集團於不可撤銷經營租賃項下就物業及其他資產的未來最低租賃款項將達人民幣4,375,000元，大部分於報告日期後一至五年內支付。因此，一旦採納國際財務報告準則第16號，若干該等款項可能須按照相應使用權資產確認為租賃負債。經考慮實際權益方法的適用性及調整現時與採納國際財務報告準則第16號之間已訂立或終止的任何租賃及折讓影響後，項目集團將須進行更為詳細分析以釐定於採納國際財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

項目集團正考慮是否於二零一九年一月一日之生效日期前採納國際財務報告準則第16號。然而，僅倘在不早於採納國際財務報告準則第15號下，方獲批准提早採納國際財務報告準則第16號。因此，在國際財務報告準則第15號生效日期(即二零一八年一月一日)之前不可能採納國際財務報告準則第16號。



**C 期後的財務報表**

項目集團及其附屬公司均無編製二零一六年九月三十日之後任何期間的經審核財務報表。

此致

**卓爾集團股份有限公司**

列位董事 台照

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港

謹啟

二零一七年二月十五日

## 目標集團之管理層討論及分析

以下為目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一六年九月三十日止九個月之管理層討論及分析。

## 業務回顧及財務表現

	截至			
	二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
銷售白糖	14,204,837	12,579,242	6,852,766	2,554,272
銷售其他農產品	159,724	150,947	348,820	131,190
供應鏈金融相關收益	83,863	112,023	80,405	44,569
其他	6,636	20,089	31,325	16,817
	<u>14,455,060</u>	<u>12,862,301</u>	<u>7,313,316</u>	<u>2,746,848</u>

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月之收益分別約為人民幣2,746,848,000元、人民幣7,313,316,000元、人民幣12,862,301,000元及人民幣14,455,060,000元。自二零一三年至二零一五年，目標集團之銷售大幅增加約人民幣10,115,453,000元，該升幅主要由於交易量快速增長導致白糖銷售增加，其佔總銷售超過90%。

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月之毛利分別約為人民幣55,842,000元、人民幣123,863,000元、人民幣148,521,000元及人民幣102,765,000元。毛利增加主要由於白糖交易量快速擴大及供應鏈金融服務快速增長所致。

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月之其他收入(包括政府補貼)分別約為人民幣1,752,000元、人民幣2,941,000元、人民幣6,658,000元及人民幣9,057,000元。

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月之其他收益及虧損分別約為人民幣865,000元、人民幣948,000元、人民幣7,773,000元及人民幣16,619,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該結餘主要為以公平值計量且變動計入損益之金融資產之收益淨額及出售部分固定資產之虧損淨額。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該結餘主要為中長期合約向客戶產生之賠償。截至二零一三年十二月三十一日止年度，其他收入主要為長期未償還款項之收益。

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月之銷售及分銷開支分別約為人民幣7,214,000元、人民幣13,949,000元、人民幣25,202,000元及人民幣30,648,000元。該升幅主要由於白糖業務規模擴張、開始銷售奇異果、桉樹板及蘋果以及增加銷售人員所致。

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月之行政開支分別約為人民幣49,184,000元、人民幣62,699,000元、人民幣77,241,000元及人民幣53,283,000元。該升幅主要由於員工數目、工資、諮詢費及業務擴展產生之表現花紅增加所致。

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月之融資成本分別約為人民幣9,313,000元、人民幣16,356,000元、人民幣29,921,000元及人民幣26,385,000元。融資成本增加主要由於供應鏈金融業務擴展產生之銀行借貸增加所致。

目標集團之聯營公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月之應佔資產及溢利分別約為人民幣15,053,000元、人民幣11,330,000元、人民幣13,893,000元及人民幣13,880,000元。該結餘為聯營公司之應佔溢利，其主要由廣西糖網及廣西康宸貢獻40%溢利。

### 財務資源及流動資金

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團之負債總額分別約為人民幣515,328,000元、人民幣939,423,000元、人民幣2,758,051,000元及人民幣5,980,899,000元。流動負債總額分別約為人民幣489,876,000元、人民幣914,706,000元、人民幣2,739,188,000元及人民幣5,965,504,000元。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團之現金及銀行結餘總額分別約為人民幣153,521,000元、人民幣230,864,000元、人民幣412,956,000元及人民幣1,087,022,000元。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，借貸總額分別約為人民幣100,000,000元、人民幣380,000,000元、人民幣370,000,000元及人民幣580,000,000元。借貸利息之平均固定息率分別約為年利率6.55%、6.75%、5.94%及4.96%。

經考慮目標集團之內部產生資金及其可供動用之銀行融資，目標集團有充足資金達到其營運資金規定及撥支可見之資本開支。

### 資本架構

目標集團主要以股東權益、可供目標集團使用的銀行信貸及內部資源撥付業務運營所需。目標集團的借貸以及現金及現金等價物主要以人民幣計值。目標集團在二零一六年一月二十日，以每股人民幣2.77元的價格向合資格僱員發行15,120,000股本公司股份，向第三方發行40,000,000股本公司股份，合共增加營運資金約人民幣152,682,000元。根據購股權計劃，在二零一六年一月二十日共計行使906,671股股份，增加營運資金約為人民幣2,512,000元。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，目標集團的股本權益概無重大變動。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團之資產負債比率(定義為總負債佔總資產的百分比)分別為50.2%、64.6%、85.5%及90.8%。資產負債比率增加主要由於有關業務擴展之銀行借貸以及貿易及其他應付款項增加所致。

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，目標集團並無任何資產抵押。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，以資產作抵押之目標集團應付票據載列如下：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 九月三十日 人民幣千元
受限制現金	135,630	168,000
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	<u>1,392,082</u>	<u>3,587,496</u>
	<u><u>1,527,712</u></u>	<u><u>3,755,496</u></u>

### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團並無任何重大或然負債。

### 承擔

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團之承擔分別約為人民幣6,986,000元、人民幣6,959,000元、人民幣6,275,000元及人民幣4,375,000元，其與並無於綜合財務報表作撥備之物業租賃協議有關。

### 股息

於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日三個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月，目標集團已宣派股息，分別約為人民幣36,005,000元、人民幣14,691,000元、人民幣35,331,000元及人民幣36,723,000元。

### 外匯風險

目標集團主要在中國經營業務，所有收入及支出主要均以人民幣為單位。目標集團在二零一二年引入外方戰略投資者並於二零一二年十月以約48,473,000美元出資。受人民幣匯率升值影響，在期內此美元出資餘額產生約人民幣7,266,000元損失。除此之外，目標集團於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月並無重大匯率風險。目標集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。

## 利率風險

目標集團主要貸款來源於銀行借貸及短期票據，因此中國人民銀行公佈的貸款基準利率直接影響目標集團的債務成本。未來利率的變化情況將對目標集團債務成本產生一定的影響，目標集團將積極關注信貸政策的變化，提前應對，加強資金管理、拓寬融資渠道，努力降低財務成本。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團合共分別僱用約180、297、335及376名全職員工。目標集團之員工僱用及晉升主要根據個人優勢、相關經驗、所從事職位之發展潛力及表現而定。員工薪酬及福利政策經參考競爭市況及個人表現而制定。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團之員工成本分別約為人民幣14,559,000元、人民幣21,079,000元、人民幣35,443,000元及人民幣33,084,000元，包括基本薪金、年終獎金及法定社保等僱員福利。

## 前景

在白糖B2B市場，本公司已佔據具有強大市場競爭力的市場份額，客戶涵蓋行業內的絕大部分參與者。本公司將更大程度發揮兩間最重要之附屬公司及聯營公司(即昆商易糖及廣西糖網)之協同效應，進一步共享資源，包括物流、技術、結算及付款。本公司將不斷拓展其在白糖行業之市場份額及在業內之領導地位。

其他大宗品種B2B業務板塊，本公司將進一步強化企業定位，探索合適的經營模式。通過運用本公司強大的資源整合、風險管控及服務能力，本公司將利用在白糖業務之成功業務模式至其他產品，如繭絲、桉樹板及水果產品，達到中央化控制，從而進行B2B交易之縱向整合及擴展更多高標準產品。

展望未來，國務院及農業部頒佈關於推進農村產業融合的一系列決策部署規劃，意味著未來的農業電商領域中更多發展機遇將逐步顯現。本公司將繼續為農產品生態圈提供高價值的產品及服務。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料編製之報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

### 獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已完成對卓爾集團股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)備考財務資料(僅供說明用途)之核證工作並作出報告。備考財務資料包括 貴公司於二零一七年二月十五日刊發之通函(「通函」)附錄四B部分所載於二零一六年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表及備考綜合現金流量表及相關附註。董事據以編製備考財務資料之適用標準載於通函附錄四A部分內。

董事編製備考財務資料，以說明建議收購深圳市中農網股份有限公司(「項目公司」)及其附屬公司(統稱「項目集團」，及連同 貴集團統稱為「經擴大集團」)(「建議收購事項」)對 貴集團於二零一六年六月三十日之財務狀況以及截至二零一五年十二月三十一日止年度 貴集團之財務表現及現金流量之影響，猶如建議收購事項已分別於二零一六年六月三十日及二零一五年一月一日進行。於此過程中，董事已從 貴公司截至二零一六年六月三十日止期間之中期報告摘錄有關 貴集團於二零一六年六月三十日之財務狀況之資料，並未就此公佈審閱報告。董事亦已從 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報摘錄有關 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料，並已就此公佈審計報告。



**董事對備考財務資料之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

**吾等之獨立性及質量控制**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範。該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號，並相應設有全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

**申報會計師之責任**

吾等負責根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料所使用之任何財務資料發出之任何報告，除對該等報告發出當日吾等指定之受函人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則(「香港鑒證業務準則」)第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」進行委聘工作。此準則要求申報會計師遵守計劃及執程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，在是次工作過程中亦無對編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料僅為說明一項重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件已發生或該交易於為作說明用途而選擇之較早日期已經進行。因此，吾等概不保證該等事件或交易於二零一六年六月三十日或二零一五年一月一日之實際結果應會一如前文所呈列。

就備考財務資料是否已根據適用標準妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進行程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用標準有否為呈現該事件或該交易直接產生之重大影響提供合理基礎，以及就下列各項取得充分恰當憑證：

- 相關備考調整有否恰當地執行該等標準；及
- 備考財務資料有否反映對未經調整財務資料恰當地採用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質之了解、為此編製備考財務資料之該事件或該交易及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之憑證乃足夠及恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料乃按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

卓爾集團股份有限公司列位董事 台照

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

謹啟

香港

二零一七年二月十五日

**(A) 未經審核備考財務資料之緒言**

以下本集團之未經審核備考財務資料，猶如收購深圳市中農網股份有限公司（「項目公司」）及其附屬公司（以下統稱「項目集團」）（「建議收購事項」）之60.49%股權就備考綜合財務狀況表及備考綜合損益、備考綜合損益及其他全面收益以及備考綜合現金流量表而言，已分別於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月一日完成（「未經審核備考財務資料」）。建議收購事項之詳情載於本通函「董事會函件」一節。

本集團之未經審核備考財務資料由本公司董事（「董事」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29及14.69(4)(a)(ii)條而編製，以說明買賣協議之條款對建議收購事項之影響，由於其假設性質，故未必真實反映倘建議收購事項已於指定日期或任何未來日期完成時本集團之財務狀況或業績。

