

ZALL 卓尔智联

Zall Smart Commerce Group Ltd.

卓爾智聯集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2098.HK

供應鏈金融

直播

批發市場

產業電商

倉儲

數字雲服務

物流

2022 年報



關於 卓爾智聯集團 有限公司

卓爾智聯集團致力於成為全球領先的數字貿易平台，圍繞大宗商品和批發市場兩大交易場景，建設運營了消費品、農產品、鋼鐵、化工塑料、跨境等B2B交易平台，為合作夥伴提供多品類、全方位的交易及物流、倉儲、金融、信息服務等供應鏈服務。集團以「新貿易方式」作為切入點，以大數據、人工智能、區塊鏈等數字化技術為應用，構建「B2B交易服務+供應鏈服務+數字技術雲服務」的架構體系，幫助企業降本增效，進一步提升交易效率、倉儲物流效率、資金效率等協同能力。

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	主席報告
9	管理層討論及分析
23	董事及高級管理層履歷詳情
28	董事會報告
50	企業管治報告
72	獨立核數師報告
79	綜合損益表
80	綜合損益及其他全面收益表
81	綜合財務狀況表
83	綜合權益變動表
85	綜合現金流量表
87	綜合財務報表附註
224	主要物業資料
228	財務概要

公司 資料

董事

執行董事

閻志先生(聯席主席兼聯席行政總裁)
于剛博士(聯席主席)
衛哲先生(於二零二三年一月一日辭任)
齊志平先生(聯席行政總裁)
余偉先生
夏里峰先生

獨立非執行董事

張家輝先生
吳鷹先生
朱征夫先生

註冊辦事處

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

中國總部

中國
湖北省武漢市
盤龍城經濟開發區
楚天大道1號
第一企業社區
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

薪酬委員會

朱征夫先生(主席)
齊志平先生
吳鷹先生

風險管理委員會

朱征夫先生(主席)
張家輝先生
齊志平先生

公司秘書

傅曼儀女士

公司網站

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

授權代表

傅曼儀女士
齊志平先生

香港股份登記處

聯合證券登記有限公司(於二零二三年四月一日獲委任)
香港
北角英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

法律顧問

胡百全律師事務所
盛德國際律師事務所

核數師

天職香港會計師事務所有限公司
(於二零二二年十月十七日獲委任)
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國建設銀行
中國民生銀行
珠海華潤銀行
中國光大銀行

財務摘要

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	110,906,215	104,551,813
毛利	587,425	885,755
年內虧損	(2,981,191)	(1,450,126)
每股虧損		
— 基本(人民幣分)	(24.94)	(11.27)
— 攤薄(人民幣分)	(24.94)	(11.27)
非流動資產總值	25,127,151	26,094,178
流動資產總值	34,851,903	27,497,945
分類為持作出售資產	380,016	—
持作出售之出售集團資產	—	5,682,878
資產總值	60,359,070	59,275,001
非流動負債總額	9,536,854	8,868,325
流動負債總額	36,634,273	31,222,568
與分類為持作出售資產直接相關的負債	39,837	—
持作出售之出售集團負債	—	2,404,767
負債總額	46,210,964	42,495,660
資產淨值	14,148,106	16,779,341

主席 報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾智聯集團有限公司(「本公司」或「卓爾智聯」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告。

二零二二年，是充滿不確定性的一年。受到新冠疫情極大影響，我們在困難中積蓄力量、奮力向前。

不過，危機之中也伴隨著轉機。二零二二年底，全國疫情正式宣布全面放開，我們也迎來了新的希望和發展機遇。從疫情當中走出的企業更加迫切地走向數字化轉型，為各大產業互聯網平台提供了廣闊的發展空間；由湖北省政府主辦，卓爾智聯執行承辦的第十三屆「漢交會」，作為「防控新十條」發布後國內首個大型經貿盛會，受到全球矚目，提振了市場消費信心。卓爾智聯聚焦的數字貿易價值愈加凸顯，公司也呈現強大韌性，發展態勢穩中向好。

激活數字經濟創新動能，加強數字貿易平台建設

當前，新一輪科技革命和產業變革突飛猛進，全球數字經濟蓬勃發展，以數據為關鍵生產要素、數字服務為核心的數字貿易，成為新一輪全球競爭的焦點，也成為推動我國經濟發展質量變革、效率變革、動力變革的新動能。

致力於成為全球領先的數字貿易平台，卓爾智聯利用大數據、人工智能、區塊鏈等新一代信息科技，已搭建起包含卓爾購、中農網、卓鋼鏈、化塑匯、CIC、海上鮮等平台在內的智能交易生態圈，為30多萬家實體企業客戶提供物業、倉儲、物流、金融、跨境貿易、供應鏈管理等綜合供應鏈服務，持續推動產業數字化。

主席 報告(續)

中農網的沐甜商城、惠豬寶等平台一站式打通了產業鏈上的各個堵點，將交易、金融、物流等服務資源整合起來，客戶在線即可完成採購下單、銷售、融資等需求，持續幫助農業產業鏈客戶降低成本，提升決策的科學性以及商品流通效率。測算表明，納入惠豬寶平台的養殖戶，平均每頭豬可節省10–20元飼料費，每頭豬出欄可增加20–30元利潤；一個1000頭豬的養殖場，每年可增加3萬元左右利潤。沐甜商城實現年均「一口價」成交量近百萬噸，「衛星倉」年均成交量約30萬噸，「差價掛牌」年均成交量近350萬噸。卓鋼鏈基於鋼鐵行業痛點打造輕量級SaaS服務系統，並提供符合客戶需求的定制化服務產品，助力企業提升人效和線上運營效率，推動了鋼鐵產業的數智化升級。據統計，卓鋼鏈科技已成功服務陝鼓集團、玉馬國際等近500家大型央國企及民營企業，項目及時交付率達100%。化塑匯發掘行業數據價值，通過更新、迭代數字化智能供應鏈系統增強服務能力，在液體化工和塑化行業具有領先優勢，平台用戶數量超6.5萬，每年都有超1萬實體企業通過平台進行原材料採購。

同時，公司也在積極推動線下批發市場的數字化轉型，卓爾購立足漢口北國際貿易城完善的產業資源、豐富的電商生態圈和廣泛的直播需求，建設並運營了集「商一倉一流」於一體的漢口北直播基地，構建數字化直播產業園區，讓更多實體商戶享受到直播經濟的紅利，促進經濟效益的高速增長。

公司緊緊把握數字經濟機遇，大力推動技術創新，持續賦能數字貿易，二零二二年累計獲得專利109項，軟件著作權198項，知識產權總數達457項，並入選商務部「全國供應鏈創新示範與應用企業」，「湖北省數字經濟試點示範專項支持項目」。凝聚各平台數字化力量，做大數字貿易規模，做優數字貿易質量，公司在《財富》中國500強中排名第132位。

主席 報告(續)

創新消費場景，做強供應鏈，助力漢口北國際貿易城提檔升級

卓爾智聯建設並運營的漢口北國際貿易城是全國建築規模第一、交易額第二的商貿物流市場，近年來為融入「雙循環」新發展格局，以高質量供給激活市場有效需求，漢口北正在持續培育和強化產業鏈供應鏈服務功能，努力成為湖北建設全國商貿物流中心的重要樞紐市場、創新試驗區和產業載體。

聚焦線上線下結合，推動漢口北數字化轉型，集團構建了「數字化漢口北」系統，通過數字技術強化平台數據整合和資源配置能力，並設立了漢口北大型直播基地，打造武漢集中度最高的直播經濟生態；推動批發採購與體驗式消費結合，創新消費場景，漢口北打造了鮮花小鎮、萬國小鎮等特色商業街區，形成了商旅融合的新體驗、新業態。同時，為推動商品市場與大型交易展會結合，漢口北已連續舉辦了13屆漢交會，持續做實做優開放平台。

不斷推動專業市場提檔升級，延伸產業價值鏈、拓寬重點交易品類，漢口北也正在以原產地直供模式提升市場集聚輻射能力。二零二二年，旗下卓爾國貿集團聯手雲南斗南花卉產業集團共同打造的中國鮮切花供應鏈基地漢口北鮮花小鎮，以「花文化、微度假」概念，規劃「一條軸線，四大主體驗區」，成為集鮮切花批零交易、綠植花苗、花藝資材、餐飲美食、休閒娛樂、雲南特產、潮流文創於一體的新型商業綜合體。該項目通過現代供應鏈方式，重塑了鮮花交易全部流程，其使用的全程冷鏈、帶水運輸的方式，避免了花朵和耗材的損耗，使鮮花成本大大降低。自漢交會期間開業至今，居高不下的人氣使其成為武漢商貿及文旅融合的新名片，為重振消費注入新的動力。未來，集團計劃以直供模式為基礎，以小鎮模式為特色，將更多國內國際優質供應鏈資源引入漢口北，進一步打造汽車供應鏈、海鮮供應鏈、味道供應鏈、服裝供應鏈，實現供應鏈上接產地，下延終端，在區域商貿流通中發揮樞紐作用。

主席 報告(續)

目前，支持漢口北建設已寫進《2023湖北省政府工作報告》《2023武漢市政府工作報告》，在省報告中被提及兩次，在市報告中被提及四次。同時，湖北武漢正在搭建的紡織服裝產業供應鏈平台——華紡鏈正式落地漢口北，卓爾智聯將聯手多個國資委平台，營造全省紡織服裝產業共榮共生、共融共享的生態，對全省紡織服裝行業供應鏈有效延鏈補鏈強鏈，推動湖北紡織服裝產業鏈數智化升級。緊密圍繞武漢大市場、大樞紐建設，公司將持續做優做強漢口北國際貿易城，加快打造成為具有全球影響力的世界購物公園、全國領先的供應鏈管理中心、數字貿易示範區和商貿服務型國家物流樞紐，為湖北建設全國商貿物流中心、武漢爭創國際消費中心城市貢獻力量，實現新時代「貨到漢口活」。

