

ZALL 卓尔

Zall Smart Commerce Group Ltd.
卓爾智聯集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：2098

zalljinfu 卓尔金服

Light in the box.com

卓尔云仓

海上鲜

中农网

化塑E

ezbuy

众邦国际

zallsoon 卓集送

钢链

兰亭智通

汉口北担保

卓越管家

zallgo 卓尔购

卓链科技

16.com 嘉石福

众邦 保理

ZYT 卓易通

ZFS 卓贸通

西部陆港中心

汉口北
国际商品交易中心

天津卓尔电商城
华北电商批发物流中

北方(天津)陆港中心

南方陆港中心

No.1 武汉企业社区

No.1 长阳企业社区

中部(武汉)陆港中心

荆州卓尔派

年報 2018

目錄

- 2 公司資料
- 4 財務摘要
- 5 主席報告
- 10 管理層討論及分析
- 22 董事及高級管理層履歷詳情
- 26 董事會報告
- 42 企業管治報告
- 54 獨立核數師報告
- 63 綜合損益表
- 64 綜合損益及其他全面收益表
- 65 綜合財務狀況表
- 67 綜合權益變動表
- 69 綜合現金流量表
- 71 財務報表附註
- 201 主要物業資料
- 204 財務概要

關於

卓爾智聯集團有限公司

本集團是一間中國領先的大型消費品批發市場開發商和運營商。本集團也建設和運營消費品、農產品、化工、塑料原材料、黑色及有色金屬等B2B交易平台，並基於這些平台的交易場景和交易數據提供金融、物業、物流、跨境交易、供應鏈管理等服務。



董事

執行董事

閻志先生(聯席主席兼聯席行政總裁)
(於二零一八年七月六日調任為聯席行政總裁)
于剛博士(聯席主席)
衛哲先生
齊志平先生(聯席行政總裁)
(於二零一八年七月六日獲委任)
崔錦鋒先生
彭池先生(於二零一八年七月六日辭任)

獨立非執行董事

張家輝先生
吳鷹先生
朱征夫先生

註冊辦事處

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

中國總部

中國
湖北省武漢市
盤龍城經濟開發區
楚天大道1號
第一企業社區
Zall Plaza
郵編：430000

香港主要營業地點

香港
中環
交易廣場2期
21樓2101室

審核委員會

張家輝先生(主席)
吳鷹先生
朱征夫先生

提名委員會

吳鷹先生(主席)
閻志先生
張家輝先生

公司資料

薪酬委員會

朱征夫先生(主席)
齊志平先生(於二零一八年七月六日獲委任)
彭池先生(於二零一八年七月六日辭任)
吳鷹先生

風險管理委員會

朱征夫先生(主席)
崔錦鋒先生
張家輝先生

公司秘書

傅曼儀女士(於二零一八年七月三十一日獲委任)
龍瑞麒先生(於二零一八年七月三十一日獲辭任)

公司網站

<http://www.zallcn.com/>

授權代表

崔錦鋒先生
傅曼儀女士(於二零一八年七月三十一日獲委任)
龍瑞麒先生(於二零一八年七月三十一日獲辭任)

香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
3rd Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands

法律顧問

胡百全律師事務所
盛德國際律師事務所

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

中國建設銀行
中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行
中信銀行

財務摘要

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

主席報告

致各位股東

本人謹代表卓爾智聯集團有限公司(「卓爾」、「卓爾智聯」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告。

科技賦能中小企業 引領產業互聯網發展

中國市場主體數量超過1.1億戶，擁有龐大的生產資料消費市場。與消費端市場的互聯網化充分發育不同，中國生產資料流通領域長期存在著信息不對稱、流通成本高、貿易效率低下、信用環境缺失等問題，導致了資源的錯配和浪費，生產資料端交易的互聯網化仍處於起步階段。互聯網技術的發展逐步推動著現代供應鏈的演進升級，特別是大數據、物聯網、數字貨幣、區塊鏈等新一輪技術潮的出現，通過技術驅動為企業賦能，實現「提質增效」「減負降本」的產業互聯網，正在迎來重大發展機遇。

通過卓爾智能交易生態的實踐探索，我們認為，物聯網、區塊鏈、人工智能、大數據等大批新技術應用將使B2B進入的更高發展階段，使產業互聯網呈現變革性的特徵：物流、信息流、資金流的完全融合，自動化輔助決策，催生劃時代的貿易效率；技術應用建立高度信任的共識機制與新信用體系，確保貿易的真實性，交易安全、高效；交易的智能化、數據化將推動貿易的全球化、便利化。同時B2B的發展將建立智能化供應鏈生態系統，推動工業智能化建立清晰有效的數據支撐。

這種嶄新的貿易形式將徹底提升供給端效率，推動中國龐大的生產資料消費市場啟動和對接互聯網+、智能+，助力產業鏈轉型升級。

卓爾智聯緊緊跟隨互聯網發展的趨勢，建立了線上線下呼應、交易和服務融合的獨一無二的智能交易生態。同時把握新一代科技變革的機遇，促進前沿科技應用與交易場景的應用，以智能科技打造現代供應鏈，創新服務方式，拓展服務深度，致力於為中小企業降低交易成本、提高各行業交易效率。



二零一八年，卓爾智聯旗下平臺繼續豐富，相互賦能、協同發展，業績規模穩步增長；集團全球化進程取得突破，大宗商品貿易等國際業務快速推進；新技術研發及應用持續發力，築牢技術底層，為集團夯實核心競爭力、探索發展新機遇。卓爾智聯引領產業互聯網發展，向全球領先的開放式、智能化B2B交易及服務機構不斷邁進。

一、各平臺深度融合，交易生態圈協同發展

經過三年多的線上線下融合發展、互聯網化推進，智聯集團已成功轉型升級為產業互聯網交易生態運營者。繼跨境電商平臺LightIntheBox Holding Co., Ltd. (「蘭亭集勢」、農產品電商平臺深圳市中農網有限公司(「中農網」、化工及塑料原材料電商平臺HSH International Inc. (「化塑匯」)融入卓爾交易生態後，二零一八年三月，集團與西本新幹線成立上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)，二零一八年四月，本集團及附屬公司認購寧波海上鮮信息技術有限公司(「海上鮮」)22%之股權，集團逐步形成了涵蓋日用消費品、農產品、化工、鋼鐵、生鮮等品類的B2B交易平臺矩陣。立志於「智聯天下生意」，二零一八年五月，我們正式將公司更名為「卓爾智聯」，以彰顯我們變革的決心，強化我們的定位。

二零一八年，集團生態圈各平臺深度融合、相互賦能，協同效應凸顯，業務規模、客戶資源顯著增長。中農網積極擴展新業務，在新品類乾制果蔬的供應鏈全流程服務中取得重大突破，境外出口業務逐漸鋪展，品牌價值得到市場認可，進一步夯實在垂直電商領域的領先地位。化塑匯聚焦主營品種，發展優質供應商，市場佔有率逐漸提升。集團與眾邦銀行開展戰略合作，以拓展各B2B平台業務規模。卓鋼鏈依托集團的生態圈資源開拓業務範圍，逐漸提升其在黑色大宗商品領域的行業地位。

以實體市場作為基石和支撐，交易平臺為核心，集團搭建的跨品類供應鏈綜合服務平臺卓爾金融服務集團有限公司(「卓爾金服」、「卓爾雲倉」、「卓集送」協同發展、運轉良好，持續為生態圈各平臺提供便捷、安全、高效、智能化的金融、倉儲、物流服務，打通了整個卓爾B2B交易生態體系。同時進一步增強平臺服務對客戶的粘性，通過交易場景獲取深度服務機會，實現了生態圈的商業價值。

二零一八年，供應鏈金融平臺「卓爾金服」為生態圈內各企業初步建立了完整的風控體系「信貸工廠」，完善了集團風控制度，優化了審批、放款、貸後等流程的全面對接，保證了集團的穩健經營，本年度為供應鏈交易上下游企業累計融資約人民幣17.33億元。智能倉儲平臺「卓爾雲倉」陸續與各平臺完成對接，業務覆蓋全國40多個城市，倉庫面積達1,200餘萬方，貨物總數約106萬噸。物流配送平臺「卓集送」聚焦平臺客戶，發力各大領域，累計總訂單量突破6,700萬單。

主席報告

二、業務穩步擴張，全球化進程逐步推進

二零一八年，立足於豐富的B2B交易生態，良好的互聯網服務能力、和在中國大宗商品領域的滲透性和影響力，卓爾交易生態線下、線上業務逐漸鏈接國際市場。

線下市場方面，二零一八年，漢口北國際商品交易中心全面深化外貿新業務發展，與北歐各國知名企業達成合作協議。漢口北卓爾萬國城和北歐館全面建成，北歐商品跨境電商O2O交易展示中心揭牌，開啟構建全球進口商品集散中心發展新征程。在二零一八年中國進口博覽會上漢口北發布的「GSP全球供應商平臺」，搭建起與世界貿易的橋樑。隨著中國(武漢)跨境電子商務綜合試驗區實施方案出臺，漢口北被列為重點優先發展跨境電商的區域。

二零一八年五月，集團與新加坡交易所有限公司旗下全資子公司Asian Gateway Investment Pte Ltd.及國際電子貿易私人有限公司(「GeTS」)共同投資，在新加坡註冊成立了合資公司Commodities Intelligence Centre Pte. Ltd.(「CIC」)。平臺上線包括化工塑料、有色金屬、黑色金屬、農產品、棕櫚油、燃料油六大類目商品，為世界各地貿易商提供大宗商品的交易匹配及一站式物流、通關、金融、大數據等服務。立足於新加坡大宗貿易資源、便利通關、地緣和金融聯通性等優勢，CIC充分釋放出服務全球貿易的潛能，將中國大宗商品交易與世界市場更緊密地連接在一起。自交易平臺十月上線以來，截至二零一八年十二月三十一日，已完成撮合業務17.5億美元，自營業務1.24億美元。基於國際市場的數據應用取得較大成果，通過引流及GeTS數據應用，明顯提高平臺活躍度，提升服務功能，帶動業務發展。

三、科技賦能，築造核心競爭力、探索發展新機遇

隨著新一輪科技革命和產業革命的到來，區塊鏈、物聯網、人工智能、大數據等新技術將逐漸顛覆傳統的商品貿易模式與格局。區塊鏈技術將解決商業貿易中信任機制、商品溯源、貿易安全、支付信用等問題；物聯網技術以商品全流程的數字化感知和可視化，打造可溯源的智慧供應鏈物流；人工智能實現商業貿易的需求發現、營銷預測、金融配套、智能征信、物流分發、服務眾包等……卓爾智聯集團正在整合資源，努力實現從商務驅動向商務、技術雙輪驅動轉變，構建以區塊鏈技術應用為底層，以物聯網、人工智能、數字貨幣、大數據為支撐的新型智能交易平臺。

我們不斷在加大技術研發的投入，目前卓爾智聯打造了一支擁有600多人的技術團隊。二零一八年集團成立卓爾智聯研究院，專門對區塊鏈、物聯網、人工智能、大數據等進行研究開發，為生態圈內的平臺提供WMS(倉

儲管理系統)、TMS(運輸管理系統)、OMS(訂單管理系統)、信貸工廠(風控管理)、保理平臺、支付結算清分平臺、數據總線、物聯網/車聯網系統、監管倉系統、主數據系統等系統軟件，並基於各交易場景不斷改善優化。

區塊鏈作為一個應用於新型交易工具、新型平臺的技術，具有不可篡改、去中心或弱中心化、多方共識及智能合約的特性，是卓爾智聯打造新一代智能交易平臺的底層技術應用。二零一八年，集團積極探索區塊鏈在B2B的技術解決路線，通過不斷調整構建區塊鏈應用落地場景，取得了重大突破。

二零一九年一月，中農網正式上線國內第一個「大宗農產品流通區塊鏈」，針對農產品流通痛點，實現數據可確權、可信任、可追溯，提升農業供應鏈整體效率，幫助客戶更好地節約成本和配置資源，科技賦能產業鏈升級，卓爾智聯超級供應鏈管理門戶賦能傳統產業邁出了堅實步伐。

未來，卓爾智聯還將繼續加大技術研發力度，探索區塊鏈與大數據、人工智能、企業應用集成的應用場景，助力生態圈供應鏈升級。

四、建設開放式智能交易生態，引領產業互聯網發展

「智聯天下生意，服務創造價值」。當前，卓爾智聯正集中資源，實現各大平臺在數據、客戶、物流、倉儲、金融、供應鏈管理等方面的全面打通、全面發力，讓企業、客戶能真切地感受到市場變大、庫存變小、周轉變高、成本變低、供應鏈變輕、盈利能力增厚，獲得實實在在的改變，幫助中國乃至世界的企業和中小商戶降低交易成本，使他們的採購、分銷、支付、物流等都能因我們提供的服務獲得最優解決方案。

卓爾智聯將以供應鏈與區塊鏈、物聯網、人工智能、數字貨幣、大數據等新技術的深度融合為路徑，以信息化、標準化、信用體系建設和人才培養為支撐，創新發展供應鏈新理念、新技術、新模式，高效整合各類資源和要素，提升產業集成和協同水平，打造大數據支撐、網絡化共享、智能化協作的智慧供應鏈體系，科技賦能中小企業，引領產業互聯網勃興發展。

鏈接與共享是互聯網精神的重要特質，開放合作是科技進步和生產力發展的必然邏輯。未來，卓爾交易生態將從互聯互通的內部生態擴展為開放共享的社會生態，為各類B2B交易平臺和服務機構提供流量入口和技術支撐，提高市場開放程度。

卓爾智聯的開放式B2B區塊鏈底層平臺，向全部交易服務機構、金融機構開放，通過多終端信息協同、智能合約機制，打通B2B的整條供應鏈，實現信息透明、共享，打造一個高效、低成本、開放共贏的B2B生態體系。



主席報告

我們希望更多的夥伴加入到卓爾生態體系的建設、使用和運營中來，集大家之力實現優勢資源的共享和服務的升級，提高市場開放程度。我們期待與更多的中國企業、世界企業攜手努力、融合共生，重新定義B2B乃至世界貿易方式，共同迎接新貿易時代的到來。

閻志
聯席主席

香港，二零一九年三月二十九日

業務回顧及前景

消費品批發交易

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

二零一八年漢口北國際商品交易中心多個新市場和業態開業，包括中環商貿新城、酒店用品城、品牌街、漢院精品服裝城、圖書電商城、食品大世界、酒店用品國際館、花卉大世界、電子電氣城等，進一步豐富了漢口北的專業市場規模。集團於二零一八年舉辦各類訂貨會、內購會、採購日、博覽會、交流沙龍等不同形式的大型市場活動，全年總計達56場，包括了突出國際化主題的第九屆漢交會、首屆中國中部進口商品博覽會、北歐商品跨境O2O展示會、漢口北名品展銷會、食尚嘉年華、萬國美食展等多個活動，會期累計吸引逾10萬市民前來參觀採購；集團積極承辦「二零一八武漢網絡購物節」，深度對接網絡營銷資源；與淘寶開展「淘寶直播產業帶直播基地」合作，舉辦了「淘寶產業帶直播武漢站活動」。通過各種展會活動，極大地提升了市場的人氣，促進了市場的繁榮，吸引了大批商戶入駐。

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



管理層討論及分析

天津電商城為本集團在華北地區的旗艦項目，項目一期部分商貿區及電子商務園區已逐步投入使用。在京津冀協同發展、非首都核心功能疏解的大背景下，天津電商城加速承接北京首都大型批發市場等的外遷。截至二零一八年十二月三十一日，已入駐商戶超過6,000戶。天津電商城一期項目的動批服裝新城、津溫服裝商城、卓爾精品服裝城、卓爾天樂商城和卓爾紅門早市已於二零一八年四月份開業運營。天津卓爾電商城根據北京疏解的節奏，抓緊機遇，開通了天津老大胡同、天津各區以及北京等地的採購班車以及內蒙古、東北、山西、山東、河北等地的長途採購大巴，完整承接了北京老批發市場的客運系統，形成覆蓋國內華東、華南、華中、華北、東北、西北等多個區域的物流網絡。天津卓爾電商城作為華北最大服裝批發採購中心市場的地位逐步形成。

供應鏈管理及貿易

隨著本集團在電子商務、互聯網與智能化交易業務領域的不斷深化與發展，本集團在產業互聯網領域先後收購及成立多家公司，專注於智能交易及服務平台的建設和運營。目前已擁有農產品、化工、塑料、黑色金屬、有色金屬等B2B交易平台矩陣。

中農網在農產品B2B垂直電商領域深耕細作多年，擁有較為成熟的B2B交易平台與供應鏈管理經驗。二零一八年大宗商品價格包括白糖價格持續下降。在此不利的市場環境之下，中農網業務量仍努力保持了穩定增長，二零一八年為產業上下游總計超過7萬家生產者、加工企業、供應商、終端商等提供包括交易、信息、結算、金融、物流等全流程供應鏈解決方案服務。二零一八年，中農網新品類一乾製果蔬業務進入成熟運營，已在山東、江蘇、內蒙、甘肅等地建立11個倉庫，交易規模破億元。同時，中農網完成大豆品類上線的準備，參與到為大豆產業上下游環節為客戶提供全流程供應鏈服務。在境外出口業務方面實現突破，向泰國、越南、印度等國家出口形成跨境貿易規模1,236萬美元。截至二零一八年十二月三十一日，中農網註冊會員總數為78,901個，中農網企業品牌價值進一步得到政府及行業認可，先後榮獲中國企業500強(排名第486位)，連續入選中國B2B行業百強榜(排名第7位)，上榜深圳500強企業(排名第37位)等榮譽和資質。截至二零一八年十二月三十一日，中農網年度收益約為人民幣350億元，較二零一七年同期增加約7.31%。

於二零一八年三月，本集團已完成有關收購化塑匯52.48%之股權，成為化塑匯控股股東。化塑匯作為引領未來的化工電商，致力推動互聯網+化塑的基礎設施建設，打通化工塑料全產業鏈的信息流、物流、資金流的交易閉環，構造化工塑料行業全產業鏈新生態系統。二零一八年化塑匯調整了經營結構，重點開發大中型優質供應商，進一步聚焦主營產品，逐步優化一些非主營SKU品種，集中精力做大做強主營品種，提升市場佔有率。二零一八年化塑匯自營訂單數15,464個，較去年同期增長約10.03%；客戶數39,295個，較去年同期增長約14.61%；二零一八年營業收入達135.0億，較去年同期增長約93.13%。

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

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

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

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

金融、倉儲及物流服務

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

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

管理層討論及分析

在物流服務領域，集團旗下的卓集送以城配貨運、城際長途貨運、冷鏈專車為重點，運用大數據技術為客戶提供定制化的物流解決方案，降低其物流成本，提高行業運輸效率。同時，通過融資租賃撬動與汽車、新能源車廠商的合作，利用車輛銷售、無車司機招募及汽車後市場（車險、汽車保養、加油等）的增值服務為平台提供穩定可控的核心運力。截至二零一八年十二月三十一日，卓集送完成了武漢、上海、南京、廣州、深圳、天津、徐州、東莞、鄭州、北京等全國37個核心物流城市的佈局，聚焦行業客戶，發力電商、快遞快運、O2O、新零售、生鮮食品等領域，陸續與多家全球知名企業和集團公司達成全國性的運輸合作。截至二零一八年十二月三十一日，卓集送平台擁有超過10萬名司機，為約20萬貨主提供服務，累計總訂單量突破6,700萬單，年內最高單日訂單量突破12萬單。

未來展望

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

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

投資組合

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

於二零一八年十二月三十一日

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

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

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

管理層討論及分析

於二零一七年十二月三十一日

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

附註：未變現持股虧損包括二零一七年十二月三十一日止年度之匯兌虧損約人民幣146.5百萬元。

本集團於年內的上市股權投資表現及前景詳情如下：

於二零一八年十二月三十一日，本集團於豐盛持有約613,880,000股股份(二零一七年十二月三十一日：695,497,500股)，佔其全部已發行股本約3.11%(二零一七年十二月三十一日：3.53%)。豐盛是一家香港交易所的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及新能源業務。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認未變現持股虧損約人民幣879.1百萬元(包括匯兌收益約人民幣44.52百萬元)(二零一七年十二月三十一日：未變現持股虧損人民幣149.6百萬元包括匯兌虧損約人民幣146.5百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零一八年十二月三十一日總資產約1.82%(二零一七年十二月三十一日：4.42%)。本集團認為未變現持股虧損：(i)並不包括本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業績的其他項目及(ii)屬非現金性質，與本集團於豐盛的投資(不穩定性質)的公平價值變動相關，未變現持有虧損不會對本集團經營財務狀況造成不利影響。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

經營業績

收入

本集團收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣22,249.2百萬元大幅增加約152.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣約56,116.1百萬元。增長主要由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加；(ii)租金收入增加；(iii)電子商貿及金融服務業務收入減少；(iv)建造合同之收入減少；及(v)物業銷售及相關服務收入減少互相抵銷之影響所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團來自供應鏈管理及貿易業務之收入貢獻本集團總收入約96.4%。供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加主要歸因於(i)於二零一七年六月完成收購中農網50.6%權益，中農網之財務業績於截至二零一八年十二月三十一日止年度納入合併範圍之全年影響，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則於二零一七年六月完成該收購後，中農網僅六個月財務業績納入合併範圍；及(ii)於二零一八年三月完成收購化塑匯52.48%權益，自此化塑匯財務業績納入本集團合併範圍。

租金收入

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

融資收入

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

電子商貿及金融服務業務收入

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

建造合同收入

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

物業銷售及相關服務收入

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

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

管理層討論及分析

銷售成本

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

毛利

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

其他淨虧損

本集團其他淨虧損由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣39.9百萬元增加約1,229.6%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣530.5百萬元。增加主要由於上市股本證券之公平值變動淨額產生的虧損增加約人民幣743.6百萬元所致。

銷售及分銷開支

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

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣492.5百萬元增加約54.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣760.8百萬元。增加主要由於(i)員工成本增加約人民幣86.9百萬元；(ii)攤銷及折舊增加約人民幣29.4百萬元；(iii)其他稅項開支(如印花稅、物業稅等)增加約人民幣42.1百萬元；(iv)以權益結算股份支付的費用增加約人民幣47.1百萬元；及(v)捐贈增加約人民幣15.0百萬元所致。

投資物業估值淨收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末按投資物業的公開市值或現時用途重估本集團投資物業。本集團投資物業估值收益淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣3,021.3百萬元增加約27.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣3,865.2百萬。增加主要由於本年度保留作出租用途的商場單位數目增加。投資物業的回報維持平穩，以及本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資物業組合。

分佔合營企業之淨(虧損)/溢利

截至二零一八年十二月三十一日，本集團之分佔合營企業淨虧損為約人民幣2,343.0千元(二零一七年：分佔合營企業淨溢利：約人民幣727千元)。主要由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司(為本集團自收購中農網後佔大多數股權之合營企業)分佔淨虧損。

分佔聯營公司之淨虧損

本集團分佔聯營公司虧損淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣36.1百萬元增加379.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣172.9百萬元。增加主要由於主要聯營公司蘭亭集勢之分佔虧損較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加所致。

融資收入及成本

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

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

所得稅

所得稅由截至二零一七年十二月三十一日止年度之人民幣447.1百萬元增加約140.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之1,074.2百萬元。增加主要由於投資物業於二零一八年之公平值收益上升導致遞延稅項增加人民幣542.9百萬元所致。本集團實際稅率由截至二零一七年十二月三十一日止年度之約15.9%上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度約45.7%。

年內溢利

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

管理層討論及分析

流動資金及資本來源

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為約人民幣605.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,996.7百萬元)及資產淨值為約人民幣19,608.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣18,660.9百萬元)。於二零一八年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益總額約為人民幣18,779.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣17,781.2百萬元)，由已發行股本約人民幣32.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣32.3百萬元)及儲備約人民幣18,747.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣17,748.9百萬元)所組成。本集團之財務狀況健全，營運資金管理穩健。

現金狀況

本集團的現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。本集團的現金及現金等價物由二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,283.6百萬元降低約12.9%至於二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,118.6百萬元。本集團之現金及現金等價物維持穩定。本集團定期及密切監察其資金及財務狀況以滿足本集團資金需求。

計息借貸

本集團的短期及長期計息借貸由於二零一七年十二月三十一日約人民幣10,994.4百萬元增加約29.4%至於二零一八年十二月三十一日約人民幣14,225.9百萬元。增加主要歸因於(i)上文所述之完成收購化塑匯，使化塑匯財務業績併入本集團財務業績；(ii)短期借貸上升。貸款大部份以本集團之功能貨幣人民幣計值，於截至二零一八年十二月三十一日止年度之利率詳情載列於本報告綜合財務報表附註25(a)。

淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零一七年十二月三十一日的39.5%增加至二零一八年十二月三十一日的52.4%。淨負債比率增加主要由於截至二零一八年十二月三十一日短期及長期計息借貸增加。淨負債比率之計算方法為計息借貸減現金及現金等價物、已抵押銀行存款及初始到期日超過三個月之銀行定期存款後除以本公司權益股東應佔權益總額。

外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零一八年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

資產質押

於二零一八年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值人民幣22,832.9百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣17,390.1百萬元)及總賬面值人民幣6,238.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,048.6百萬元)之資產，作為獲取本集團若干銀行借貸及其他金融機構貸款及應付票據之擔保。

附屬公司之重大收購及出售

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

於二零一八年四月，本公司全資附屬公司武漢卓爾互聯科技有限公司（「卓爾互聯」）、本公司附屬公司中農網及其他投資者，與海上鮮的現有股東及海上鮮附屬公司訂立股權轉讓及增資協議，內容有關收購及認購海上鮮之股權。根據股權轉讓及增資協議，卓爾互聯同意(i)以代價人民幣 90 百萬元從海上鮮認購 15% 海上鮮股權；及(ii)以總代價人民幣 27 百萬元從海上鮮現有股東購買 6% 海上鮮股權；而中農網同意以代價人民幣 4.5 百萬元從其中一名賣方購買 1% 海上鮮股權。此外，其他投資者亦同意以總代價人民幣 150 百萬元認購合共 25% 海上鮮股權。認購事項及收購事項已完成，而海上鮮由本公司間接擁有 22% 權益。

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

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

分部報告

有關截至二零一八年十二月三十一日止年度分部報告的詳情，載於本報告綜合財務報表附註 3(b)。

或然負債

按照行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業之買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭貸款，則本集團將負責償還未償還之按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團之擔保期自有關按揭貸款授出日期起至買方獲得個人房產證或買方悉數清償按揭貸款（以較早者為準）止。

管理層討論及分析

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

於二零一八年十二月三十一日，就個人貸款向貸款人提供及就本集團物業買方獲授之按揭融資向銀行提供之擔保分別達人民幣268.1百萬元(二零一七年：人民幣141.7百萬元)及人民幣688.8百萬元(二零一七年：人民幣845.2百萬元)。

會計政策變動

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

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用總計1,919名(二零一七年：1,714名)全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其它員工福利。截至二零一八年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣355.5百萬元(二零一七年：人民幣244.2百萬元)。增加原因主要由於本集團於二零一七年六月第一完成收購中農網及於二零一八年三月完成收購化塑匯所致。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如股份及購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。有關購股權計劃，於二零一八年十二月三十一日，94,367,950份購股權尚未行使。

執行董事

閻志先生，46歲，為本公司的董事會聯席主席兼聯席行政總裁，主要負責制訂本集團之整體業務戰略及投資策略並監督項目規劃、業務及經營管理。彼亦為本公司提名委員會成員。閻志先生為本集團的創始人，擁有豐富的商用物業及批發市場行業經驗以及其他包括金融、地產、物流、商業、航空等多個行業的投資及企業管理經驗。閻志先生擔任香港聯交所主板上市公司中國通商集團有限公司(原中國基建港口有限公司，於二零一八年一月二十九日轉為主板上市公司，股份代碼：1719)非執行董事兼主席；閻志先生擔任上海交易所上市公司武漢市漢商集團股份有限公司(股份代碼：600774)非獨立董事兼董事長；閻志先生自二零一六年三月三十日起獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事，並於二零一八年六月二十八日起獲委任為董事會主席。閻志先生是中國第十三屆全國人大代表，於二零一七年八月當選為武漢市工商業聯合會主席、武漢市總商會會長。閻志先生於二零零八年二月獲得武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位；二零一三年九月獲得長江商學院高級工商管理碩士學位；於二零一八年六月獲武漢大學頒發中國史博士學位。