經擴大集團於二零一六年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表已獲編製，猶如建議收購事項已於二零一六年六月三十日進行及根據(i)摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止期間之已公佈中期報告之本集團於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表；(ii)摘錄自載於本通函附錄二項目集團之會計師報告之項目集團於二零一六年九月三十日之經審核綜合財務狀況表而編製，並按備考基準作調整以反映建議收購事項之影響。

經擴大集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表已獲編製，猶如建議收購事項已於二零一五年一月一日進行及根據(i)摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之已公佈年報之本集團於截至二零一五年

十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表；(ii)摘錄自載於本通函附錄二項目集團之會計師報告之項目集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表而編製，並按備考基準作調整以反映建議收購事項之影響。

該等備考調整為(i)與建議收購事項直接有關及與其他未來事件或決定無關；及(ii)具有事實支持。

未經審核備考財務資料應與載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零一六年六月三十日止期間之中期報告、載於本通函附錄二項目集團之財務資料之會計師報告及載於本通函之其他財務資料一併閱讀。

## (B) 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一六年 六月三十日 之 綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註(1)	項目集團於 二零一六年 九月三十日 之 綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(3)	經擴大集團 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	164,690	24,804		189,494
投資物業	13,658,400	—		13,658,400
於聯營公司之權益	502,904	83,087	371,081	957,072
於合營企業之權益	89,305	—		89,305
無形資產	—	5,728	486,040	491,768
商譽	—	—	1,350,479	1,350,479
遞延稅項資產	227,825	18,625		246,450
長期應收款項	220,959	—		220,959
其他非流動資產	—	2,885		2,885
	<u>14,864,083</u>	<u>135,129</u>		<u>17,206,812</u>

	本集團於 二零一六年 六月三十日 之 綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註(1)	項目集團於 二零一六年 九月三十日 之 綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(3)	經擴大集團 人民幣千元
<b>流動資產</b>				
按公平值計入損益的				
金融資產	2,014,958	3,612,163	26,053	5,653,174
發展中物業	3,299,087	—		3,299,087
持作出售竣工物業	4,286,310	—		4,286,310
存貨	—	110,118		110,118
即期稅項資產	29,964	—		29,964
貿易及其他應收款項、				
預付款項	1,495,252	772,598		2,267,850
應收貸款	—	943,417		943,417
應收關連方款項	—	62,620		62,620
受限制現金	405,471	168,000		573,471
現金及現金等價物	378,172	919,022		1,297,194
即期稅項資產	—	5		5
	<u>11,909,214</u>	<u>6,587,943</u>		<u>18,523,210</u>
分類為持作出售非流動資產	<u>153,705</u>	<u>—</u>		<u>153,705</u>
	<u>12,062,919</u>	<u>6,587,943</u>		<u>18,676,915</u>

	本集團於 二零一六年 六月三十日 之 綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註(1)	項目集團於 二零一六年 九月三十日 之 綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(3)	經擴大集團 人民幣千元
<b>流動負債</b>				
按公平值計入損益之金融負債	—	24,667		24,667
貿易及其他應付款項	3,865,101	5,337,410		9,202,511
銀行貸款及其他金融機構貸款	2,610,774	580,000		3,190,774
應付關連方款項	—	17,331		17,331
即期稅項	237,182	6,096		243,278
遞延收入	15,725	—		15,725
與分類為持作出售非流動資產直接相關之負債	38,311	—		38,311
	<u>6,767,093</u>	<u>5,965,504</u>		<u>12,732,597</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>5,295,826</u>	<u>622,439</u>		<u>5,944,318</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	20,159,909	757,568		23,151,130
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款及其他金融機構貸款	4,938,867	—		4,938,867
遞延收入	11,835	15,395		27,230
遞延稅項負債	3,447,214	—	214,280	3,661,494
	<u>8,397,916</u>	<u>15,395</u>		<u>8,627,591</u>



	本集團於 二零一六年 六月三十日 之 綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註(1)	項目集團於 二零一六年 九月三十日 之 綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(3)	經擴大集團 人民幣千元
資產淨值	<u>11,761,993</u>	<u>742,173</u>		<u>14,523,539</u>
股本及儲備				
股本	29,727	500,027	(498,267)	31,487
儲備	<u>10,880,737</u>	<u>227,161</u>	1,985,406	<u>13,093,304</u>
本公司權益股東應佔權益總額	10,910,464	728,469	1,485,858	13,124,791
非控股權益	<u>851,529</u>	<u>13,704</u>	533,515	<u>1,398,748</u>
權益總額	<u>11,761,993</u>	<u>742,173</u>		<u>14,523,539</u>

## (C) 未經審核備考綜合損益表

	本集團	項目集團	備考調整		經擴大集團
	截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 損益表 人民幣千元 附註(1)	截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 損益表 人民幣千元 附註(2)	人民幣千元 附註(4)	人民幣千元 附註(5)	人民幣千元 附註(6)
收入	1,029,482	12,862,301			13,891,783
銷售成本	<u>(758,272)</u>	<u>(12,713,780)</u>			<u>(13,472,052)</u>
<b>毛利</b>	<u>271,210</u>	<u>148,521</u>			<u>419,731</u>
其他收入	972,184	14,432			986,616
銷售及分銷開支	(141,337)	(25,202)			(166,539)
行政及其他開支	<u>(153,480)</u>	<u>(77,241)</u>	(48,489)		<u>(74,572)</u>
<b>投資物業公平值變動前經營溢利</b>	948,577	60,510			886,026
投資物業及分類為持作出售 非流動資產之公平值增加	439,584	—			439,584
轉撥持作出售竣工物業至投 資物業的公平值收益	<u>798,158</u>	<u>—</u>			<u>798,158</u>