推動內外貿一體化發展，奮力駛入全球貿易快車道

中國政府明確提出要「增強國內大循環內生動力和可靠性，提升國際循環質量和水平」，推動內外貿一體化發展，是推動實施擴大內需戰略，優化供需結構，服務構建新發展格局的重要舉措。從疫後浙江組團前往國外搶訂單，到拼多多、阿里、字節不斷加碼海外電商佈局，全球貿易正在形成新的格局。

在加強內貿流通發展的同時，卓爾智聯也在持續鞏固自身國際化市場開拓優勢，幫助更多國內企業打開國外銷售市場，將優質好貨輸送至國外。加快創新發展外貿新業態新模式，漢口北基本形成「市場採購+跨境電商+外綜服」的外貿新業態融合發展的新模式，並開拓性提出「海外倉備貨」模式，使漢口北成為中部地區外貿發展最為活躍的地區之一。旗下卓貿通一站式外貿綜合服務平台，擁有一般貿易進出口、市場採購貿易出口、跨境電商進出口和外綜服出口等多種主流貿易報關平台，並與海關總署、湖北省「單一窗口」進行數據實時對接，並在全省設立的20餘家外貿綜合服務中心，幫助企業降低業務成本，助力湖北外貿高質量發展。近五年，漢口北進出口額保持平均46%的增幅，總額超107億美元。

主席 報告(續)

在跨境貿易領域，公司設立在新加坡的世界商品智能交易中心(CIC)積極拓展海外市場業務佈局邊界，持續為各國貿易商提供大宗商品交易匹配及一站式物流、通關、金融、大數據等服務，註冊用戶總量已超1.4萬。同時，其基於大數據、區塊鏈技術打造的國際貿易數據搜索平台卓貿查2.0 (TradeData.Pro)匯聚50多個貿易大國的進出口數據，為全球30多個國家提供數字化貿易數據分析、洞察等增值服務，幫助上百家世界500強企業優化貿易決策，發現新的增長機會。今年平台整體營收逆勢上漲，突破百億規模，數據產品銷售增長155%，客戶曝光度增長518%。

雖然當前國際格局複雜多變，但經濟全球化趨勢不可逆轉，在數字技術的推動下，全球貿易也將迎來新的變革。以數字為驅動，卓爾智聯將加大力度推動內外貿平台一體化發展，利用生態圈建設與全球化佈局優勢，打造全球領先的數字化貿易平台，駛入全球貿易快車道，盡快實現世界500強的戰略目標。

閻志

聯席主席

香港，二零二三年三月三十一日

管理層討論 及分析

業務回顧

消費品批發交易

本集團旗下核心項目——漢口北國際貿易城現已擁有酒店用品、品牌服裝、汽車二手車、小商品、床上用品、鞋業皮具、五金機電、生鮮、副食等30個大型綜合性專業市場集群，以及漢口鎮、萬國小鎮、鮮花小鎮、味道小鎮、名車小鎮等多個特色商貿小鎮，目前已有3.2萬商戶穩定經營。在本年度，「加快建設漢口北等直播電商集聚區」、「推進漢口北商品市場優化升級」、「辦好漢交會」被寫入武漢市2022年政府工作報告，漢交會更被列入湖北省2022年政府工作報告、湖北省第十二次黨代會報告。

二零二二年，漢口北縱深推進線上線下結合，打造華中地區首家直播小鎮。集團旗下卓爾購信息科技(武漢)有限公司(「卓爾購」)作為漢口北直播基地運營商，已完成漢口北直播基地的生態構建，提供專業的人才培訓、主播孵化、直播間代運營及倉儲物流、供應鏈撮合等一系列服務，構建「電商直播+」新業態，帶動商戶轉型升級。隨著武漢抖音電商直播基地及快手優質服務商先後落戶漢口北，漢口北直播基地已搭建超過200間共用直播間和60間旗艦直播間，並配備10,000平方米的電商直播選品大廳。於二零二二年一月，漢口北舉辦線上線下年貨節，聯合30個大型專業市場，覆蓋零食、美妝、鞋帽、服飾、日用、副食、生鮮等全品類，邀請知名主播直播帶貨，讓更多高性價比的年貨好物觸達全國各地；於二零二二年四月，第四屆「雙品網購節暨非洲好物網購節」湖北專場在漢口北直播基地開幕，通過抖音、快手等直播平台為非洲好物和湖北優質商品開展直播帶貨；於「618」期間，武漢抖音電商直播基地服務商戶的商品成交總額突破了人民幣3.3億元，近30家店鋪環比增速達100%以上；於二零二二年十二月，鬥南花卉城花拍交易中心、漢口北汽車拍賣交易中心、水產品拍賣交易中心同期運營，引入拍賣模式，創新貿易機制。報告期內，在漢口北鞋業城、小商品城、服裝城內分別打造了風尚秀、生活秀、時尚秀三大直播秀場，賦能市場商戶加速轉型升級。

管理層討論 及分析(續)

二零二二年，漢口北縱深推進內貿外貿結合，打造內外貿一體化示範區。於二零二二年十一月，漢口北國際貿易城第二次亮相中國國際進口博覽會，向世界展示湖北武漢商貿業的蓬勃活力和嶄新面貌；於二零二二年十二月，湖北省國家外貿轉型升級基地展示中心在漢口北湖北外貿產業館正式開放，來自全省11個地市州的20個優質外貿產業基地集中亮相，向全球16個國家近30名駐華使節進行隆重推介。報告期內，漢口北市場完成進出口總額約295億元，同比增長約29%。

漢口北同時縱深推進批發與體驗式消費結合，打造湖北省特色商業街。於二零二二年五月，以環球風情、進口集散為特色的漢口北萬國小鎮和聚焦親子經濟的漢口北嘉年華主題樂園正式開業，「遊、購、娛、採」於一體的新消費需求在漢口北得以一站式滿足；於二零二二年七月，以漢口鎮、萬國小鎮、嘉年華樂園為載體，啟動以「打卡漢口北，酷玩多彩夜漢口」為主題的夜間消費活動，聚焦夜購、夜食、夜娛、夜遊四大板塊發展夜經濟，著力創建湖北省夜間消費集聚區；於二零二二年十二月，漢口北鮮花小鎮、味道小鎮、名車小鎮等體驗式專業商貿小鎮同期開業，連結源頭供應鏈，打造了華中地區最大規模的鮮花產業綜合交易基地——華中門南花卉城。

漢口北亦致力於縱深推進大型交易展會與實體市場發展結合，打造全省重要開放性平台。於二零二二年十二月二十八日至二零二三年一月七日，「2022全球數字貿易大會」及「武漢(漢口北)商品交易會」在漢口北舉辦。本次大會由湖北省人民政府主辦，30多個國家的外交使節、商協會負責人，數百位知名企業家和產業互聯網、外貿、供應鏈企業負責人，3萬多家採購商參展企業匯聚武漢，開展交流和貿易合作。大會期間，全國知名海鮮海產、鮮花苗木、糧油副食、進口食品等特色新型消費品供應鏈落戶漢口北，直播平台「Zall Select」成功上線並開設首家旗艦店，深入供應鏈源頭為客戶甄選時尚生活品牌，約200家廣東品牌服裝企業簽約落戶漢口北設立營銷展示中心及倉儲物流中心，湖北省國家外貿轉型升級基地展示中心在漢口北「湖北外貿產業館」正式開放，全國數字貿易大會主題論壇、跨境產業互聯網峰會暨2022年度千峰之夜專題活動先後舉辦，漢口北酒店用品博覽會、文化用品博覽會、窗簾訂貨會、「閃亮星」直播節等103場專業採購活動接連舉行。

管理層討論 及分析(續)

供應鏈管理及貿易

本集團目前已建設運營了農產品、化工塑料、鋼鐵及能源等B2B交易平台矩陣。

本集團旗下大型農產品B2B平台深圳市中農網有限公司(「中農網」)持續深耕全產業鏈，聚焦核心板塊穩健發展，報告期內實現營業收入人民幣430億元。報告期內，雖有國際糖價上漲提振，但因國內疫情多點散發等因素影響，國內糖價以區間震盪行情為主，現貨市場總體弱於上年。甜味板塊以沐甜商城為載體，提前合理佈局糖源，針對細分客戶群體重點推出不同的業務模組，並新增成都、長沙、武漢等服務團隊，通過「城市合夥人」模式拓寬業務覆蓋面。沐甜商城新增註冊客戶數1,337戶，實現新增客戶轉化821戶，轉化率達約62%，商城成交量同比增長約85%，有效實現規模擴張，提升核心競爭力，構築競爭壁壘。同時，鄉村振興業務團隊深入農業種植一線，聚焦農業產業鏈有序搭建涉農業務場景，探索創新「產業大數據+數字化訂單交易+供應鏈金融+智慧農業」的產業振興鄉村數字化服務新模式，賦能產業上游，為鄉村振興佈局打下了堅實的涉農業務基礎。報告期內，中農網積極與29家金融機構建立合作，持續對現有金融產品進行迭代升級和產品線的不斷開拓，累計服務五百多家客戶通過中農網平台從銀行等金融機構獲得超30億元的產融服務支援。中農網堅持「以客戶為中心」，在原有業務基礎上持續對沐甜商城、中農薈、CRM系統、信貸工廠進行優化迭代，加速業務發展。飼料板塊方面，通過技術和模式創新，圍繞適度規模養殖場客戶量身打造「惠豬盛宴」營銷活動，業務覆蓋18個省份，合作養殖戶405戶；飼料原料貿易方面新增客戶數218家，同比增長約179.5%。飼料生產加工項目亦取得新進展，其中蘭州項目在今年完成註冊、建設、完工並進入生產籌備階段；北海項目完成主體工程建設，達到生產條件。