于剛博士，59歲，于博士於二零一五年八月十七日獲委任為董事會執行董事及聯席主席。于博士目前擔任納斯達克上市公司，知名醫藥電商平台111集團之聯合創始人及執行董事長，曾經為中國領先電子商務公司壹號店之聯合創始人兼名譽董事長。于博士擁有豐富的電子商貿及營運以及物流管理經驗。於創辦1號店前，彼曾於戴爾公司擔任全球採購副總裁。于博士亦曾於亞馬遜網站出任全球供應鏈營運副總裁。加入亞馬遜前，于博士曾任美國德州大學奧斯汀分校邁康商學院管理科學及資訊系統學系的Jack G. Taylor座席教授、營運及物流管理中心(Center for Management of Operations and Logistics)總監及不確定性決策研究中心(Center for Decision Making under Uncertainty)聯席總監。于博士亦為CALEB Technologies Corporation之創始人、前主席兼首席執行官。于博士於一九八二年取得武漢大學理學學士學位，並於一九八五年獲得康乃爾大學理學碩士學位。于博士於一九九零年獲賓夕凡尼亞大學沃爾頓商學院頒授博士學位。于博士自二零一六年三月三十日起獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事及於二零一八年四月起獲委任為納斯達克上市公司Baozun Inc.的獨立董事。于博士自二零一八年九月起獲委任為深圳證券交易所上市公司美的集團股份有限公司的董事。

衛哲先生，48歲，於二零一六年四月十一日獲委任為獨立非執行董事及於二零一七年六月二十八日調任為執行董事並委任為本公司首席戰略官。衛先生在中國投資及營運管理方面擁有超過18年經驗。於二零一一年推出私募基金嘉禦(中國)投資基金I期(Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.)前，衛先生曾擔任世界領先B2B電子商務公司阿裡巴巴網絡有限公司的執行董事兼首席執行官約五年，期間成功帶領該公司進行首次公開發售並於二零零七年在聯交所上市。阿裡巴巴網絡有限公司於二零一二年六月已撤銷其上市地位。於加入阿裡巴巴網絡有限公司前，衛先生於二零零零年至二零零二年間擔任歐洲和亞洲領先的家居裝飾零售商Kingfisher plc當時的附屬公司百安居中國的首席財務官，並於二零零二年至二零零六年擔任該公司的總裁。在衛先生的領導下，百安居中國成為中國最大的家居裝飾零售商。於二零零三年至二零零六年，衛先生亦為翠豐集團中國採購辦事處翠豐亞洲有限公司的首席代表。在此之前，衛先生曾於一九九八年至二零零零年擔任東方證券有限責任公司(現為東方證券股份有限公司)投資銀行總部總經理，及於一九九五年至一九九八年在普華永道會計財務諮詢公司(現屬普華永道旗下)擔任企業融資部經理。衛先生曾擔任滙豐銀行(中國)有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司的非執行董事以及500.com Limited的獨立董事，亦曾為中國連鎖經營協會的副會長。衛先生於二零一零年獲《FinanceAsia》雜誌選為「中國最佳行政總裁」之一。衛先生亦為聯交所上市公司電訊盈科有限公司、中奧到家集團有限公司及江南布衣有限公司的非執行董事，以及紐約證券交易所上市公司樂

董事及高級管理層履歷詳情

居控股有限公司和OneSmart International Education Group Limited的獨立董事以及倫敦證券交易所上市公司Informa PLC的非執行董事。衛先生自二零一四年六月至二零一七年五月於上海證券交易所上市公司上海晨光文具股份有限公司的獨立董事。彼持有上海外國語大學國際商業管理學士學位，並於倫敦商學院完成企業融資課程。

齊志平先生，46歲，於二零一七年六月本集團收購中農網50.6%權益時加入本集團，並於二零一八年七月獲委任為執行董事。齊先生當時為中農網的副董事長，而於上述收購後仍擔任該職位。齊先生亦為本集團聯席總裁及薪酬委員會成員，主要負責統籌管理本集團的線上平台業務及各平台協同，中農網的總體戰略規劃及經營能力提升，制定本集團投資和發展戰略，設計商業模式及參與本集團投資專案的決策和管理。齊先生為中農網創始團隊成員之一，在連鎖零售、證券投資及電子商務領域有豐富的經營管理經驗，而於企業治理、戰略規劃及全域部署亦富有經驗。齊先生於一九九四年獲得深圳大學企業管理專業學士學位，目前就讀中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士EMBA課程。齊先生自二零一八年八月十七日起獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事並於二零一八年十一月十六日獲委任為董事會副主席。

崔錦鋒先生，40歲，現為本集團天津電商城董事長，崔先生於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。崔先生亦為本公司風險管理委員會成員。崔先生於二零零五年七月加入本集團，主要負責湖北省以外項目的整體日常管理。崔先生有逾14年批發市場及商用物業行業經驗。彼於二零零零年六月獲得江漢大學汽車製造與維修專業文憑，於二零一四年七月取得香港中文大學工商管理碩士學位。崔先生同時擔任卓爾控股有限公司的副總裁，該公司由閻志先生持有99.95%之股權。

獨立非執行董事

張家輝先生，44歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席，以及提名委員會及風險管理委員會成員。張先生擁有逾20年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及兩間香港聯交所創業板上市公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至二零一二年七月擔任香港聯交所主板上市公司和嘉資源控股有限公司財務總監兼公司秘書，並於二零零九年十月至二零一二年七月擔任和嘉資源控股有限公司執行董事。彼於二零一二年八月至今一直擔任香港聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司財務總監。張先生為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。彼於一九九七年十一月獲得香港理工大學會計學士學位，並於二零零八年一月獲授University of Bradford工商管理碩士學位。

吳鷹先生，59歲，於二零一六年二月二十九日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席，以及審核委員會及薪酬委員會成員。吳先生自二零零八年十月起為中澤嘉盟投資有限公司之主席。於加入中澤嘉盟投資有限公司前，吳先生擔任UT斯達康(中國)有限公司之主席及首席執行官13年。吳先生於電訊業及企業資本投資方面擁有豐富經驗。吳先生於一九八二年獲得北京工業大學電子工程學士學位及於一九八八年獲得美國新澤西理工學院電子工程碩士學位、於二零一五年獲得美國新澤西理工大學榮譽博士學位。吳先生目前亦為香港聯交所上市公司眾安在線財產保險股份有限公司的獨立非執行董事。另外，吳先生還分別在深圳證券交易所上市公司華誼兄弟傳媒股份有限公司的監事

董事及高級管理層履歷詳情

會主席，深圳證券交易所上市公司中嘉博創信息技術股份有限公司擔任董事長及在深圳證券交易所上市公司海聯金匯科技股份有限公司擔任董事。吳先生曾於二零一四年九月至二零一七年八月期間為深圳證券交易所上市的公司TCL集團股份有限公司的獨立董事。

朱征夫先生，55歲，於二零一七年三月十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會和風險管理委員會之主席及審核委員會之成員。朱先生目前為廣東東方崑崙律師事務所之專職律師，於此之前，朱先生自一九九五年至一九九八年擔任廣東省國土廳廣東地產法律諮詢服務中心副主任、自一九九五年至一九九八年擔任廣東大陸律師事務所合夥人、自一九九三年至一九九五年擔任廣州市經濟貿易律師事務所金融地產部主任，且自一九八七年至一九九三年擔任萬寶電器進出口公司貿易發展部副部長。朱先生亦為易方達基金管理有限公司之獨立非執行董事、香港聯交所上市公司東江環保股份有限公司之獨立非執行董事、深圳證券交易所上市公司廣東廣州日報傳媒股份有限公司之獨立非執行董事、深圳證券交易所上市公司武漢三特索道集團股份有限公司之獨立非執行董事、上海證券交易所上市公司保利房地產集團股份有限公司之獨立非執行董事。同時朱先生為上海證券交易所上市公司中船海洋與防務裝備股份有限公司的監事會成員，以及於二零一五年五月至二零一七年十一月期間擔任香港聯交所上市公司奧立仕控股有限公司的獨立非執行董事。朱先生亦由二零一八年一月五日起擔任香港聯交所上市公司創建集團(控股)有限公司之獨立非執行董事。彼先前於二零一四年十一月至二零一八年四月期間擔任深圳證券交易所上市公司北京弘高創意建築設計股份有限公司獨立非執行董事。朱先生亦是中國人民政治協商會議全國委員會之委員及中華全國律師協會副會長。彼於一九九九年畢業於武漢大學，取得國際經濟法學博士學位，且榮獲中華人民共和國司法部頒發之專職律師證書。

高級管理層

閻志先生、齊志平先生及崔錦鋒先生亦擔任本集團高級管理層，彼等之履歷詳情載於執行董事一節。

朱國輝先生，42歲，為本公司首席財務官。朱先生於二零一四年八月加入本集團，主要負責本公司的財務管理及資本市場，於香港及中國內地的資本市場擁有逾18年的經驗。於加入本公司前，朱先生已於多家金融機構任職，包括瑞信、惠理集團(一間於香港聯交所主板上市的公司，股份代號：806)及法國巴黎銀行，負責有關首次公開發售的交易、合併及收購、直接投資及企業融資等工作。朱先生持有中央財經大學的經濟學士學位以及香港大學的國際工商管理碩士學位。

李斌先生，48歲，為本集團副總裁，兼為漢口北集團有限公司總裁，李先生全面負責本集團漢口北國際交易中心的招商、日常營運管理、物業管理及品牌形象工作。李先生有逾19年物業管理及市場管理經驗。李先生於二零零七年七月加入本集團，出任武漢漢口北市場管理有限公司總經理並曾擔任本集團多個職位。李先生自一九九九年五月至二零零七年六月擔任美佳物業管理(深圳)有限公司武漢分公司物業管理處經理。李先生於一九九五年獲得湖北大學漢語言文學教育專業文憑。

董事及高級管理層履歷詳情

閔雪琴女士，35歲，累積超過九年的商用物業及批發商場行業經驗。彼為漢口北集團有限公司副總經理及本集團副總裁，彼負責本集團綜合行政及財務事務。閔女士於二零零八年加入本集團，主要負責漢口北交易服務中心的服務管理及融資工作。自二零一八年起，閔女士擔任卓爾控股有限公司副總裁，該公司由本公司執行董事、聯席行政總裁及董事會聯席主席閻志先生持有99.95%之股份。閔女士擔任武漢眾邦銀行有限公司董事，該公司由卓爾控股有限公司持有30%之股份。閔女士於二零一七年擔任第七屆湖北省青年企業家協會副會長。閔女士於二零零六年獲得中南財經政法大學電子商業畢業文憑並於二零一三年攻讀武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位。

余偉先生，36歲，為本集團副總裁，兼卓集送資訊科技(武漢)有限公司總經理，余先生於二零一五年十月加入本集團，並主要負責卓集送城市配送及長途幹線物流、以及集團旗下世界商品交易中心CIC運營及日常管理工作。彼於二零一五年加入本集團，為卓爾雲市創始團隊成員之一，主要負責旗下互聯網物流平臺團隊搭建及日常運營管理工作。加入本集團前於二零一二年創建了本土的第一代汽車出行品牌。余先生涉足汽車、金融、出行、互聯網物流、國際大宗商品交易等行業領域14年，余先生於二零零六年取得武漢工業學院工商管理本科文憑及於二零一三年取得中歐國際工商學院高級人員商管理碩士(EMBA)。

孫煒先生，41歲，高級經濟師，為集團控股企業中農網CEO，於二零一七年六月本集團收購深圳中農網有限公司50.6%權益時加入本集團，並主要負責統籌中農網全面經營管理、軟體技術研發以及投資專案的決策和管理等。孫煒先生於二零一零年籌建成立中農網，在資本運作、電子商務及技術研發領域有豐富的實踐經驗和創新成果。孫先生於二零零零年獲得西安交通大學材料成型與控制工程專業學士學位，二零零四年獲得西安交通大學管理科學與工程專業碩士學位，二零一五年獲得中歐國際工商學院管理學EMBA專業碩士學位。

智建鵬先生，47歲，為本集團控股公司化塑匯創始人，董事長。於二零一八年三月本集團收購化塑匯52.48%權益時加入本集團，智先生主要負責化塑匯的整體戰略規劃、商業模式、業務執行。智先生於2014年創立化塑匯；化塑匯先後獲險峰華興、北極光、SIG風險投資；並於二零一八年被卓爾智聯收購。智先生曾任職慧聰網，對企業服務、B2B有深刻理解和豐富的從業經驗。智先生於1996年獲得太原理工大學化學工程專業學位，於二零一八年獲得中歐國際工商學院EMBA碩士學位。

潘富傑先生，41歲，為本集團控股企業黑色大宗商品互聯網平台—上海卓鋼鏈電子商務有限公司CEO，潘先生於二零一八年三月本集團與西本新幹線成立卓鋼鏈時加入本集團，並主要負責公司戰略目標制定、商業模式創新及日常經營管理工作。潘先生在鋼鐵、煤炭及礦產品等黑色大宗商品國內外貿易領域有近20年的經營、管理及投資經驗以及多年產業互聯網創新實踐經歷，具有大型企業的戰略規劃、經營管理及領導組織能力。潘先生於1998年獲得北方交通大學物資管理工程專業學士學位，2009年獲得清華大學經管院MBA學位，2017年獲得北京大學經濟學院金融學專業碩士學位。

董事會欣然提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

一般資料

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

主要業務

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

更改公司名稱

本公司的英文名稱由「Zall Group Ltd.」更改為「Zall Smart Commerce Group Ltd.」，及採納「卓爾智聯集團有限公司」以取代「卓爾集團股份有限公司」為本公司的中文名稱（「更改公司名稱」）並已於二零一八年五月三十日舉行的股東週年大會上由本公司股東批准。開曼群島公司註冊處處長於二零一八年五月三十日發出本公司更改名稱註冊成立證書，且香港公司註冊處於二零一八年六月二十日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證書。自二零一八年七月三日起，本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣所用本公司英文股份簡稱將由「Zall Group」更改為「Zall Smartcom」及中文股份簡稱由「卓爾集團」更改為「卓爾智聯」。本公司的股份代號將保持不變，為「2098」。

業務回顧及表現

於回顧年度內，本集團業務回顧、本集團表現之討論及分析，本集團未來業務發展之討論、本公司業務展望、本集團可能面臨之潛在風險及不確定性及截至二零一八年十二月三十一日止年度發生之影響本公司之重大事件分別於本年報第5至9頁「主席報告」一節及第10至21頁「管理層討論及分析」一節提供。本公司與其主要利益相關人士之關係詳情載於本年報第32頁董事會報告之「與僱員、供應商及客戶之關係」一段。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之表現分析採用之財務表現指標於本年報第10至21頁「管理層討論及分析」一節提供。

此外，本集團參考環境及社會相關主要表現指標及政策以及遵守對本公司有重大影響之相關法律法規之表現詳情載於「環境、社會及管治報告」之報告內，該報告將於本年報刊發後三個月內於本公司及聯交所網站刊發。

業績及分配

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利載於第63頁的綜合損益表。

董事會並不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息（二零一七年同期：每股2.58港仙）。

董事會報告

財務報表

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利及本公司以及本集團於有關日期的事務載於第 63 至 200 頁。

儲備

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第 67 至 68 頁。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，根據開曼群島法例第 22 章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)計算的本公司可供分派儲備約為人民幣 3,882 百萬元(二零一七年：人民幣 4,037 百萬元)。董事會並不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息(二零一七年：港幣 300 百萬元)。

集團財務摘要

本集團於過往五個財政年度之業績、資產及負債概要載於本年報第 204 頁。

股本

本公司股本截至二零一八年十二月三十一日止年度及於當日之變動載於本綜合財務報表附註 29。

優先購買權

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

稅項減免

董事並不知悉有關股東因持有本公司證券而獲減免任何稅項。

購股權計劃

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

購股權計劃主要條款概述如下：

1. 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在表揚及獎勵曾經或可能對本集團有貢獻的合資格參與者（定義見下文2段）。購股權計劃使合資格參與者（定義見下文）可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而提高表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留對或將對本集團長遠發展有利的合資格參與者或以其他方式與其保持持續業務關係。

2. 購股權計劃的參與者

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

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司有貢獻的任何顧問、諮詢顧問、供應商、客戶、代理及其他有關人士。

3. 可根據購股權計劃發行的股份總數

行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的股份數目合共不超過1,050,000,000股（股份拆細於二零一五年十月十九日起生效後），約佔本公司於本報告日期已發行股本之8.99%。於本報告日期，根據購股權計劃可發行的股份數目（不包括已授出而未行使的購股權之股份）954,332,050股，約佔本公司已發行股本之8.2%。

4. 各參與者根據購股權計劃的最高配額

截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權（包括已行使及未行使購股權）而已發行及可發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘授出超出此1%上限的購股權，須先達成以下條件：

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

董事會報告

5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限

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

6. 行使購股權前必須持有的最少期限

除非董事另有規定，否則已授出的購股權在行使前並無指定持有的最少期限。

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

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

8. 釐定行使價的基準

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

9. 購股權計劃的餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日起生效，為期10年。

10. 於回顧年度內購股權變動

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度年初及年末購股權計劃下之購股權(「購股權」)結餘及於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內已授出、已行使、已註銷或已中止之購股權之細節如下：

參與者類別	授出日期	每股行使價	歸屬日期及行使期間	於二零一八年	年內授出	年內行使	年內註銷	年內中止	於二零一八年	緊接授出日期 前每股價格	行使日期 每股價格
				一月一日之 結餘					十二月 三十一日 之結餘		
董事：											
齊志平先生	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期 至二零二七年十二月 二十一日(附註1)	2,283,398	無	無	無	無	2,283,398	8.46港元	不適用 (附註4)
	二零一八年 九月四日	6.66港元	(附註2)	無	3,000,000 (附註3)	無	無	無	3,000,000	6.52港元	不適用 (附註4)
齊志平先生之 配偶	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期 至二零二七年十二月 二十一日(附註1)	41,101,154	無	無	無	無	41,101,154	8.46港元	不適用 (附註4)
崔錦鋒先生	二零一八年 九月四日	6.66港元	(附註2)	無	2,000,000 (附註3)	無	無	無	2,000,000	6.52港元	不適用 (附註4)
本集團僱員											
	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期 至二零二七年十二月 二十一日(附註1)	2,283,398	無	無	無	無	2,283,398	8.46港元	不適用 (附註4)
	二零一八年 九月四日	6.66港元	(附註2)	無	45,000,000 (附註3)	無	無	(1,300,000)	43,700,000	6.52港元	不適用 (附註4)
總計				45,667,950	50,000,000			(1,300,000)	94,367,950		

附註：

- 該等購股權須待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後方可行使。有關財務表現目標詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函內「管理層股份及管理層期權」一段。
- 待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後，該等購股權將按以下方式行使：
 - 首30%的購股權將由承授人自授出日期起12個月期間後首個交易日開始至自授出日期起24個月期間之最後交易日止行使；

董事會報告

- (ii) 另外30%的購股權將由承授人自授出日期起24個月期間後首個交易日開始至自授出日期起36個月期間之最後交易日止行使；及
 - (iii) 其餘40%的購股權將由承授人自授出日期起36個月期間後首個交易日開始至自授出日期起48個月期間之最後交易日止行使。
3. 於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內已授出之購股權價值及就購股權採納的會計政策載列於本年報內本公司綜合財務報表附註27。
 4. 概無購股權於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內獲行使。

除上述所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度之年初及／或年末，概無並未行使購股權及於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內概無授出購股權。

收購中農網的表現擔保

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

根據收購協定，表現擔保，連同禁售承諾，將為本公司提供機制，以於完成收購事項後參考項目集團於未來三或五(視情況而定)個財政年度(二零一七年至二零二一年)之實際表現後調整代價。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，中農網的實際收入及實際淨利潤分別為約人民幣350億元及約人民幣53.4百萬元，未能達到收購協議中截至二零一八年十二月三十一日有關目標收入及目標淨利潤分別達至人民幣375億元及人民幣1.32億元之約定，因此二零一八財政年度之表現擔保並未實現，代價將根據中農網收購通函所載收購協議及表現擔保調整。

主要供應商及客戶

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額佔本集團銷售總額約23.9%(二零一七年：25.9%)，而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約8.9%(二零一七年：9.8%)。

於回顧年度內，本集團五大供應商應佔採購總額佔本集團採購總額約24.2%(二零一七年：28.7%)，而本集團最大供應商應佔採購成本則佔本集團採購成本約9.1%(二零一七年：9.0%)。本集團的採購包括為持續供應予客戶所需的定期採購。因此，採購包括但不限於購入政府土地及建築材料開支，以及購入供應商貨品。

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

與僱員、供應商及客戶之關係

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

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

計息借貸

本集團於二零一八年十二月三十一日之計息借貸詳情載於綜合財務報表附註25。

捐贈

本集團於回顧年度內作出慈善及其他捐贈約人民幣15百萬元(二零一七年：零)。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註11。

投資物業、在建物業及持作出售竣工物業

年內本集團投資物業的變動詳情載於綜合財務報表附註10。投資物業、在建物業及持作出售竣工物業詳情載於第201至203頁之「主要物業資料」一節。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

發行代價股份

誠如中農網收購通函所披露，待中農網及其附屬公司(「項目集團」)達成二零一七年至二零一九年三個財政年度任何一年之若干目標表現後，本公司將(i)根據日期為二零一六年十一月十四日本公司執行董事及首席戰略官衛哲先生(「衛先生」)與本公司訂立之服務協議發行10,746,000股股份(為獎勵股份)予衛先生；及(ii)根據日期為二零一六年十一月十四日Vision Knight Capital Management Company Limited(「VKC」)與本公司訂立之顧問協議發行42,981,000股股份(為VKC顧問服務代價股份)予VKC。

於二零一八年五月八日，本公司於項目集團達成截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之目標表現後，已分別配發及發行本公司10,746,000股股份及42,981,000股股份予衛先生及VKC。

董事會報告

董事

年內及截至本報告日期任職本公司之董事為：

執行董事：

閻志先生(聯席主席兼聯席行政總裁)(於二零一八年七月六日調任為聯席行政總裁)

于剛博士(聯席主席)

衛哲先生

齊志平先生(聯席行政總裁)(於二零一八年七月六日獲委任)

崔錦鋒先生

彭池先生(於二零一八年七月六日獲辭任)

獨立非執行董事：

張家輝先生

吳鷹先生

朱征夫先生

按照細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪值退任，因此崔錦鋒先生、張家輝先生及朱征夫先生將在二零一九年五月三十日舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上依章輪值退任董事，合資格者並將參加重選連任。

按照細則第83(3)條，年內由董事會委任的齊志平先生須於股東週年大會上退任董事，且合資格及願意參加重選連任。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報第22至25頁。

獨立性確認書

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

董事資料變動

於本公司作出具體查詢及獲得董事確認後，除本報告中另有所載外，自二零一八年一月一日，概無其他董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。董事經更新資料載列如下：

1. 閻志先生於二零一八年一月獲委任為中國全國人民代表大會成員及於二零一八年六月獲武漢大學頒發中國史博士學位，二零一八年六月二十八日獲委任為蘭亭集勢(一間於紐約證券交易所上市之公司)之董事會主席，二零一九年三月獲委任為上海證券交易所上市公司武漢市漢商集團股份有限公司之非獨立董事兼董事長。
2. 于剛博士於二零一八年四月獲委任為納斯達克上市公司Baozun Inc.之獨立董事，二零一八年九月獲委任為深圳證券交易所上市公司美的集團股份有限公司之董事。
3. 衛哲先生於二零一八年三月獲委任為紐約證券交易所上市公司OneSmart International Education Group Limited之獨立董事，二零一八年六月獲委任為倫敦證券交易所上市公司Informa PLC之非執行董事。於二零一八年五月，本公司於達成中農網(本公司一間附屬公司)截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之目標表現後分別授予衛哲先生及衛先生所控制之一間公司10,746,000股股份及42,981,000股股份。

詳情請參閱本公司日期為二零一八年五月八日之公告。

4. 齊志平先生於二零一八年七月獲委任為本公司執行董事、本公司聯席行政總裁及董事會薪酬委員會成員，其分別於二零一八年七月及二零一八年八月獲委任為蘭亭集勢（一間於紐約證券交易所上市之公司）之行政總裁及董事。彼於二零一八年十一月十六日起不再擔任蘭亭集勢之行政總裁，並獲委任為董事會副主席。
5. 朱征夫先生於二零一八年四月辭任深圳證券交易所上市公司北京弘高創意建築設計股份有限公司之獨立非執行董事。

董事服務合約

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

獲准許之彌償條文

根據細則，本公司各董事及其他高級職員因執行彼等之職務或與此有關之情況時而可能承擔或蒙受之所有訴訟、成本、押記、虧損、損害及開支均有權獲得以本公司之資產及溢利作出彌償保證及免受損害。此外，本公司已就本集團董事及行政人員購買合適的董事及行政人員責任保險。

董事薪酬

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

於重大交易、安排及合約之權益

持續關連交易及重大關連方交易之詳情於本報告及綜合財務報表附註33中披露。

除上述外，本公司或其任何附屬公司並無訂立於回顧財政年度內或回顧財政年度末仍然有效、與本集團業務有關且董事或與董事有關之實體於當中直接或間接擁有重大權益，或由本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立之重大交易、安排及合約。

董事於競爭業務之權益

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司存在競爭的業務中擁有任何權益。

董事會報告

股票掛鈎協議

除本公司於二零一一年六月二十日採納之購股權計劃外，本公司於本年度並無訂立股票掛鈎協議，亦無於本年度結束時擁有仍然存續之股票掛鈎協議。

管理合約

於回顧年度內，本公司並無簽訂或存有任何有關於承擔公司全部或任何重大部分業務之管理及行政合約。

董事購買股份或債券之權利

除於本報告「購股權計劃」一節所披露者外，於回顧年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以使本公司董事可以收購本公司或任何其他法團之股份或債券方式獲益，且概無本公司董事或最高行政人員或彼等配偶或未成年子女有權認購本公司或其任何相聯法團之股份及債務證券或於回顧年度內已行使任何該等權利。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零一八年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則附錄10所載本公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	於二零一八年	於二零一八年
		十二月三十一日 本公司普通股/ 相關股份股份數目	十二月三十一日 概約持股百分比 ⁽⁵⁾
閻志	所控制法團權益	6,609,022,268 (L) ⁽¹⁾	56.58%
	實益擁有人	56,613,000 (L)	0.48%
于剛	實益擁有人	61,090,840 (L)	0.52%
	配偶權益	11,800,000 (L)	0.10%
崔錦鋒	實益擁有人	3,312,500 (L) ⁽³⁾	0.03%
衛哲	所控制法團權益 ⁽²⁾	132,144,000 (L)	1.13%
		132,144,000 (S)	1.13%
	實益擁有人	10,746,000 (L)	0.09%
齊志平		10,746,000 (S)	0.09%
	實益擁有人	5,686,351 (L) ⁽⁴⁾	0.05%
	配偶權益	48,354,298 (L) ⁽⁴⁾	0.41%

(L) 指好倉；(S) 指淡倉

附註：

- (1) 該 6,609,022,268 股股份由閻志先生全資擁有的卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)持有。
- (2) 上述 89,163,000 股股份之好倉及淡倉由衛先生間接持有 43.6% 股份之公司 Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P. 間接持有 60% 股份之公司 EJC Group Limited 所持有，而 42,981,000 股股份之好倉由衛先生直接控股 99% 之公司 Vision Knight Capital Management Limited 持有。
- (3) 該等股份中，2,000,000 股相關股份由崔錦鋒先生以非上市實物交收衍生工具持有。
- (4) 該等股份中，5,283,398 股相關股份及 41,101,154 股相關股份分別由齊志平先生及其配偶以非上市實物交收衍生工具持有。
- (5) 百分比按於二零一八年十二月三十一日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目(11,681,731,800 股普通股)計算。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士並無亦無視作於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據本公司根據證券及期貨條例第 XV 部第 352 條所存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士

就任何董事所知，於二零一八年十二月三十一日，以下人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或當作或視為擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第 336 條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

名稱	權益性質	於二零一八年 十二月三十一日 所持普通股/ 相關股份數目	於二零一八年 十二月三十一日 持股百分比 ⁽³⁾
主要股東			
卓爾發展投資	實益擁有人	6,609,022,268 ⁽¹⁾	56.58%
其他人士			
季昌群	於受控制法團之權益	949,224,000 ⁽²⁾	8.13%
Magnolia Wealth International Limited	於受控制法團之權益	949,224,000 ⁽²⁾	8.13%
豐盛控股有限公司	於受控制法團之權益	949,224,000 ⁽²⁾	8.13%
Rich Unicon Holdings Limited	實益擁有人	949,224,000 ⁽²⁾	8.13%

董事會報告

附註：

- (1) 卓爾發展投資乃一間由閻志先生全資擁有之公司。
- (2) 949,244,000 股股份由豐盛控股有限公司全資擁有之 Rich Unicorn Holdings Limited 持有，而季昌群先生全資擁有之 Magnolia Wealth International Limited 擁有豐盛控股有限公司約 46.58%。
- (3) 百分比按於二零一八年十二月三十一日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目 (11,681,731,800 股普通股) 計算。

以上披露所有權益均指於本公司股份的好倉。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無任何人士（不包括本公司之董事或主要行政人員）知會本公司，彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第 336 條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