	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 損益表 人民幣千元 附註(1)	項目集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 損益表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(4)	備考調整 人民幣千元 附註(5)	經擴大集團 人民幣千元 附註(6)
<b>投資物業公平值變動後經營溢利</b>	2,186,319	60,510			2,123,768
應佔合營企業溢利	10,315	—			10,315
應佔聯營公司溢利	—	13,893			13,893
出售附屬公司收益	353,708	—			353,708
可換股債券嵌入式衍生工具 部份的公平值變動	(17,027)	—			(17,027)
融資收入	5,740	7,923			13,663
融資成本	(264,909)	(29,921)			(294,830)
<b>除稅前溢利</b>	2,274,146	52,405			2,203,490
所得稅	(228,158)	(10,301)	12,122		(226,337)
<b>年內溢利</b>	2,045,988	42,104			1,977,153
<b>下列人士應佔：</b>					
本公司權益股東	2,037,727	42,335		(2,267)	1,966,856
非控股權益	8,261	(231)		2,267	10,297
<b>年內溢利</b>	2,045,988	42,104			1,977,153

## (D) 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之 綜合損益及 其他全面收益表 人民幣千元 附註(1)	項目集團截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之 綜合損益及 其他全面收益表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(4)	備考調整 人民幣千元 附註(5)	經擴大集團 人民幣千元 附註(5)	
年內溢利	2,045,988	42,104	(36,367)		(74,572)	1,977,153
年內其他全面收益 (稅後及重新分類 調整)：						
其後可重新分類至損 益之項目：						
下列產生之匯兌差額						
— 換算其他司法 權區附屬公 司財務報表	(49,030)	—				(49,030)

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之 綜合損益及 其他全面收益表 人民幣千元 附註(1)	項目集團截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之 綜合損益及 其他全面收益表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(4)	備考調整 人民幣千元 附註(5)	經擴大集團 人民幣千元 附註(5)
年內其他全面收益	(49,030)	—			(49,030)
年內全面收益總額	<u>1,996,958</u>	<u>42,104</u>			<u>1,928,123</u>
下列人士應佔：					
本公司權益股東	1,988,697	42,335	(2,267)		1,917,826
非控股權益	<u>8,261</u>	<u>(231)</u>	2,267		<u>10,297</u>
年內全面收益總額	<u>1,996,958</u>	<u>42,104</u>			<u>1,928,123</u>

## (E) 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(1)	項目集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(3)	備考調整 人民幣千元 附註(4)	備考調整 人民幣千元 附註(6)	經擴大集團 人民幣千元
<b>經營活動</b>						
除稅前溢利	2,274,146	52,405		(48,489)	(74,572)	2,203,490
調整：						
攤銷	3,389	3,743		48,489		55,621
折舊						
—物業、廠房及設備	12,412	11,896				24,308
—持作出售組別	398	—				398
提早贖回可換股債券之收益	(123,849)	—				(123,849)
融資收入	(5,740)	(7,923)				(13,663)
融資成本	264,909	29,921				294,830
可換股債券嵌入式衍生工具部 分公平值變動	17,027	—				17,027
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動	—	(8,132)				(8,132)
投資物業及分類為持作出售非 流動資產之公平值增加	(439,584)	—				(439,584)
轉撥持作出售竣工物業至投資 物業的公平值收益	(798,158)	—				(798,158)

	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(1)	項目集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(3)	備考調整 人民幣千元 附註(4)	備考調整 人民幣千元 附註(6)	經擴大集團 人民幣千元
持作買賣金融資產之公平值 變動	(348,358)	—				(348,358)
銷售物業、廠房及設備之 (收益)/虧損	—	487				487
出售持作買賣金融資產之收益	(540)	—				(540)
出售卓爾瀋陽及卓爾孝感10% 權益之收益	(4,016)	—				(4,016)
應佔合營企業溢利	(10,315)	—				(10,315)
應佔聯營公司溢利	—	(13,893)				(13,893)
以權益結算股份支付開支	1,733	196			74,572	76,501
遞延收入攤銷	(83,176)	(6,255)				(89,431)
計入持作出售組別之遞延收入 攤銷	(6,636)	—				(6,636)
貿易及其他應收款項減值虧損	—	1,609				1,609
存貨減值虧損	—	972				972
出售附屬公司之收益	(353,708)	—				(353,708)
分階段收購附屬公司時重新計 量原先持有權益之收益	(265,870)	—				(265,870)
附屬公司之議價購買收益	(101,423)	—				(101,423)
	<u>32,641</u>	<u>65,026</u>				<u>97,667</u>

	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(1)	項目集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(3)	備考調整 人民幣千元 附註(4)	備考調整 人民幣千元 附註(6)	經擴大集團 人民幣千元
在建物業、持作出售竣工物 業、存貨增加	(3,320,798)	(131,289)				(3,452,087)
貿易及其他應收款項、預付款 項減少	475,534	200,081				675,615
應收貸款增加	—	(261,592)				(261,592)
應收關連方款項增加	—	(888)				(888)
受限制現金增加	—	(135,630)				(135,630)
按公平值計入損益的金融資產 增加	—	(1,386,898)				(1,386,898)
按公平值計入損益之金融負債 增加	—	2,948				2,948
長期應收款項增加	(208,659)	—				(208,659)
貿易及其他應付款項增加	1,690,315	1,836,356				3,526,671
應付關連方款項減少	—	(845)				(845)
其他遞延收入增加						
— 遞延收入增加	—	401				401
— 持作出售之出售組別	733	—				733
經營(所用)/所得現金	<u>(1,330,234)</u>	<u>187,670</u>				<u>(1,142,564)</u>