此外，中農網的絲紡、咖啡及辣椒業務亦加快增長。報告期內，絲紡業務新增雲工廠投入建設，打造從原料到生產流通到絲綢紡織面料的精益化供應鏈管理和市場交付體系；咖啡業務方面除繼續完善國內外供應鏈體系，同時探索自營咖啡品牌新模式；辣椒業務方面則於年底新設立合資企業，開啟自有產能建設項目，逐步實現公司在調味品類產業鏈的戰略佈局，加速公司外延式發展步伐。

管理層討論 及分析(續)

集團旗下 HSH International Inc. (「化塑匯」) 作為引領未來的化工電商，以「平台 + 供應鏈服務」的模式，整合信息、商品、物流、金融等資源，形成了一套針對化工、塑料行業上下游企業及服務商的供應鏈服務體系。二零二二年上半年上海疫情爆發，在全市居家辦公兩個月的情况下，化塑匯通過應用數字技術，包括利用靈活實用的移動端(應用程式、小程序等)及時響應下游加工企業採銷需求，利用自主研發的行業 SaaS 系統連接上游企業資源打通物流通路，實現了高效運營，業績保持穩步增長。此外，化塑匯進一步夯實管道業務，利用數據價值，加大小微實體企業供應鏈金融扶持力度；運用專業分析團隊，對各主營商品價格走勢進行分析，為業務部門提供採銷指導價，業務部門結合市場實際情況進行交易，以最大程度規避決策風險。截至二零二二年十二月三十一日，化塑匯平台累計客戶數達 49,203 個，實現營業收入約人民幣 220 億元，較去年同期增長約 23%，主要由於石油苯、純苯品類的銷量有所增長及新品種的開拓。

在黑色大宗商品領域，集團旗下卓鋼鏈持續打造以「智慧交易」為主體，以「供應鏈服務、技術服務」為兩翼，構建鋼鐵數智服務平台。二零二二年上半年上海等全國多地疫情再次爆發，卓鋼鏈率先推出「線上線下雙保供」模式，線下聯合全國 28 家服務中心，調動內部專業化團隊 7x24 小時隨時待命，線上通過「軟體 + 供應鏈服務」助力上下游企業維持正常運營及管理，聯合多間金融機構不斷豐富及優化「多銀行 多產品」供應鏈服務超市，實現了供應鏈金融服務全流程線上化，為疫情下的企業更好地解決資金難題，並持續為川藏鐵路三期項目、遂寧城南高速、西安市高鐵站樞紐工程項目等大型基建與民生工程，提供精準、高效的終端配送定制化服務，有力保障了國家重點工程施工鋼材供應的有序推進。卓鋼鏈的輕量級定制化 SaaS 系統服務，覆蓋鋼貿行業市場面所有的業務場景，實現銷售、客戶、項目、生產、庫存、採購、人資、財務、辦公等所有環節全程無縫管理。同時，卓鋼鏈進一步優化多維度全方位的智慧倉儲物流系統，提升倉儲、配送的經營管理能力，為產業鏈各方提供智慧、可視、高效的線上化服務，通過倉單電子化、物流配送無紙化安全交接，一方面有效規避人員的密切接觸，注重疫情防控的同時，也減少了傳統紙質資料傳遞，助力行業綠色發展。卓鋼鏈發起的「線上線下雙保供」行動，被中國鋼結構協會、中國金屬材料流通協會等協會單位及中國日報、環球網、界面新聞、萬聯網等主流媒體關注和報導。截至 2022 年底，卓鋼鏈在全國建立 28 個交易服務中心，覆蓋 32 省 300 多個城市，服務會員達 6 萬多家，倉儲總輸送量 500 萬噸，為 158 個大型民生工程和製造項目提供終端服務。於報告期內，儘管受到疫情及房地產市場波動的影響，整體鋼鐵產業鏈供需表現不佳，流動性變差，市場價格震盪下滑，卓鋼鏈仍實現營業收入約人民幣 220 億元，並榮獲「中國民營企業 500 強」、「上海供應鏈創新與應用優秀案例企業」及「2022 年度產業互聯網百強榜十強」等多項榮譽。

管理層討論 及分析(續)

全球大宗商品線上交易領域，集團旗下世界商品智能交易中心CIC自二零一八年十月上線以來，深耕大宗商品線上交易領域，以區塊鏈技術為底層提供一站式解決方案，降低國際貿易風險，提高流轉效率。截至二零二二年十二月，CIC平台累計註冊用戶14,233家，交易額近180億美元，主要交易品類包括煤炭、鎳礦、銅礦、鐵礦石及電解銅等。為保證供應鏈金融服務的順利進行，CIC努力開拓多元化的融資渠道，不斷增強電子金融服務和提供有效的風險管理，為國際電子金融服務提供新的解決方案，降低成本，拓寬渠道，提升交易效率，推動國際貿易發展。截至二零二二年十二月三十一日止年度，CIC實現營業收入約人民幣104億元。除了對雙碳經濟進行可行性研究之外，CIC進一步深入東南亞市場，通過平台SEO和SEM優化，為其數字化產品Trade Datapro提供營銷支援。此產品於2019年推出以來已獲得來自世界各地的客戶訂單，包括新加坡、印尼、日本、馬來西亞、越南、韓國、美國、土耳其等，產品的點擊率比去年增加了四倍，全球市場覆蓋率不斷擴大。

本集團通過近幾年的線上線下融合發展，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生態圈，進一步提升經營效率。

未來前景

當前數字經濟作為一種新的經濟形態，已經成為經濟高品質發展的新型驅動力。卓爾智聯自二零一五年全面啟動互聯網轉型以來，積極打造智能交易平台，為農產品、化工塑料、鋼鐵、能源、批發市場、跨境貿易等行業提供交易、物流、倉儲、金融、供應鏈管理等數字化服務，推動傳統貿易向數字貿易轉型升級。

未來，卓爾智聯將繼續加大對數字技術的研發，以「新貿易方式」作為切入點，以大數據、人工智能、區塊鏈等數字化技術為應用，構建「B2B交易服務+供應鏈服務+數字技術雲服務」的架構體系，幫助企業降本增效，進一步提升交易效率、倉儲物流效率、資金效率等協同能力。

管理層討論 及分析(續)

投資組合

本集團於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日之上市股權投資組合如下：

於二零二二年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於 二零二二年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二二年 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	截至 二零二二年 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」)	590,962,500	2.23%	620,157	55,958	2,687	-

於二零二一年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二一年 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	截至 二零二一年 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	590,962,500	3.00%	620,157	52,666	39,779	-

管理層討論 及分析(續)

本集團於年內的上市股權投資表現及前景如下：

於二零二二年十二月三十一日，本集團於豐盛持有590,962,500股股份(二零二一年十二月三十一日：590,962,500股)，佔其全部已發行股本約2.2%(二零二一年十二月三十一日：約3.0%)。豐盛是一間香港聯合交易所有限公司的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及服務業務以及新能源業務。於截至二零二二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2.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣39.8百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二二年十二月三十一日總資產約0.09%(二零二一年十二月三十一日：約0.09%)。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

本集團之收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣104,551.8百萬元增加約6.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣110,906.2百萬元。增加主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入增加；(ii)租金收入減少；及(iii)物業及相關服務銷售收入減少互相抵銷之影響所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二二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99.6%。截至二零二二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約為人民幣110,409.9百萬元(二零二一年：約人民幣103,607.8百萬元)。供應鏈管理及貿易業務之收入增加主要由於本集團持續擴大業務規模。

投資物業租金收入

本集團投資物業租金收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣530.6百萬元減少約54.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣240.9百萬元。減少乃主要由於受COVID-19疫情影響，部分租戶終止租約。

融資收入

本集團融資收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣83.3百萬元增加約4.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣87.2百萬元。增加主要由於來自中農網的供應鏈融資收入增加。

管理層討論 及分析(續)

物業銷售及相關服務

物業銷售及相關服務收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣261.1百萬元減少約59.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣106.8百萬元。

本集團之物業銷售收入來自銷售零售商舖及配套設施單位。物業銷售收入減少主要歸因於二零二二年交付物業之建築面積有所減少。

銷售成本

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團銷售成本約為人民幣110,318.8百萬元(二零二一年：約人民幣103,666.1百萬元)。本集團總銷售成本隨著收入增加而相應增加。

毛利

本集團之毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣885.8百萬元減少約33.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣587.4百萬元。本集團之毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約0.85%減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約0.53%，主要由於年內具有較低毛利率的供應鏈管理及貿易業務收入增加，而具有較高毛利率的租金收入以及物業銷售及相關服務收入減少。

其他淨收益

本集團其他淨收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣15.2百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣135.6百萬元。增加主要由於：(i)上市股本證券公平值虧損減少約人民幣40.5百萬元；(ii)財富管理產品及信託產品公平值收益增加約人民幣27.2百萬元；及(iii)或然代價之公平值虧損減少約人民幣53.6百萬元。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣236.4百萬元減少約11.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣209.7百萬元。減少主要由於(i)物流及裝卸雜費減少約人民幣6.2百萬元；(ii)辦公水電及管理費減少約人民幣13.2百萬元；以及(iii)推廣成本減少約人民幣6.3百萬元所致。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣635.6百萬元減少約18.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣520.8百萬元。有關減少主要由於(i)其他稅項減少約人民幣34.6百萬元；及(ii)員工支出、折舊和攤銷及研發開支減少約人民幣56.8百萬元。

管理層討論 及分析(續)

預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)約人民幣29.1百萬元(二零二一年：約人民幣306.3百萬元)。於二零二一年確認減值虧損主要是由於受新冠疫情爆發影響，未能按預期收回應收租金。