公眾持股量充足

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

退休福利計劃

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

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市級政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之 19% 至 21% 向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團扣除自綜合損益表的退休計劃供款總額約為人民幣 24.7 百萬元（二零一七年：約人民幣 15.6 百萬元）。

持續關連交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團簽訂了以下關連交易：

(a) 日期為二零一六年十二月二十三日與武漢卓爾悅璽酒店管理有限公司(「武漢卓爾悅璽」)之租賃協議

於二零一六年十二月二十三日，本公司全資附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)與武漢卓爾悅璽訂立一項租賃協議(「第一租賃協議」)，據此卓爾投資集團同意向武漢卓爾悅璽租出位於武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區巨龍大道特一號No.1企業社區之總面積為9,182.02平方米之若干物業，月租為人民幣275,461元，由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日為期三年。

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

武漢卓爾悅璽由武漢卓爾文旅集團有限公司(「武漢卓爾文旅」)全資擁有，而武漢卓爾文旅則由本公司控股股東、聯席主席兼執行董事閻志先生持有99.95%權益。故此，武漢卓爾悅璽為閻志先生之聯繫人，並因此為上市規則項下本公司之關連人士，且訂立第一租賃協議構成本公司持續關連交易，就此本公司已根據上市規則第14A章於二零一六年十二月二十三日公告。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，第一租賃協議項下交易的總額約為人民幣3.3百萬元(二零一七年：人民幣3.3百萬元)，為年度上限人民幣3.3百萬元之內。

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

於二零一七年五月十八日，本公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北」)與武漢眾邦銀行訂立一項租賃協議(「第二租賃協議」)，據此漢口北同意以月租人民幣1,469,250元及物業費用每月人民幣24,487.50元租賃位於湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區漢口北大道88號漢口北國際商品交易中心D2區總面積為4,897.5平方米之若干物業予武漢眾邦銀行，由二零一七年五月十八日起至二零二零年五月十七日，為期三年。於二零一八年，漢口北與武漢眾邦銀行更新租賃協議，租賃物業面積減少至3,360平方米，而截至二零一八年十二月三十一日止年度之總租賃費用修訂至人民幣3,478,000元。

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

武漢眾邦銀行之30%股權由卓爾控股有限公司直接擁有，而卓爾控股則由閻志先生持有99.95%權益。故此，武漢眾邦銀行為閻志先生之聯繫人士，並因此為上市規則項下本公司之關連人士，且訂立第二租賃協議構成本公司持續關連交易，就此本公司已根據上市規則第14A章於二零一七年五月十八日公告。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據第二租賃協議收取的總額約為人民幣3.5百萬元(二零一七年：約人民幣11.2百萬元)，為年度上限人民幣17.9百萬元之內。

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

於二零一七年十一月三日，漢口北與武漢卓爾悅廷訂立一項租賃協議(「第三租賃協議」)，據此漢口北同意以下列月租及每月物業費用租賃位於中國湖北省武漢市黃坡區盤龍城漢口北大道88號外貿大廈D2棟負一層至十七層之總面積為23,347.2平方米之若干物業予武漢卓爾悅廷，由二零一七年十一月三日起至二零二零年十一月二日為期三年：

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

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

武漢卓爾悅廷由閻志先生間接持有99.95%權益。故此，武漢卓爾悅廷為閻志先生之聯繫人士，並因此為上市規則項下本公司之關連人士，且訂立第三租賃協議構成本公司持續關連交易，就此本公司已根據上市規則第14A章於二零一七年十一月三日公告。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據第三租賃協議收取的總額約為29.9百萬元(二零一七年：人民幣4.7百萬元)，為年度上限約人民幣29.9百萬元之內。

(d) 日期為二零一八年七月九日與武漢眾邦銀行之戰略框架協議

於二零一八年七月九日，本公司與武漢眾邦銀行訂立戰略框架協議(「框架協議」)，內容有關(a)武漢眾邦銀行向本集團提供銀行存款服務；(b)武漢眾邦銀行向本集團提供資金結算、支付及其他金融服務；及(c)本集團將客戶轉介至武漢眾邦銀行以獲取貸款及信貸融資服務。

框架協議之簽訂期限為二零一八年七月九日至二零二零年十二月三十一日。上述金融服務之定價安排載列如下：

- (1) 本集團存放於眾邦銀行之存款的利率不應低於中國人民銀行（「中國人民銀行」）於具類似條款之同類存款所指定的比率，且不低於中國其他獨立商業銀行向本集團提供的類似性質存款的利率；
- (2) 眾邦銀行就提供資金結算、支付及其他金融服務所收取的服務費用乃根據中國人民銀行或中國銀行業監督管理委員會規定的費率而釐定，倘有關規定費率不適用，服務費用將計及市況及參考中國正常商業銀行就同類服務所收取的費率，按公平原則進行磋商後釐定；及
- (3) 本集團就本集團成員公司轉介客戶予眾邦銀行時，將不會收取眾邦銀行任何費用。

武漢眾邦銀行之30%股權由卓爾控股有限公司直接擁有，而卓爾控股則由閻志先生持有99.95%權益。故此，武漢眾邦銀行為上市規則項下本公司之關連人士，且訂立戰略框架協議構成本公司持續關連交易，就此本公司已根據上市規則第14A章於二零一八年七月九日公告。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於眾邦銀行存款的最高每日結餘（包括應計利息）為人民幣407百萬元，為每日存款上限人民幣1,000百萬元之內，而框架協議項下本集團並無應付眾邦銀行的服務費用，為年度上限港幣3,000,000元之內。

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事已審閱及確認截至二零一八年十二月三十一日止年度，上述載列本集團已訂立之持續關連交易：

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

本公司核數師的確認

根據上市規則第14A.56條規定，本公司已委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號（修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有本集團於上文披露的持續關連交易的核證結論的無保留意見函件。本公司已將核數師函件副本呈交聯交所。

董事會報告

關連方交易

年內進行的重大關連方交易之詳情載列於綜合財務報表附註 33。有關構成關連交易或持續關連交易(視情況而定)之關連方交易(除上文「持續關連交易」一節所述者外)，該等交易獲豁免遵守上市規則第 14A 章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東週年大會及於會上投票的權利

為釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將自二零一九年五月二十四日(星期五)起至二零一九年五月三十日(星期四)(包括首尾兩天)止暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零一九年五月二十三日(星期四)下午四時三十分前，將填妥的過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

審核委員會

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。有關審計委員會工作及其組成之資料載列於企業管治報告。

核數師

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。

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

承董事會命
閻志
聯席主席

香港，二零一九年三月二十九日

董事會欣然於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報中呈列本企業管治報告。

遵守企業管治常規守則

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

本公司股份於聯交所上市後已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所述對守則條文第A.2.1條之偏離外，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則所載守則條文。

守則條文第A.2.1條

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

於二零一八年七月之前，閻志博士擔任董事會聯席主席及兼任本公司行政總裁。董事會認為由閻志博士同時兼任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹之領導，有助實施及執行本集團現時及可見未來之業務策略。於二零一八年七月，董事會委任齊志平先生為本公司聯席行政總裁以分擔閻志博士作為行政總裁的責任及義務。同時，閻志博士獲調任為本公司聯席行政總裁。本公司自二零一八年七月六日起已遵守守則條文第A.2.1條。本集團仍將不時根據目前狀況檢討有關架構及於有需要時進行有關調整。

董事會

於本報告日期，董事會由八名董事組成，即五名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會組成載列於本年報第2至3頁「公司資料」一節。

董事會的功能及職責包括根據適用法律之可能規定召開股東大會並於會上向股東報告董事會之工作，實施股東大會上通過之決議案，釐定本公司業務計劃及投資計劃，制定本公司年度預算及最終賬目，制定本公司股息及花紅分派建議、設定管理目標及監察管理表現以及行使細則及適用法律賦予董事會之其他權力、功能及職責。

董事會授予高級管理層授權及責任以負責本集團日常管理及經營。

企業管治報告

董事會定期會面，審核本公司財務及經營表現，並審議及批准本公司之總體策略及政策。董事會成員各有所長，而董事會對於本集團所從事業務均具備充分行業知識、豐富的企業及策略規劃經驗及／或專門技術。執行董事及獨立非執行董事為本公司帶來不同的經驗及專門技術。

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

本公司已安排適合及充足保險，以保障董事就企業活動期間產生的對董事所提出潛在法律訴訟的責任。

根據細則，任何獲董事會委任以填補空缺或作為董事會新增董事之董事，任期僅至本公司下屆股東大會或下屆股東週年大會（視情況而定）為止及將合資格於該大會上重選連任。此外，於本公司每次股東週年大會上，當時三分之一董事（倘董事數目並非三（3）的倍數，則為最接近數目，惟不得少於三分之一）須輪值告退，惟各董事均須至少每三年退任一次。

現時董事會成員之履歷詳情載於本年報第22至25頁「董事及高級管理層履歷詳情」一節。除另有披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係（包括財務、業務、親屬或其他重大關係）。

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

獨立非執行董事

每位獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的委任函，惟根據細則須輪流退任。

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會始終符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事之規定，其中一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

董事會轄下委員會

作為優良企業管治常規的重要構成部分，董事會已成立以下委員會，以監察本集團特定範疇的事務。各委員會成員皆由獲邀加入委員會的董事組成。下文所述所有委員會之職權範圍均刊載於本公司網站及聯交所網站。

審核委員會

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

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議及已審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月及截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，亦已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。

企業管治職能

回顧年內，審核委員會亦負責制訂本公司企業管治政策，並履行以下企業管治職能：

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

薪酬委員會

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

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事(朱征夫先生及吳鷹先生)及一名執行董事(齊志平先生(於二零一八年七月六日獲委任為薪酬委員會成員))組成。朱征夫先生擔任薪酬委員會主席。彭池先生於二零一八年七月六日辭任薪酬委員會成員。

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。薪酬委員會每年或於必要時審核該等薪酬待遇。

企業管治報告

年內，薪酬委員會舉行了一次會議以檢討本公司的薪酬政策，包括應付董事及本公司高級管理層的薪酬架構及水平。

此外，薪酬委員會已以書面決議案代替會議決議，建議董事會批准委任齊志平先生為本公司執行董事及聯席行政總裁之服務協議及薪酬條款，以及授出購股權予兩名執行董事及其他僱員或本公司購股權計劃下之合資格參與者。

提名委員會

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

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

年內，提名委員會舉行了一次會議，以重新審閱董事會架構、人數及組成，並認為目前董事會由多元化的成員組成，切合本公司的業務需要。提名委員會亦已考慮及建議董事會批准退任董事名單，以於本公司二零一八年股東週年大會上重選連任。

此外，經考慮一系列多樣性觀點後，提名委員會已以書面決議案代替會議決議，建議董事會批准委任齊志平先生為本公司執行董事、聯席行政總裁及薪酬委員會成員。

董事會成員多元化

本公司採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），以訂明達致及維持董事會成員多元化的方針。根據董事會成員多元化政策，本公司通過考慮多種因素，包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、專業經驗、技能、知識、服務年期及其他條件，尋求實現董事會成員多元化。最終選擇決定將基於所選候任董事將為董事會帶來的優點及貢獻。提名委員會不時監察政策實施情況，並適時檢討政策，以確保政策有效性。

提名政策

本公司採納提名政策（「提名政策」），以訂明（當中包括）提名及甄選將獲委任或重選為董事的候任董事之準則、過程及程序。於提名及甄選新董事時，提名委員會根據現時董事會特質及本集團要求評估新任董事應具備的主要條件。於董事會批准該等主要條件後，提名委員會及／或董事會將提名潛在候任董事獲委任為新董事。於提名過程中，各候任董事應根據甄選準則予以考慮。本公司亦可委聘外部機構及／或顧問，以於必要時協助尋求過程。於提名委員會評估及批准新任董事提名後，將獲董事會委任。

提名政策亦須受適用於提名、委任、選舉及重選董事之本公司組織章程細則及上市規則其他額外及相關規定所監管。

風險管理委員會

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

年內，風險管理委員會舉行了一次會議，以檢討及評估本集團風險管理及內部監控系統的充足性及有效性，並建議董事會批准截至二零一七年十二月三十一日止年度之風險管理報告。

會議及董事出席次數

年內，各位董事出席董事會、本公司股東大會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會會議的個人出席記錄載列如下：

	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理委員會	股東週年大會	股東特別大會
執行董事							
閻志先生 (聯席主席兼聯席行政總裁)	4/4	不適用	1/1	不適用	不適用	1/1	2/2
于剛博士(聯席主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
衛哲先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
崔錦鋒先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1	2/2
彭池先生(附註1)	2/2	不適用	不適用	1/1	不適用	1/1	2/2
齊志平先生(附註2)(聯席行政總裁)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事							
張家輝先生	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1	1/1	2/2
吳鷹先生	4/4	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	2/2
朱征夫先生	4/4	2/2	不適用	1/1	1/1	1/1	2/2

附註：

1. 彭池先生於二零一八年七月六日辭任執行董事。
2. 齊志平先生於二零一八年七月六日獲委任為執行董事。

企業管治報告

董事培訓

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已向董事提供書面培訓材料及／或更新，內容包括上市規則修訂、董事職務及責任以及與其彼等職務相關之企業管治相關事宜。全體董事，即閻志先生、于剛博士、衛哲先生、崔錦鋒先生、彭池先生(二零一八年七月六日辭任)、齊志平先生、張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生均已接受必要培訓。

根據本公司存置之培訓記錄，各董事於本財政年度內接受之培訓課程概述如下：

出席／研討會次數

執行董事：

閻志先生	3/3
于剛博士	3/3
衛哲先生	3/3
齊志平先生(於二零一八年七月六日獲委任)	1/3
崔錦鋒先生	3/3
彭池先生(於二零一八年七月六日辭任)	2/3

獨立非執行董事：

張家輝先生	3/3
吳鷹先生	3/3
朱征夫先生	3/3

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認於截至二零一八年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定標準。可能擁有未公開內幕消息之本集團僱員，已被要求遵守與標準守則中條款類似的條文。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一八年十二月三十一日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。有關本公司外聘核數師對本公司財務報表所承擔之申報責任的聲明，已載於本年報第54至62頁之「獨立核數師報告」內。

核數師薪酬

截至二零一八年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）的核數及非核數服務薪酬如下：

項目	金額 (人民幣千元)
二零一八年核數服務	4,900
非核數服務：	
– 其他服務	–

風險管理及內部監控

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

風險管理及內部監控制度

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

風險管理及內部監控制度主要特點

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

處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

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

企業管治報告

檢討風險管理及內部監控制度

本公司已對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控制度之效能作出年度檢討，並確認本集團內部監控屬有效及充分。

管理主要風險

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

(1) 信息系統風險

隨著本公司持續加大力度發展在線業務，加快在線上線下融合供應鏈產業的進化，信息化是協助公司達致此目標及提高業務營運效率的必要手段。儲存於信息系統的業務信息為公司之重要資產，倘若未建立系統和信息技術安全策略及相應的管控措施，可能導致重大信息泄露事件，繼而影響本公司的聲譽和客戶的信心，甚至帶來合規風險。

針對信息安全風險，本公司已建立足夠及合適的內部管理制度規範信息安全相關操作，包括對信息傳遞及發佈的審批；信息提取、閱讀和修改的權限設置等。另外，本公司除自設統一、專業的信息科技團隊對信息安全進行管控外，亦與網絡及信息安全管控領域領先企業合作，提升集團的信息系統和安全策略。

(2) 企業文化

本公司近年發展迅速，通過並購方式大量納入不同在線商品平台以實現電子商務的策略，並於二零一八年收購了化塑匯、海上鮮等，使業務逐漸多元化。然而來自不同背景、地域和業務之新收購之子公司，與本公司之間會存在不同的文化和價值觀。倘若在制度管控之餘，未能塑造從上至下共同的價值理念、行為準則及道德規範，可能增加各業務流程中的操作風險，不利於本公司發揮員工凝聚力，最終對經營效率產生不利影響，難以實現戰略發展。

企業文化雖然無形，卻是管理企業的重要因素。有見及此，本公司管理層在經營過程中會與收購回來的企業進行逐步磨合，在思想上達成共識，從而形成共同認可的價值觀並建立新的共同文化與企業經營戰略，為本公司創造利益最大化，達到長遠的企業發展。

(3) 資源分配風險

近年來，本公司在電商領域和金融領域內加速業務佈局，收購了國內最大的線上農產品交易平台中農網、另外亦收購了化塑匯、建立卓鋼鏈等，並先後成立幾家供應鏈管理及貿易公司，為商戶提供批發分銷、進出口等供應鏈管理服務。同時結合大規模的線下實體商貿物流市場，推進各相關業務生態的支持，形成相互協同、相互支持、共同發展的業務關係。卓爾智聯各產業板塊資源的合理佈局，對卓爾智聯的均衡、快速發展尤為重要。倘若對各業務板塊資源分配缺乏規劃，可能導致資源投入不均衡，能力發展不同步，出現短板效應，影響所投入的各項資源的整體產出效果，阻礙業務發展。

本公司主要從人力資源、內部資金及外部融資三個範疇管控資源分配風險。人力資源方面，本公司根據自身發展策略打造不同業務板塊的人力資源班底，同時投放更多針對性資源以作人才培養，從而促進企業快速發展；內部資金方面，本公司會按旗下各企業對資源上的需求提供不同程度的支持並進行資源分配，進而優化資源使用周期；外部融資方面，本公司將增加採用更具戰略性的資本及債券融資平台，優化資金使用周期來編排新的資金結構減低整體風險。

(4) 公關管理風險

隨著智能交易和產業互聯網時代來臨，本公司逐漸轉型構建智能交易生態圈。面對本公司多元化的發展、宏觀經濟及市場形式變化、資本市場波動和壓力，本公司在業務的管控以及公關危機能力都在接受新的挑戰。在業務及管理複雜度增加的前景下，本公司需要更進一步設立公關危機管控機制，在遇見問題時對症下藥，與公司內部、媒體、受眾進行有效的溝通和協調，從而化解危機，減少公關風險為本公司帶來聲譽及品牌形象的危機，把利益損害最小化。

為應對有關風險，本公司已制定幾個針對性管控措施，包括建立與客戶緊密恒常的溝通渠道盡早識別及處理潛在危機事件、根據過往累積的經驗對危機應變機制及流程作出整改及優化、成立內部危機應變小組專責快速及有效地處理危機事件、以及訂立集團層面統一的公關危機通報管理機制，增加本公司應對危機事件的能力。

(5) 供應鏈金融信用風險

本公司旗下的卓爾金服為交易平台用戶提供包括融資租賃、保理、擔保等一站式金融解決方案，根據客戶不同的金融需求為客戶量身定制全面的金融服務。然而，由於供應鏈金融服務主要面對產業鏈上下游的中小企業客戶群，客戶的企業規模及風險防禦能力參差，存在一定程度的信用風險。因此，本公司自身之良好及有效的信用風險管控機制，對營運資金的安全性和穩定性至關重要。

企業管治報告

為保障供應鏈金融業務的持續和健康發展，本公司在信用方面實施嚴格的把控。本公司已建立合適的審核機制，覆蓋客戶信用、交易結構等範疇，透過系統化、科學化的分析評估及控制交易風險。融資項目方面，本公司通過嚴格的客戶評定標準審批融資項目，保證業務表現良好及財務穩健的客戶方可使用融資服務；另外，本公司只在確定融資項目收益能夠完全覆蓋風險的情況下，方可批准項目的進行。本公司將持續監控上述把控制度的有效性，將信用風險控制至可接受水平。

不競爭契據

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

獨立非執行董事已審閱並滿意本公司各控股股東於截至二零一八年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況。

誠如本公司日期為二零一四年十二月三十一日的通函（「重組通函」）所載，本集團曾對其業務進行若干重組（「重組」），其中包括出售若干非核心業務予其控股股東。於重組後及直至本集團出售或變現所有餘下非核心項目止期間內，控股股東所擁有／控制的業務就業務性質而言可能會與本集團之業務重疊，但未必構成直接競爭。因此，本公司的控股股東（以本公司為受益人）於二零一五年六月三十日訂立經修訂不競爭契據（取代原本日期為二零一一年六月二十日的「不競爭契據」）（經取代，「不競爭契據」），據此，本公司各控股股東已向本公司承諾其將不會及將促使其聯繫人士（本集團成員公司外），不進行本集團的任何業務，包括但不限於於中國發展及經營大型專營消費品的批發商場。於二零一八年十二月三十一日，除漢口北卓爾生活城－第二期，所有餘下非核心項目（定義見重組通函）已經出售。漢口北卓爾生活城－第二期是一個位於漢口北總建築面積為約207,000平方米的住宅項目。由於該項目產生可觀之利潤和現金流量，本集團已暫緩該項目並根據市場狀況出售其中一部分。於二零一八年十二月三十一日，約116,000平方米已經預售，建築預期將於二零一九年完成。

有關重組及不競爭契據的進一步詳情已於重組通函內披露。

股息政策

本公司的股息政策旨在讓股東分享本公司利潤，及令本公司保留足夠儲備以作日後發展之用。於建議派付任何股息時，本公司將考慮各種因素，包括(i)本集團實際及預期財務表現；(ii)整體經濟及財務狀況以及可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響的其他內部或外部因素；(iii)本集團的業務及營運策略，包括未來現金承擔及投資需求以維持長遠業務增長；(iv)當前及未來業務、流動資金狀況及資本要求；及(v)董事會認為適當的任何其他因素。

公司秘書

本公司之公司秘書(「公司秘書」)負責協助董事會成員之間及與股東的程序及溝通，及就所有企業管治事宜向董事會提供意見。

外聘服務供應商領駿企業服務有限公司之傅曼儀女士自二零一八年七月獲委任為公司秘書。彼於本公司之主要聯絡人為本公司首席財務官朱國輝先生及法律及合規高級經理翟揚揚女士。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，公司秘書已按照上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

與股東的聯繫

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

股東權利

股東召開股東特別大會

股東召開股東特別大會(包括於股東特別大會提呈/撤銷決議案)之程序

- 任何一名或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有本公司股東大會投票權)十分之一的股東(「合資格股東」)有權隨時向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，包括於股東特別大會提呈或撤銷決議案。
- 合資格股東如欲召開股東特別大會於會上提呈或撤銷決議案，必須向本公司香港主要營業地點遞呈有關合資格股東簽署之書面要求(「要求」)。

企業管治報告

- 要求必須列明有關合資格股東之姓名、其所持本公司股權、召開股東特別大會之理由、會議議程、股東特別大會將處理事項之詳情(須由有關合資格股東簽署)。
- 倘遞呈要求後21日內，董事會並無知會合資格股東相反結果，或未能召開股東特別大會，則合資格股東可自行遵照組織章程大綱及細則之規定召開大會，本公司須向有關合資格股東償付合資格股東因董事會未能召開大會而合理產生的所有開支。

向董事會查詢

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

投資者關係

投資者溝通政策

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

股東、投資者及傳媒可通過下列方式向本公司查詢：

電話號碼： 852-3153 5810

郵寄地址： 香港中環交易廣場2期21樓2101室

郵箱： investorrelations@zallcn.com



致卓爾智聯集團有限公司股東
(前稱卓爾集團股份有限公司)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第63至200頁的卓爾智聯集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)(前稱卓爾集團股份有限公司)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告

評估潛在的商譽減值

參見綜合財務報表附註13及第84頁與94頁的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一八年十二月三十一日，商譽之賬面值(主要來自於二零一七年收購深圳市中農網有限公司及於二零一八年收購HSH International Inc.)為人民幣1,252百萬元，佔該日 貴集團資產淨值的6%。

管理層每年評估商譽之潛在減值。商譽減值評估由管理層根據合資格外部估值師所編製的各現金產生單位(「現金產生單位」)的獨立估值進行。

現金產生單位的估值乃基於管理層所編製的各貼現現金流預測進行估計。

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

我們將評估潛在的商譽減值確定為關鍵審計事項，原因為其對綜合財務報表的影響重大以及因為評估商譽的潛在減值本身具有主觀性及須作出重大判斷及估計，從而增加了錯誤或管理層潛在偏見的風險。

我們在審計中對相應事項的處理

我們對評估潛在的商譽減值的審計程序包括如下各項：

- 瞭解及評價與編製預計未來現金流量現值(估計商譽可收回金額的基礎)相關的關鍵內部控制的設計、實施及運行有效性；
- 獲得並檢查 貴集團委聘的外部估值師編製的估值報告，據此管理層評估商譽減值；
- 評估外部估值師的資質、經驗及專業知識並考慮其客觀性及獨立性；
- 參照現行會計準則的規定，評估及質疑 貴集團對現金產生單位的辨別以及將商譽及其他資產分配至該等現金產生單位；
- 在內部估值專家的協助下，評估現金產生單位估值所用的方法，透過將主要假設(包括銷量、售價及毛利率)與歷史表現、管理層的預算及預測以及其他外部可得資料進行比較而質疑管理層在編製貼現現金流預測中所作的關鍵假設及重大判斷以及評估貼現現金流預測中應用的貼現率，方法為評估計算貼現率時採用的參數是否在同業及具有類似風險特徵的其他公司所採用的範圍內；
- 就編製貼現現金流預測所採用的主要假設(包括銷量、售價、毛利率及貼現率)獲得管理層的敏感度分析及評估主要假設的變動對管理層於其減值評估中所達致結論的影響以及是否有任何管理層偏見的跡象；
- 通過對比上一年度的假設與本年度的實際業績進行對比作追溯覆核，以評估管理層預測的歷史準確性，以及是否存在管理層偏見；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關商譽潛在減值評估的披露。

評估待售發展中物業及持作出售竣工物業可變現淨值

參見綜合財務報表附註19及第96頁的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有位於中華人民共和國（「中國」）的待售發展中物業及持作出售竣工物業總賬面值為人民幣5,813百萬元，佔貴集團於該日總資產的11%。該等物業包括位於武漢、天津、長沙及荊州等城市的商鋪單位及住宅單位。

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

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

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

我們在審計中對相應事項的處理

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

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

獨立核數師報告

投資物業的估值

參見綜合財務報表附註10及第86頁的會計政策。

關鍵審計事項

貴集團持有位於中國的投資物業組合(包括已落成投資物業及發展中投資物業)，賬面值為人民幣25,456百萬元，佔貴集團於二零一八年十二月三十一日總資產的48%。該等物業包括物流中心、電子商務商場及批發市場。

於二零一八年十二月三十一日投資物業的公平值乃由董事根據合資格外部物業估值師編製的獨立估值而評估。於綜合損益表中入賬的投資物業的公平值之變動為貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅前溢利的165%。

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

我們在審計中對相應事項的處理

我們對投資物業的估值的審計程序包括如下各項：

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

有關採納國際財務報告準則第9號金融工具的過渡調整及披露

參見綜合財務報表附註1(c)(i)及第72頁的會計政策。

關鍵審計事項

貴集團自二零一八年一月一日起應用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」)。

國際財務報告準則第9號已修訂先前金融工具的分類及計量框架並引入更為複雜的預期信貸虧損模式以評估減值。貴集團須於首次應用日期(即二零一八年一月一日)追溯應用分類及計量(包括減值)規定並在期初保留盈利或權益的其他部分確認原賬面值與新賬面值之間的任何差額。

我們將採納應用國際財務報告準則第9號的過渡調整及披露確定為關鍵審計事項，原因為過渡程序的複雜性，涉及財務報告程序的內部控制、會計處理、應用新數據及管理層判斷。

我們在審計中對相應事項的處理

我們對有關採納國際財務報告準則第9號的過渡調整及披露的審計程序包括如下各項：

- 瞭解及評估關於採納國際財務報告準則第9號的財務報告程序的關鍵內部控制；
- 評估金融工具分類的準確性。我們取得有關管理層如何應用國際財務報告準則第9號分類規定及分類結果的資料。我們抽樣評估金融資產的合約現金流量以及有關業務模式的相關文件；
- 在內部估值專家的協助下，評估管理層釐定過渡虧損撥備所用預期信貸虧損模式的可靠性及評估預期信貸虧損模式中關鍵參數所用數據的完整性及準確性；
- 取得有關就過渡至國際財務報告準則第9號所作調整之日記賬分錄及比較金融工具分類清單、金融工具的原賬面值、日記賬分錄清單及新賬面值，以評估日記賬分錄是否完全準確地通過有關系統。我們選取樣本以評估會計處理是否按照國際財務報告準則第9號的規定；
- 選取樣本以重新計算於首次應用日期(即二零一八年一月一日)金融資產的新賬面值及評估期初結餘的準確性；及
- 評估有關採納國際財務報告準則第9號的相關披露是否符合現行會計標準。

獨立核數師報告

應收貸款及保理應收款項之虧損撥備

參見綜合財務報表附註21(b)及第89頁的會計政策。

關鍵審計事項

貴集團自二零一八年一月一日起應用國際財務報告準則第9號並就金融資產制定一項新的減值模式。

使用預期信貸虧損模式(「預期信貸虧損模式」)釐定虧損撥備受限於若干關鍵參數及假設，包括信貸減值階段的識別、違約概率的估計、違約損失率、違約風險敞口、對前瞻性資料所作調整及其他調整因素。管理層判斷涉及及選取該等參數及應用相關假設。