	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(1)	項目集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(3)	備考調整 人民幣千元 附註(4)	備考調整 人民幣千元 附註(6)	經擴大集團 人民幣千元
已付中國稅項	(109,878)	(14,976)				(124,854)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>	(1,440,112)	172,694				(1,267,418)
<b>投資活動</b>						
購置物業、廠房及設備付款	(116,842)	(9,532)				(126,374)
購置無形資產付款	—	(3,119)				(3,119)
出售物業、廠房及設備所收之現金	—	2,385				2,385
出售無形資產所收之現金	—	586				586
出售附屬公司所得款項淨額	561,991	—				561,991
短期銀行存款增加	(31,000)	—				(31,000)
收購附屬公司付款	(173,980)	—				(173,980)
已收取利息	5,740	4,292				10,032
已收取股息	—	132				132
收購項目集團所得款項	—	—	230,864			230,864
出售持作買賣金融資產所得款項淨額	1,723	—				1,723

	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(1)	項目集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(2)	備考調整 人民幣千元 附註(3)	備考調整 人民幣千元 附註(4)	備考調整 人民幣千元 附註(6)	經擴大集團 人民幣千元
<b>投資活動所得／(所用)現金 淨額</b>	247,632	(5,256)				473,240
<b>融資活動</b>						
最終控股方貸款所得款項	760,928	—				760,928
償還可換股債券	(714,983)	—				(714,983)
新增銀行貸款及其他金融機構 貸款所得款項	2,659,000	570,000				3,229,000
償還銀行貸款	(499,073)	(580,000)				(1,079,073)
受限制現金增加	(62,131)	—				(62,131)
已付利息及其他借貸費用	(352,073)	(29,922)				(381,995)
已付本公司權益股東股息	(583,325)	(35,331)				(618,656)
非控股權益持有人注資之 所得款項	(19,600)	400				(19,200)
從非控股股東撤回之款項						
償還最終控股方貸款	(106,207)	—				(106,207)
收購一間附屬公司非控股權益 付款	—	(46,399)				(46,399)
配售新股份所得款項	122,347	—				122,347
行使購股權所得款項	20,574	—				20,574

	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(1)	項目集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日止 年度之綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(2)	人民幣千元 附註(3)	備考調整 人民幣千元 附註(4)	人民幣千元 附註(6)	經擴大集團 人民幣千元
融資活動所得/(所用)現金 淨額	1,225,457	(121,252)				1,104,205
現金及現金等價物增加淨額	32,977	46,186	230,864			310,027
於一月一日的現金及現金等價 物	262,340	230,864	(230,864)			262,340
匯率變動影響	(51,847)	276				(51,571)
於十二月三十一日的現金及現 金等價物	<u>243,470</u>	<u>277,326</u>				<u>520,796</u>

## 未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零一六年六月三十日之未經調整綜合財務狀況表摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止期間之已公佈中期報告。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經調整綜合損益表、未經調整綜合損益及其他全面收益表以及未經調整綜合現金流量表摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之已公佈年報。
2. 項目集團於二零一六年九月三十日之綜合財務狀況表、項目集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表摘錄自載於通函附錄二之項目集團之會計師報告。

3. 將由本集團收購之項目集團之可識別資產及負債將根據國際財務報告準則「業務合併」(「國際財務報告準則第3號」)按會計收購法以公平值於本集團之綜合財務報表中入賬。

就編製未經審核備考綜合財務狀況表而言，該等調整為(i)項目集團之股本及收購前儲備於項目集團收購日期之抵銷；(ii)確認可識別資產及負債之公平值調整以及相關稅務影響，以及根據國際財務報告準則第3號項下適用準則確認之商譽；及(iii)確認餘下39.51%股份之非控股權益。

就未經審核備考財務資料而言，已收購可識別資產及已承擔負債之收購日期公平值乃參考由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)發出之項目集團於二零一六年九月三十日之估值結果而釐定。項目集團之可識別資產及負債之公平值金額於完成建議收購事項日期之項目集團之可識別資產及負債之公平值估值完成後可予變動。因此，可識別資產及負債以及商譽之公平值將與編製未經審核備考財務資料所用之估計金額不同。

	人民幣千元
代價之公平值(附註(i))	2,214,327
減：	
應收或然代價(附註(ii))	26,053
項目集團於二零一六年九月三十日之資產淨值之賬面值	
無形資產之備考公平值調整(附註(iii))	742,173
長期投資之備考公平值調整(附註(iv))	486,040
加：	371,081
無形資產及長期投資之備考公平值調整產生之遞延稅項負債(附註(v))	214,280
非控股權益(附註(vi))	547,219
	<hr/>
建議收購事項產生之商譽	<u>1,350,479</u>

附註：

- (i) 代價透過發行 618,321,000 股本公司新股份償付。編製未經審核備考財務資料時，已假設各代價股份之公平值為每股 4.19 港元(即根據收購協議之發行價)，而建議收購事項之代價估計將約 2,590,765,000 港元(相等於人民幣 2,214,327,000 元)。於發行代價股份後，股本及股份溢價將分別增加約 2,059,000 港元(相等於人民幣 1,760,000 元)及 2,588,706,000 港元(相等於人民幣 2,212,567,000 元)。股本之增幅相等於將予發行之 618,321,000 股新股份乘以面值 0.00333 港元，而餘額獲分類為股份溢價。
- (ii) 為表現擔保安排項下將予確認之應收或然代價之公平值。倘項目集團之實際收益或溢利淨額與截至二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之目標收益或目標溢利淨額(如收購協議所述)出現短缺，則本公司可(i)收取若干數目之已發行股份作為短缺之補償(「短缺股份」)；或(ii)收取按發行價每股 4.19 港元計算相等於短缺股份價值之金額。應收或然代價之公平值經參考仲量聯行發出之估值報告作估計，並根據不同預測溢利項下之情況採用概率加權平均法釐定。
- (iii) 無形資產包括客戶關係、商標及優惠合同，而其公平值經參考仲量聯行發出之估值報告作估計。