無形資產及商譽之減值虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得無形資產及商譽之減值虧損分別為零和約人民幣267.1百萬元(二零二一年：分別約為人民幣61.7百萬元和人民幣334.0百萬元)。確認商譽減值虧損主要由於中農網二零二二財政年度財務表現不達預期。

投資物業估值淨虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業估值淨虧損約人民幣934.0百萬元(二零二一年：約人民幣240.7百萬元)。投資物業估值淨虧損乃主要由於位於漢口北的投資物業重估確認之公平值淨虧損所致。上述公平值淨虧損乃由於部分租戶受新冠疫情影響終止租約，引致租金收入下降。本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資計劃。

出售附屬公司之淨(虧損)/收益

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得出售附屬公司淨虧損約人民幣1,423.8百萬元(二零二一年：淨收益約人民幣90.6百萬元)。本年度確認淨虧損主要是由於出售卓爾發展(天津)有限公司之全部股權所致。

分佔聯營公司之淨溢利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得分佔聯營公司之淨溢利約人民幣1.5百萬元(二零二一年：約人民幣30.1百萬元)。減少的主要原因是於二零二一年下半年出售本集團的主要聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd.，而於二零二二年並無確認任何類似規模的淨溢利。

財務收入及成本

本集團財務收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣223.3百萬元增加約58.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣353.4百萬元。增加主要由於定期存款利息收入增加。

管理層討論 及分析(續)

本集團財務成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣1,037.0百萬元減少約12.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣910.0百萬元。減少主要歸因於計息借貸利息支出減少約人民幣40.3百萬元以及於發展中物業及發展中投資物業中資本化之數額增加約人民幣48.9百萬元。

所得稅抵免

截至二零二二年十二月三十一日止年度，所得稅抵免約為人民幣241.5百萬元(二零二一年：約人民幣158.7百萬元)。所得稅抵免增加乃主要由於投資物業估值淨虧損導致確認遞延稅項收入抵免。

年內虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣2,981.2百萬元(二零二一年：虧損約人民幣1,450.1百萬元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔虧損約為人民幣3,040.3百萬元(二零二一年：虧損約人民幣1,326.9百萬元)。

流動資金及資本來源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣1,442.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣446.5百萬元)及資產淨值約為人民幣14,148.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,779.3百萬元)。本集團已經並正在採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括(i)通過實施多種策略改善本集團的供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，本集團預期將於未來十二個月產生正經營現金流；(ii)本集團正積極並定期檢討資本結構，與銀行及其他金融機構就現有借款的續期或再融資進行磋商，於適當情況下亦會考慮通過銀行借款以及通過發行債券或新股籌集額外資金；及(iii)本集團計劃出售非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。於二零二二年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益總額約為人民幣13,752.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,454.7百萬元)，由已發行股本約人民幣34.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣32.7百萬元)及儲備約人民幣13,717.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,422.0百萬元)所組成。

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)。於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,341.3百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,095.8百萬元)。本集團之現金及現金等價物水平維持穩定。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。

管理層討論 及分析(續)

計息借貸

本集團計息借貸總額由二零二一年十二月三十一日約人民幣17,709.4百萬元增加約3.1%至二零二二年十二月三十一日約人民幣18,261.0百萬元。貸款大部份以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值。於截至二零二二年十二月三十一日止年度之利率詳情載於本報告綜合財務報表附註24。

淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零二一年十二月三十一日的46.1%增至二零二二年十二月三十一日的48.6%。淨負債比率之計算方法為計息借貸及租賃負債減現金及現金等價物及已抵押銀行存款後除以本公司權益股東應佔權益總額。

外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣19,212.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣22,846.4百萬元)及總賬面值約人民幣10,589.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣10,013.1百萬元)之資產，作為獲取本集團若干計息借貸及應付票據之擔保。

附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購及出售

於二零二二年十二月三十日，卓爾智聯集團有限公司(「卓爾智聯武漢」，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司)與武漢華商時代集團有限公司(「華商時代」，一間於中國成立之有限公司)訂立股權轉讓協議，據此，卓爾智聯武漢同意出售及華商時代同意購買股權，相當於卓爾發展(天津)有限公司(一間於中國成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司)之全部股權，代價為人民幣1,001.0百萬元。詳情請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日及二零二三年一月四日之公告。

本集團將繼續尋求機會出售非核心資產及業務，以增強流動性及將資源投入到核心業務中。

管理層討論 及分析(續)

分部報告

有關本集團截至二零二二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。

或然負債

按照行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業之買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭款，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及買方悉數清償按揭貸款(以較早者為準)止。於二零二二年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授之按揭融資提供之擔保約為人民幣188.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣309.3百萬元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團為第三方提供財務擔保約人民幣331.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣170.0百萬元)。詳情請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告。

發行股本證券

於二零二二年四月二十八日，本公司根據日期為二零二二年一月十八日之認購協議(經日期為二零二二年三月十一日之附函修訂及補充)以每股股份0.50港元的認購價向卓爾控股有限公司發行及配發600,000,000股普通股，總代價為300.0百萬港元，實際所得款項淨額約為299.8百萬港元(經扣除相關費用及開支)。本公司每股認購股份的淨價為0.05港元。上述認購股份面值約為2,000,000港元，於認購協議日期本公司每股收市價為0.44港元。有關認購事項之理由及詳情載於本公司日期為二零二二年一月十八日、二零二二年三月十一日及二零二二年四月二十八日之公告以及日期為二零二二年三月十八日之通函。所得款項淨額已按照日期為二零二二年三月十八日之通函所披露之擬定用途動用。

管理層討論 及分析(續)

下表載列本集團於截至二零二二年十二月三十一日動用所得款項淨額詳情：

	認購事項 所得款項淨額 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 已動用所得 款項淨額 千港元	於 二零二二年 十二月三十一日 未動用所得 款項淨額 千港元	未動用所得 款項淨額 預期時間表
(i) 用作營運資金，用於進行本集團商品貿易業務	185,000	185,000	—	不適用
(ii) 用作營運資金，以升級本集團現有數位化平台	15,000	15,000	—	不適用
(iii) 用於一般企業用途，包括但不限於支付員工成本、董事薪酬、專業顧問費用及租賃開支	99,800	99,800	—	不適用
	299,800	299,800	—	

會計政策變動

有關會計政策變動之詳情，請參閱本報告中本公司綜合財務報表附註1(c)。

報告期後事項

截至本報告日期，本集團在報告期後未發生任何重大事項。

管理層討論 及分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用總計1,615名(二零二一年：1,825名)全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其他員工福利。截至二零二二年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為約人民幣321.6百萬元(二零二一年：約人民幣331.3百萬元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如股份及購股權))以招納及留任高質素員工。本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，於二零二二年十二月三十一日，45,667,950份購股權尚未行使。購股權計劃已於二零二一年六月二十日屆滿。本公司已於二零二一年五月二十八日批准及採納新購股權計劃，以繼續向合資格參與者授出購股權，作為對本集團所作貢獻或潛在貢獻之激勵或獎勵。於二零二二年十二月三十一日，概無根據新購股權計劃授出購股權。

本集團亦已採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰本集團任何成員公司(包括但不限於任何董事)任何僱員(董事會管理委員會(「管理委員會」)全權酌情認定彼等已對或將對本集團作出貢獻)之貢獻，並向彼等提供獎勵，以挽留彼等繼續協助本集團之營運及發展及吸引合適人員協助本集團之進一步發展。

本公司委託由董事會委任之獨立受託人以信託形式代表獲准參與股份獎勵計劃之相關合格僱員(「獲選僱員」)持有管理委員會根據股份獎勵計劃授出的股份(「獎勵股份」)，直至該等獎勵股份根據計劃規則及本公司與獨立受託人訂立的信託契據歸屬於相關獲選僱員。截至二零二二年十二月三十一日，已根據股份獎勵計劃授出16,680,000股獎勵股份。

董事及 高級管理層履歷詳情

執行董事

閻志先生，50歲，自本集團成立起一直擔任本公司執行董事，自二零一五年八月起調任為董事會聯席主席，並自二零一八年七月起調任為聯席行政總裁。彼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。閻先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。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。閻志先生擔任上海交易所上市公司漢商集團股份有限公司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。閻志先生自二零一九年七月起擔任納斯達克股票交易所上市公司鬥魚國際控股有限公司的獨立董事。閻志先生亦曾擔任聯交所主板上市公司中國通商集團有限公司(股份代號：1719)的非執行董事兼聯席主席，並於二零二二年五月辭任。閻志先生是第十四屆湖北省人民代表大會代表，於二零一七年八月當選為武漢市工商業聯合會主席。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。閻先生亦為卓爾發展投資有限公司及卓爾控股有限公司的董事，該等公司於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益。

于剛博士，63歲，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。于博士亦擔任本集團一間附屬公司的董事。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1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信息系統學系的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。于博士亦為科萊科技公司(CALEB Technologies Corporation)之創始人、前主席兼首席執行官。科萊科技在二零零二年被艾森哲(Accenture)併購。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。彼曾在二零零二年獲得國際INFORMS協會頒發的Franz Edelman管理科學成就獎。於二零零二年和二零零三年兩次獲得國際工業工程師協會頒發的優秀研究獎和最佳論文獎，於二零一二年獲得國際POMS協會Martin Starr生產與运营管理卓越實踐獎。于博士在國際專業雜誌上發表過80多篇文章，著書6部，獲有三項美國專利。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。于博士亦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，並自二零二零年九月起獲委任為納斯達克股票交易所上市公司Chindata Group Holdings Limited之獨立董事。于博士自二零一八年四月至二零二零年八月擔任納斯達克股票交易所上市公司Baozun Inc.之獨立董事。

董事及 高級管理層履歷詳情(續)

齊志平先生，50歲，於二零一七年六月本集團收購中農網50.6%股權時加入本集團，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行政總裁及薪酬委員會成員，並擔任本集團若干附屬公司的董事。齊先生主要負責統籌管理本集團的在線平台業務及各平台協同，中農網的整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項目的決策和管理。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，於二零二一年取得中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。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其董事會副主席。