我們將應收貸款及保理應收款項之虧損撥備確定為關鍵審計事項，原因為涉及內部不確定因素及管理層判斷及由於其對 貴集團的財務業績及資本的影響重大。

我們在審計中對相應事項的處理

我們對應收貸款及保理應收款項之虧損撥備的審計程序包括如下各項：

- 瞭解及評價與應收貸款及保理應收款項在審批、記錄、監控、預期信貸虧損財務報告模式三個階段的識別及減值撥備計量相關的關鍵內部控制的設計、實施及運行有效性；
- 在內部專家的協助下評估管理層釐定減值虧損撥備所用預期信貸虧損模式的可靠性及預期信貸虧損模式中關鍵參數及假設的合適性，包括信貸減值階段的識別、違約概率、違約損失率、違約風險敞口、對前瞻性資料所作調整及其他管理層所作調整；
- 評估預期信貸虧損模式中關鍵參數所用數據的完整性及準確性：
 - 對於從與應收貸款及保理協議相關的內部數據獲得的關鍵參數，我們選取樣本及將個別應收貸款及保理應收款項與相關協議及其他相關文件進行比較，以評估編製應收貸款及保理應收款項清單的準確性。
 - 對於涉及判斷的關鍵參數，透過從外部來源尋求證據及比較 貴集團的內部記錄(包括歷史虧損經驗及抵押品類型)對輸入參數作出重大評估。作為該等程序的一部分，透過與過往期間進行比較，我們質疑管理層對估計及輸入參數及對過渡至國際財務報告準則第9號所作的修訂，並考慮判斷的一致性。我們將該模式中所用經濟因素與市場資料進行比較，以評估彼等是否與市場及經濟發展一致；

關鍵審計事項

我們在審計中對相應事項的處理

- 對於已信貸減值的應收貸款及保理應收款項的已選取樣本，透過比較從二級市場獲得的市場價格，就管理層對所持任何抵押品的價值作出的估值進行評估。我們亦評估抵押品變現的時間及方式、評估預測現金流量、質疑 貴集團收回計劃的可靠性及評估對合約條款而言屬不可或缺的一部分的其他信貸增強措施；
- 根據上述參數及假設就應收貸款及保理應收款項的樣本，分別就信貸風險自首次確認起分別並無或已大幅增加的應收貸款及保理應收款項使用預期信貸虧損模式重新計算 12 個月或存續期信貸虧損撥備金額；及
- 評估關於有關貸款及保理應收款項的虧損撥備披露是否符合國際財務報告準則第 7 號－金融工具：披露的披露規定。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是廖顯斌。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年三月二十九日

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
收入	3(a)	56,116,072	22,249,176
銷售成本		(54,556,472)	(21,236,921)
毛利		1,559,600	1,012,255
其他淨虧損	4	(530,495)	(39,900)
銷售及分銷開支		(213,657)	(196,368)
行政及其他開支		(760,769)	(492,453)
貿易及其他應收款項之減值虧損	5(c)	(265,422)	(20,557)
無形資產之減值虧損	12	(152,824)	–
商譽之減值虧損	13	(461,028)	–
投資物業公平值變動前經營(虧損)/溢利		(824,595)	262,977
投資物業估值淨收益	10	3,865,192	3,021,326
經營溢利		3,040,597	3,284,303
融資收入	5(a)	206,000	89,001
融資成本	5(a)	(697,151)	(534,360)
分佔聯營公司之淨虧損	15	(172,873)	(36,050)
分佔合營企業之淨(虧損)/溢利	16	(2,343)	727
於一間聯營公司投資之減值虧損	15	(26,155)	–
除稅前溢利	5	2,348,075	2,803,621
所得稅	6(a)	(1,074,168)	(447,139)
年內溢利		1,273,907	2,356,482
下列人士應佔：			
本公司權益股東		1,371,304	2,379,077
非控股權益		(97,397)	(22,595)
年內溢利		1,273,907	2,356,482
每股盈利(人民幣分)			
基本	9	11.76	21.23
攤薄	9	11.75	21.23

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註1(c)。

第71至200頁所載附註構成該等財務報表的一部分。應付本公司權益股東應佔年內溢利的股息載於附註29(e)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
年內溢利	1,273,907	2,356,482
年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資		
— 公平值儲備變動淨額(非劃轉)	(1,895)	-
隨後可能被重新分類至損益的項目：		
換算下列項目產生之匯兌差額：		
— 中國內地以外經營的財務報表	(20,793)	(20,042)
年內其他全面收益	(22,688)	(20,042)
年內全面收益總額	1,251,219	2,336,440
下列人士應佔：		
本公司權益股東	1,350,993	2,359,035
非控股權益	(99,774)	(22,595)
年內全面收益總額	1,251,219	2,336,440

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註1(c)。

第71至200頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	25,456,399	20,206,738
物業、廠房及設備	11	314,300	216,981
無形資產	12	755,305	899,151
商譽	13	1,252,042	1,606,280
於聯營公司之權益	15	467,588	490,586
於合營企業之權益	16	25,519	114,387
長期應收款項		–	324,862
可供出售金融資產	17	–	12,500
以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資	17	8,702	–
合約資產	20	329,876	–
遞延稅項資產	28(b)	211,047	67,997
		28,820,778	23,939,482
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	18	4,785,355	5,074,617
存貨及其他合約成本	19	6,277,105	7,162,524
預付稅項	28(a)	12,017	16,025
貿易及其他應收款項	21	8,604,425	7,098,070
應收關連方款項	33(c)	193,293	82,760
初始到期日超過三個月之銀行定期存款		203,287	132,602
已抵押銀行存款	22	3,066,232	2,553,901
現金及現金等價物	23	1,118,626	1,283,647
		24,260,340	23,404,146
流動負債			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	18	142,327	450,140
貿易及其他應付款項	24	11,006,540	12,511,792
合約負債	20	1,835,718	–
應付關連方款項	33(c)	956,391	583,409
計息借貸	25	9,255,114	5,572,061
即期稅項	28(a)	452,480	284,652
遞延收入		5,993	5,401
		23,654,563	19,407,455
流動資產淨值		605,777	3,996,691
資產總值減流動負債		29,426,555	27,936,173

綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
非流動負債			
計息借貸	25	4,970,830	5,422,356
遞延收入		2,879	7,183
遞延稅項負債	28(b)	4,785,009	3,845,747
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	18	59,024	–
		9,817,742	9,275,286
資產淨值		19,608,813	18,660,887
股本及儲備	29		
股本		32,437	32,292
儲備		18,747,155	17,748,918
本公司權益股東應佔權益總額		18,779,592	17,781,210
非控股權益		829,221	879,677
權益總額		19,608,813	18,660,887

於二零一九年三月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

閻志
聯席主席、執行董事及聯席行政總裁

崔錦鋒
執行董事

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註1(c)。

第71至200頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

本公司權益股東應佔

	本公司權益股東應佔											非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	就各項 股份獎勵 計劃持有 之股份	中國 法定儲備	其他儲備	匯兌儲備	重估儲備	以權益 結算股份 支付儲備	公平價值儲備 (不可劃撥)	保留溢利	總計		
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
	29(b)	29(c)(i)	29(b)(ii)(ii)	29(c)(ii)	29(c)(v)	29(c)(iii)	29(c)(vi)	29(c)(iv)	29(c)(vii)				
二零一七年一月一日結餘	29,727	779,593	-	414,552	525,962	(107,462)	36,946	-	-	10,425,229	12,104,547	34,685	12,139,232
二零一七年之權益變動：													
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,379,077	2,379,077	(22,595)	2,356,482
其他全面收益	-	-	-	-	-	(20,042)	-	-	-	-	(20,042)	-	(20,042)
全面收益總額	-	-	-	-	-	(20,042)	-	-	-	2,379,077	2,359,035	(22,595)	2,336,440
發行新股份	1,038	1,305,453	-	-	-	-	-	-	-	-	1,306,491	-	1,306,491
就管理層股份獎勵計劃發行股份	23	59,152	(59,175)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	29(c)(ii)	-	-	22,861	-	-	-	-	-	(22,861)	-	-	-
僱員以權益結算股份的支付	27	-	-	-	(25,842)	-	-	65,259	-	-	39,417	25,842	65,259
非僱員以權益結算股份的支付	27	-	-	-	-	-	-	57,225	-	-	57,225	-	57,225
收購附屬公司	1,504	2,218,644	-	-	-	-	-	-	-	-	2,220,148	853,428	3,073,576
收購於附屬公司的額外權益	-	-	-	-	(307,000)	-	-	-	-	-	(307,000)	-	(307,000)
派付附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,242)	(4,242)
附屬公司非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	244	244
非控股權益持有人撤回資本投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,000)	(9,000)
注資予聯營公司	-	-	-	-	1,347	-	-	-	-	-	1,347	1,315	2,662
於二零一七年十二月三十一日結餘(附註)	32,292	4,362,842	(59,175)	437,413	194,467	(127,504)	36,946	122,484	-	12,781,445	17,781,210	879,677	18,660,887
首次應用國際財務報告準則第15號的影響	1(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,888)	(14,888)	(46)	(14,934)
首次應用國際財務報告準則第9號的影響	1(c)(i)	-	-	-	-	-	-	-	(953)	(219,653)	(220,606)	(8,105)	(228,711)
於二零一八年一月一日的經調整結餘	32,292	4,362,842	(59,175)	437,413	194,467	(127,504)	36,946	122,484	(953)	12,546,904	17,545,716	871,526	18,417,242

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註1(c)。

綜合權益變動表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔													
	就各項股份 獎勵計劃			中國				以權益					非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	持有之股份	法定儲備	其他儲備	匯兌儲備	重估儲備	結算股份	公平值儲備	保留溢利	總計			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
	29(b)	29(c)(i)	29(b)(i)(ii)	29(c)(ii)	29(c)(v)	29(c)(iii)	29(c)(vi)	29(c)(iv)	29(c)(vii)					
於二零一八年一月一日的經調整結餘	32,292	4,362,842	(59,175)	437,413	194,467	(127,504)	36,946	122,484	(953)	12,546,904	17,545,716	871,526	18,417,242	
二零一八年之權益變動：														
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,371,304	1,371,304	(97,397)	1,273,907	
其他全面收益	-	-	-	-	-	(18,416)	-	-	(1,895)	-	(20,311)	(2,377)	(22,688)	
全面收益總額	-	-	-	-	-	(18,416)	-	-	(1,895)	1,371,304	1,350,993	(99,774)	1,251,219	
發行獎勵股份	29(b)(i)	23	69,850	(69,873)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
發行VVC顧問服務代價股份	29(b)(ii)	93	279,381	(279,474)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
附屬公司非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,740	38,740	
收購附屬公司非控股權益		-	-	-	-	(14,504)	-	-	-	-	(14,504)	(142)	(14,646)	
轉撥至法定儲備	29(c)(ii)	-	-	-	13,026	-	-	-	-	(13,026)	-	-	-	
就先前年度批准之股息	29(e)	-	(246,653)	-	-	-	-	-	-	-	(246,653)	-	(246,653)	
附屬公司非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,302)	(13,302)	
僱員以權益結算股份的支付	27/29(b)(i)	6	9,055	11,835	-	(26,471)	-	50,962	-	-	45,387	26,795	72,182	
非僱員以權益結算股份的支付	27/29(b)(ii)	23	49,827	-	-	-	-	47,631	-	-	97,481	-	97,481	
收購附屬公司		-	-	-	-	1,172	-	-	-	-	1,172	12,138	13,310	
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,760)	(6,760)	
於二零一八年十二月三十一日的結餘	32,437	4,524,302	(396,687)	450,439	154,664	(145,920)	36,946	221,077	(2,848)	13,905,182	18,779,592	829,221	19,608,813	

第 71 至 200 頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
經營活動			
經營所用現金	23(b)	(367,497)	(2,072,986)
已付所得稅		(48,441)	(44,164)
經營活動所用現金淨額		(415,938)	(2,117,150)
投資活動			
購置物業、廠房及設備的付款		(151,971)	(30,674)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,308	1,193
出售無形資產所得款項		–	98
存放初始到期日超過三個月之銀行定期存款		(193,287)	(122,602)
初始到期日超過三個月之銀行定期存款到期		122,602	–
購置無形資產付款		(28,846)	(12,043)
已收利息		152,071	89,001
收購附屬公司現金(付款)/收款	34	(118,744)	1,237,163
於聯營公司的投資付款		(156,198)	(26,897)
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	4	10,922	10,207
再次撥資投資所得款項		–	1,000,000
購買以公平值計量且變動計入損益之金融資產			
– 上市股本證券		–	(133,345)
– 理財產品及信託產品		(4,220,358)	(1,909,395)
出售上市股本證券		196,142	77,541
理財產品及信託產品的到期現金收款		3,637,286	1,952,948
可供出售金融資產付款		–	(12,500)
貸款予第三方		–	(167,585)
墊款予關連方款項	33(b)(iii)	(1,185,960)	(389,022)
關連方還款	33(b)(iv)	1,056,770	326,742
投資活動(所用)/所得現金淨額		(878,263)	1,890,830

綜合現金流量表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
融資活動			
配售新股份所得款項		-	1,306,491
關連方墊款	23(c)	831,753	644,227
償還關連方款項	23(c)	(448,535)	(1,043,133)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項	23(c)	6,451,594	6,333,369
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	23(c)	(5,747,415)	(5,329,619)
第三方貸款所得款項	23(c)	3,091,628	1,511,532
償還第三方貸款	23(c)	(1,415,191)	(1,781,710)
已抵押銀行存款(增加)/減少		(512,274)	226,941
已付利息及其他借貸成本		(641,177)	(901,985)
已付股息	29(e)	(246,653)	-
已付附屬公司非控股權益的股息		(13,302)	(4,242)
出售附屬公司所得款項淨額		14,651	-
非控股權益撤回資本投資		-	(9,000)
非控股權益注資所得款項		38,740	244
訂立未來合約所得款項		-	267,892
交收未來合約		(268,089)	-
贖回附屬公司可轉換可贖回優先股		(12,554)	-
融資活動所得現金淨額		1,123,176	1,221,007
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(171,025)	994,687
於一月一日之現金及現金等價物	23(a)	1,283,647	273,262
外匯匯率變動之影響		6,004	15,698
於十二月三十一日之現金及現金等價物	23(a)	1,118,626	1,283,647

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註1(c)。

綜合財務報表附註

(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

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

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

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋卓爾智聯集團有限公司(「本公司」，前稱卓爾集團股份有限公司)及其附屬公司(統稱為「本集團」)與本集團所持聯營公司及合營企業權益。

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

- 以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資及以公平值計量且變動計入損益之金融資產(見附註1(g))；
- 投資物業(見附註1(i))；
- 衍生金融工具(見附註1(h))；
- 業務合併中確認的或然代價(見附註1(d))；及
- 可轉換可贖回優先股(見附註1(s))。

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

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

1 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

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

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

(c) 會計政策變動

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

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

本集團並無採用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

(i) *國際財務報告準則第9號，金融工具*

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

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(i) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

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

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

有關先前政策變動及過渡方法的性質及影響進一步詳情載於下文：

(a) 金融資產及金融負債的分類

國際財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別：按攤銷成本、以公平值計量且變動計入其他全面收益及以公平值計量且變動計入損益計量。該等分類取代國際會計準則第39號持有至到期投資、應收貸款及應收款項、可供出售金融資產及以公平值計量且變動計入損益的金融資產各類別。國際財務報告準則第9號下的金融資產分類乃以管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵為依據。根據國際財務報告準則第9號，合約內嵌衍生工具(倘主體為該準則範圍內的金融資產)不與主體分開處理。相反，混合工具將按整體作分類評估。

下表列示就本集團各級金融資產根據國際會計準則第39號之原先計量類別，以及該等金融資產根據國際會計準則第39號釐定之賬面值與根據國際財務報告準則第9號釐定之賬面值之對賬。

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(i) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

(a) 金融資產及金融負債的分類(續)

	於二零一七年 十二月三十一日 按國際會計 準則第39號 釐定的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於二零一八年 一月一日按 國際財務報告 準則第9號 釐定的賬面值 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產				
長期應收款項(附註(i))	324,862	(324,862)	-	-
現金及現金等價物	1,283,647	-	-	1,283,647
初始到期日超過三個月之銀行定期存款	132,602	-	-	132,602
已抵押銀行存款	2,553,901	-	-	2,553,901
貿易及其他應收款項	7,098,070	-	(302,925)	6,795,145
應收關連方款項	82,760	-	-	82,760
	11,475,842	(324,862)	(302,925)	10,848,055
以公平值計量且變動計入其他全面收益 (不可劃轉)計量的金融資產				
股本證券(附註(ii))	-	12,500	(1,271)	11,229
以公平值計量且變動計入損益列賬的金融資產				
買賣證券(附註(iii))	2,123,751	-	-	2,123,751
其他衍生資產(附註(iii))	2,950,866	-	-	2,950,866
	5,074,617	-	-	5,074,617
根據國際會計準則第39號分類為可供 出售的金融資產(附註(ii))	12,500	(12,500)	-	-

附註：

- (i) 由於首次應用國際財務報告準則第15號，長期應收款項人民幣324,862,000元重新分類至合約資產(見附註1(c)(ii))。
- (ii) 根據國際會計準則第39號，並非持作買賣的股本證券乃分類為可供出售的金融資產。根據國際財務報告準則第9號，該等股本證券乃分類為以公平值計量且變動計入損益，除非該等股本證券符合資格並由本集團指定為以公平值計量且變動計入其他全面收益。於二零一八年一月一日，本集團將其於匯茂科技股份有限公司的投資指定為以公平值計量且變動計入其他全面收益，乃由於該等投資為持作策略用途。
- (iii) 根據國際會計準則第39號，買賣證券及其他衍生金融資產乃分類為以公平值計量且變動計入損益的金融資產。根據國際財務報告準則第9號，該等資產繼續以公平值計量且變動計入損益。

有關本集團如何根據國際財務報告準則第9號分類及計量金融資產及確認相關收益及虧損的解釋，請參閱附註1(g)、(h)、(m)、(p)、(q)及(s)。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(i) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

(a) 金融資產及金融負債的分類(續)

除財務擔保合約外，所有金融負債之計量類別仍維持不變(見附註1(m)(ii))。於二零一八年一月一日，所有金融負債的賬面值(包括財務擔保合約)並無受初步應用國際財務報告準則第9號所影響。

本集團並無指定或取消指定任何於二零一八年一月一日以公平值計量且變動計入損益的金融資產或金融負債。

(b) 信貸虧損

國際財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」(「預期信貸虧損」)模式取代了國際會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據國際會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

本集團將新的預期信貸虧損模式應用至以下項目：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、初始到期日超過三個的銀行定期存款、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項及應收關連方款項)；
- 國際財務報告準則第15號所界定之合約資產(見附註1(o))；
- 應收租賃款項；及
- 已發行財務擔保合約(見附註1(m)(ii))

有關本集團對信貸虧損會計處理的會計政策進一步詳情，參見附註1(m)(i)及(ii)。

下表就於二零一七年十二月三十一日根據國際會計準則第39號釐定的期末虧損撥備及於二零一八年一月一日根據國際財務報告準則第9號釐定的期初虧損撥備進行對賬。

	人民幣千元
根據國際會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日之虧損撥備	68,875
就以下各項於二零一八年一月一日確認之額外信貸虧損：	
— 貿易應收款項及應收票據	279,178
— 應收貸款及保理應收款項	23,747
根據國際財務報告準則第9號於二零一八年一月一日之虧損撥備	371,800

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(i) 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

(c) 過渡

採納國際財務報告準則第9號導致的會計政策變動已被追溯應用，惟下列所述者除外：

- 有關比較期間的資料尚未重列。採納國際財務報告準則第9號導致的金融資產賬面值差額於二零一八年一月一日的保留溢利及儲備中確認。因此，二零一七年呈列的資料乃繼續根據國際會計準則第39號呈報且因此可能不可與本期間進行比較。
- 以下評估乃根據於二零一八年一月一日(本集團初始應用國際財務報告準則第9號的日期)存在的事實及情況而作出：
 - 釐定持有金融資產之業務模式；及
 - 若干並非持作買賣的股權工具投資被指定分類為以公平值計量且變動計入其他全面收益(不可劃轉)。
- 倘於初始應用日期評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升將涉及不必要的成本或努力，則就該金融工具確認整個期限的預期信貸虧損。

(ii) 國際財務報告準則第15號，客戶合約的收入

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

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

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(ii) 國際財務報告準則第15號，客戶合約的收入(續)

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

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

有關先前會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載於下文：

(a) 收入確認時間

此前，建造合約及提供服務所得收入隨時間確認，而銷售貨品所得收入通常於貨品所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

根據國際財務報告準則第15號，收入於客戶獲得合約之承諾貨品或服務之控制權時確認。此可為單個時間點或一段時間。國際財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨品或服務之控制權被視為隨時間轉移之三種情況：

- A. 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供之利益時；
- B. 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產(如在建工程)時；
- C. 當實體之履約並無創造對實體而言具替代用途之資產，且該實體對迄今完成之履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據國際財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨品或服務確認收入。所有權風險及回報之轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

採納國際財務報告準則第15號不會於本集團確認建造合約所得收入(見附註1(y)(iii))時及確認銷售商品收入(見附註(y)(i))產生重大影響。然而，就銷售物業確認收入的時間所受影響如下：

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(ii) 國際財務報告準則第15號，客戶合約的收入(續)

(a) 收入確認時間(續)

本集團僅在中國內地進行物業發展業務。經計及合約條款、本集團的業務慣例及中國內地的法律及監管環境後，物業銷售合約並不滿足隨時間確認收入的標準，因此物業銷售所得收入繼續於時間點確認。過往本集團僅於相關物業之建造已竣工及該等物業已交付買方時，被視為物業擁有權的風險及回報轉移予客戶時，確認來自物業銷售之收入。根據國際財務報告準則第15號轉移控制權法，物業銷售所得收入一般於物業獲客戶接納或根據合約視為接納(以較早者為準，即客戶能夠直接使用物業且取得物業絕大部分餘下利益的時間點)確認。

該項會計政策變動對二零一八年一月一日的期初結餘並無重大影響。然而，視乎本集團物業發展項目的竣工時間，該項變動於未來期間可能會造成重大影響。

(b) 重大融資組成部分

國際財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資組成部分時就貨幣時間價值調整交易價格，無論收取客戶付款是否較收入確認大幅提前或大幅延期。

過往，本集團僅於付款大幅延期時(本集團與其客戶間之安排中並不常見)採納此政策。本集團並無於付款提前收取時應用此政策。

於本集團銷售物業時(當時本集團營銷物業，同時物業仍在建)，本集團於收入確認前大量預收付款，此乃常見。視乎市場情況，本集團要求客戶於仍在進行開發時而非於相關物業竣工時，於協定時限內支付全部代價。有關預收付款計劃導致於剩餘物業開發期就合約價格的全部金額確認合約負債。此外，本集團應計的利息開支金額將導致合約負債增加以反映本集團於付款日期與交付完成日期的期間從客戶獲得的任何重大融資利益的影響。由於該應計款項使開發期間內的合約負債金額增加，因此令已竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收入金額增加。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(ii) 國際財務報告準則第15號，客戶合約的收入(續)

(b) 重大融資組成部分(續)

倘付款計劃中包括重大融資組成部分，則會調整交易價格以將該部分分開入賬。如屬提前付款，則有關調整產生本集團應計的利息開支以反映本集團於付款日期與收入確認日期之間的期間從客戶獲得的融資利益的影響。該應計款項使建造期內的合約負債金額增加，因此令已竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收入金額增加。利息於產生時支銷，除非其根據附註1(aa)所載政策國際會計準則第23號借款成本合資格予以資本化。

由於該項政策變動，本集團已作出調整使二零一八年一月一日的存貨及合約負債分別增加人民幣18,857,000元及人民幣38,768,000元。由於並非所有應計利息均合資格於在建項目資本化，故該項政策變動令二零一八年一月一日的保留溢利減少人民幣14,934,000元。

(c) 與物業銷售合約有關的應付銷售佣金

本集團過往於產生與物業銷售合約有關的應付銷售佣金時將其確認為分銷成本。根據國際財務報告準則第15號，倘該等銷售佣金遞增且預期可予收回時，則本集團須將其資本化為獲取合約成本，除非預期攤銷期為資產初步確認日期起計一年或以下，則在此情況下，銷售佣金可於產生時支銷。資本化佣金於確認相關物業銷售所得收入時於損益中扣除，並於彼時計入分銷成本。

該項會計政策變動對二零一八年一月一日的期初結餘並無重大影響。

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(ii) 國際財務報告準則第15號，客戶合約的收入(續)

(d) 合約資產及負債的呈列

根據國際財務報告準則第15號，僅於本集團對代價有無條件權利時方會確認應收款項。倘本集團於就合約承諾貨品及服務對代價有無條件權利之前確認相關收入，則對代價的權利分類為合約資產。類似地，倘客戶於本集團確認相關收入前支付代價或按合約須支付代價且有關款項已到期應付，則確認合約負債而非應付款項。就與客戶的單一合約而言，會呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多項合約而言，無關聯合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列(見附註1(o))。

過往，與仍在進行的建造合約相關的合約結餘於財務狀況表中分別呈列為「長期應收款項」及「貿易及其他應付款項」。

由於採納國際財務報告準則第15號，為反映該等呈列變動，本集團已於二零一八年一月一日作出以下調整：

- (i) 過往計入長期應收款項的應收客戶合約工程款項總額人民幣324,862,000元現時計入合約資產項下；及
 - (ii) 過往計入貿易及其他應付款項的「預收款項」人民幣1,008,532,000元現時計入合約負債項下。
- (e) 就截至二零一八年十二月三十一日止年度披露因於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第15號而呈報的金額之估計影響

下表概述採納國際財務報告準則第15號對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表的估計影響，方式是將此等綜合財務報表中按國際財務報告準則第15號列報的金額，與本來按國際會計準則第18號及國際會計準則第11號確認的假定金額估計數字作比較，倘該等替代準則而非國際財務報告準則第15號一直適用於二零一八年。此等表格僅顯示該等受採納國際財務報告準則第15號影響的行項目：

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(ii) 國際財務報告準則第15號，客戶合約的收入(續)

(e) 就截至二零一八年十二月三十一日止年度披露因於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第15號而呈報的金額之估計影響(續)

	按國際財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	國際會計準則 第18及11號下 的假定金額 (B) 人民幣千元	差額： 於二零一八年 採納國際財務 報告準則第15號 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
受採納國際財務報告準則第15號影響的截至 二零一八年十二月三十一日止年度綜合 損益表中的行項目：			
收入	56,116,072	56,099,841	16,231
銷售成本	(54,556,472)	(54,543,143)	(13,329)
毛利	1,559,600	1,556,698	2,902
經營溢利	3,040,597	3,037,695	2,902
融資成本	(697,151)	(686,656)	(10,495)
除稅前溢利/(虧損)	2,348,075	2,355,668	(7,593)
所得稅	(1,074,168)	(1,076,067)	1,899
年內溢利	1,273,907	1,279,601	(5,694)
本公司權益股東應佔溢利/(虧損)	1,371,304	1,376,980	(5,676)
非控股權益應佔虧損	(97,397)	(97,379)	(18)
每股盈利(人民幣分)			
基本	11.76	11.80	(0.04)
攤薄	11.75	11.80	(0.05)
受採納國際財務報告準則第15號影響的截至 二零一八年十二月三十一日止年度綜合 損益及其他全面收益表中的行項目：			
年內全面收益總額	1,251,219	1,256,913	(5,694)
本公司權益股東應佔全面收益總額	1,350,993	1,356,669	(5,676)
非控股權益應佔全面收益總額	(99,774)	(99,756)	(18)
受採納國際財務報告準則第15號影響的 於二零一八年十二月三十一日綜合 財務狀況表中的行項目：			
存貨及其他合約成本	6,277,105	6,268,148	8,957
流動資產總值	24,260,340	24,251,383	8,957
長期應收款項	-	329,876	(329,876)
合約資產	329,876	-	329,876
遞延稅項資產	211,047	204,171	6,876
非流動資產總值	28,820,778	28,813,902	6,876
貿易及其他應付款項	11,006,540	12,805,797	(1,799,257)
合約負債	1,835,718	-	1,835,718
流動負債總額	23,654,563	23,618,102	36,461
流動資產淨值	605,777	633,281	(27,504)
總資產減流動負債	29,426,555	29,447,183	(20,628)
資產淨值	19,608,813	19,629,441	(20,628)
儲備	18,747,155	18,767,783	(20,628)

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

(ii) 國際財務報告準則第15號，客戶合約的收入(續)

- (e) 就截至二零一八年十二月三十一日止年度披露因於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第15號而呈報的金額之估計影響(續)