客戶關係之公平值為人民幣 346,400,000 元，並採用收益法項下之多期超額收益法釐定。

商標之公平值人民幣 118,100,000 元乃採用收益法項下之免收專利權費法釐定。考慮到項目集團已營運超過 20 年及獲確認為中國之知名國家農產品買賣平台，商標之經濟可使用年期已獲估計為無限。

優惠合同之公平值人民幣 30,000,000 元乃採用收益法項下之增量現金流量法釐定。

董事已評估具有無限可使用年期之無形資產(即商標)有否任何減值及根據國際會計準則第 36 號「資產減值」(「國際會計準則第 36 號」)有否預期由建議收購事項產生之商譽，並確定具有無限可使用年期之無形資產及商譽概無減值。此等備考無形資產之現金產生單位及商譽之可收回金額根據在用價值計算法而釐定。在用價值計算法採用根據項目集團管理層批准之未來五年之現金產生單位之最近期財務預算之現金流量預測，而主要假設包括預算毛利率及經營開支。該估計根據現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期而作出。

根據本集團的會計政策，收購項目集團產生的商譽將每年最少進行減值測試一次，或根據國際會計準則第36條事件或情況變動顯示其賬面可能不能收回時進行減值測試。就減值測試而言，商譽將分配至預期受益自建議收購事項的現金產生單位。相似地，本集團收購的可識別無形資產在有減值跡象時進行減值測試。董事確認彼等將根據國際會計準則第36號應用一致的會計政策、主要假設及估值方法以評估於其後期間的商譽減值。

- (iv) 長期投資之備考公平值調整採用市場法經參考市盈率乘以可比較上市公司釐定。
  - (v) 有關無形資產及長期投資之備考公平值調整之遞延稅項負債為人民幣214,300,000元，其按項目集團之所得稅率25%計算。
  - (vi) 非控股權益約人民幣547,200,000元獲計算為項目集團之可識別資產及負債之公平值之39.51%。
4. 該調整為無形資產之公平值調整產生之額外攤銷人民幣48,500,000元，惟不包括於估計可使用年期介乎3至9年內以直線法計算之附註3(iii)所述之具有無限可使用年期之商標，猶如建議收購事項已於二零一五年一月一日完成。金額人民幣12,100,000元為有關無形資產之公平值調整之遞延稅項負債之相應撥回。該等調整預期將對經擴大集團有持續影響。
5. 該調整為非控股權益應佔之溢利及全面收益總額，經考慮附註4所載之財務影響，其計算為項目集團之溢利及全面收益總額之39.51%。
6. 該調整為有關將發行及授予項目集團管理層團隊、衛哲先生及Vision Knight Capital (China) Fund LLP之本公司股份及購股權之以股份支付之開支。根據收購協議，本公司將：
- (i) 根據本公司於二零一一年六月二十日採納之購股權計劃向項目集團之管理層團隊配發及發行管理層股份及授出購股權；
  - (ii) 與衛哲先生(截至通函日期為本公司之獨立非執行董事，而於建議收購事項完成後將為執行董事)訂立服務協議。本公司將於刊發相關財政年度之年報之日期後兩個星期內向衛哲先生配發及發行獎勵股份；及
  - (iii) 於建議收購事項完成後與Vision Knight Capital (China) Fund LLP. (「VKC」，衛哲先生擁有之公司)訂立顧問協議。本公司將於刊發該年度之本公司年報後向VKC配發及發行服務代價股份。

上述購股權及管理層股份、獎勵股份及服務代價股份將授予及發行予管理層團隊、衛哲先生及VKC，惟須受項目集團於二零一七年至二零二一年期間之五個財政年度之財務表現所規限。上述管理層股份、獎勵股份及服務代價股份及購股權(倘行使)合共為107,454,000股股份。就未經審核備考財務資料而言，上述購股權及管理層股份、獎勵股份及服務代價股份之收購日期公平值由本公司管理層作估計。於編製未經審核備考財務資料時，已假設管理層股份、獎勵股份及服務代價股份之公平值為每股4.19港元(即根據收購協議之發行價)，而以股份支付之開支估計約為41,421,000港元(相等於人民幣35,403,000元)。授予項目集團管理層之購股權之公平值按二項式點陣模式計量，以股份支付之開支估計約為人民幣39,169,000元。公平值金額於完成建議收購事項日期後，於就上述購股權及管理層股份、獎勵股份及服務代價股份於授出日期之公平值估值完成後可予變動。因此，公平值於估值完成後可予變動。

7. 概無就收購相關成本(包括法律顧問、財務顧問、申報會計師、估值師、印刷商及其他開支之費用)對未經審核備考財務資料作出調整，原因為董事確定該等成本並不重大。
8. 概無對未經審核備考財務資料作出調整以反映經擴大集團於二零一六年六月三十日後之任何買賣結果或其他交易。

## 1. 責任聲明

本通函由董事共同及個別承擔全部責任，遵照上市規則提供有關本集團之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事宜以致本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

## 2. 股本

本公司於最後可行日期、緊隨配發及發行所有代價股份、獎勵股份及VKC諮詢服務代價股份後以及緊隨發行管理層股份後之法定及已發行股本將如下：

### 於最後實際可行日期

法定： 港元

24,000,000,000 股股份 80,000,000

已發行及繳足，或入賬列作繳足： 港元

10,745,577,750 股股份 35,818,593

**緊隨配發及發行所有代價股份、獎勵股份及VKC諮詢服務代價股份後(假設並無配發及發行本公司其他新股份)**

法定： 港元

24,000,000,000 股股份 80,000,000

已發行及繳足，或入賬列作繳足： 港元

11,417,625,750 股股份 38,058,752



## 緊隨配發及發行管理層股份後(假設並無配發及發行本公司其他新股份)

法定：

港元

24,000,000,000 股股份80,000,000

已發行及繳足，或入賬列作繳足：

港元

11,425,684,800 股股份38,085,616

所有現有已發行股份均已繳足股款，並在各方面享有同等權益，包括所有投票、股息及資本利益之權利。代價股份、獎勵股份、VKC諮詢服務代價股份及管理層股份於配發、發行及繳足股款或入賬列作繳足股款後在各方面將與當時現有已發行股份享有同等權益，包括所有投票、股息及資本利益之權利。