余偉先生，40歲，於二零二一年六月十五日獲委任為執行董事，為本集團副總裁並擔任本集團若干附屬公司的董事。彼於二零一五年十月加入本集團，主要負責旗下國際貿易板塊卓爾國際貿易集團有限公司、世界商品智慧交易中心(CIC)以及集團物流倉儲業務的運營及日常管理工作。余先生加入本集團前曾涉足汽車、金融、出行、互聯網物流、國際大宗商品交易等行業十餘載，並成功創建了武漢本土的第一代汽車出行品牌。

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管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

夏里峰先生，40歲，於二零二一年六月十五日獲委任為執行董事，為本集團副總裁及本公司子公司卓爾購信息科技(武漢)有限公司(「卓爾購」)行政總裁，並擔任本集團若干附屬公司的董事。彼於二零二零年九月加入本集團，並主要負責卓爾購商業模式創新及日常經營管理，同時負責集團技術板塊管理工作。夏先生在電子商務及互聯網領域有十多年的經營、管理及投資經驗，並且具備多年產業互聯網創新實踐經歷，具有大型互聯網企業的戰略規劃、經營管理及領導組織能力。彼早年曾就職於華為，並曾參與PPLive (PPTV)的創立，在加入本集團前設立武漢奇米網絡科技有限公司(卷皮網)並任董事、總裁一職。

夏先生於二零零六年獲得華中科技大學通信工程專業學士學位。

董事及 高級管理層履歷詳情(續)

獨立非執行董事

張家輝先生，48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25年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及兩間聯交所GEM上市公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至二零一二年七月擔任聯交所主板上市公司和嘉資源控股有限公司財務總監兼公司秘書，並於二零零九年十月至二零一二年七月擔任和嘉資源控股有限公司執行董事。彼於二零一二年八月至二零二零年五月擔任聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司首席財務官，並於二零二零年五月至二零二零年七月調任為行政總裁。自二零二一年十一月起，張先生獲委任為聯交所主板上市公司International Genius Company(前稱安山金控股份有限公司)的首席財務官及聯席公司秘書。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，63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12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，並於二零一六年獲得美國新澤西理工大學榮譽博士學位。吳先生目前亦在深圳證券交易所上市公司華誼兄弟傳媒股份有限公司擔任監事會主席，及在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。吳先生自二零二二年四月起擔任香港聯交所上市公司京东健康股份有限公司之獨立非執行董事，並自二零二二年五月起擔任紐約證券交易所上市公司BEST Inc.之獨立董事。吳先生曾於二零一六年十二月至二零二二年四月期間擔任深圳證券交易所上市公司海聯金匯科技股份有限公司之董事，及曾於二零一七年十二月至二零二二年三月期間擔任香港聯交所上市公司眾安在線財產保險股份有限公司之獨立非執行董事。

董事及 高級管理層履歷詳情(續)

朱征夫先生，59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。朱先生目前為浩天律師事務所合夥人及會議主席，於此之前，朱先生自一九九九年至二零一九年擔任廣東東方昆侖律師事務所主任、執行合夥人；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；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。朱先生自二零二二年五月起亦為深圳證券交易所上市公司廣州達安基因股份有限公司之獨立董事。朱先生於二零一四年四月至二零二二年五月擔任深圳證券交易所上市公司保利發展控股集團股份有限公司之獨立董事。朱先生自二零一八年一月至二零二一年一月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。朱先生亦自二零一六年十月至二零二零年十二月擔任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，並自二零一七年三月至二零二零年五月擔任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董事。朱先生亦是第十四屆全國人民代表大會代表及中華全國律師協會副監事長。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、余偉先生及夏里峰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，46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20年的經驗。於加入本公司前，朱先生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。

曹天斌先生，54歲，高級經濟師，為本集團副總裁兼漢口北集團總裁，並擔任本集團若干附屬公司的董事，全面負責本集團線下運營及物業管理工作。曹先生擁有約六年的批發市場及投資管理業經驗及逾20年的商業項目營運管理經驗。彼於二零零八年八月加入本集團，擔任漢口北集團有限公司招商部總經理，亦自二零零九年十月起擔任武漢漢口北市場管理有限公司的總經理助理。於二零零八年八月加入本集團前，曹先生自一九九六年八月至二零零八年七月任武漢文華印務有限公司副總經理。曹先生於一九九一年七月取得蘭州理工大學(前稱甘肅工業大學)機械及電子工程學文憑，並於二零零一年十二月取得中南財經政法大學經濟學碩士學位。

董事及 高級管理層履歷詳情(續)

孫煒先生，45歲，高級經濟師，為本集團副總裁及本集團子公司中農網CEO。孫先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。孫先生於二零一七年六月本集團收購中農網時加入本集團，並主要負責統籌中農網戰略定位、全面經營管理、技術研發以及投資項目。孫煒先生於二零一零年籌建成立中農網，在資本運作、產業互聯網、供應鏈金融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高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

潘富傑先生，45歲，為本集團子公司黑色大宗商品產業互聯網平台——上海卓鋼鏈電子商務有限公司CEO。潘先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。潘先生於二零一八年三月在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逾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。潘先生於一九九八年獲得北方交通大學物資管理工程專業學士學位，二零零九年獲得清華大學經管院MBA學位，二零一七年獲得北京大學經濟學院金融學專業碩士學位。

白睿先生，43歲，為集團子公司化塑匯CEO。白先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。彼於二零二零年一月加入本集團，並主要負責統籌化塑匯全面經營管理、風控體系建設、核心團隊構建等。白先生二零一零年畢業於山東大學，取得工商管理學士學位，後獲廈門大學EMBA學位，在加入化塑匯前擔任上海鋼銀電子商務股份有限公司董事、總經理一職，任職期間在原有體制下完成不同業務模式的平穩轉型，打造集現貨交易、線上融資、支付結算、倉儲物流等配套服務於一體的「無縫交易平台」，為產業鏈提供全流程解決方案。

董事會 報告

董事會欣然提呈本集團截至二零二二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。

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二零二二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4至8頁「主席報告」一節及第9至22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38頁董事會報告之「與僱員、供應商及客戶之關係」一段。

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之採用財務表現指標作出之表現分析於本年報第9至22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」內，該報告將由本公司於二零二三年四月二十六日於本公司網站(www.zallcn.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。

業績及分配

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績載於第79頁的綜合損益表。

董事會並不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零二一年同期：無)。

董事會 報告(續)

財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及本公司狀況以及本集團於有關日期的事務載於第79至223頁。

儲備

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第83至84頁。

可供分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)計算的本公司可供分派儲備約為人民幣4,243百萬元(二零二一年：人民幣3,885百萬元)。

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228頁。

股本

本公司股本截至二零二二年十二月三十一日止年度及於當日之變動載於綜合財務報表附註29(b)。

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。

董事會 報告(續)

購股權計劃

(a) 二零一一年購股權計劃

於二零一一年六月二十日，當時的股東批准及採納二零一一年購股權計劃，期限為採納日期起計10年。二零一一年購股權計劃已於二零二一年六月二十日屆滿。二零一一年購股權計劃的主要條款概要載列如下。

二零一一年購股權計劃主要條款概述如下：

1. 二零一一年購股權計劃的目的

二零一一年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二零一一年合資格參與者。二零一一年購股權計劃使二零一一年合資格參與者可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵二零一一年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二零一一年合資格參與者(定義見下文)或以其他方式與其保持持續業務關係。

2. 二零一一年購股權計劃的參與者

董事會可酌情向以下人士(統稱為「二零一一年合資格參與者」)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. 可根據二零一一年購股權計劃發行的股份總數

二零一一年購股權計劃於二零二一年六月二十日到期。於截至二零二二年十二月三十一日止年度年初及年末，二零一一年購股權計劃項下概無可授出的尚未行使購股權。儘管購股權計劃到期，已授出及仍未行使的購股權(即45,667,950份購股權)將繼續受限於及根據授出購股權的條款、二零一一年購股權計劃的條文及上市規則仍屬有效及可予行使。於本報告日期，有45,667,950份尚未行使之購股權，佔本公司於本報告日期已發行股份約0.37%。

董事會 報告(續)

4. 各參與者根據二零一一年購股權計劃的最高配額

截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各二零一一年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，載列二零一一年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)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，而該二零一一年合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)不得於相關大會上投票。

5. 根據二零一一年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，惟二零一一年購股權計劃根據提早終止條文提早終止則除外。

6. 購股權於回顧年度內變動

截至二零二二年十二月三十一日止年度，二零一一年購股權計劃項下購股權(「購股權」)的變動詳情如下：

參與者類別	授出日期	每股行使價	歸屬日期及行使期間	於二零二二年				於二零二二年		緊接授出日期前每股價格	行使日期每股價格
				一月一日之結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	年內中止	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2)
齊志平先生之配偶	二零一七年十二月二十二日	8.48港元	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2)
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2)
總計				45,667,950	無	無	無	無	45,667,950		

董事會 報告(續)

附註：

1. 該等購股權須待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後方可行使。有關財務表現目標的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函內「管理層股份及管理層期權」一段。
2. 概無購股權於截至二零二二年十二月三十一日止年度內獲行使、註銷或失效。

除上述所披露者外，截至二零二二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，及於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度內概無授出購股權。

(b) 二零二一年購股權計劃

鑒於二零一一年購股權計劃屆滿，本公司於二零二一年五月二十八日批准及採納二零二一年購股權計劃(「二零二一年購股權計劃」)，藉以向經選定合資格參與者(定義見下文第2段)對本集團發展及壯大所作出之貢獻或潛在貢獻提供激勵及獎勵。