	按國際財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	國際會計準則 第18及11號下 的假定金額 (B) 人民幣千元	差額： 於二零一八年 採納國際財務 報告準則第15號 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
本公司權益股東應佔權益總額	18,779,592	18,800,156	(20,564)
非控股權益	829,221	829,285	(64)
權益總額	19,608,813	19,629,441	(20,628)

受採納國際財務報告準則第15號影響的截至
二零一八年十二月三十一日除稅前溢利與
經營所用現金之對賬(附註23(b))中的行項目：

除稅前溢利	2,348,075	2,355,668	(7,593)
存貨及其他合約成本增加	(422,409)	(432,309)	9,900
合約資產增加	(5,014)	-	(5,014)
長期應收款項增加	-	(5,014)	5,014
貿易及其他應付款項增加	372,050	1,104,706	(732,656)
合約負債增加	730,349	-	730,349

重大差額因上述會計政策變動而產生。

(iii) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號，外幣交易及預付代價

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

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

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

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

當本集團喪失對一間附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧於損益內確認。

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

1 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業

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

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

於聯營公司或合營企業之投資以權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並就本集團所佔被投資公司可識別資產淨值之收購日期公平值超逾投資成本的任何部分(如有)進行調整。投資成本包括購買價、收購該投資直接應佔的其他成本，及構成本集團股本投資一部份的於該聯營公司或合營企業的任何直接投資。其後就本集團所佔被投資公司之資產淨值之收購後變動及與投資相關的任何減值虧損(見附註1(f)及(m)(iii))對投資作出調整。收購日期超逾成本的任何部分、本集團年內所佔被投資公司之收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表內確認，而本集團應佔被投資公司其他全面收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。

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

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

(f) 商譽

商譽是指：

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

當(ii)大於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為溢價購買之收益。

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

於年內出售現金產生單位時，所收購商譽的任何應佔數額包括於出售損益的計算中。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(g) 於債務及股本證券之其他投資

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

債務及股本證券投資於本集團承諾購買/出售投資當日確認/取消確認。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列賬，惟以公平值計量且變動計入損益(FVPL)計量之該等投資除外，該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團如何釐定金融工具之公平值解釋，請參閱附註30(f)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

(A) 於二零一八年一月一日起適用的政策

於股本投資以外的投資

本集團所持有之非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註1(y)(vi))；
- 以公平值計量且變動計入其他全面收益—可劃轉，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃按其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式持有。公平值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損則於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 以公平值計量且變動計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或以公平值計量且變動計入其他全面收益(可劃轉)的標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益確認。

股本投資

股本證券投資分類為以公平值計量且變動計入損益，除非股本投資並非作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為以公平值計量且變動計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公平值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇以個別工具為基準作出，惟僅會在發行人認為投資符合股本的定義的情況下作出。作出有關選擇後，於其他全面收益內累計的金額仍將保留在公平值儲備(不可劃轉)內直至投資出售為止。出售時，於公平值儲備(不可劃轉)內累計的金額轉撥至保留溢利，且不會劃轉至損益。股本證券投資的股息(不論分類為以公平值計量且變動計入損益或以公平值計量且變動計入其他全面收益(不可劃轉))根據附註1(y)(v)所載會計政策於損益內確認為其他收入。

1 主要會計政策(續)

(g) 於債務及股本證券之其他投資(續)

(B) 於二零一八年一月一日之前適用的政策

持作買賣之證券投資乃分類為以公平值計量且變動計入損益的金融資產。任何應佔交易成本於產生時在損益確認。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何盈虧乃於損益確認。

本集團擁有正面能力及有意持有至到期日之有期債務證券乃分類為持有至到期日之證券。持有至到期日之證券按攤銷成本列賬(有關減值，見附註1(m)(i)–於二零一八年一月一日之前適用的政策)。

不屬於上述任何類別的投資分類為可供出售金融資產。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何盈虧乃於其他全面收益確認並在公平值儲備之權益中獨立累計(可劃撥)。股本投資之股息收入及使用實際利率法計算之債務證券之利息收入分別根據附註1(y)(v)及1(y)(vi)所載政策於損益內確認。當終止確認該等投資或有關投資出現減值(見附註1(m)(i)–於二零一八年一月一日之前適用的政策)時，確認於權益中的累計盈虧會被重新分類至損益。惟此有例外情況，倘與之相同的工具在活躍市場並無報價及其公平值無法另外可靠地計量之股本證券投資，則後於財務狀況表按成本減去減值虧損確認。

(h) 衍生金融工具

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

(i) 投資物業

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

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

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(j) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(m)(iii))列賬。

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

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

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

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

汽車	3至10年
傢俱、辦公設備及其他	3至8年

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

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

(k) 無形資產(商譽除外)

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

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

— 未完成合約	2年
— 軟件	3至10年
— 有利合約	2.5年
— 客戶關係	20年
— 商標	8年

攤銷之期限及方法均每年檢討。

1 主要會計政策(續)

(k) 無形資產(商譽除外)(續)

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

(l) 租賃資產

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

(i) 租賃予本集團資產的分類

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

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業。倘分類為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有(見附註1(i))；及
- 根據經營租賃持作自用的土地，而於租賃開始時，其公平值無法與位於其上的樓宇的公平值分開計量，則根據融資租賃以持有方式入賬，除非該樓宇亦根據一項經營租賃清楚持有。

就以上目的而言，租約的開始日期乃本集團首次訂立租約或由前租用人接管的時間。

(ii) 經營租賃支出

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

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但分類為投資物業(見附註1(i))或在建以供出售物業或持作出售竣工物業(見附註1(n))之物業除外。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸減值

A. 自二零一八年一月一日起適用之政策

本集團就以下項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、初始到期日超過三個月的銀行定期存款、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項及應收關連方款項)；
- 國際財務報告準則第15號所界定之合約資產(見附註1(o))；
- 應收租賃款項；及
- 已發行財務擔保合約。

按公平值計量的金融資產，包括以公平值計量且變動計入損益的股本證券、指定為以公平值計量且變動計入其他全面收益的股本證券(不可劃轉)及衍生金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項以及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：即期實際利率；
- 應收租金：用於計量應收租金之貼現率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須毋須付出過多成本及努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

1 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸減值(續)

A. 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 存續期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目之預期年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項、應收租金(計入「貿易應收款項及應收票據」)及合約資產之虧損撥備一直按等同於存續期預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，並根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就應收貸款及保理應收款項以及所有其他金融工具而言，本集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信貸風險自初步確認以來大幅上升，則在此情況下，虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理的定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評(如可行)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸減值(續)

A. 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

取決於金融工具之性質，信貸風險大幅上升之評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

本集團於各報告日期重新計量預期信貸虧損，以反映金融工具之信貸風險自初步確認以來發生的變動。預期信貸虧損金額的任何變動均會於損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具之減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

利息收入的計算基準

根據附註1(y)(vi)確認之利息收入乃按金融資產之總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按該金融資產之攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，即表示金融資產出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告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；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產、應收租賃款項或合約資產之總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

1 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸減值(續)

B. 於二零一八年一月一日之前適用的政策

於二零一八年一月一日前，「已產生虧損」模式用於計量尚未分類為以公平值計量且變動計入損益的金融資產(例如貿易及其他應收款項及可供出售投資)的減值虧損。根據「已產生虧損」模式，減值虧損僅於有客觀證據證明時方予確認。減值的客觀證據包括：

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

倘存在任何該等跡象，減值虧損將按下列方式釐定及確認：

- 對於貿易及其他應收款項及其他以攤銷成本列賬之金融資產，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時所計算的實際利率)貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。如金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則對該等資產進行集體評估。集體評估減值之金融資產的未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在後續期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回僅在不得導致資產的賬面值超出其在過往年度並無確認減值虧損而應釐定之數額確認。

倘按攤銷成本列賬的貿易應收款項或其他金融資產的回收性被視為可疑而並非微乎其微，應以撥備賬記錄減值虧損。倘本集團信納收回的可能性微乎其微，則視為不可收回金額會從該等資產的總賬面值中直接撤銷。之前扣除自撥備賬的款項的其後收回會撥回至撥備賬。撥備賬的其他變動及之前直接撤銷的其後收回款項均在損益中確認。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸減值(續)

B. 於二零一八年一月一日之前適用的政策(續)

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

就可供出售股本證券於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。其後該資產公平值之任何增加會於其他全面收益中確認。

(ii) 已發出財務擔保之信貸虧損

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

所出具財務擔保初始按公平值於「貿易及其他應收款項」內確認，即參照就類似服務的公平交易所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時放款人實際收取的費用與放款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差異釐定。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據適用於該類別資產之本集團政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於損益確認即時開支。

於初始確認後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期內按實際利率法於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入(見附註1(y)(viii))。

1 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 已發出財務擔保之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用的政策

本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「貿易及其他應付款項」中的金額(即初始確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團會考慮指定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量 12 個月的預期信貸虧損，惟在指定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，在此情況下，則會計量整個存續期的預期信貸虧損。附註 1(m)(i) 所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於本集團僅須於根據獲擔保工具的條款指定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款，減本集團預期從擔保持有人、指定債務人或任何其他人士收取的任何款項估計。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

(B) 於二零一八年一月一日之前適用的政策

於二零一八年一月一日之前，倘及當 (i) 擔保持有人有可能要求本集團履行有關擔保，及 (ii) 對本集團提出之申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項所列金額，則會確認撥備。

(iii) 其他非流動資產減值

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

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資。

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 其他非流動資產減值(續)

— 計算可收回金額

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

— 確認減值虧損

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

— 撥回減值虧損

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

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

(iv) 中期財務報告及減值

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

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

1 主要會計政策(續)

(n) 存貨及其他合約成本

存貨為於一般業務過程中持作銷售及按成本與可變現淨值之較低者列賬之資產，如下：

— 供應鏈管理及貿易

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

可變現淨值乃按於日常業務中之估計售價減估計完成及預計出售時之成本計算。

— 物業開發

成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 在建待售物業

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

— 持作出售竣工物業

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

倘已竣工物業由本集團開發及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該開發項目的開發總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生之成本後的金額。

貨物一經出售，其賬面值在相應收入的確認期間內確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值及存貨所有損失的金額在撇減或損失發生的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回金額在出現撥回期間確認為已確認開支的存貨扣減。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(o) 合約資產及合約負債

當本集團於根據合約所載付款條款無條件享有代價前確認收入(見附註1(y))，則確認合約資產。合約資產按附註1(m)(i)所載政策接受預期信貸虧損評估，並於獲得代價權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註1(p))。

當客戶於本集團確認相關收入前向本集團支付不可退還代價，即確認合約負債(見附註1(y))。倘本集團於確認相關收入前擁有收取不可退還代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況下，相關應收款項亦獲確認(見附註1(p))。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利息法累計的利息(見附註1(y))。

於二零一八年一月一日之前的政策

在比較期間，建築合約的合約結餘按所產生的成本淨額加經確認溢利減經確認虧損及進度款項入賬。此等淨結餘按逐份合約基準分別呈列為「長期應收款項」或「貿易及其他應付款項」。如附註20所示，此等結餘已於二零一八年一月一日重新分類(見附註1(c)(ii))。

(p) 貿易及其他應收款項

本集團具有無條件權利以收取代價時確認應收款項。在該代價到期支付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。如收入在本集團有無條件權利收取代價前經已確認，則金額呈列為合約資產(見附註1(o))。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註1(m)(i))。

(q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知數額的現金及無重大價值轉變的風險，於購入後三個月內到期。現金及現金等價物乃根據附註1(m)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

(r) 貿易及其他應付款項

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

1 主要會計政策(續)

(s) 可轉換可贖回優先股

本集團附屬公司發行的可轉換可贖回優先股可由其持有人於若干未來事件發生時選擇贖回。該工具可由其持有人隨時選擇轉換為該附屬公司的普通股或於該附屬公司的首次公開發售時或經大多數持有人協定後自動轉換為普通股。

本集團將可轉換可贖回優先股指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債。此類股份初步按公平值確認。任何直接應佔交易成本均於綜合損益表中確認為融資成本。

於初始確認後，可轉換可贖回優先股以公平值列賬，而公平值變動於綜合損益表中確認。

可轉換可贖回優先股分類為非流動負債，因為本集團有無條件權利將負債結算推遲至報告期末後至少12個月。

(t) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借貸以實際利率法按攤銷成本入賬。利息開支根據本集團就借款成本的會計政策確認(見附註1(aa))。

(u) 僱員福利

短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款

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

(v) 股份支付

與僱員進行的權益結算股份支付交易

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(v) 股份支付(續)

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

與非僱員進行股權結算股份支付交易

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

(w) 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益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

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

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

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

1 主要會計政策(續)

(w) 所得稅(續)

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

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

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

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付相關股息之責任時確認。

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

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(x) 撥備及或然負債

當本集團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，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提撥備。

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

(y) 收入及其他收入

倘於本集團一般業務過程中，收入源自銷售貨品、提供服務或其他者根據租賃使用本集團的資產，則收入由本集團分類為收入。

倘對產品或服務的控制轉移至客戶，或承租人有權使用資產，則收入按本集團預期享有的承諾代價金額確認，不包括代表第三方收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何買賣折扣。

倘合約載有融資組成部分，為客戶提供超過 12 個月的重大融資利益，則收入按應收款項現值計量，並使用於客戶的獨立融資交易中反映的貼現率貼現，而利息收入根據實際利息法單獨累計。倘合約載有融資組成部分，為本集團提供重大融資利益，根據該合約確認的收入包括根據實際利息法附帶於合約負債的利息開支。本集團利用國際財務報告準則第 15 號第 63 段的可行權宜方法，於融資期間為 12 個月或以下時並無就重大融資組成部分的任何影響調整代價。

有關本集團收入及其他收入確認政策的其他詳情列載如下：

(i) 銷售貨品

收入在客戶接收及接納產品時確認，即當貨品的擁有權轉讓證書已發行予客戶，貨物於第三方場地提走或貨物交付客戶處所時予以確認。

銷售貨品之收入根據國際會計準則第 18 號於比較期間按類似基準確認。

1 主要會計政策(續)

(y) 收入及其他收入(續)

(ii) 銷售物業

於一般業務過程中源自開發供出售之物業銷售的收入於物業獲客戶接納或根據合約被視為已接納(以較早者為準)時(即客戶能夠直接使用物業且取得物業絕大部分餘下利益的時間點)予以確認。收入確認當日前就出售物業收取之按金及分期付款作為預收款項計入綜合財務狀況表內合約負債項下(見附註1(o))。

本集團於物業在建期間營銷該物業時，本集團就收取付款提前確認收入，此乃常見。於該等情況下，倘墊付款項被視為提供重大融資利益予本集團，於付款日期至收入確認日期期間，本集團將累計源於貨幣時間值調整的利息開支。該累計數額增加建築期間的合約負債餘額，因而增加於已竣工物業控制權轉移至客戶時確認的收入金額。利息於應計方式支銷，除非根據附註1(aa)所載政策，其合資格根據國際會計準則第23號借貸成本予以資本化。

於比較期間，銷售物業產生之收入於相關物業建設已完成及物業已交付予買方時(即物業所有權之風險及回報已轉移至買方的時間點)確認。收入確認當日前就出售物業收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況表內貿易及其他應付款項下，且並無就預收付款累計利息開支。由於預收付款之應計利息之會計政策變動，已就二零一八年一月一日之期初結餘作出調整(見附註1(c)(ii))。

(iii) 建造合約

當合約涉及客戶控制下的房地產資產的建造活動時，本集團將與客戶的合約分類為建造合約，因此本集團的建築活動在客戶的控制下創建或提升資產。

當可以合理地計量建造合約的結果時，使用成本比例法(即基於實際發生的成本佔估計總成本的比例)隨時間累進確認合約的收入。

本集團在作出該等估計時考慮了本集團提早完成合約的獎金或延遲完成合約的罰款的可能性，以便僅在極有可能不會發生已確認累計收入金額的重大轉回時確認收入。

當合約的結果無法合理計量時，收入僅在預計將收回的合約成本範圍內確認。

倘在任何時候完成合約的成本估計超過合約下的代價餘額，則確認一項撥備。

建造合約之收入根據國際會計準則第11號於比較期間按類似基準確認。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(y) 收入及其他收入(續)

(iv) 經營租賃之租金收入

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

(v) 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。

(vi) 利息收入

利息收入按實際利率法使用金融資產預期可使用年期內估計未來現金收款準確貼現至金融資產總賬面值的利率於應計時確認。就按攤銷成本計量的非信貸減值金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)(見附註1(m)(i))。

(vii) 政府補助

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

(viii) 已發行財務擔保之收入

已發行財務擔保之收入於擔保期限內確認(見附註1(m)(ii))。

1 主要會計政策(續)

(z) 外幣換算

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

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債以交易日期的現行匯率換算。交易日期為本集團首次確認相關非貨幣資產或負債的日期。以外幣計值並按公平值計量的非貨幣資產及負債以釐定公平值當日的現行匯率換算。

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

(aa) 借貸成本

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

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

(bb) 關連方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團的人士；
- (ii) 對本集團有重大影響力的人士；或
- (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員的人士。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(bb) 關連方(續)

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

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

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

(cc) 分部報告

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

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

2 會計判斷及估計

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

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

附註10、13、27及30載有有關投資物業估值、商譽減值、已授出購股權公平值及金融工具的假設及彼等的風險因素。其他估計不確定因素的主要來源如下：

(a) 待售發展中物業及持作出售竣工物業可變現淨值

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

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

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

(b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2 會計判斷及估計(續)

(c) 貿易及其他應收款項減值

本集團估計貿易及其他應收款項的減值撥備，方法是評估預期信貸虧損。此舉需要使用估計判斷。倘預期與初始估計有所不同，有關差額將會影響貿易及其他應收款項的賬面值，並因此影響有關估計變動期間的減值虧損。本集團於各報告期末重新評估減值準備。

貿易應收款項及應收票據

於報告日期，貿易應收款項及應收票據之預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

應收貸款及保理應收款項

就應收貸款及保理應收款項而言，本集團確認等同12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非金融工具自初始確認後信貸風險大幅上升，於此情況下虧損撥備則按等同全期預期信貸虧損之金額計量。

(d) 遞延稅項資產確認

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

(e) 在建物業建設成本之確認及分配

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

(f) 劃分投資物業及持作出售物業

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

2 會計判斷及估計(續)

(g) 投資物業估值

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

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

依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映當時市況。

(h) 釐定投資物業之遞延稅項

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

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

就此而言，本集團已定期審核其投資物業組合併得出結論，於二零一八年十二月三十一日，本集團已釐定各項該等物業均按業務模式持有，該業務模式的目標是隨著時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，因此，就該等物業而言國際會計準則第12號的假設被推翻。因此，本集團繼續透過因使用而收回其價值應用的稅率計量有關該等其他物業的遞延稅項。

(i) 非流動資產減值

內外部資料來源由本集團於各報告期末審閱以平是否有任何跡象顯示資產可能減值。倘存在任何該跡象，估計該資產或其歸屬的現金產單位的可收回金額，以經參考使用價值及公平值減出售成本。使用價值採用貼現現金流量法例第。由於未來現金流量中涉及估計時間及幅度相關風險，資產預計可收回金額可能與實際可收回金額不同並影響計算本集團損益的準確性。事實及情況之改變會影響減值跡象是否存在及可能須重新估計可收回金額，這會影響未來年度之損益。

即使並無減值跡象，每年至少對具無限可使用年期的商譽及無形資產進行減值測試。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要業務是在中國開發和運營大型消費品批發商場，並向線上及線下客戶提供供應鏈管理和貿易、電商、金融、倉儲和物流服務。有關本集團主要業務之進一步詳情於附註3(b)披露。

(i) 收入分拆

來自與客戶訂立之合約的收入按主要產品或服務之分拆如下：

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

附註：本集團運用累計影響法初始採納國際財務報告準則第15號。根據此方法，比較資料不予重列並根據國際會計準則第18號及國際會計準則第11號編製(見附註1(c)(ii))。

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

本集團的客戶群較多元化，截至二零一八年十二月三十一日止年度並無任何單一客戶的交易額超過本集團收入的10%(二零一七年：無)。信貸風險的詳情載於附註30(a)。

3 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(ii) 於報告日期已存在的客戶合約所產生預期將於日後確認的收入

於二零一八年十二月三十一日，分配至本集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額約為人民幣857,754,000元。該金額指預期未來就客戶與本集團訂立發展中物業竣工前銷售合約及建造合約確認的收入。該金額包括物業竣工前銷售合約的利息部分，本集團於該合約下獲得客戶重大融資利益(見附註1(y)(ii))。本集團於未來完成工程時或(就待售發展中物業而言)於客戶接受物業，或根據合約被視為已接受時(以較早者為準)(預期於未來1至24個月內發生)確認預期收入。

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

(iii) 本集團應收的未來最低租賃付款總額

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

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

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

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

(i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

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

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

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

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

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

附註：本集團運用累計影響法初始採納國際財務報告準則第15號。根據此方法，比較資料不予重列並根據國際會計準則第18號及國際會計準則第11號編製(見附註1(c)(ii))。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬

收入

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

溢利

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

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬(續)

資產

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

負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
可呈報分部負債	28,100,536	26,362,823
分部間應付款項對銷	(2,328,968)	(4,981,505)
	25,771,568	21,381,318
即期稅項	452,480	284,652
遞延稅項負債	4,785,009	3,845,747
未分配總部及企業負債	2,463,248	3,171,024
綜合負債總額	33,472,305	28,682,741

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 地區分部資料

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

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

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

4 其他淨虧損

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融工具之公平值淨變動		
— 上市股本證券	(879,148)	(135,533)
— 理財產品及信託產品	101,498	90,289
— 衍生金融工具	23	(5,078)
— 或然代價(附註18(ii)及18(iii))	251,298	(13,977)
— 可轉換可贖回優先股(附註18(iv))	14,049	-
出售上市股本證券虧損	(80,274)	-
政府補助	37,959	8,006
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	10,922	10,207
其他	13,178	6,186
	(530,495)	(39,900)

5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)/扣除：

(a) 融資(收入)/成本

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

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

(b) 員工成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	258,695	163,370
向定額供款退休計劃作出之供款	24,728	15,600
以權益結算股份支付的開支(附註27)	72,056	65,259
	355,479	244,229

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

5 除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
攤銷		
— 無形資產(附註12)	60,557	28,437
折舊(附註11)	38,959	22,873
減值虧損		
— 貿易應收款項	187,878	5,401
— 應收貸款及保理應收款項	77,544	15,156
核數師薪酬		
— 審計服務	4,900	3,400
— 其他服務	—	4,020
經營租賃支出	44,934	40,341
自投資物業應收租金減直接開銷人民幣2,639,000元 (二零一七年：人民幣3,846,000元)	738,249	248,630
建造合約成本	5,014	30,896
已售商品成本(附註19(c))	53,779,019	20,467,478
已售物業成本(附註19(b))	382,542	465,418

附註：本集團於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。見附註1(c)。

6 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之稅項指：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	145,166	50,570
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	60,795	41,417
	205,961	91,987
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回(附註28(b))	868,207	355,152
	1,074,168	447,139

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

(ii) 由於本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無賺取任何須繳納香港利得稅或新加坡企業所得稅之應課稅收入，因此並無作出香港利得稅或新加坡企業所得稅撥備。

6 綜合損益表內之所得稅(續)

(a) 綜合損益表內之稅項指：(續)

- (iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業適用的規則及規例，本集團一間附屬公司廣西糖網物流有限公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度按優惠稅率 15% 繳納中國企業所得稅，而本集團一間附屬公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度按優惠稅率 9% 繳納中國企業所得稅。根據中國先進科技企業適用的規則及規例，一間集團附屬公司，深圳市中農易迅信息技術有限公司按優惠稅率 15% 繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團所有其他中國附屬公司均須根據中國企業所得稅法(於二零零七年三月十六日頒佈)按 25% 的稅率繳納所得稅。

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

6 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬

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

7 董事薪酬

董事薪酬如下：

	截至二零一八年十二月三十一日止年度					
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以權益 結算股份 支付(附註) 人民幣千元	總計 人民幣千元
聯席主席及執行董事：						
閻志先生	1,122	366	21	1,509	—	1,509
于剛博士	1,200	—	—	1,200	—	1,200
執行董事：						
衛哲先生	1,200	—	—	1,200	18,360	19,560
齊志平先生(於二零一八年七月六日獲委任)	293	485	—	778	387	1,165
崔錦鋒先生	421	251	28	700	—	700
彭池先生(於二零一八年七月六日辭任)	135	—	—	135	—	135
獨立非執行董事：						
張家輝先生	263	—	—	263	—	263
吳鷹先生	420	—	—	420	—	420
朱征夫先生	420	—	—	420	—	420
	5,474	1,102	49	6,625	18,747	25,372

7 董事薪酬(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

附註：此等款項指根據本公司購股權及管理層股份獎勵計劃授予董事購股權及股份獎勵之估計價值。誠如附註1(v)所載，此等購股權價值乃根據本集團有關股份支付款項交易之會計政策計算。

此等實物權益(包括授出購股權之主要條款及數目)之詳情披露於董事會報告「購股權計劃」一段及附註27。

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

8 最高薪人士

五名最高薪人士中之三名(二零一七年：三名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下兩名(二零一七年：兩名)最高薪人士之薪酬總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	3,512	2,521
退休計劃供款	97	30
	3,609	2,551

兩名(二零一七年：兩名)最高薪人士之酬金介乎以下範圍內：

	二零一八年 人數	二零一七年 人數
2,000,001–2,500,000 港元	1	1
1,000,001–1,500,000 港元	1	–
500,001–1,000,000 港元	–	1

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣1,367,182,000元(二零一七年：人民幣2,379,035,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,628,038,000股(二零一七年：11,204,144,000股)計算，結果如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(基本)

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

(ii) 普通股加權平均數(基本)

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
於一月一日已發行普通股	11,628,005	10,745,578
管理層股份獎勵計劃下已發行但於二零一七年尚未 歸屬股份之影響	(8,059)	-
配售新股份之影響	-	194,269
發行新股份作為收購附屬公司代價之影響	-	264,297
歸屬獎勵股份之影響	1,401	-
歸屬VKC顧問服務代價股份之影響	5,605	-
歸屬管理層股份獎勵計劃下股份之影響	1,086	-
於十二月三十一日之普通股加權平均數	11,628,038	11,204,144

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

9 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣1,370,482,000元(二零一七年：人民幣2,379,035,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,665,335,000股(二零一七年：11,206,627,000股)計算，結果如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)

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

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

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

10 投資物業

(a) 賬面值對賬

	竣工 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	11,382,310	3,241,745	14,624,055
添置	34,361	216,029	250,390
轉撥自持作出售竣工物業(附註)	2,158,262	–	2,158,262
轉撥自分類為持作出售非流動資產	152,705	–	152,705
公平值調整	3,009,659	11,667	3,021,326
於二零一七年十二月三十一日	16,737,297	3,469,441	20,206,738
相當於：			
成本	6,826,943	1,560,464	8,387,407
公平值調整	9,910,354	1,908,977	11,819,331
	16,737,297	3,469,441	20,206,738
於二零一八年一月一日	16,737,297	3,469,441	20,206,738
添置	37,574	205,447	243,021
轉撥自持作出售竣工物業(附註)	1,141,448	–	1,141,448
公平值調整	3,697,611	167,581	3,865,192
於二零一八年十二月三十一日	21,613,930	3,842,469	25,456,399
相當於：			
成本	8,005,965	1,765,911	9,771,876
公平值調整	13,607,965	2,076,558	15,684,523
	21,613,930	3,842,469	25,456,399
賬面值：			
於二零一八年十二月三十一日	21,613,930	3,842,469	25,456,399
於二零一七年十二月三十一日	16,737,297	3,469,441	20,206,738

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團將若干持作出售竣工物業轉撥至投資物業，其實際用途由出售變為賺取租金收入，已由本集團訂立的租賃協議所規定的經營租賃開始得以佐證。因此，於轉撥後在損益中確認公平值收益人民幣3,971,127,000元(二零一七年：人民幣3,020,140,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就銀行貸款抵押了賬面總值為人民幣18,991,425,000元(二零一七年：人民幣13,887,495,000元)的投資物業及發展中投資物業(附註25(a))。

本集團的投資物業於中國根據中期租賃持有。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10 投資物業(續)

(b) 物業之公平值計量

(i) 公平值層級

下列表格所列為本集團於報告期末按經常基準計量之物業公平值，按照國際財務報告準則第13號公平值計量之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列估值技術所使用輸入數據之可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據即於計量日期在活躍市場上有報價(未調整)之相同資產或負債計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符之輸入數據，而非使用不可觀察之重要輸入數據計量公平值。不可觀察數據為並無市場數據之輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察之重要輸入數據計量公平值