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券。

### 3. 董事及最高行政人員於本集團之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本之概約百分 比
		(附註2)
閻志	7,599,158,268	70.72%
于剛	156,660,000	1.46%
崔錦鋒	1,312,500	0.01%

附註1： 56,613,000股股份由閻志先生直接持有，而7,542,545,268股股份則由卓爾發展投資(閻志先生全資擁有之公司)持有。

附註2： 百分比按於最後實際可行日期之已發行股份總數(即10,745,577,750股股份)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須存置之登記冊之任何權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

#### 4. 主要股東及其他股東之權益

於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，除下文所披露者外，概無董事於在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉或直接或間接擁有於附有在任何情況下在本集

團任何其他成員公司之股東大會上表決之權利之任何類別股本面值5%或以上權益之公司中出任董事或僱員，亦無其他人士擁有上述權益或淡倉：

名稱	權益性質	所持股份或相關股份數目	持股百分比 <sup>(3)</sup>
卓爾發展投資	實益擁有人	7,542,545,268	70.19%
季昌群	於法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
Magnolia Wealth International Limited	於法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
豐盛控股有限公司	於法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
Rich Unicorn Holdings Limited	實益擁有人	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%

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，於最後實際可行日期，56,613,000股股份由閻志先生直接持有。
- (2) 949,244,000股股份由Rich Unicorn Holdings Limited (由豐盛控股有限公司全資擁有之公司)持有，豐盛控股有限公司由Magnolia Wealth International Limited擁有58.76%權益，而Magnolia Wealth International Limited則由季昌群全資擁有。季昌群亦直接擁有豐盛控股有限公司之6%權益。
- (3) 百分比按擁有權益之普通股股份數目除以本公司於最後實際可行日期之已發行股份數目計算。

## 5. 董事於資產／合約之權益及其他權益

除收購協議、服務協議及顧問協議(有關詳情於本通函披露)外，本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期存續而任何董事於其中擁有重大權益並且就本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排。

除收購事項(有關詳情於本通函披露)外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核財務報表之結算日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 董事於競爭權益之權益

14.66(8)

於最後實際可行日期，就董事所知及除本通函所披露者外，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務存在或可能存在競爭或與本集團已有或可能有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

## 7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何針對經擴大集團任何成員公司提出之待決或面臨之重大訴訟或申索。

## 8. 專家及同意書

以下為已提供本通函所提述或載述建議之專家之資格：

名稱	資格
畢馬威	執業會計師
天財資本國際有限公司	可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按現時所示形式及涵義在本通函載入其函件或報告(視乎情況而定)之文本及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 專家權益

於最後實際可行日期，畢馬威及天財資本國際有限公司各自：

- (a) 概無擁有本集團任何成員公司之任何持股權益或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之權利(不論可否依法強制執行)；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核財務報表之結算日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 10. 服務合約

14.66(7)

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或僱主不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止之服務協議。

## 11. 重大合約

App1B (42)

下列為由經擴大集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立而屬或可能屬重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 收購協議；
- (b) 顧問協議；
- (c) 服務協議；
- (d) 卓爾金服資訊科技(武漢)有限公司、卓爾金融服務集團有限公司、嘉實資本管理有限公司、新鑫國際能源有限公司及嘉實融資租賃有限公司所訂立日期為二零一六年五月三十一日之股權轉讓協議，內容有關買賣嘉實融資

租賃有限公司之100%股權，詳情載於本公司日期為二零一六年六月三日之公告；

- (e) 卓爾金服資訊科技(武漢)有限公司、嘉實資本管理有限公司、嘉實金融資訊服務(杭州)有限公司及杭州九魚資產管理有限公司所訂立日期為二零一六年五月三十一日之股權轉讓協議，內容有關買賣杭州九魚資產管理有限公司之全部股權及嘉實金融資訊服務(杭州)有限公司之90%股權，詳情載於本公司日期為二零一六年六月三日之公告；
- (f) Lightinthebox Holding Co., Ltd. 及 Zall Cross-border E-commerce Investment Company Limited 所訂立日期為二零一六年三月十七日之認購協議，內容有關 Lightinthebox Holding Co., Ltd. 配發及發行其 42,500,000 股股份及賦予持有人權利認購最多 7,455,000 股股份之認股權證，詳情載於本公司日期為二零一六年三月十七日之公告及本公司日期為二零一六年五月二十五日之通函；
- (g) Lightinthebox Holding Co., Ltd.、郭去疾先生、Wincore Holdings Limited 及 Zall Cross-border E-commerce Investment Company Limited 所訂立日期為二零一六年三月三十日之投資者權利協議，以規管有關 Lightinthebox Holding Co., Ltd. 之若干事宜，詳情載於本公司日期為二零一六年三月十七日之公告及本公司日期為二零一六年五月二十五日之通函；
- (h) 卓爾發展(武漢)有限公司與卓爾控股有限公司所訂立日期為二零一五年十二月十四日之買賣協議，內容有關轉讓武漢卓爾職業足球俱樂部有限公司之全部股權，詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十四日之公告；