二零二一年購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 二零二一年購股權計劃之目的

二零二一年購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者(定義見下文第2段)授出購股權，以作為彼等對本集團所作出貢獻或潛在貢獻之激勵或獎勵。

2. 二零二一年購股權計劃之參與者

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

- (i) 本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、主管或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司之任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻之任何顧問、諮詢人、代理、供應商、客戶及分銷商。

3. 可根據二零二一年購股權計劃發行之股份總數

行使根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃(如有)可能授出之購股權而可發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%(即1,178,282,580股)。於截至二零二二年十二月三十一日止年度年初及年末，二零二一年購股權計劃項下可授出1,178,282,580股尚未行使購股權。於本報告日期，根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃(如有)可發行的股份數目為1,178,282,580股，佔本公司已發行股本約9.5%。

董事會 報告(續)

4. 各參與者根據二零二一年購股權計劃之最高配額

於任何12個月期間直至授出日期，因根據二零二一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使而已經及可能向各合資格參與者發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。任何進一步授出而超過此1%限額之購股權須受以下規則所限：

- (i) 本公司刊發通函，載列合資格參與者之身份、將授出之購股權(以及已向該參與者授出之購股權)數目及條款、上市規則第17.02(2)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時作出之其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。

5. 根據二零二一年購股權計劃必須行使購股權之期限

購股權可於董事釐定及知會各承授人之期間隨時行使，但必須於授出購股權當日起計10年內行使，且須受二零二一年購股權計劃之提早終止條文規限。

6. 行使購股權前必須持有之最短期限

根據二零二一年購股權計劃之條款，已授出之購股權在行使前並無必須持有之最短期限。

7. 申請或接納購股權時須支付之金額以及必須或可能須付款或作出催繳通知或須償還作該等用途的貸款之期限

已授出之購股權必須於要約日期起計21日內接納，並須為每次授出之購股權支付1港元。

8. 釐定行使價的基準

有關二零二一年購股權計劃項下任何特定購股權之股份行使價應為董事會全權酌情釐定之價格，惟有關價格須最少高於以下任何一項價格：

- (i) 於授出購股權日期於聯交所每日報價表所報股份之正式收市價；
- (ii) 緊接授出購股權日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報股份之平均正式收市價；及
- (iii) 股份之面值。

董事會 報告(續)

9. 二零二一年購股權計劃之餘下年期

二零二一年購股權計劃由二零二一年五月二十八日起生效，為期10年。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司概無根據二零二一年購股權計劃之條款授出購股權。截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使、被註銷或失效。截至二零二二年十二月三十一日止年度年初及／或年末，二零二一年購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。

股份獎勵計劃

本公司於二零二一年十二月十日採納股份獎勵計劃。董事會可不時全權酌情釐定任何獲選僱員根據股份獎勵計劃的規則作為獎勵持有人參與股份獎勵計劃的準則。獲選僱員可獲授獎勵股份。根據股份獎勵計劃將予授出的獎勵股份為本公司股本中的普通股。

本公司委託由董事會委任之獨立受託人以信託形式代表獲選僱員持有管理委員會根據股份獎勵計劃授出的股份，直至該等獎勵股份根據股份獎勵計劃規則及本公司與獨立受託人訂立的信託契據歸屬於相關獲選僱員。有關股份獎勵計劃的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月十日的公告。

以下為股份獎勵計劃的主要條款摘要：

1. 股份獎勵計劃之目的

股份獎勵計劃旨在(i)表彰若干合資格僱員所作之貢獻並向彼等提供獎勵，以挽留彼等繼續協助本集團之營運及發展；及(ii)吸引合適人員協助本集團之進一步發展。

2. 股份獎勵計劃之參與者

管理委員會將不時絕對酌情甄選本集團任何成員公司任何僱員(包括但不限於任何董事)(不包括任何除外僱員)作為獲選僱員參與股份獎勵計劃，並按其可絕對酌情決定的有關數目以及根據有關條款及條件無償授出有關數目的獎勵股份予任何獲選僱員。

於釐定授予任何獲選僱員的獎勵股份數目時，管理委員會應考慮獲選僱員對本集團的貢獻及預期貢獻、本集團的整體財務狀況、本集團的整體業務目標及未來發展規劃及管理委員會認為相關的其他事宜。

董事會 報告(續)

3. 可根據股份獎勵計劃發行之股份總數

根據股份獎勵計劃可發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%(即1,178,282,580股)。於截至二零二二年十二月三十一日止年度年初及年末，股份獎勵計劃項下分別可供授出1,178,282,580股及1,161,602,580股股份。於本報告日期，根據股份獎勵計劃可發行的股份數目為1,161,602,580股，佔本公司已發行股本約9.4%。

4. 各參與者根據股份獎勵計劃之最高配額

根據股份獎勵計劃授予獲選僱員最高股份數目不得超過不時已發行股份的1%。

5. 根據股份獎勵計劃必須行使購股權之期限

不適用。

6. 根據股份獎勵計劃所授獎勵之歸屬期

倘獲選僱員符合所有管理委員會指定(並可不時豁免或修訂)的歸屬條件、並有權獲授獎勵股份，受託人應於歸屬日期轉讓歸屬股份予該獲選僱員，或安排出售歸屬股份並將銷售所得款項(經扣除相關銷售開支)轉讓予獲選僱員。

7. 申請或接納獎勵時須支付之金額以及必須或可能須付款或作出催繳通知或須償還作該等用途的貸款之期限

由於獎勵股份將無償授予已接納所授獎勵的獲選僱員，故不適用。

8. 釐定獎勵股份購買價之基準

由於獎勵股份將由管理委員會作為獎勵授出，因此獎勵股份將無償授予已接納所授獎勵的獲選僱員。

9. 股份獎勵計劃之餘下年期

股份獎勵計劃將於以下日期(以較早者為準)終止：(i)採納日期10週年當日；及(ii)董事會透過董事會決議案釐定之提早終止日期，惟有關終止不得影響任何獲選僱員根據股份獎勵計劃存續之任何權利。

董事會 報告(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司已根據股份獎勵計劃授出 16,680,000 股獎勵股份。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，獎勵股份的變動詳情如下：

參與者類別	授出日期(附註2及4)	歸屬日期	獎勵股份數目					
			於二零二二年 一月一日 尚未歸屬	年內授出	年內歸屬	年內註銷	年內中止	於二零二二年 十二月三十一日 尚未歸屬
董事								
于剛博士	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	270,000	270,000	-	-	-
衛哲先生(附註1)	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	270,000	270,000	-	-	-
齊志平先生	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	1,380,000	1,380,000	-	-	-
夏里峰先生	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	550,000	550,000	-	-	-
余偉先生	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	290,000	290,000	-	-	-
張家輝先生	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	180,000	180,000	-	-	-
吳鷹先生	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	180,000	180,000	-	-	-
朱征夫先生	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	180,000	180,000	-	-	-
關連承授人(董事除外)								
孫偉先生	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	1,200,000	1,200,000	-	-	-
白睿先生	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	600,000	600,000	-	-	-
潘富傑先生	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	500,000	500,000	-	-	-
莫玉平女士	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	100,000	100,000	-	-	-
其他僱員								
本集團僱員	二零二二年八月三日	二零二二年八月三日	-	10,980,000	10,980,000	-	-	-
總計：			-	16,680,000	16,680,000	-	-	-

附註：

1. 衛哲先生於二零二三年一月一日辭任本公司董事。
2. 獎勵股份乃無償授予獲選僱員。
3. 就獎勵股份的績效目標而言，(a) 相較截至二零二零年十二月三十一日止財政年度(「二零二零財年」)，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度(「二零二一財年」)須實現不低於25%的收入增長；(b) 相較二零二零財年，本公司相關附屬公司於二零二一財年須實現不低於特定績效目標(介乎10%至30%)的收入增長；及(c) 相關獲選僱員於二零二一財年須取得滿意的績效考核結果。於獎勵股份授出日期，所有績效目標已獲達成。
4. 緊接獎勵股份授出日期前股份的收市價為0.47港元。
5. 截至二零二二年十二月三十一日止年度，股份獎勵計劃項下16,680,000股獎勵股份已歸屬。於二零二二年緊接獎勵股份歸屬日期前，股份的加權平均收市價為每股0.47港元。
6. 截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無獎勵股份被註銷或失效。
7. 於授出日期獎勵股份的公平值為人民幣7,061,000元。有關授出日期獎勵股份的公平值以及所採納的會計準則及政策的詳情，請參閱本報告內本公司綜合財務報表附註1(v)及27(c)。
8. 截至二零二二年十二月三十一日止年度年初及/或年末，股份獎勵計劃項下概無已授予獲選僱員但尚未歸屬的獎勵。

年內，根據本公司所有計劃所授購股權及獎勵可發行的股份總數除以年內已發行股份加權平均數，結果為0.14%。

董事會 報告(續)

有關非常重大收購事項進展之進一步更新

茲提述本公司日期為二零一七年六月二十七日、二零一八年四月二日、二零一八年十月二日、二零一八年十月十八日、二零一九年四月一日、二零一九年九月三十日、二零一九年十一月二十九日、二零二零年一月二十三日、二零二一年三月三十一日、二零二一年八月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年六月三十日及二零二三年一月三日之公告(統稱「該等公告」)及本公司日期為二零一七年十二月十一日之通函(「該通函」)，內容有關(其中包括)進一步收購事項。除另有界定外，本處所用詞彙與該等公告及該通函內所界定者具有相同涵義。

誠如本公司日期為二零二三年一月三日之公告所述，訂約方正在落實收購第二批其後目標股權(即項目公司股權總額的3%)餘下的先決條件，尤其是，訂立單獨股份購買協議以使第二批其後目標股權的轉讓生效。預期收購第二批其後目標股權將於二零二三年十二月三十一日或之前完成。