	於二零一八年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 分類至第三層級 之公平值計量 人民幣千元
經常性公平值計量		
— 投資物業	25,456,399	25,456,399
	於二零一七年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 分類至第三層級 之公平值計量 人民幣千元
經常性公平值計量		
— 投資物業	20,206,738	20,206,738

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無於第一層級與第二層級之間的轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一七年：無)。本集團之政策為在公平值於發生層級間轉撥的報告期末對其進行確認。

本集團按公平值列賬之所有投資物業於二零一八年十二月三十一日再次評估。此次評估經由獨立測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行，其僱員為香港測量師學會資深會員，且具備近期對相同地段類似物業估值之經驗。於每次中期及年度報告當日進行評估時，本集團物業經理及高級管理層已與測量員討論估值假設及估值結果。

10 投資物業(續)

(b) 物業之公平值計量(續)

(ii) 有關第三層級公平值計量之資料

	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍
竣工投資物業	收益資本化法	收益率	4.5% (二零一七年： 4.0%-5.5%)
		修訂收益率	50% (二零一七年： 50%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	35-122 (二零一七年： 37-121)
		出租率	90%-95% (二零一七年： 90%-95%)
發展中投資物業	剩餘法	收益率	4.5%-5.5% (二零一七年： 4.5%-5.5%)
		修訂收益率	5.0%-6.0% (二零一七年： 5.5%-6.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	35-65 (二零一七年： 15-76)
		出租率	0%-95% (二零一七年： 0%-98%)

已竣工投資物業之公平值一般採用收益資本化法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入及復歸潛在收入予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之當前市值租金已參考該物業及其他可比較物業已觀察之估計租金增加之近期租務情況。

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

投資物業公平值調整於綜合損益表的「投資物業之估值淨收益」項目中確認。

(c) 根據經營租賃租出投資物業

本集團根據經營租賃租出其投資物業。大多數物業租賃通常初始租期為1至20年，可於重新磋商所有項目之後選擇續期租賃。租賃付款一般每1至3年增加一次，以反映市場租金。租賃均無包括或然租金。

經營租賃項下持有的所有物業且符合投資物業定義者將分類為投資物業。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

11 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、 辦公樓 設備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於二零一七年一月一日	139,931	17,774	19,596	177,301
添置	14,612	325	7,380	22,317
通過收購附屬公司添置	93,269	6,676	79,178	179,123
出售	-	(705)	(4,628)	(5,333)
於二零一七年十二月三十一日／ 二零一八年一月一日	247,812	24,070	101,526	373,408
添置	135,211	5,268	11,492	151,971
通過收購附屬公司添置(附註34)	-	673	1,407	2,080
出售	(17,238)	(349)	(757)	(18,344)
於二零一八年十二月三十一日	365,785	29,662	113,668	509,115
累計折舊：				
於二零一七年一月一日	33,221	16,611	13,654	63,486
年內支出	11,985	1,541	9,329	22,855
通過收購附屬公司添置	25,612	4,967	43,647	74,226
出售撥回	-	(664)	(3,476)	(4,140)
於二零一七年十二月三十一日／ 二零一八年一月一日	70,818	22,455	63,154	156,427
年內支出	24,204	3,617	11,138	38,959
通過收購附屬公司添置(附註34)	-	521	1,151	1,672
出售撥回	(1,332)	(333)	(578)	(2,243)
於二零一八年十二月三十一日	93,690	26,260	74,865	194,815
賬面淨值：				
於二零一八年十二月三十一日	272,095	3,402	38,803	314,300
於二零一七年十二月三十一日	176,994	1,615	38,372	216,981

本集團擁有的所有樓宇位於中國根據中期租賃持有的土地上。

賬面淨值人民幣15,145,000元(二零一七年：人民幣17,723,000元)的若干樓宇之所有權證書尚未獲得。董事認為，本集團有權合法及有效佔用及使用上述樓宇。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已就銀行貸款(附註25(a))抵押了賬面值為人民幣248,394,000元(二零一七年：人民幣15,960,000元)的物業。

12 無形資產

	未完成合約 人民幣千元	軟件 人民幣千元	有利合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本：						
於二零一七年一月一日	8,879	7,169	-	-	-	16,048
添置	-	12,043	-	-	-	12,043
收購附屬公司添置	-	36,062	23,100	703,700	173,400	936,262
出售	-	(98)	-	-	-	(98)
於二零一七年十二月三十一日	8,879	55,176	23,100	703,700	173,400	964,255
於二零一八年一月一日	8,879	55,176	23,100	703,700	173,400	964,255
添置	-	28,846	-	-	-	28,846
收購附屬公司添置(附註34)	-	6,787	-	34,000	2,790	43,577
出售	-	(4,480)	-	-	-	(4,480)
於二零一八年十二月三十一日	8,879	86,329	23,100	737,700	176,190	1,032,198
累計折舊：						
於二零一七年一月一日	6,517	840	-	-	-	7,357
收購附屬公司添置	-	26,435	-	2,875	-	29,310
年內支出	2,348	9,626	4,620	11,843	-	28,437
於二零一七年十二月三十一日	8,865	36,901	4,620	14,718	-	65,104
於二零一八年一月一日	8,865	36,901	4,620	14,718	-	65,104
收購附屬公司添置(附註34)	-	1,206	-	-	-	1,206
年內支出	14	1,535	9,240	49,477	291	60,557
出售	-	(2,798)	-	-	-	(2,798)
於二零一八年十二月三十一日	8,879	36,844	13,860	64,195	291	124,069
累計折舊：						
於二零一七年一月一日、二零一七年 十二月三十一日及二零一八年一月一日	-	-	-	-	-	-
減值虧損	-	-	-	99,735	53,089	152,824
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-	99,735	53,089	152,824
賬面淨值：						
於二零一八年十二月三十一日	-	49,485	9,240	573,770	122,810	755,305
於二零一七年十二月三十一日	14	18,275	18,480	688,982	173,400	899,151

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

12 無形資產(續)

年內攤銷支出乃計入綜合損益表之「行政及其他開支」。

於二零一八年十二月三十一日計入客戶關係及商標賬面值的款項分別為人民幣703,700,000元及人民幣173,400,000元，分配至現金產生單位—深圳市中農網有限公司(「中農網」)，從事供應鏈管理及農產品貿易業務運營。

已對具無限可使用年期的中農網商標進行減值測試。商標的可收回金額透過應用名為免納專利權費法的收入法技術估計。按照免納專利權費法，商標價值取決於來自於預測專利收入的未來經濟利益的現值，採用折扣利率22.79%(二零一七年：19.51%)計算。專利收入增長乃計及中農網未來五年毛利平均增長率16.62%(二零一七年：32.09%)及根據過往行業資料的固定專利費率4%作出預測。毛利增長乃計及過去數年的平均增長水平及未來五年的估計銷量及價格增長作出預測。五年期以後的專利收入使用估計加權平均增長率3%(二零一七年：2.6%)推算。所用的增長率並無超出商標相關業務的長期平均增長率。所用的折扣率乃稅前折扣率，反映與相關分部有關的特定風險。公平值計量按於所用估值技術中的輸入值歸類為第三層級公平值。

商標的可收回金額估計低於其賬面值，及減值人民幣51,700,000元乃確認。由於商標已扣減至其可收回金額人民幣121,700,000元，於計算可收回金額所用的假設有任何不利變動，將導致進一步減值虧損。

由於確認中農網商標的減值虧損，管理層認為，中農網的客戶關係存在減值跡象及進行減值測試。客戶關係的可收回金額基於名為多期間超額盈利法的收入法技術估計。於應用此方法時，預測現金流量予以折讓及調整至現值，以反映所有風險，包括有關客戶關係的內外在不確定性。與客戶關係有關的預測現金流量增長乃計及中農網未來五年毛利平均增長率16.62%(二零一七年：32.09%)及根據來自內部資料的過往數據年度客戶流失率17%作出預測。毛利增長乃計及過去數年的平均增長水平及未來五年的估計銷量及價格增長作出預測。五年期以後至十八年的毛利使用估計增長率3%(二零一七年：2.6%)作出預測。所用的增長率並無超出客戶關係相關業務的長期平均增長率。現金流量使用稅前折扣利率29.96%予以折讓。公平值計量按於所用估值技術中的輸入值歸類為第三層級公平值。

客戶關係的可收回金額估計低於其賬面值，及減值人民幣99,735,000元乃確認。

13 商譽

	人民幣千元
成本：	
於二零一七年一月一日	15,783
透過業務合併添置	1,590,497
於二零一七年十二月三十一日／二零一八年一月一日	1,606,280
透過業務合併添置(附註34)	106,797
出售附屬公司	(7)
於二零一八年十二月三十一日	1,713,070
累計減值虧損：	
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	-
減值虧損	(461,028)
於二零一八年十二月三十一日	(461,028)
賬面淨值：	
於二零一七年十二月三十一日	1,606,280
於二零一八年十二月三十一日	1,252,042

包含商譽的現金產生單位的減值測試

商譽乃分配至根據經營分部識別的本集團現金產生單位如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中農網－供應鏈管理及農產品貿易業務	1,129,462	1,590,497
HSH International Inc. (「化塑匯」)－供應鏈管理及化工及塑料原材料貿易業務	106,797	-
電子商務及金融服務業務	15,783	15,783
	1,252,042	1,606,280

現金產生單位－中農網之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算使用基於管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。五年期平均預算未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利增長率為26.78%(二零一七年：57.90%)。預算未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利乃根據計及過去經驗且按預期收入增長作出調整之對未來結果的預期作出。收入增長乃計及過去數年的平均增長水平及未來五年的估計銷量及價格增長作出預測。五年期以後的現金流量使用估計加權平均增長率3%(二零一七年：2.6%)推算。所使用增長率不超過現金產生單位運營業務的長期平均增長率。現金流量使用貼現率19.90%(二零一七年：18.25%)貼現。所使用貼現率為稅前並反映有關分部的特定風險。

年內確認的減值虧損僅與現金產生單位－中農網有關。由於現金產生單位已扣減至其可收回金額人民幣3,500,000,000元，計算可收回金額所用的假設有任何不利變動將導致進一步減值虧損。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 於附屬公司的權益

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

附屬公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司所持	附屬公司所持	
武漢漢口北商貿市場投資有限公司(附註(i))	中國	人民幣55,000,000元	100%	-	100%	物業開發
武漢大世界投資發展有限公司(附註(i))	中國	人民幣100,000,000元	100%	-	100%	物業開發
卓爾發展(天津)有限公司(附註(i))	中國	人民幣1,001,000,000元/ 人民幣442,000,000元	100%	-	100%	物業開發
深圳市中農網有限公司(「中農網」)(附註(ii))	中國	人民幣509,000,000元	50.6%	-	50.6%	供應鏈管理 及貿易業務
深圳市昆商易糖供應鏈有限公司(附註(i))	中國	人民幣80,000,000元	33.63%	-	66.47%	供應鏈管理 及貿易業務
雲南鯤鵬農產品電子商務批發市場有限公司 (附註(i))	中國	人民幣40,000,000元	33.63%	-	66.47%	供應鏈管理 及貿易業務
廣西康宸世糖貿易有限公司(附註(i))	中國	人民幣10,000,000元	33.63%	-	66.47%	供應鏈管理 及貿易業務
廣西品糖貿易有限公司(附註(i))	中國	人民幣36,000,000元	33.63%	-	66.47%	供應鏈管理 及貿易業務
上海卓鋼鏈電子商務有限公司(附註(i))	中國	人民幣100,000,000元/ 人民幣50,000,000元	51%	-	51%	供應鏈管理 及貿易業務
浙江嘉塑盛貿易有限公司(附註(i))	中國	人民幣20,000,000元	75.71%	-	100%	供應鏈管理 及貿易業務

附註：

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

14 於附屬公司的權益(續)

下表列示有中農網及其附屬公司之資料，其擁有重大非控股權益。以下呈列之概述財務資料指任何公司間對銷前之金額。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非控股權益百分比	49.4%	49.4%
流動資產	11,933,790	9,586,680
非流動資產	553,710	1,120,496
流動負債	11,214,497	8,892,560
非流動負債	124,234	263,160
資產淨值	1,148,769	1,551,456
非控股權益之賬面值	790,581	852,069
收入	34,976,345	17,165,471
無形資產攤銷費用、無形資產減值虧損及以權益結算股份 支付開支前對本集團貢獻的年內溢利	53,389	24,315
減：收購產生費用：		
— 無形資產攤銷	24,694	12,347
— 以權益結算股份支付開支	53,586	52,312
— 無形資產減值虧損	151,435	—
對本集團貢獻的虧損	176,326	40,344
全面收益總額	(176,326)	(40,344)
分配至非控股權益之虧損	66,401	16,049
已付非控股權益之股息	13,302	4,242
經營活動所得／(所用)現金淨額	222,786	(563,748)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(24,064)	155,058
融資活動所得／(所用)現金淨額	46,616	(19,017)

15 於聯營公司之權益

下表僅包含重大聯營公司之詳情：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本詳情	佔所有權權益的比例			主要業務
				本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「蘭亭集勢」)	註冊成立	開曼群島／海外	134,456,369 股每股 面值 0.000067 美元 之普通股	41.04%	—	41.04%	電子商務(附註)

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15 於聯營公司之權益(續)

聯營公司使用權益法在綜合財務報表中入賬。

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
聯營公司於下列的總額		
收入	1,524,215	2,154,590
年內虧損	403,880	86,588
其他全面(損失)/收益	(4,910)	2,546
全面收益總額	408,790	84,042
已收聯營公司股息	-	-
流動資產	381,292	659,850
非流動資產	604,406	316,765
流動負債	756,572	348,057
非流動負債	7,934	-
權益	221,192	628,558
本集團於聯營公司權益的對賬		
聯營公司資產淨值總額	221,192	628,558
本集團實際權益	41.04%	34.44%
本集團分佔聯營公司資產淨值之權益	90,777	216,451
商譽		
成本	264,090	280,370
匯兌調整	12,816	(16,280)
減值	(26,155)	-
商譽之賬面值	250,751	264,090
計入綜合財務報表之賬面值	341,528	480,541

15 於聯營公司之權益(續)

個別並不重大聯營公司之綜合資料：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
綜合財務報表中個別並不重大聯營公司之賬面總額	126,060	10,045
本集團分佔該等聯營公司下列者之總額		
— 年內虧損	5,850	6,233
— 其他全面收益	—	—
— 全面收益總額	5,850	6,233

由於蘭亭集勢於二零一八年十二月三十一日的收市股價明顯低於本集團所持股份的每股賬面值及蘭亭集勢遭受虧損多年，董事認為，有跡象顯示於蘭亭集勢的權益出現減值，並進行減值測試。於蘭亭集勢的權益的可收回金額基於公平值減出售成本計算，經參考臨近報告期末公開市場交易的股價及場外交易的股價估計。公平值計量按於所用估值技術中的輸入值歸類為第二層級公平值。因此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度減值虧損約人民幣26,155,000元就於蘭亭集勢的權益撥備，並且可收回金額於二零一八年十二月三十一日為人民幣341,528,000元。

16 於合營企業之權益

董事認為，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無單獨重大的合營企業。有關單獨非重大的合營企業之綜合資料：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
綜合財務報表中單獨非重大合營企業總賬面值	25,519	114,387
本集團分佔合營企業於下列者的總額		
— 年內(虧損)/溢利	(2,343)	727
— 其他全面收益	—	—
— 全面收益總額	(2,343)	727

17 其他非流動金融資產

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
指定按公平值計入其他全面收益的股本證券 (不可劃轉)			
— 未上市股本證券	8,702	11,229	—
可供出售金融資產			
— 未上市股本證券	—	—	12,500

未上市股本證券乃於匯茂科技股份有限公司的股份，該公司為於中國註冊成立的公司及從事先進的觸摸及顯示技術研發及提供觸摸產品解決方案。本集團指定其於匯茂科技股份有限公司的投資按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)，乃由於該投資就策略目的持有。年內並無就此投資收取股息(二零一七年：無)。

於二零一八年一月一日初始應用國際財務報告準則第9號時，可供出售金融資產重新分類至指定按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)的股本證券(見附註1(c)(i))。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18 以公平值計量且變動計入損益之金融資產／負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融資產		
香港上市股本證券		
— 豐盛控股有限公司	968,187	2,092,944
— 中國高速傳動設備集團有限公司	—	30,807
衍生金融工具		
— 認股權證	—	3
— 理財產品及信託產品 (i)	3,388,360	2,761,540
遠期合約	141,051	182,408
或然代價 (附註 30(f) 及 34)		
— 收購中農網 (ii)	278,052	6,915
— 收購化塑匯 (iii)	9,705	—
	4,785,355	5,074,617
以公平值計量且變動計入損益之金融負債－流動		
遠期合約	141,051	450,140
或然代價 (iii)		
— 收購化塑匯	1,276	—
	142,327	450,140
以公平值計量且變動計入損益之金融負債－非流動		
可轉換可贖回優先股 (iv)	59,024	—

- (i) 該款項指中國知名金融機構發行的理財產品及信託產品的投資。該等理財產品及信託產品無固定或可確定回報。賬面總值為人民幣 3,240,749,000 元 (二零一七年：人民幣 2,761,540,000 元) 的理財產品及信託產品已就本集團應付票據作出抵押 (附註 24)。
- (ii) 該款項指於二零一八年十二月三十一日就收購中農網產生的或然代價人民幣 278,052,000 元 (二零一七年十二月三十一日：人民幣 6,915,000 元)。此作為收購代價的一部分，此取決於中農網收購後的財務業績。
- (iii) 該款項指收購化塑匯產生的或然代價 (見附註 34)。此作為收購代價的一部分，此取決於化塑匯收購後的財務業績。
- (iv) 該款項指化塑匯發行之可轉換可贖回優先股 (見附註 34)。按持有人的選擇，可轉換可贖回優先股可隨時基於預先釐定的換股價轉換為化塑匯的普通股，須進行若干反彈博調整。優先股持有人享有各到期期間的贖回權利。

19 存貨及其他合約成本

	附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
存貨				
待售發展中物業	(ii)	4,113,217	4,924,243	4,905,386
持作出售的竣工物業		1,700,152	1,968,727	1,968,727
商品		463,736	288,411	288,411
		6,277,105	7,181,381	7,162,524

(i) 本集團已於二零一八年一月一日初始採用累計影響法應用國際財務報告準則第15號並調整期初結餘。可比較資料並無重述。

(ii) 於採納國際財務報告準則第15號時，於二零一八年一月一日作出期初調整以就從客戶收取的若干預收付款應計利息。此利息符合資格資本化至本集團待售發展中物業的賬面值，已導致於該日結餘增加(見附註1(c)(ii))。

(a) 待售發展中物業

(i) 綜合財務狀況表內的發展中物業包括：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預期於一年內收回		
待售發展中物業	1,087,635	926,821
預期於一年後收回		
持作未來發展之待售物業	1,659,909	3,363,149
待售發展中物業	1,365,673	615,416
	3,025,582	3,978,565
	4,113,217	4,905,386

於二零一八年十二月三十一日，本集團就若干銀行貸款(附註25)抵押了賬面總值為人民幣1,204,985,000元(二零一七年：人民幣1,704,082,000元)的若干發展中物業。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 存貨及其他合約成本(續)

(a) 待售發展中物業(續)

(ii) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於中國		
— 長期租約(超過50年)	18,833	28,258
— 中期租約(40至50年)	1,302,493	1,226,257
	1,321,326	1,254,515

(b) 持作出售竣工物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於中國持作出售之竣工物業	1,700,152	1,968,727

計入持作出售竣工物業之租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於中國		
— 長期租約(超過50年)	5,922	5,374
— 中期租約(40至50年)	333,662	267,293
	339,584	272,667

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，確認為開支並計入損益的持作出售竣工物業賬面值為人民幣382,542,000元(二零一七年：人民幣465,418,000元)。

預期於一年以上可收回的待售竣工物業金額為人民幣1,383,728,000元(二零一七年：人民幣1,586,185,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就銀行貸款(附註25)抵押了賬面總值為人民幣1,426,811,000元(二零一七年：人民幣1,517,956,000元)的持作出售竣工物業。

19 存貨及其他合約成本(續)

(c) 商品

(i) 綜合財務狀況表內之商品包含：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
供應鏈管理及貿易業務		
— 糖	89,882	282,920
— 鋼	232,587	—
— 化工材料	40,456	—
— 塑料	34,364	—
— 其他	66,447	5,491
	463,736	288,411

(ii) 確認為支出並計入損益之商品金額分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售商品賬面值	53,779,019	20,467,478

20 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (i) 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 (i) 人民幣千元
合約資產			
履行建築合約產生 (ii)	329,876	324,862	—
於國際財務報告準則第15號範圍 內與客戶合約的應收款項，計入 「貿易及其他應收款項」(附註21)	2,068,252	1,596,803	

附註：

- (i) 本集團已於二零一八年一月一日採用累計影響法應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，並調整期初結餘。
- (ii) 於採納國際財務報告準則第15號後，先前列作為「長期應收款項」的款項重新分類至合約資產(見附註1(c)(ii))。本集團建造合約的付款時間表要求項目竣工時須進行最終結清。該付款時間表導致合約資產顯著增加。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

20 合約資產及合約負債(續)

(a) 合約資產(續)

預期於一年後可收回的合約資產金額為人民幣 329,876,000 元(二零一七年：人民幣 324,862,000 元)。

(b) 合約負債

	附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日(i) 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日(i) 人民幣千元
合約負債				
物業開發及相關服務				
— 遠期銷售按金及已收分期付款	(ii)(iii)	443,709	787,173	—
供應鏈管理及貿易				
— 從第三方收取的按金	(ii)	1,358,564	252,727	—
— 從關連方收取的按金	(ii)	27,439	—	—
其他				
— 已收按金	(ii)	6,006	7,400	—
		1,835,718	1,047,300	—

附註：

- (i) 本集團已於二零一八年一月一日採用累計影響法應用國際財務報告準則第 15 號，並調整期初結餘。
- (ii) 於採納國際財務報告準則第 15 號後，該等款項從「貿易及其他應付款項」(附註 24)重新分類至合約負債(見附註 1(c)(ii))。
- (iii) 於採納國際財務報告準則第 15 號後，於二零一八年一月一日作出期初調整以就從客戶收取的預收付款應計利息(見附註 1(c)(ii))。

20 合約資產及合約負債(續)

(b) 合約負債(續)

影響所確認的合約負債金額的典型付款條款如下：

— 物業開發及相關服務

於開發項目仍然在持續中時，本集團視乎市況要求客戶於協定的時限內付清全部代價，而不是於相關物業竣工時。該預收付款計劃導致合約負債於整個餘下物業建築期間就合約價格全部款項確認。此外，合約負債將增加本集團應計的利息開支金額，以反映於付款日期至收入確認日期期間從客戶獲取的任何融資利益的影響。由於此應計費用於建築期間增加合約負債，因此，於竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收入金額增加。

— 供應鏈管理及貿易

本集團按買賣協議所訂明於付款日期收取合約價值的10%至100%作為客戶按金。此按金確認為合約負債直至客戶擁有及接納產品。

合約負債變動

	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	1,047,300
因確認計入期初合約負債的年內收入導致合約負債減少	(674,422)
於二零一八年十二月三十一日就銷售物業於年內收取遠期銷售按金及分期付款導致合約負債增加	75,254
因墊款的利息開支應計導致合約負債增加	13,924
因於二零一八年十二月三十一日收取有關商品銷售的按金導致合約負債淨增加	1,373,662
於十二月三十一日結餘	1,835,718

就預期於超過一年後確認為收益所收取的於遠期銷售按金及分期付款金額為人民幣282,454,000元(二零一七年：人民幣424,112,000元，計入「貿易及其他應付款項」項下)。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

21 貿易及其他應收款項

	附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據 (扣除虧損撥備)	(i)、21(a)	2,874,048	1,862,831	2,142,009
應收貸款及保理應收款項 (扣除虧損撥備)	(i)、21(b)	3,347,928	3,062,215	3,085,962
		6,221,976	4,925,046	5,227,971
墊付供應商款項		873,441	573,000	573,000
其他應收款項、按金及預付款項	(i)	1,509,008	1,297,099	1,297,099
		8,604,425	6,795,145	7,098,070

附註：

- (i) 於採納國際財務報告準則第9號後，於二零一八年一月一日作出期初調整以確認貿易應收款項及應收票據以及應收貸款及保理應收款項的額外預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，已導致該日該等結餘減少(見附註1(c)(i))。

本集團貿易及其他應收款項包括按金人民幣25,147,000元(二零一七年：人民幣97,000,000元)，預期將於超過一年後收回或確認為開支。所有其他貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就銀行貸款抵押了賬面值為人民幣932,614,000元(二零一七年：人民幣10,000,000元)的若干應收票據(附註25)。

(a) 貿易應收款項及應收票據賬齡分析

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

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

21 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項及應收票據賬齡分析(續)

視乎單獨客戶的信貨等級，客戶通常獲授0至360天的信貨期。有關本集團信貸政策及因貿易應收款項及應收票據導致的信貨風險的進一步詳情載於附註30(a)。

(b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)

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

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

賬齡分析

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

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

視乎單獨客戶的信貨等級，借款人通常獲授180至360天的信貨期。有關本集團信貸政策及因應收貸款及保理應收款項導致的信貨風險的進一步詳情載於附註30(a)。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

22 已抵押銀行存款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行貸款的抵押(附註25)	20,699	254,650
信用證及應付票據的抵押(附註24)	2,997,853	2,187,042
其他	47,680	112,209
	3,066,232	2,553,901

23 現金及現金等價物及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,118,626	1,283,647

於二零一八年十二月三十一日，總額為人民幣4,087,685,000元(二零一七年：人民幣3,720,168,000元)的現金及現金等價物及已抵押銀行存款存放於中國內地銀行。將資金匯出中國內地須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及規例。

23 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

(b) 除稅前溢利與經營所用現金對賬如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (附註) 人民幣千元
除稅前溢利		2,348,075	2,803,621
調整：			
攤銷	5(c)	60,557	28,437
折舊	5(c)		
—物業、廠房及設備		38,959	22,873
出售上市股本證券之虧損	4	80,274	—
融資收入	5(a)	(206,000)	(89,001)
融資成本		697,151	534,360
投資物業之估值淨收益	10	(3,865,192)	(3,021,326)
以公平值計量且變動計入損益之金融工具之 公平值變動	4	512,280	64,299
分佔合營企業淨虧損／(溢利)	16	2,343	(727)
分佔聯營公司淨虧損	15	172,873	36,050
以權益結算股份支付開支		169,663	122,484
遞延收入攤銷		(10,823)	(21,598)
以公平值計量且變動計入損益之金融資產 已收之股息	4	(10,922)	(10,207)
出售附屬公司之收益		(3,692)	—
無形資產的減值虧損	12	152,824	—
於一間聯營公司的投資的減值虧損	15	26,155	—
商譽減值虧損	13	461,028	—
貿易及其他應收款項的減值虧損	5(c)	265,422	20,557
其他		648	(20,734)
經營資本變動			
存貨及合約成本(增加)／減少		(422,409)	173,629
貿易及其他應收款項增加		(1,960,628)	(1,335,184)
長期應收款項增加		—	(30,892)
合約資產增加		(5,014)	—
貿易及其他應付款項增加／(減少)		372,050	(1,339,034)
合約負債增加		730,349	—
遞延收入增加		7,111	3,186
應收關連方款項減少／(增加)		18,657	(13,015)
應付關連方款項增加／(減少)		764	(764)
經營所用現金		(367,497)	(2,072,986)

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列，詳見附註1(c)。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

23 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

(c) 融資活動產生的負債對賬

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

	計息借貸 人民幣千元 (附註 25)	應付 第三方款項 人民幣千元	應付 關連方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	10,994,417	729,822	277,173	12,001,412
融資現金流量變動：				
關連方墊款	23,000	—	808,753	831,753
償還關連方款項	(12,000)	—	(436,535)	(448,535)
新增銀行貸款及其他金融機構 貸款所得款項	6,451,594	—	—	6,451,594
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	(5,747,415)	—	—	(5,747,415)
第三方貸款所得款項	2,406,259	685,369	—	3,091,628
償還第三方貸款	—	(1,415,191)	—	(1,415,191)
收購附屬公司之添置(附註34)	117,563	—	—	117,563
出售附屬公司產生的減少	(7,474)	—	—	(7,474)
融資現金流量變動總額	3,231,527	(729,822)	372,218	2,873,923
於二零一八年十二月三十一日	14,225,944	—	649,391	14,875,335

23 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

(c) 融資活動產生的負債對賬(續)

	計息借貸 人民幣千元 (附註 25)	應付 第三方款項 人民幣千元	應付 關連方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	8,393,922	1,000,000	631,881	10,025,803
融資現金流量變動：				
關連方墊款	—	—	644,227	644,227
償還關連方款項	—	—	(1,043,133)	(1,043,133)
新增銀行貸款及其他金融機構 貸款所得款項	6,333,369	—	—	6,333,369
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	(5,329,619)	—	—	(5,329,619)
第三方貸款所得款項	—	1,511,532	—	1,511,532
償還第三方貸款	—	(1,781,710)	—	(1,781,710)
收購附屬公司之添置	1,596,745	—	44,198	1,640,943
融資現金流量變動總額	2,600,495	(270,178)	(354,708)	1,975,609
於二零一七年十二月三十一日	10,994,417	729,822	277,173	12,001,412