- (i) 卓爾發展(香港)控股有限公司與卓爾地產投資有限公司所訂立日期為二零一五年十一月二十三日之買賣協議，內容有關轉讓卓爾發展(瀋陽)有限公司之10%股權，詳情載於本公司日期為二零一五年十一月二十三日之公告；
- (j) 卓爾發展(香港)控股有限公司與卓爾地產投資有限公司所訂立日期為二零一五年十一月二十三日之買賣協議，內容有關轉讓卓爾商貿發展(孝感)有限公司之10%股權，詳情載於本公司日期為二零一五年十一月二十三日之公告；
- (k) 本公司與于剛博士所訂立日期為二零一五年八月六日之協議，內容有關由于剛博士認購53,448,000股新股份，詳情載於本公司日期為二零一五年八月六日之公告；
- (l) 福建縱橫投資實業集團有限公司與漢口北集團有限公司所訂立日期為二零一五年七月二日之股權轉讓協議，內容有關轉讓武漢大世界投資發展有限公司之50%股權，詳情載於本公司日期為二零一五年七月三日之公告；
- (m) 卓爾發展(香港)控股有限公司與豐盛控股有限公司所訂立日期為二零一五年六月二十四日之買賣協議，內容有關轉讓卓爾發展(瀋陽)有限公司之90%股權，詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十四日之公告；
- (n) 卓爾發展(香港)控股有限公司與豐盛控股有限公司所訂立日期為二零一五年六月二十四日之買賣協議，內容有關轉讓卓爾商貿發展(孝感)有限公司之90%股權，詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十四日之公告；及

- (o) 西本新幹線股份有限公司(作為轉讓人)、項目公司(作為承讓人)及于剛先生(作為項目公司擔保人)訂立日期為二零一五年十二月八日之股份轉讓協議，內容有關以現金代價人民幣46,400,000元轉讓深圳市昆商易糖供應鏈有限公司(一間於中國成立之有限公司)之20%股權。

## 12. 其他資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P. O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港之主要營業地點位於香港中環交易廣場2期21樓2101室。
- (c) 本公司股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (d) 本公司香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本公司之公司秘書為龍瑞麒先生，彼為香港會計師公會會員。
- (f) 本通函具有英文及中文版本。如有歧義，概以英文版本為準。

## 13. 備查文件

App1B (43)

下列文件之副本可於自本通函日期起計為期14天之一般辦公時間內，在香港中環交易廣場2期21樓2101室查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之各份重大合約；



- (c) 本公司截至二零一三年至二零一五年十二月三十一日止年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 目標集團之管理層討論及分析，全文載於本通函附錄三；
- (g) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (i) 本通函。



**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)

茲通告卓爾集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年三月九日上午十一時正假座香港中環交易廣場2期21樓2101室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修改)以下決議案為本公司之普通決議案：

除另有指明者外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零一七年二月十五日致股東之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認由買方、本公司、該等賣方及該等擔保人訂立之收購協議(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)，內容有關收購目標公司之全部股權，代價最多為2,591,000,000港元，以配發及發行代價股份之方式清償，以及據此擬進行之交易；
- (b) 待聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣後，批准按發行價每股4.19港元向該等賣方或彼等指定之人士配發及發行本金額最多為2,591,000,000港元之代價股份，以償付代價；
- (c) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就收購協議及據此擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)或與之有關或使其生效而言屬必需或適宜之情況下，作出所有有關行動及簽立、以章加蓋、簽署及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

**2. 「動議**

- (a) 批准、確認及追認由衛先生及本公司訂立之服務協議(其註有「B」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 待聯交所上市委員會批准獎勵股份上市及買賣後，批准根據服務協議之條款及條件配發及發行獎勵股份；
- (c) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就服務協議及據此擬進行之交易(包括配發及發行獎勵股份)或與之有關或使其生效而言屬必需或適宜之情況下，作出所有有關行動及簽立、以章加蓋、簽署及交付所有有關文件及採取所有有關行動。

**3. 「動議**

- (a) 批准、確認及追認由VKC及本公司訂立之顧問協議(其註有「C」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 待聯交所上市委員會批准VKC諮詢服務代價股份上市及買賣後，批准根據顧問協議之條款及條件配發及發行VKC諮詢服務代價股份；
- (c) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就顧問協議及據此擬進行之交易(包括配發及發行VKC諮詢服務代價股份)或與之有關或使其生效而言屬必需或適宜之情況下，作出所有有關行動及簽立、以章加蓋、簽署及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

## 4. 「動議

- (a) 授予董事特別授權(「特別授權」)，以賦予董事權利行使本公司所有權力根據通函所載之條款及條件並在其規限下，配發及發行入賬列作繳足代價股份、獎勵股份、VKC 諮詢服務代價股份及管理層股份，惟特別授權乃加入且不會損害或撤回於本決議案獲通過前任何已經或可能不時授予董事會之一般或特別授權；及
- (b) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就特別授權或與之有關或使其生效而言屬必需或適宜之情況下，作出所有有關行動及簽立、以章加蓋、簽署及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

## 特別決議案

## 5. 「動議

謹此批准及採納載於通函之建議修訂組織章程細則，並授權任何董事代表本公司於其可能認為就建議修訂或與之有關或使其生效而言屬必需或適宜之情況下(包括但不限於處理程序規定，例如有關建議修訂之申請、批准、登記及存檔)，作出所有有關行動及簽署、以章加蓋、簽立及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

承董事會命  
卓爾集團股份有限公司  
聯席主席  
閻志  
謹啟

香港，二零一七年二月十五日

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會並於會上投票的股東，均可委任一名或(倘持有兩股或以上股份)多名受任代表代其出席會議及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，倘多於一名有關聯名持有人出席大會，則僅有排名最前的親身出席股東或其受委代表就聯名登記持有的股份投票方獲接納，而其他聯名登記持有人的投票則不獲接納。就此而言，排名先後概以聯名持有人就聯名持有股份於股東名冊上登記的次序為準。
- (3) 代表委任表格連同簽署表格的授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的有關副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。代表委任表格將刊載於聯交所網站。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票。

於本通告日期，董事會由八名成員組成，包括本公司執行董事闞志先生、于剛博士、崔錦鋒先生、王創先生及彭池先生；以及本公司獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及衛哲先生。