收購中農網的表現擔保

有關中農網之收購，請參見本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具有相同涵義。

根據收購協定，表現擔保(連同於中農網收購通函所披露的禁售承諾)將為本公司提供機制，以於完成收購事項後參考中農網於未來三或五(視情況而定)個財政年度(二零一七年至二零二一年及(如適用)二零二二年財政年度)之實際表現後調整代價。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中農網的實際收入及實際淨溢利分別為約人民幣430億元及約人民幣75.4百萬元，未能達到收購協議中截至二零二二年十二月三十一日止財政年度有關目標收入及目標淨利潤分別達至人民幣805.66億元及人民幣251百萬元之約定，因此並無差額可用於彌補先前年度不足，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低於30%，約為17.2%(二零二一年：16.7%)，而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約6.4%(二零二一年：5.0%)。

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低於30%，約為16.9%(二零二一年：11.8%)，而本集團最大供應商應佔採購成本則佔本集團採購成本總額約6.0%(二零二一年：5.2%)。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。

董事會 報告(續)

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

本集團於二零二二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24。

捐贈

本集團於回顧年度內作出慈善及其他捐贈約人民幣53,000元(二零二一年：人民幣0.8百萬元)。

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224至227頁之「主要物業資料」一節。

所持重大投資

投資物業構成了集團線下市場的主體部分，集團將通過自有資金、銀行借貸及發債等管道不斷加大對市場的投資，推進漢口北提檔升級，建設現代化、國際化配套設施，通過專業的市場管理提升服務水準，促進線上線下業務融合、協同發展、促進市場繁榮，提升市場價值。

董事會 報告(續)

本集團於二零二二年十二月三十一日的主要物業(投資物業)詳情載於本年報第224至227頁「主要物業資料」一節。

未來重大投資計劃及資本資產

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二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。

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)
于剛博士(聯席主席)
衛哲先生(於二零二三年一月一日辭任)
齊志平先生(聯席行政總裁)
余偉先生
夏里峰先生

獨立非執行董事：

張家輝先生
吳鷹先生
朱征夫先生

於二零二三年一月一日，衛哲先生因其擬投入更多時間於其他事務而辭任本公司執行董事。衛哲先生確認，彼與董事會並無任何分歧，且並無有關本公司之其他事宜須提請本公司股東垂注。

董事會 報告(續)

根據細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪值退任，因此閻志先生、張家輝先生及朱征夫先生將於二零二三年五月二十五日舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任董事，合資格並願意重選連任。

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23至27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。

遵守法律法規

本集團已採納內部監控及風險管理政策，以監察有否持續遵守法律法規。據董事會所悉，本集團在各重大方面已遵守對本公司及其附屬公司業務及營運造成重大影響的相關法律法規。

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，自本公司最近期刊發的中期報告以來，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)的服務合約。

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。

董事會 報告(續)

董事薪酬及薪酬政策

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

關連交易、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。

除本報告所披露者外，概無董事或與任何董事有關連的實體在本公司或其任何附屬公司所訂立、於截至二零二二年十二月三十一日止年度或於截至該日止年度年末仍存續並且與本集團業務有關的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

除本報告所披露者外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其附屬公司訂立任何重大合約，或訂立由控股股東或其附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的任何重大合約。

董事於競爭業務之權益

於截至二零二二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。

股票掛鈎協議

除本公司於二零一一年六月二十日及二零二二年五月二十八日採納之購股權計劃(誠如本報告「購股權計劃」一節所披露者)及本公司於二零二二年十二月十日採納之股份獎勵計劃(誠如本報告「股份獎勵計劃」一節所披露者)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。

董事會 報告(續)

董事購買股份或債券之權利

除於本報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」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。

本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零二二年十二月三十一日，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：

於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	權益性質	所持普通股／ 相關股份數目	於二零二二年
			六月三十日持股 概約百分比 ⁽³⁾
閻志先生	受控制法團之權益	8,619,250,868 (L) ⁽¹⁾	69.51%
	實益擁有人	73,833,000 (L)	0.60%
于剛博士	實益擁有人	90,960,840 (L)	0.73%
	配偶權益	11,800,000 (L)	0.10%
衛哲先生(於二零二三年 一月一日辭任)	實益擁有人	270,000 (L)	0.00%
齊志平先生	實益擁有人	6,066,351 (L) ^{(2)(a)}	0.05%
	配偶權益	48,664,298 (L) ^{(2)(b)}	0.39%
余偉先生	實益擁有人	290,000 (L)	0.00%
夏里峰先生	實益擁有人	898,000 (L)	0.01%
張家輝先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%
吳鷹先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%
朱征夫先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%

(L)指好倉。

董事會 報告(續)

附註：

- (1) 該7,309,850,268股股份及1,309,400,600股股份分別由卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)及卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)持有。該兩間公司均由閻志先生全資擁有。
- (2) (a) 該等權益包括3,782,953股股份及本公司根據二零一一年購股權計劃授出購股權所涉及的2,283,398股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。

(b) 該等權益包括7,563,144股股份及本公司根據二零一一年購股權計劃向齊志平先生之配偶授出購股權所涉及的41,101,154股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。根據證券及期貨條例，齊志平先生被視為於其配偶持有之股份中擁有權益。
- (3) 百分比根據於二零二二年十二月三十一日本公司已發行股份總數(12,399,505,800股)計算。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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。

董事會 報告(續)

主要股東及其他人士的權益

就任何董事所知，於二零二二年十二月三十一日，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／姓名	權益性質	於二零二二年 十二月三十一日 所持普通股／ 相關股份數目	於二零二二年 十二月三十一日 持股概約百分比 ⁽³⁾
主要股東			
卓爾發展投資	實益擁有人	7,309,850,268 (L) ⁽¹⁾	58.95%
卓爾控股	實益擁有人	1,309,400,600 (L) ⁽¹⁾	10.56%
其他人士			
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) ⁽²⁾	5.53%
華融華僑資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) ⁽²⁾	5.53%

(L)指好倉

附註：

- (1) 卓爾發展投資及卓爾控股均為由閻志先生全資擁有之公司。
- (2) 該535,689,000股股份及150,000,000股股份(合共685,689,000股股份)分別由Dream Heaven Limited及Superb Colour Limited持有。該兩間公司均由華融華僑資產管理股份有限公司間接全資擁有，而中國華融資產管理股份有限公司擁有華融華僑資產管理股份有限公司約91%權益。
- (3) 百分比根據於二零二二年十二月三十一日本公司已發行股份總數(12,399,505,800股)計算。

董事會 報告(續)

閻志先生與卓爾發展投資之間存在7,309,850,268股股份的權益重疊，以及閻志先生及卓爾控股重複擁有1,309,400,600股股份的權益。

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

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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14%至20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

截至二零二二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19.4百萬元(二零二一年：約人民幣20.9百萬元)。

概無任何可供本集團降低現有供款水平之已沒收供款。

董事會 報告(續)

關連交易

- (1) 於二零二二年一月十八日，本公司與卓爾控股訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而卓爾控股已有條件同意根據特別授權以現金按每股認購股份0.50港元之認購價認購600,000,000股認購股份，總代價為300,000,000港元(「認購事項」)。卓爾控股須於完成日期悉數結清認購事項的總代價。本公司認為認購事項將(i)加強本公司與控股股東之間的合作；(ii)表明控股股東對本公司的承諾以及控股股東對本集團前景的信心；及(iii)鞏固本集團的資本基礎。

於二零二二年一月十八日，卓爾控股於本公司已發行股本總額約2.49%中擁有權益。卓爾控股由閻志先生全資擁有，閻志先生(i)直接持有本公司已發行股本總額約0.63%；及(ii)持有卓爾發展100%股權，卓爾發展於本公司已發行股本總額約56.09%中擁有權益。根據上市規則，閻志先生、卓爾控股及卓爾發展為本公司控股股東。因此，認購協議構成上市規則項下本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。認購協議之所有先決條件均已達成，認購事項已於二零二二年四月二十八日完成。根據認購協議的條款，合共600,000,000股認購股份已按每股認購股份0.50港元之認購價配發及發行予卓爾控股。詳情請參閱本公司為日期二零二二年一月十八日及四月二十八日之公告。

- (2) 於二零二二年六月九日，董事會及管理委員會議決根據股份獎勵計劃向93名獲選僱員授出合共18,180,000股獎勵股份，其中，(i) 10,980,000股獎勵股份授予80名並非本公司關連人士的獲選僱員(「非關連承授人」)，其應根據一般授權及按照計劃規則之條款向受託人配發及發行新股份之方式促成；及(ii) 7,200,000股獎勵股份授予13名並非獨立第三方的獲選僱員(「關連承授人」)，其應根據特別授權及按照計劃規則之條款向受託人配發及發行新股份之方式促成。獎勵股份將無償授予承授人。董事認為向獲選僱員授出獎勵股份令本公司能夠(i)嘉獎獲選僱員在推動本集團業務持續經營及發展中所作的貢獻；(ii)鼓勵、激勵及挽留獲選僱員；及(iii)將獲選僱員的利益與本集團的長遠表現掛鉤，並為獲選僱員實現業績目標提供額外激勵。

由於關連承授人為董事及／或本公司附屬公司之董事，故關連承授人為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，向關連承授人授出獎勵股份構成本公司的關連交易。根據於二零二二年八月三日舉行之股東特別大會投票表決結果，於二零二二年八月十六日向12名關連承授人發行及配發合共5,700,000股獎勵股份。詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月九日及八月三日之公告。

董事會 報告(續)

持續關連交易

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團簽訂了以下持續關連交易：

(a) 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股份有限公司(「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。於二零二一年三月十一日，本公司與武漢眾邦銀行訂立經重續戰略框架協議，自二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日止為期三年，據此，訂約方同意重續戰略框架協議以便於本集團持續發展交易平台及提供供應鏈金融服務。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月十一日之公告。上述金融服務之定價安排載列如下：