24 貿易及其他應付款項

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

附註：由於採納國際財務報告準則第15號，預收款項及遠期銷售按金及已收分期付款計入合約負債，並於附註20(b)披露(見附註1(c)(ii))。於二零一八年十二月三十一日預收款項主要指就投資物業預收租金款項。

所有貿易及其他應付款項預期於一年內結算或按要求償還。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 貿易及其他應付款項(續)

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

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

- (ii) 其他借貸指金融借貸業務產生的款項。其他借貸的利率介乎6.9%至9.3%(二零一七年：7.4%至12%)。
- (iii) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團應付票據乃由本集團若干已抵押銀行存款以及理財產品及信託產品(附註18及22)擔保。

25 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期		
銀行貸款及其他金融機構貸款(附註25(a))	7,554,865	5,572,061
一間聯營公司貸款(附註25(b))	11,000	—
其他貸款(附註25(c))	1,689,249	—
	9,255,114	5,572,061
非即期		
銀行貸款及其他金融機構貸款(附註25(a))	3,953,821	5,422,356
其他貸款(附註25(c))	1,017,009	—
	4,970,830	5,422,356
	14,225,944	10,994,417

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內或按要求	7,554,865	5,572,061
於一年後但兩年內	2,368,953	2,437,184
於兩年後但五年內	1,311,118	2,540,598
於五年後	273,750	444,574
	3,953,821	5,422,356
	11,508,686	10,994,417

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

25 計息借貸(續)

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

(i) 於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款乃抵押如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
有抵押	11,351,686	10,634,426
無抵押	157,000	359,991
	11,508,686	10,994,417

(ii) 本集團抵押用於擔保銀行貸款及其他金融機構貸款的資產包括：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註22)	20,699	254,650
應收票據(附註21)	932,614	10,000
其他應收款項	8,000	—
投資物業(附註10)	16,246,645	11,643,869
發展中投資物業(附註10)	2,744,780	2,243,626
發展中物業(附註19)	1,204,985	1,704,082
持作出售竣工物業(附註19)	1,426,811	1,517,956
物業、廠房及設備(附註11)	248,394	15,960
	22,832,928	17,390,143

(iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，銀行貸款及其他金融機構貸款的年利率介乎4.35%至13.00%(二零一七年：每年2.50%至13.00%)。

(iv) 本集團若干銀行信貸及借貸須符合有關：(1)本集團若干附屬公司財務狀況表比率；(2)本集團若干附屬公司溢利分派限制；(3)如售出有關物業項目可售總面積70%則須提早償還本金；或(4)提供財務擔保限制之契諾之規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反該等契諾，則已支取信貸額須於要求時償還。本集團定期監察該等契諾之遵守情況並與出借方進行溝通。有關本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註30(b)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款人民幣5,632,854,000元(二零一七年：人民幣2,767,372,000元)未遵守所施加的契諾。本集團已接獲有關銀行之通知，確認其附屬公司各自將不會被視為違反契諾及有關銀行不會要求該等附屬公司提前還款。

25 計息借貸(續)

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

- (v) 於二零一八年十二月三十一日，本集團合共人民幣140,000,000元(二零一七年：人民幣160,000,000元)之若干有抵押銀行貸款由本公司之最終控股方持有之公司卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)擔保。

(b) 一間聯營公司貸款

該等貸款乃無抵押、須按要求償還及按年利率4%計息。

(c) 其他貸款

於二零一八年十二月三十一日，第三方的其他貸款須償還如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內或按要求	1,689,249	-
於一年後但兩年內	1,017,009	-
	2,706,258	-

截至二零一八年十二月三十一日止年度第三方的其他貸款按年利率4.00%至8.00%計息。貸款人民幣300,000,000元以一間附屬公司於二零一九年六月至二零一九年九月期間的銷售交易的所得款項作抵押，上限為人民幣324,000,000元。餘下貸款乃無抵押。

26 僱員退休福利

定額供款退休計劃

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

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之19%-21%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休日期工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

27 以權益結算股份支付

(a) 二零一七年購股權計劃

本集團已採納購股權計劃(「二零一七年購股權計劃」)，據此，於截至二零一七年十二月三十一日止年度已按總代價3.00港元授出總共45,667,950份購股權予中農網若干高級管理人員(「中農網管理層」)以認購本公司股份。每份購股權給予持有人權利認購本公司一股普通股並以股份總數結算。

授出的條款及條件如下：

購股權數目	歸屬條件	購股權合約期限
	授出日期 二零一七年 十二月二十二日 至本公司刊發以下 財政年度年報各自日期	本公司刊發以下 財政年度年報 各自日期至 二零二七年 十二月三十一日
9,133,590	二零一七年	二零一七年
9,133,590	二零一八年	二零一八年
9,133,590	二零一九年	二零一九年
9,133,590	二零二零年	二零二零年
9,133,590	二零二一年	二零二一年
<u>45,667,950</u>		

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

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零一八年 加權 平均行使價		二零一七年 加權 平均行使價	
	港元	購股權數目	港元	購股權數目
年初未行使	8.48	45,667,950	-	-
年內已授出	-	-	8.48	45,667,950
年末尚未行使	8.48	45,667,950	8.48	45,667,950
年末可行使	8.48	9,133,590	8.48	-

27 以權益結算股份支付(續)

(a) 二零一七年購股權計劃(續)

於二零一八年十二月三十一日，購股權計劃的餘下合約期限為9年(二零一七年：10年)。

購股權公平值及假設：

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

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

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

於二零一八年，就授予接收人的購股權於綜合損益表中確認的開支總額為人民幣38,089,000元(二零一七年：人民幣37,127,000元)。

(b) 管理層股份獎勵計劃

於二零一七年十二月二十二日，合共8,059,050股獎勵股份授予中農網管理層團隊。授予日為二零一七年十二月二十二日。授予中農網管理層團隊獎勵股份旨在確保接收人職位的利益及安全的確定性，並使本公司能夠繼續穩定經營。

授予承授人的獎勵股份將於刊發本公司於截至二零一七年至二零二一年止各財政年度的年報時平分為5期歸屬。於每期將予歸屬的獎勵股份之數目須遵守二零一七年購股權計劃所載於各個財政年度中農網的收入及淨溢利的表現擔保機制。

已授出獎勵股份於二零一七年十二月二十二日發行，其中1,611,810股股份於二零一八年歸屬。於截至二零一八年止年度，就管理層股份持有的股份數目變動如下：

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

27 以權益結算股份支付(續)

(b) 管理層股份獎勵計劃(續)

	已授出但尚未歸屬 管理層股份數目
於二零一八年一月一日	8,059,050
年內已歸屬	(1,611,810)
於二零一八年十二月三十一日	6,447,240

獎勵股份的總公平值為人民幣59,175,000元。於授出日期獎勵股份的估計公平值乃參考本公司股份於該日的市價釐定。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認獎勵股份開支人民幣15,497,000元(二零一七年：人民幣15,185,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

(c) 獎勵股份

作為收購中農網的條件之一，本公司與衛哲先生訂立服務協議，據此，衛哲先生於二零一七年六月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間獲委任為執行董事。就衛哲先生向本集團所作貢獻而作為薪酬方案的一部分，待中農網達成二零一七年至二零一九年三個財政年度的表現條件，本公司將於相關財政年度年報刊發日期後兩個星期內配發及發行10,746,000股普通股(「獎勵股份」)予衛哲先生。表現條件為參考中農網收入及淨利潤與二零一七年購股權計劃所載表現擔保機制所述的相同條件。獎勵股份將根據禁售安排向衛哲先生解除。

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

27 以權益結算股份支付(續)

(c) 獎勵股份(續)

於二零一八年十二月三十一日，所授出獎勵股份已發行及2,149,200股股份歸屬於衛哲先生。獎勵股份於截至二零一八年十二月三十一日止年度授出的股份數目之變動如下：

	已授出但尚未 歸屬的股份數目
於二零一八年一月一日	10,746,000
年內已歸屬	(2,149,200)
於二零一八年十二月三十一日	8,596,800

獎勵股份於授出日期的估計公平值乃根據本公司股份於該日的市價及缺乏市場流通性折價，此乃根據亞式看跌期權定價模式釐定。獎勵股份於授出日期之公平值為人民幣43,095,000元及模式的重大輸入數據列示如下：

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

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認股份支付開支人民幣18,360,000元(二零一七年：人民幣12,947,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

(d) VKC 顧問服務代價股份

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

於二零一八年十二月三十一日，顧問服務代價股份已發行及8,596,200股股份歸屬於VKC。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就VKC顧問服務代價股份授出股份數目的變動如下：

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

27 以權益結算股份支付(續)

(d) VKC顧問服務代價股份(續)

	已授出但尚未歸屬的股份數目
於二零一八年一月一日	42,981,000
年內已歸屬	(8,596,200)
於二零一八年十二月三十一日	34,384,800

已授出股份的公平值乃參考本公司股份於提供服務期間的市價及缺乏市場流通性折價，此乃根據亞式看跌期權定價模式釐定。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認代價股份開支人民幣97,481,000元(二零一七年：人民幣57,225,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

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

(e) 二零一八年購股權計劃

本集團已採納購股權計劃(「二零一八年購股權計劃」)，據此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度已授出總共50,000,000份購股權予合資格參與者以認購本公司股份。每份購股權給予持有人權利認購本公司一股普通股並以股份總數結算。

授出的條款及條件如下：

已授出日期	歸屬日期	到期日	已授出購股權數目			
			董事	僱員	行使價	總計
二零一九年九月四日	自授出日期起的12個月期間後的首個交易日	自授出日期起的24個月期間的最後一個交易日	1,500,000	13,500,000	6.66 港元	15,000,000
二零一九年九月四日	自授出日期起的24個月期間後的首個交易日	自授出日期起的36個月期間的最後一個交易日	1,500,000	13,500,000	6.66 港元	15,000,000
二零一九年九月四日	自授出日期起的36個月期間後的首個交易日	自授出日期起的48個月期間的最後一個交易日	2,000,000	18,000,000	6.66 港元	20,000,000

27 以權益結算股份支付(續)

(e) 二零一八年購股權計劃(續)

於每個歸屬期後將予行使的購股權數目受二零一八年購股權計劃所載的若干財務表現目標達成所規限。

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零一八年 加權 平均行使價	
	港元	購股權數目
年內已授出	6.66	50,000,000
年內已沒收	6.66	(1,300,000)
年末尚未行使	6.66	48,700,000

於二零一八年十二月三十一日，購股權計劃的加權平均餘下可使用年期為2.85年。

購股權公平值及假設：

作為授出購股權回報收到的服務之公平值參考已授出購股權公平值計量。所授出的購股權公平值估計乃根據二項式期權定價模式計量。於計量日期每份購股權的公平值為1.71港元及模式的重大輸入數據列示如下：

於計量日期釐定的股價	6.36 港元
行使價	6.66 港元
到期日	2-4 年
行使倍數	2.80
波動	33.66%-43.76%
估計股息率	0.48%
無風險利率	1.98%-2.10%
歸屬前退出率	0%
歸屬後退出率	4.5%

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

由於表現狀況於二零一八年未達成，並無於綜合損益表確認開支。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

28 綜合財務狀況表內之所得稅

(a) 綜合財務狀況表內之即期稅項指：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項資產：		
中國企業所得稅	3,173	3,694
中國土地增值稅	8,844	12,331
	12,017	16,025
即期稅項負債：		
中國企業所得稅	307,368	192,472
中國土地增值稅	145,112	92,180
	452,480	284,652

28 綜合財務狀況表內之所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債的各組成部分變動

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產／(負債)之組成部分及年內之變動如下：

	中國土地增值 稅撥備 人民幣千元	投資物業之 公平值調整 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	透過業績		應計利息開支 (附註1) 人民幣千元	信貸虧損撥備 (附註2) 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
				合併無形資產 公平值調整 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元				
遞延稅項由以下各項產生：									
於二零一七年一月一日	11,238	(2,915,257)	16,742	-	-	-	(256,085)	(3,143,362)	
計入／(扣除)自損益	8,166	(361,820)	(17,733)	4,115	-	3,813	8,307	(355,152)	
收購附屬公司	-	-	14,989	(224,933)	-	7,676	(38,930)	(241,198)	
轉撥自與分類為持作出售非流動資產直接相關之負債	-	(38,038)	-	-	-	-	-	(38,038)	
於二零一七年十二月三十一日	19,404	(3,315,115)	13,998	(220,818)	-	11,489	(286,708)	(3,777,750)	
初始應用國際財務報告準則第15號的影響	-	-	-	-	4,977	-	-	4,977	
初始應用國際財務報告準則第9號的影響	-	-	-	-	-	75,167	318	75,485	
於二零一八年一月一日	19,404	(3,315,115)	13,998	(220,818)	4,977	86,655	(286,390)	(3,697,288)	
計入／(扣除自)損益	14,259	(1,202,100)	8,302	52,842	1,898	25,354	231,238	(868,207)	
計入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	632	632	
收購附屬公司(附註34)	-	-	-	(9,198)	-	-	-	(9,198)	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	99	99	
於二零一八年十二月三十一日	33,663	(4,517,215)	22,300	(177,174)	6,875	112,009	(54,421)	(4,573,962)	

附註1：於初始應用國際財務報告準則第15號時，本集團已確認載有重大融資組成部分的合約導致應計利息開支而引致的遞延稅項資產(見附註1(c)(ii))。

附註2：於初始應用國際財務報告準則第9號時，本集團已確認根據預期信貸虧損模式確認的額外信貸虧損的遞延稅項資產(見附註1(c)(i))。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

28 綜合財務狀況表內之所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 與綜合財務狀況表之對賬

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項淨資產	211,047	67,997
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項淨負債	(4,785,009)	(3,845,747)
	(4,573,962)	(3,777,750)

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(w)所載之會計政策，於二零一八年十二月三十一日，本集團並未就未動用稅項虧損人民幣776,339,000元確認遞延稅項資產。董事認為該等附屬公司於未來不可能有應課稅溢利用以抵銷可動用虧損。累計稅項虧損人民幣698,073,000元根據現行稅收立法將於五年內到期。

(d) 未確認遞延稅項負債

於二零一八年十二月三十一日，有關本集團若干中國附屬公司未分派溢利的暫時差額為人民幣16,882,718,000元。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，故尚未就分配保留盈利應繳納稅項確認遞延稅項負債人民幣1,688,272,000元，且已確定該等溢利很可能不會在可預見的未來分配。

29 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分之變動

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

本公司

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就各獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	以權益結算 股份支付儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
附註	29(b)	29(c)(i)	29(b)	29(c)(iv)	29(c)(iii)		
於二零一七年一月一日	29,727	779,593	-	-	(11,819)	(201,217)	596,284
二零一七年的權益變動：							
年內全面收益總額	-	-	-	-	(73,563)	(102,519)	(176,082)
發行新股份	1,038	1,305,453	-	-	-	-	1,306,491
收購附屬公司	1,504	2,218,644	-	-	-	-	2,220,148
僱員以權益結算股份支付	27	-	-	65,259	-	-	65,259
非僱員以權益結算股份支付	27	-	-	57,225	-	-	57,225
就管理層股份獎勵計劃發行股份	27	23	59,152	(59,175)	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日 (附註)	32,292	4,362,842	(59,175)	122,484	(85,382)	(303,736)	4,069,325
初始應用國際財務報告準則							
第9號的影響	-	-	-	-	-	(2,259)	(2,259)
於二零一八年一月一日	32,292	4,362,842	(59,175)	122,484	(85,382)	(305,995)	4,067,066

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

29 資本、儲備及股息(續)

(a) 權益組成部分之變動(續)

	股本 人民幣千元 29(b)	股份溢價 人民幣千元 29(c)(i)	就各獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元 29(b)	以權益結算 股份支付儲備 人民幣千元 29(c)(iv)	匯兌儲備 人民幣千元 29(c)(iii)	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
二零一八年一月一日	32,292	4,362,842	(59,175)	122,484	(85,382)	(305,995)	4,067,066
二零一八年的權益變動：							
年內全面收益總額	-	-	-	-	53,856	(128,811)	(74,955)
就獎勵股份發行股份 附註 29(b)(i)	23	69,850	(69,873)	-	-	-	-
就VKC顧問服務代價股份 發行股份 附註 29(b)(ii)	93	279,381	(279,474)	-	-	-	-
僱員以權益結算股份支付 附註 27/29(b)(i)	6	9,055	11,835	51,049	-	-	71,945
非僱員以權益結算股份支付 附註 27/29(b)(ii)	23	49,827	-	47,631	-	-	97,481
就過往年度批准的股息 附註 29(e)	-	(246,653)	-	-	-	-	(246,653)
於二零一八年十二月三十一日	32,437	4,524,302	(396,687)	221,164	(31,526)	(434,806)	3,914,884

附註：本集團(包括本公司)已於二零一八年一月一日初始應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選用之過渡方法，比較數字未予重列。見附註1(c)。

29 資本、儲備及股息(續)

(b) 股本

附註	二零一八年		二零一七年	
	股份數目 (千股)	金額 千港元	股份數目 (千股)	金額 千港元
法定：				
每股面值0.00333港元之 普通股	24,000,000	80,000	24,000,000	80,000
已發行及繳足之普通股：				
於一月一日	11,628,005	38,759	10,745,578	35,818
配售新股份	—	—	357,141	1,190
發行新股份作為收購附屬 公司的代價	—	—	517,227	1,724
發行獎勵股份 (i)	10,746	36	—	—
發行VKC顧問服務 代價股份 (ii)	42,981	143	—	—
發行管理層股份	—	—	8,059	27
於十二月三十一日	11,681,732	38,938	11,628,005	38,759

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

- (i) 於二零一八年五月八日，10,746,000股普通股就獎勵股份發行，如附註27(c)所載。根據獎勵股份計劃，發行的2,149,200股股份直接歸屬，乃由於履約條件已達成。根據附註1(v)載列的會計政策，人民幣6,000元(等於7,000港元)計入股本及人民幣9,109,000元已由以權益結算股份支付儲備轉移至股份溢價賬。

餘下8,596,800股股份已發行但未歸屬。已發行未歸屬的股份公平值為人民幣69,873,000元，其中人民幣23,000元(等於29,000港元)計入股本，及公平值超出已發行普通股總數目的面值之差額人民幣69,850,000元計入本公司的股份溢價賬。

- (ii) 於二零一八年五月八日，42,981,000股普通股就VKC顧問服務代價股份發行，如附註27(d)所載。根據VKC顧問服務代價股份計劃，發行的8,596,200股股份直接歸屬，乃由於履約條件已達成。根據附註1(v)載列的會計政策，人民幣23,000元(等於29,000港元)計入股本及人民幣49,827,000元已由以權益結算股份支付儲備轉移至股份溢價賬。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

29 資本、儲備及股息(續)

(b) 股本(續)

餘下34,384,800股股份已發行但未歸屬。已發行未歸屬的股份公平值為人民幣279,474,000元，其中人民幣93,000元(等於114,000港元)計入股本，及公平值超出已發行普通股總數目的面值之差額人民幣279,381,000元計入本公司的股份溢價賬。

(c) 儲備

(i) 股份溢價

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

(ii) 中國法定儲備

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

(iii) 匯兌儲備

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

(iv) 以權益結算股份支付儲備

股份支付儲備包括如下：

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

29 資本、儲備及股息(續)

(c) 儲備(續)

(v) 其他儲備

其他儲備來自：

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

(vi) 重估儲備

重估儲備與緊接重新分類為投資物業前之物業、廠房及設備相關。

(vii) 公平值儲備(不可劃轉)

公平值儲備(不可劃轉)包括於報告期末持有之根據國際財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益之股權投資公平值累計變動淨額(附註1(g))。

(d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以其可繼續藉著與風險水平及以合理成本取得融資掛鈎的方式為產品及服務定價而為股東及其他利益相關人士提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

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

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

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

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

29 資本、儲備及股息(續)

(d) 資本管理(續)

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之經調整債務淨額與資本比率載列如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動負債：			
計息借貸	25	9,255,114	5,572,061
非流動負債：			
計息借貸	25	4,970,830	5,422,356
總債務		14,225,944	10,994,417
減：初始到期日超過三個月之銀行定期存款		203,287	132,602
已抵押銀行存款	22	3,066,232	2,553,901
現金及現金等價物	23	1,118,626	1,283,647
經調整債務淨額		9,837,799	7,024,267
本公司權益股東應佔總權益		18,779,592	17,781,210
經調整債務淨額與資本比率		52.39%	39.51%

29 資本、儲備及股息(續)

(d) 資本管理(續)

特別是擔保業務，本集團定期監察單一客戶的擔保餘額或／及信用貸款餘額及本集團旗下從事擔保或／及信用貸款業務公司各自的擔保或／及信用貸款總額與股本的倍數，以保持資本風險處於可接受的範圍內。有關管理本集團旗下公司的股本以符合發展擔保或／及信用貸款業務的需要的決策由董事作出。

除擔保業務外，本公司及其任何附屬公司均不需遵守外部施加之資本要求。

(e) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

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

(ii) 上個財政年度應佔，年內批准及派付的本公司權益股東應獲派付的股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
有關上個財政年度，年內批准及派付的末期股息 每股2.58港仙(二零一七年：零)	246,653	-

30 金融風險管理及金融工具之公平值

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

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

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手方不履行其合約責任給本集團帶來財務虧損之風險。本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項及其他應收款項以及應收貸款及保理應收款項。本集團來自現金及現金等價物、初始到期日超過三個月之銀行定期存款、已抵押銀行存款及應收票據的信貸風險有限，乃由於交易對手方是本集團認為信貸風險低的銀行及金融機構。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

除附註32所載本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他可能導致本集團面臨信貸風險的擔保。於報告期末就該等財務擔保面臨的最高信貸風險於附註32披露。

貿易應收款項及其他應收款項

本集團的信貸風險主要受每個客戶的個別特徵而非客戶所在行業或國家的影響，因此當本集團對個別客戶有重大風險時，主要產生重大信貸集中風險。於報告期末，貿易及其他應收款項總額的零(二零一七年：1%)及1%(二零一七年：2%)分別來自本集團供應鏈管理及貿易及電子商貿及金融服務分部的最大客戶及五大客戶。

對所有需要信貸超過一定金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估著重於客戶過往支付到期應付款項記錄及當前付款能力，並考慮客戶特有的資料以及與客戶經營所在經濟環境相關的資料。貿易應收款項及應收票據於開票日期起計0至360日內到期。結餘逾期超過3個月的債務人在獲授任何進一步信貸前須結清所有欠付餘額。通常，本集團並無獲得客戶抵押品。

本集團使用準備矩陣計算的整個存續期預期信貸損失計量貿易應收款項及其他應收賬款的損失撥備。由於本集團的歷史信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分部有明顯不同的虧損模式，基於逾期狀況作出的虧損撥備在本集團不同的客戶基礎之間並無進一步區分。

下表提供有關本集團於二零一八年十二月三十一日面臨的信貸風險及貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸風險的資料：

	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期或逾期少於一年	4%	4,104,421	159,010
逾期一至兩年	21%	459,921	95,248
逾期兩至三年	39%	73,343	28,793
逾期三年以上	70%	94,050	65,628
		4,731,735	348,679

預期虧損率基於過往三年的實際虧損經驗計算。該等虧損率予以調整以反映於歷史數據已收集的期間經濟狀況之間的差異，當前狀況及本集團對應收賬款預期期限內經濟狀況的看法。

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

國際會計準則第39號項下的比較資料

於二零一八年一月一日前，減值虧損僅於有客觀的減值證據時方會確認(見附註1(m)(i)–於二零一八年一月一日前適用的政策)。於二零一七年十二月三十一日，人民幣100,608,000元的貿易應收款項釐定減值。未被視為減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元
既無逾期亦無減值	1,733,164
逾期1年	198,003
預期1年以上	126,541
	2,057,708

既未逾期亦未減值的應收款項與許多無近期違約史的客戶相關。

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

有關年內貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備賬目變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於國際會計準則第39號項下於二零一七年 十二月三十一日的結餘	16,307	–
初始應用國際財務準則第9號的影響(附註1(c)(i))	279,178	–
於一月一日的結餘	295,485	–
透過收購附屬公司添置	513	11,446
年內撇銷的款項	(135,197)	(540)
年內確認的減值虧損(附註5(c))	187,878	5,401
於十二月三十一日的結餘	348,679	16,307

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

應收貸款及保理應收款項

本集團針對不同的行業分別制定行業組合限額並實行動態監控，定期向信貸風險內部管理層報告。本集團的信貸風險管理政策覆蓋授信調查、信用審批和貸後管理等關鍵環節。本集團在授信調查環節，進行客戶信貸風險評級並完成授信調查報告。對任何可能對借款人還款能力造成影響的負面事件立即預警，並採取應對措施，防範和控制風險。

預期信貸虧損計量

基於信貸風險是否發生大幅上升及資產是否已發生信貸減值，本集團對不同的資產分別以12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量虧損撥備。

本集團對滿足下列情形的金融工具按照相當於未來12個月內預期信貸虧損的金額計量其損失準備，對其他金融工具按照相當於整個存續期內預期信貸虧損的金額計量其損失準備：

- 該金融工具在資產負債表日只具有較低的信貸風險；或
- 該金融工具的信貸風險自初始確認後並未大幅上升。

(i) 信貸風險大幅上升

當觸發某個或多個定量、定性標準或上限指標時，本集團認為金融工具的信貸風險已發生大幅上升。

倘若滿足以下一個或多個標準：

- 信貸利差顯著上升；
- 交易對手出現業務、財務和經濟狀況的重大不利變化；
- 申請寬限期或債務重組；
- 交易對手經營情況的重大不利變化；
- 擔保物價值變低(僅針對抵質押貸款)；
- 出現現金流/流動性問題的早期跡象，例如應付賬款/貸款還款的延期；
- 付款逾期超過30天。

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團未將任何金融工具視為具有較低信貸風險而不再比較資產負債表日的信貸風險與初始確認時相比是否大幅上升。

(ii) 「違約」及「已信貸減值」資產的定義

當金融工具符合以下一項或多項條件時，本集團將該金融資產界定為已發生違約，其標準與已信貸減值的定義一致：

(a) 定量標準

金融資產逾期超過90天。

(b) 定性標準

交易對手方滿足「難以還款」的標準，表明交易對手方發生重大財務困難，包括：

- 交易對手方長期處於寬限期；
- 交易對手方死亡；
- 交易對手方破產；
- 交易對手方違反合約中對債務人約束的條款(一項或多項)；
- 由於交易對手方財務困難導致相關金融資產的活躍市場消失；
- 債權人由於交易對手方的財務困難作出讓步；
- 交易對手方很可能破產；
- 購入資產時獲得了較高折扣、購入時資產已經發生信用損失。

上述標準適用於本集團所有的金融工具，且與內部信貸風險管理所採用的違約定義一致。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

(iii) 對參數、假設及估計技術的說明

預期信貸虧損是違約概率、違約風險敞口及違約損失率三者的乘積貼現後的結果。相關定義如下：

- 違約概率是指借款人在未來 12 個月或在整個剩餘存續期，無法履行其償付義務的可能性；
- 違約風險敞口是指，在未來 12 個月或在整個剩餘存續期中，在違約發生時，本集團應被償付的金額；
- 違約損失率是指本集團對違約敞口發生損失程度作出的預期。根據交易對手的類型、追索的方式和優先級，以及擔保物或其他信用支持的可獲得性不同，違約損失率也有所不同。

本集團通過預計未來各月份中單個敞口或資產組合的違約概率、違約損失率和違約風險敞口，來確定預期信貸虧損。本集團將這三者相乘並根據其存續(即沒有在更早期間發生提前還款或違約的情況)的可能性進行調整。這種做法可以計算出未來各月的預期信貸虧損。再將各月的計算結果貼現至資產負債表日並加總。預期信貸虧損計算中使用的貼現率為初始實際利率或其近似值。

整個存續期違約概率是運用到期模型、以 12 個月違約概率推導而來。到期模型描述了資產組合整個存續期的違約情況演進規律。該模型基於歷史觀察數據開發，並適用於同一組合和信用等級下的所有資產。上述方法得到經驗分析的支持。

12 個月及整個存續期的違約風險敞口根據預期還款安排確定，不同類型的產品將有所不同。

- 對於應收貸款及保理應收款項，本集團根據合約約定的還款計劃確定 12 個月或整個存續期違約敞口，並針對預期交易對手作出的超額還款和提前還款/再融資進行調整。

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

(iii) 對參數、假設及估計技術的說明(續)

- 本集團根據對影響違約後回收的因素來確定 12 個月及整個存續期的違約損失率。不同產品類型的違約損失率有所不同。
- 在確定 12 個月及整個存續期違約概率、違約敞口及違約損失率時應考慮前瞻性經濟信息。

本集團定期監控並覆核預期信貸虧損計算相關的假設，包括各期限下的違約概率及擔保物價值的變動情況。

信貸風險大幅上升的評估及預期信貸虧損的計算均涉及前瞻性信息。本集團通過歷史數據分析，識別出影響各資產組合的信貸風險及預期信貸虧損的關鍵經濟指標，包括 GDP、工業增加值、CPI 等。

本報告期內，估計技術或關鍵假設未發生重大變化。

(iv) 最大信貸風險敞口

本集團所承受的最大信貸風險敞口為報告期末每項金融資產的賬面價值。於十二月三十一日就表外項目承受的最大信貸風險敞口已在附註 32 中披露。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：

(a) 按性質分析

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貸款及保理應收款項	
公司貸款	2,297,453
公司保理	436,354
個人業務貸款	655,228
應收貸款及保理應收款項總額	3,389,035
應計利息	112,752
減：就應收貸款及保理應收款項的減值虧損撥備	153,859
應收貸款及保理應收款項淨額	3,347,928
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貸款及保理應收款項	
公司貸款	1,764,451
公司保理	743,900
個人業務貸款	630,179
應收貸款及保理應收款項總額	3,138,530
減：減值虧損撥備	
— 個別評估	35,704
— 集體評估	16,864
減值虧損撥備總額	52,568
應收貸款及保理應收款項淨額	3,085,962

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(b) 按行業分析

	二零一八年十二月三十一日		
	金額 人民幣千元	比例	以抵押品 作抵押的 應收貸款及 保理應收款項 人民幣千元
商品貿易	2,224,845	66%	1,515,156
租賃及商業服務	142,608	4%	7,608
批發及零售	55,724	2%	—
製造	280,622	8%	—
運輸、倉儲及郵政服務	30,009	1%	—
公司貸款及保理小計	2,733,808	81%	1,522,764
個人業務貸款	655,227	19%	655,228
應收貸款及保理應收款項總額	3,389,035	100%	2,177,992

	二零一七年十二月三十一日		
	金額 人民幣千元	比例	以抵押品 作抵押的 應收貸款及 保理應收款項 人民幣千元
商品貿易	1,596,866	51%	1,596,866
租賃及商業服務	356,339	11%	—
批發及零售	381,807	12%	—
製造	90,570	3%	—
運輸、倉儲及郵政服務	82,769	3%	—
公司貸款及保理小計	2,508,351	80%	1,596,866
個人業務貸款	630,179	20%	630,179
應收貸款及保理應收款項總額	3,138,530	100%	2,227,045

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日所有應收貸款及保理應收款項均位於中國。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(c) 按抵押類型分析

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
無質押	1,171,543
已擔保	39,500
已抵押	2,177,992
應收貸款及保理應收款項總額	3,389,035
應計利息	112,752
減：應收貸款及保理應收款項減值虧損撥備	153,859
應收貸款及保理應收款項淨額	3,347,928
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
無質押	743,900
已擔保	167,585
已抵押	2,227,045
應收貸款及保理應收款項總額	3,138,530
減：減值虧損撥備	
— 個別評估	35,704
— 集體評估	16,864
減值虧損撥備總額	52,568
應收貸款及保理應收款項淨額	3,085,962

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(d) 逾期應收貸款及保理應收款項按逾期期限分析

	二零一八年 十二月三十一日			總計 人民幣千元
	逾期三個月 至一年 (含一年) 人民幣千元	逾期 一至三年 (含三年) 人民幣千元	逾期 三年以上 人民幣千元	
有抵押	1,973	7,673	225,778	235,424
佔應收貸款及保理 應收款項總額百分比	0.06%	0.23%	6.66%	6.95%

	二零一七年 十二月三十一日			總計 人民幣千元
	逾期三個月 至一年 (含一年) 人民幣千元	逾期 一至三年 (含三年) 人民幣千元	逾期 三年以上 人民幣千元	
有抵押	–	10,644	175,371	186,015
佔應收貸款及保理 應收款項總額百分比	–	0.34%	5.59%	5.93%

逾期應收貸款及保理應收款項指貸款或保理，其中全部或部分本金或利息逾期一日或以上。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(e) 減值虧損撥備

	二零一八年十二月三十一日			總計 人民幣千元
	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	並無信貸 減值的存續期 預期信貸虧損 人民幣千元	已信貸 減值的存續期 預期信貸虧損 人民幣千元	
應收貸款及保理應收 款項總額	1,911,833	981,156	496,046	3,389,035
應計利息	54,385	44,300	14,067	112,752
減：減值虧損撥備	6,554	4,004	143,301	153,859
應收貸款及保理應收款項 賬面值	1,959,664	1,021,452	366,812	3,347,928
		二零一七年十二月三十一日 減值的應收貸款及保理 應收款項撥備		
	集體評估的 應收貸款及 保理應收 款項撥備 人民幣千元	集體評估 人民幣千元	個別評估 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收貸款及保理應收 款項總額	2,952,515	112,427	73,588	3,138,530
減：減值虧損撥備	—	16,864	35,704	52,568
應收貸款及保理應收 款項賬面值	2,952,515	95,563	37,884	3,085,962

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(f) 減值虧損撥備變動

	減值虧損撥備 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	52,568
初始應用國際財務報告準則第9號的影響	23,747
於二零一八年一月一日	76,315

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			總計 人民幣千元
	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	並無信貸 減值的存續期 預期信貸虧損 人民幣千元	已信貸 減值的存續期 預期信貸虧損 人民幣千元	
於一月一日	14,773	886	60,656	76,315
轉移				
— 至並無信貸減值的存 續期預期信貸虧損	(286)	286	-	-
— 至信貸減值的存續期 預期信貸虧損	(389)	-	389	-
年內扣除	-	2,832	82,256	85,088
收回	(7,544)	-	-	(7,544)
於十二月三十一日	6,554	4,004	143,301	153,859

	截至二零一七年十二月三十一日止年度			總計 人民幣千元
	減值的應收貸款及保理 應收款項撥備			
	集體評估的 應收貸款及 保理應收 款項撥備 人民幣千元	集體評估 人民幣千元	個別評估 人民幣千元	
於一月一日	-	-	-	-
透過收購附屬公司添置	-	5,378	32,034	37,412
年內扣除	-	11,486	3,670	15,156
於十二月三十一日	-	16,864	35,704	52,568

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(g) 金融資產的信貸質素分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 應收貸款及 保理應收款項 人民幣千元
就未來12個月預期信貸虧損評估的金融資產結餘 — 既無逾期亦無信貸減值	1,911,833
小計	1,911,833
並無信貸減值及就存續期預期信貸虧損評估的金融資產結餘 — 既無逾期亦無信貸減值	981,156
小計	981,156
就存續期預期信貸虧損評估的已信貸減值的金融資產結餘 — 逾期及已信貸減值	235,424
— 已信貸減值但並無逾期	260,622
小計	496,046
應計利息	112,752
減：減值虧損撥備	153,859
總計	3,347,928

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(g) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

	二零一七年 十二月三十一日 應收貸款及 保理應收款項 人民幣千元
<i>已減值</i>	
個別評估的總額	73,588
減值虧損撥備	(35,704)
小計	37,884
集體評估的總額	112,427
減值虧損撥備	(16,864)
小計	95,563
<i>既無逾期亦無減值</i>	
總額	2,952,515
減值虧損撥備	-
小計	2,952,515
總計	3,085,962

就於二零一八年十二月三十一日已信貸減值及於二零一七年十二月三十一日已減值的應收貸款及保理應收款項持有的抵押品公平值分別為人民幣181,609,000元及人民幣220,000,000元。抵押品主要包括砂糖及其他商品。抵押物的公平值乃由本集團基於自二級市場所獲市場價格，並根據處置經驗及現時市況作出調整後作出。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(b) 流動資金風險

本公司及其附屬公司之現金管理主要集中於集團層面。本集團的政策是定期監控即期及預期流動資金需求及有否遵守借貸契諾，以確保備有足夠的現金儲備，及向主要金融機構取得充足已承諾資金，以應付長短期流動資金需求。

下表載列本集團金融負債於報告期末的餘下合約期限(根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率或(倘浮動)報告期末現行的利率估算的利息付款計算)以及本集團需要支付的最早日期：

	二零一八年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
計息借貸	9,824,553	3,629,371	1,515,481	300,949	15,270,354	14,225,944
貿易及其他應付款項(不包括預收款項)	10,690,923	21,261	-	-	10,712,184	10,712,184
應付關連方款項	956,391	-	-	-	956,391	956,391
	21,471,867	3,650,632	1,515,481	300,949	26,938,929	25,894,519

	二零一七年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
計息借貸	6,844,356	3,110,669	3,516,939	751,617	14,223,581	10,994,417
貿易及其他應付款項(不包括預收款項)	11,231,235	23,369	-	-	11,254,604	11,254,604
應付關連方款項	583,409	-	-	-	583,409	583,409
	18,659,000	3,134,038	3,516,939	751,617	26,061,594	22,832,430

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(c) 利率風險

利率風險指由於市場利率變動導致金融工具的公平值或未來現金流量波動的風險。本集團的利率風險主要來自計息借貸。以浮動利率發出的借貸及固定票據令本集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

本集團銀行貸款之利率及償還條款披露於綜合財務報表附註25。本集團並無就管理利率風險進行任何對沖活動。

(i) 利率概要

下表詳列於報告期末，本集團借貸的利率概要。

	二零一八年		二零一七年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借貸：				
計息借貸	4.00%-11.03%	10,400,162	2.50%- 11.00%	6,830,343
浮動利率借貸：				
計息借貸	4.44%-10.10%	3,825,782	4.75%- 13.00%	4,164,074
借貸總額		14,225,944		10,994,417
固定利率借貸佔借貸總額 之百分比		73%		62%

(ii) 敏感度分析

於二零一八年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，倘利率整體上升／下降50個基點，則估計本集團之除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約人民幣14,680,000元(二零一七年：人民幣15,615,000元)以應對利率之整體上升／下降，惟並未計及銷售物業之利率資本化。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(c) 利率風險(續)

(ii) 敏感度分析(續)

就本集團於報告期末持有的浮動利率非衍生工具所產生的現金流量利率風險而言，對本集團之除稅後溢利(及保留溢利)以及綜合權益之其他部分乃按相關利率變動對利息開支或收入的年度化影響進行估計。有關分析乃按二零一七年的相同基準作出。

(d) 貨幣風險

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

管理層預期，於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無重大貨幣風險。

(e) 股價風險

本集團面臨股價變動風險，來自分類為以公平值計量且變動計入損益之金融資產之上市股權投資(見附註18)。

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

本集團亦面對因本公司自身股本工具低於本集團收購中農網的或然代價而因本公司股價變動而產生的股價風險。

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(e) 股價風險(續)

於二零一八年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變下，估計相關股市指數(就上市投資)及本公司自身股價(就或然代價)(如適用)增加/(減少)10%將令本集團除稅後溢利(及保留溢利)增加/(減少)如下：

	二零一八年 對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 人民幣千元		二零一七年 對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 人民幣千元	
相關股價風險變量變動：				
增加	10%	124,032	10%	211,167
減少	(10%)	(124,032)	(10%)	(211,167)

敏感度分析顯示，假設股票市場指數或其他相關風險變量的變化發生於報告期末並已應用於重新計量本集團持有的該等使本集團於報告期末面臨股價風險的金融工具，本集團之除稅後溢利(及保留溢利)可能產生即時變動。同時假設本集團股權投資的公平值會根據與相關股票市場指數或相關風險變量的歷史相關性而變化，且所有其他變量保持不變。分析乃按二零一七年的相同基準作出。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(f) 公平值計量

(i) 按公平值計量之金融資產及負債

公平值層級

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

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

	於 二零一八年 十二月 三十一日 公平值				於 二零一七年 十二月 三十一日 公平值			
	於二零一八年十二月三十一日 公平值計量分類至				於二零一七年十二月三十一日 公平值計量分類至			
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量								
資產：								
– 上市股本證券	968,187	968,187	-	-	2,123,751	2,123,751	-	-
– 認股權證	-	-	-	-	3	-	3	-
– 理財產品及信託產品	3,388,360	-	3,388,360	-	2,761,540	-	2,761,540	-
– 遠期合約	141,051	-	141,051	-	182,408	-	182,408	-
– 或然代價	287,757	-	-	287,757	6,915	-	-	6,915
– 以公平值計量且變動計入其他全面 收益之股權投資	8,702	-	8,702	-	-	-	-	-
負債：								
– 遠期合約	141,051	-	141,051	-	450,140	267,732	182,408	-
– 或然代價	1,276	-	-	1,276	-	-	-	-
– 一間附屬公司的可轉換可贖回優先股	59,024	-	-	59,024	-	-	-	-

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無轉換，亦無轉入或轉出第三級。本集團的政策為於報告期末公平值層級間發生轉換時予以確認。

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

(i) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

第二級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

以公平值計量且變動計入其他全面收益之股權投資公平值按市場法釐定。

遠期合約的公平值根據貼現現金流法釐定。

第二層級理財產品及信託產品的公平值透過以風險率(即於報告期末之基準利率加風險溢價)貼現估計未來現金流量釐定。

有關第三層級公平值計量的資料

	重大估值技術	重大不可觀查的輸入數據	輸入值
收購中農網的或然代價	概率法	財務預算的發生概率、財務預算	80%(熊市); 10%(牛市及熊市)
收購化塑匯的或然代價	概率法	財務預算的發生概率、財務預算	70%(熊市); 20%(牛市); 10%(熊市)
可轉換可贖回優先股	期權定價模式	財務預算	不適用

年內，第三層級公平值計量結餘變動如下：

或然代價

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日結餘	6,915	-
業務合併時產生	42,914	20,892
公平值變動淨額	251,298	(13,977)
結算	(14,646)	-
於十二月三十一日結餘	286,481	6,915

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

(i) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

	人民幣千元
一間附屬公司可轉換可贖回優先股	
於二零一七年十二月三十一日結餘	-
業務合併時產生(附註34)	79,737
匯兌差異	5,767
贖回	(12,431)
公平值變動淨額(附註4)	(14,049)
於二零一八年十二月三十一日結餘	59,024

(ii) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具的賬面值較其公平值並無重大不同。

31 承擔

(a) 經營租賃承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額情況如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	15,106	59,746
一年後但於五年內	20,639	16,052
	35,745	75,798

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

(b) 開發成本之資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有關發展中投資物業及發展中物業的資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 發展中投資物業	137,887	112,354
— 發展中物業	1,590,514	1,133,544
	1,728,401	1,245,898

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

32 或然負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行財務擔保 (i)	171,088	104,740
其他非銀行財務擔保 (i)	96,980	36,950
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保 (ii)	688,759	845,189
已發出最高擔保總額	956,827	986,879

- (i) 本集團一間名為武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)之附屬公司主要從事為企業提供貸款擔保服務，及為中國企業提供創業貸款擔保及企業家個人貸款擔保。擔保乃向貸款人(擔保之受益人)提供，擔保費及服務費則根據貸款金額向借款人收取。倘一名特定借款人未能根據相關協議規定之條款支付到期款項，則武漢擔保投資須就該損失向擔保之受益人作出彌償。
- (ii) 本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠負之按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

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

32 或然負債(續)

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

33 重大關連方交易

除本報告其他地方披露的關連方資料外，本集團及本公司訂立如下重大關連方交易。

最終控股方指閻志先生。彼為本集團之聯席主席、聯席行政總裁及執行董事。

(a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括附註7披露的向本公司董事支付之款項及附註8披露的若干最高薪酬僱員)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	13,587	9,843
定額福利退休計劃之供款	433	211
以權益結算股份支付的開支	71,945	65,259
	85,965	75,313

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

(b) 與關連方的其他交易

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(i) 關連方墊款		
— 直接母公司	459,853	—
— 最終控股方	—	200,000
— 聯營公司	2,260	371
— 合營企業	30,000	60,939
— 附屬公司的非控股權益	—	1,250
— 受最終控股方控制之實體	316,640	11,315
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	—	370,352
	808,753	644,227

關連方墊款為無抵押、不計息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

33 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方的其他交易(續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(ii) 向關連方付款		
— 直接母公司	93,753	469,512
— 主要管理人員	10,000	—
— 最終控股方	—	200,000
— 聯營公司	—	20,277
— 合營企業	177,634	85,969
— 附屬公司的非控股權益	1,253	—
— 受最終控股方控制之實體	39,695	11,223
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	114,200	256,152
	436,535	1,043,133

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(iii) 墊付關連方款項		
— 聯營公司	76,731	47,807
— 合營企業	1,098,732	309,479
— 附屬公司的非控股權益	98	30,228
— 受最終控股方控制之實體	4,478	1,508
— 主要管理人員	5,921	—
	1,185,960	389,022

墊付關連方款項為無抵押、不計息及須按要求償還。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(iv) 關連方還款		
— 聯營公司	10,872	27,512
— 合營企業	1,038,467	298,670
— 附屬公司的非控股權益	—	229
— 受最終控股方控制之實體	2,648	331
— 主要管理人員	4,783	—
	1,056,770	326,742

33 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方的其他交易(續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(v) 租金收入		
— 受最終控股方控制之實體	36,653	19,712
(vi) 存款存放於		
— 大受最終控股方影響之銀行	14,256,179	1,742,208
(vii) 提取存款自		
— 大受最終控股方影響之銀行	14,420,391	1,538,054
(viii) 下列者擔保的貸款		
— 受最終控股方控制之實體(附註25(a))	140,000	160,000

關連方並未就貸款擔保收取擔保收入。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

33 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方的其他交易(續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(ix) 銷售予關連方		
— 聯營公司	280,356	11,409
— 附屬公司的非控股權益	—	7,667
— 受最終控股方控制之實體	17	—
— 受附屬公司非控股權益控制之公司	—	901
	280,373	19,977

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(x) 自關連方購買		
— 聯營公司	167,827	—
— 附屬公司的非控股權益	—	1,680
	167,827	1,680

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(xi) 向關聯方提供物流及市場服務		
— 一間聯營公司	111,796	—

(c) 與關連方的結餘

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
保理應收款項		
— 受最終控股方控制之一間實體	20,167	—

保理應收款項乃無抵押、須於一年內償還及按年利率9%計息。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貸款予		
— 聯營公司	61,278	—
— 一間附屬公司的非控股權益	7,506	—
	68,784	—

對關連方的貸款按介乎5%至11%計息。信貸期為一年。貸款人民幣51,291,000元以農產品作抵押。餘下貸款乃無抵押。

33 重大關連方交易(續)

(c) 與關連方的結餘(續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項給予		
— 聯營公司	23,963	—
— 受最終控股方控制之一間實體	17	—
	23,980	—
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收關連方款項		
— 聯營公司	86,154	30,855
— 合營企業	71,139	10,874
— 附屬公司的非控股權益	30,603	34,360
— 受最終控股方控制之實體	4,259	2,427
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	—	4,244
— 主要管理人員	1,138	—
	193,293	82,760
應收關連方款項乃無抵押、免息及須按要求償還。		
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於以下機構之存款		
— 大受最終控股方影響之銀行	39,942	204,154
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
合約負債－農產品貿易		
— 一間聯營公司	27,439	—
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
計息借貸		
— 一間聯營公司(附註25(b))	11,000	—

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

33 重大關連方交易(續)

(c) 與關連方的結餘(續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付關連方款項		
— 聯營公司	2,260	—
— 合營企業	—	146,870
— 附屬公司的非控股權益	307,026	308,279
— 受最終控股方控制之實體	277,105	160
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	—	114,200
— 最終控股方	3,900	3,900
— 直接母公司	366,100	—
— 主要管理人員	—	10,000
	956,391	583,409

應付關連方款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

(d) 與關連交易有關之上市規則之適用性

除了有關上述 33(b)(v)、33(b)(vi) 及 33(b)(vii) 中的關連方交易以外，沒有任何其他關連方交易構成上市規則第 14A 章定義之關連交易或持續關連交易。有關上述 33(b)(v)、33(b)(vi) 及 33(b)(vii) 的關連方交易詳情可參見董事會報告之「關連交易」一節。本公司符合上市規則第 14A 章關於關連交易或持續關連交易所規定的披露要求。

34 收購附屬公司

收購化塑匯

於二零一七年十月十一日，本集團就按總代價 29,500,000 美元（約等於人民幣 192,759,000 元）收購化塑匯 209,581,251 股普通股（約等於化塑匯總股權的 66.21%）訂立協議。化塑匯為於開曼群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司主要從事買賣化工及塑料以及經營信息服務業務。交易已於二零一八年三月五日獲本公司股東批准並於二零一八年三月二十八日完成。

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

34 收購附屬公司(續)

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

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

附註：

或然代價包括(i)股份抵押，據此，化塑匯集團有限公司向本集團抵押合共106,962,000股股份(33.79%)；及(ii)1,243,000美元由本集團以托管方式持有。已抵押股份總數的三分之一(即化塑匯35,654,000股股份)及預扣代價的三分之一(即414,000美元)將保留以支付於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度各年履行擔保導致的任何差額。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

34 收購附屬公司(續)

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

計量已收購資產及或然代價公平值使用之估值技術如下：

已收購資產

估值方式及方法

無形資產－客戶關係

使用剩餘盈利法估計，據此，相關分攤資產回報自預測現金流扣減以計量標的資產應佔現金流量，及使用風險調整貼現率貼現預測剩餘盈利。

無形資產－商標

使用免納專利權費法估計，據此，預測專利權收入根據可資比較專利權費率及使用風險調整貼現率貼現的預測除稅後專利費收入而估計。

或然代價

或然代價的公平值根據化塑匯財務預測的不同情形及各自發生的可能性使用概率統計法釐定。

35 公司層面財務狀況表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	14	3,066,815	2,979,940
流動資產			
現金及現金等價物		57,987	107,475
貿易及其他應收款項、預付款項		1,205,490	1,296,950
		1,263,477	1,404,425
流動負債			
貿易及其他應付款項		415,408	315,040
流動資產淨值		848,069	1,089,385
總資產減流動負債		3,914,884	4,069,325
資產淨值		3,914,884	4,069,325
股本及儲備	29		
股本		32,437	32,292
儲備		3,882,447	4,037,033
權益總額		3,914,884	4,069,325

36 直接及最終控股方

於二零一八年十二月三十一日，董事認為本集團直接母公司及最終控股方分別為卓爾發展投資有限公司（「卓爾發展投資」）及閻志先生。卓爾發展投資並未編製財務報表以供公眾使用。

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

37 比較數字

本集團於二零一八年一月一日初步應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，並無重列比較資料。有關會計政策變動的進一步詳情於附註1(c)披露。

38 已頒佈但於截至二零一八年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈一些修訂及新準則，惟該等修訂及新準則於截至二零一八年十二月三十一日止年度仍未生效且未於該等財務報表採納。其中包括下列項目可能與本集團有關。

	自以下日期 或之後開始之 會計期間生效
國際財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號， <i>所得稅處理方法的不確定性</i>	二零一九年一月一日
二零一五年至二零一七年周期對國際財務報告準則的年度改進	二零一九年一月一日
國際會計準則第28號(修訂本)， <i>於聯營公司及合營企業的長期權益</i>	二零一九年一月一日

本集團正在評估該等修訂、新準則及詮釋預期於首次應用期間的影響。截至目前，本集團已證實新準則的若干方面可能會對綜合財務報表造成重大影響。預期影響的進一步詳情於下文論述。儘管國際財務報告準則第16號之評估已大致上完成，但由於迄今已完成之評估乃基於本集團目前可獲得之資料，因此對首次採納該準則之實際影響可能有所不同，待該準則首次應用於本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務報告之前，亦可能會釐清進一步之影響。本集團亦可能會改變對會計政策之選擇，包括過渡方案，直至該準則首次應用於財務報告內。

國際財務報告準則第16號，*租賃*

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

38 已頒佈但於截至二零一八年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響(續)

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

國際財務報告準則第16號將主要影響本集團作為承租人的物業、廠房及設備租賃，該等租賃目前被劃分為經營租賃。應用新會計模式預期將導致資產及負債增加並影響按租賃期於損益表確認開支的時間。

國際財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。根據國際財務報告準則第16號的允許，本集團計劃使用可行權宜方法以融入先前評估，當中現有安排為(或包含)租賃。因此，本集團僅將國際財務報告準則第16號對租賃之新定義應用於首次應用日期或之後訂立之合約。此外，本集團計劃選擇可行權宜方法，以免將新會計模式應用至短期租賃及低價值資產租賃。

本集團計劃就採納香港財務報告準則第16號而選用經修訂追溯法，並會於二零一九年一月一日將首次應用的累計影響確認為權益年初結餘調整，並不會重列比較資料。如附註31(a)所披露，於二零一八年十二月三十一日，就物業而言，本集團的不可取消經營租賃下的日後最低租賃款項為人民幣35,745,000元，大部分款項須於報告日期後1至5年內支付。首次採納香港財務報告準則第16號後，租賃負債及相應使用權資產的年初結餘，經計及折讓效應後，將於二零一九年一月一日調整至人民幣33,430,000元。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期，首次採納香港財務報告準則第16號後將予作出的過渡調整將不屬重大。然而，上述會計政策的預計變動將對本集團於二零一九年起的財務報表造成重大影響。

主要物業資料

於二零一八年十二月三十一日

本集團物業組合概要 — 主要在建物業

項目	位置	預期竣工日期	擬定用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)	完工比例
1 漢口北國際 商品交易中心部分物業	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀨口村	二零二零年十二月	商業	256,720	318,366	100%	10%-80%
2 第一企業社區(四期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號	二零二零年十二月	住宅	394,882	618,883	100%	10%
3 卓爾生活城 - 湖畔豪庭 (二期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區	二零二零年六月	住宅	59,793	117,102	100%	76%
4 第一企業社區 - 長沙 總部基地(二期)	中國湖南省長沙市 開福區新港鎮植基村	二零二四年六月	商業	120,652	278,352	80%	11%
5 荊州卓爾城部分物業	中國湖北省荊州市 荊州區紀南鎮三紅村	二零二零年六月	商業	137,802	229,006	100%	94%
6 天津電商城(C區)	中國天津市西青區 精武學府工業園	二零一九年十二月	商業及住宅	24,505	39,244	100%	90%
7 武漢陸港中心(一期)	中國湖北省 武漢市新洲區 陽邏街施崗村	二零一九年八月	物流貨運中心	364,358	126,857	100%	75%

本集團物業組合概要 — 主要持作出售竣工物業

項目	位置	現時用途	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村	商舖及住宅	318,369	100%
2 漢口北國際商品 交易中心部分物業 - 汽車大世界	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村	商舖	26,268	100%
3 第一企業社區部分物業 (一、二及三期)	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號	辦公室	55,828	100%
4 卓爾生活城 - 湖畔豪庭	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區	住宅	24,092	100%
5 荊州卓爾城部分物業	中國湖北省荊州市荊州區 紀南鎮三紅村	商舖	71,725	100%
6 第一企業社區 - 長沙(一期)	中國湖南省長沙市開福區 新港鎮植基村	辦公室	51,228	80%

主要物業資料

於二零一八年十二月三十一日

本集團物業組合概要 — 主要持作投資物業

項目	位置	竣工階段	土地租賃年限(平方米)	概約 建築面積	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村	竣工	中期	1,318,659	100%
2 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號	在建中	中期	3,898	100%
3 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村	竣工	中期	201,702	100%
4 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區	竣工	中期	25,550	100%
5 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市東西湖區 將軍路街	在建中	中期	18,354	100%
6 第一企業社區 1號樓部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號	竣工	中期	45,672	100%
7 第一企業社區 商業街部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 巨龍大道18號	竣工	中期	9,315	100%
8 天津電商城部分物業 (A區及B區)	中國天津市西青區創新道32號 國際商貿城天津電商城第一期	在建中	中期	519,458	100%

財務概要

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
業績					
收入	56,116,072	22,249,176	1,213,375	1,029,482	1,986,129
毛利	1,559,600	1,012,255	361,307	271,210	976,104
投資物業估值淨收益	3,865,192	3,021,326	1,275,697	1,237,742	2,157,336
下列人士應佔年內溢利：					
本公司權益股東	1,371,304	2,379,077	2,048,951	2,037,727	1,572,819
非控股權益	(97,397)	(22,595)	7,620	8,261	37,905
年內溢利	1,273,907	2,356,482	2,056,571	2,045,988	1,610,724
財務狀況					
資產總額	53,081,118	47,343,628	29,747,649	23,769,619	22,176,014
負債總額	33,472,305	28,682,741	17,608,417	13,459,088	13,613,874
非控股權益	829,221	879,677	34,685	842,063	644,239
本公司權益股東應佔權益總額	18,779,592	17,781,210	12,104,547	9,468,468	7,917,901
總權益	19,608,813	18,660,887	12,139,232	10,310,531	8,562,140