- (1) 本集團存放於武漢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，且不少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) 武漢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武漢眾邦銀行時，將不會收取武漢眾邦銀行任何費用。

武漢眾邦銀行之30%股權由閻志先生持有99.95%權益的卓爾控股有限公司直接擁有。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刊發公告。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團於武漢眾邦銀行存款的最高每日結餘(包括應計利息)約為人民幣131百萬元(二零二一年：約人民幣142百萬元)，為每日存款上限人民幣300百萬元之內。

董事會 報告(續)

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二零二二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香港天職香港會計師事務所有限公司(「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。

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「關連交易」及「持續關連交易」各節所述者外)，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，而本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定股東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，本公司將自二零二三年五月二十二日(星期一)起至二零二三年五月二十五日(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，最遲須於二零二三年五月十九日(星期五)下午四時正前，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聯合證券登記有限公司，以辦理登記手續，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

董事會 報告(續)

本年度後之重大期後事項

截至本報告日期，本集團在報告期後未發生任何重大事項。

審核委員會

本集團截至二零二二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。有關審核委員會工作及其組成之資料載列於企業管治報告。

核數師

於二零二一年十一月十一日，董事會宣佈畢馬威會計師事務所於二零二一年十一月十一日辭任本公司核數師，而香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)獲董事會委任為本公司核數師以填補空缺。董事會亦確認，畢馬威會計師事務所與本公司之間並無意見分歧。

繼立信德豪於二零二二年十月十七日辭任本公司核數師後，天職香港會計師事務所有限公司(「天職香港」)於二零二二年十月十七日獲董事委任為本公司核數師，以填補空缺。董事會亦確認，立信德豪與本公司之間並無意見分歧。

除上文所披露者外，於過去三年本公司核數師概無變動。

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由天職香港審核。天職香港將退任，惟符合資格並願意膺選連任。續聘天職香港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，二零二三年三月三十一日

企業 管治報告

董事會欣然於本集團截至二零二二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序，冀能成為一家具透明度及負責任的機構，以開放態度向本公司股東負責。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第二部分所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零二二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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司堅定致力維持及確保高水平的企業管治標準，並將不斷檢討及改善企業管治常規及標準。

財務申報

董事確認其有責任編製公平地反映本集團狀況之綜合財務報表。董事知悉，本集團於二零二二年十二月三十一日的流動負債淨額為人民幣1,442,191,000元及截至該日止年度的年內虧損約為人民幣2,981,191,000元，且這些情況連同其他事宜表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮。有關該事宜之進一步論述，載於本報告綜合財務報表附註1(b)。

獨立核數師有關其報告及責任的聲明載於本年報第72至78頁之核數師報告。

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頁「公司資料」一節。

企業 管治報告(續)

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權力及責任以負責本集團日常管理及經營。

董事會定期會面，審核本公司財務及經營表現，並審議及批准本公司之總體策略及政策。全體董事每月可獲提供更新資料，可令董事會整體及每名董事獲得充足資料使彼等可對本公司表現、狀況及前景有公正及準確的評估，以便履行職務。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。

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23至27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／相關關係)。

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。

企業 管治報告(續)

主席及行政總裁

主席及行政總裁角色有所區分，以鞏固獨立性、問責性及責任。閻志先生及于剛博士乃本公司的聯席主席，負責使董事會得以有效運作。閻志先生及齊志平先生乃本公司的聯席行政總裁，負責本集團日常管理。

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。

獨立非執行董事透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，對制定本公司策略及政策作出積極貢獻。彼等透過定期出席董事會及董事委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識、不同的背景及資格為董事會及董事委員會帶來裨益。

此外，除定期舉行董事會會議外，主席與獨立非執行董事於截至二零二二年十二月三十一日止年度在並無其他董事出席的情況下舉行會議。

截至二零二二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。

獨立觀點機制

本公司明白董事會可獲得多元化及獨立的觀點，對良好企業管治及董事會的有效性而言至關重要。董事會已建立有關機制，以確保董事會可獲得本公司任何董事的獨立觀點及意見，以加強決策的客觀性及有效性。董事會每年檢討以下機制，以確保其行之有效。以下是對該機制的概述：

- (i) 組成一成立及維持一個有明確職權範圍的提名委員會物色合適的人選委任為董事，包括獨立非執行董事。董事會按上市規則的規定，致力確保委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事。

企業 管治報告(續)

- (ii) 獨立性 — 每名獨立非執行董事在獲委任為董事時均須按照本公司的提名政策、上市規則及其他監管規定，以書面形式向本公司確認其獨立性。非執行董事如其個人資料有任何變動，因而可能影響其獨立性，須盡快通知本公司。提名委員會將每年評估所有獨立非執行董事的獨立性，確認每位獨立非執行董事仍符合上市規則所載的獨立性標準，以確保他們能繼續就向董事會提出的建議行使獨立判斷。在董事會決議案中擁有重大權益的董事(包括獨立非執行董事)應就該決議案投棄權票。
- (iii) 決策 — 獨立非執行董事須投入足夠的時間以履行其作為董事的職務，並應積極參與董事會及其委員會的會議，以發表他們的觀點及意見，對管理層提出具建設性的建議。獨立非執行董事(與其他董事一樣)有權就董事會會議上討論事項向管理層尋求進一步資料。如有需要，可尋求外部專業顧問的獨立意見，費用概由本公司承擔。
- (iv) 有效性 — 提名委員會將對董事會的組成進行年度評估，評估董事的組成及貢獻，確保董事會可取得獨立觀點及意見。

董事會會議

董事會每年召開最少四次會議，大約每季一次，於有需要時亦會另行安排額外會議。董事會會議每次均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席。未能親身出席該等會議的董事，則可透過電話會議參與。

倘主要股東或董事在董事會將予考慮且董事會釐定為屬重大的事項中擁有利益衝突，則該事項將以舉行董事會現場會議而非書面決議案的方式處理。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事積極參與本集團的事務，本公司舉行了五次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易，以及檢討及批准本集團的中期業績及全年業績。董事不應就批准任何彼或彼的任何緊密聯繫人於當中有重大利益的合約或安排或任何其他建議的董事會決議案投票，亦不應被計入有關法定人數。

企業 管治報告(續)

董事及高級職員責任險

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。

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、內部監控原則及風險管理，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張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生組成。張家輝先生擔任審核委員會主席。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議及已審核本集團截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。審核委員會亦考慮委任外聘核數師及批准外聘核數師的薪酬及其委聘條款，審核及確認本集團採用的會計原則及慣例並與管理層及外聘核數師討論審計及財務申報事宜，以及檢討本公司的內部監控系統並與管理層討論風險管理及內部監控系統，以確保管理層有效履行其職責。

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；

企業 管治報告(續)

- 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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，審核委員會已審核本集團在企業管治和遵守法律及監管規定方面的政策及慣例，包括遵守企業管治守則的情況。此外，審核委員會已審核董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展。

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組成。朱征夫先生擔任薪酬委員會主席。

本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))以招納及留任高質素員工。薪酬委員會每年或於必要時審核該等薪酬待遇。有關董事薪酬政策的詳情，請參閱本報告內董事會報告所載「董事薪酬及薪酬政策」一節。有關截至二零二二年十二月三十一日止年度董事薪酬的詳情載於綜合財務報表附註7。

年內，薪酬委員會舉行了兩次會議以檢討本公司的薪酬政策，包括根據股份獎勵計劃授出獎勵股份、應付董事及本公司高級管理層的薪酬架構及水平及就本公司每位董事之年度薪酬方案向董事提出建議。股份獎勵旨在吸引、挽留及激勵優秀人才。薪酬委員會認為，於年內授出股份獎勵乃經參考個人及本公司的表現後釐定，符合本公司的目標及策略。有關年內授出股份獎勵的進一步資料，請參閱本報告內董事會報告所載「股份獎勵計劃」一節。

企業 管治報告(續)

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「董事會多元化政策」以及上市規則的規定。於考慮董事會多元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，以於本公司二零二三年股東週年大會上重選連任。

董事會多元化政策及可衡量目標

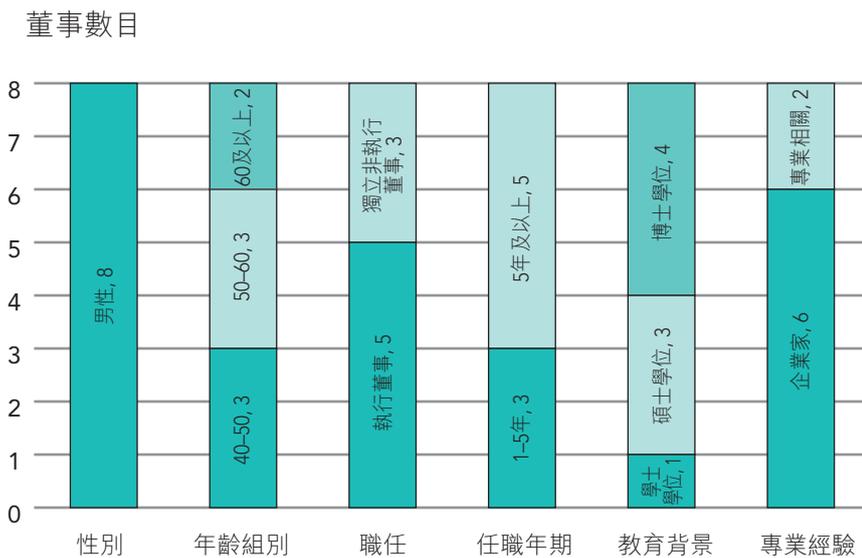
本公司採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，以訂明達致及維持董事會多元化的方針。根據董事會多元化政策，本公司通過考慮多種因素，包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、專業經驗、技能、知識、服務年期及其他條件，尋求實現董事會多元化。最終選擇決定將基於所選候任董事將為董事會帶來的優點及貢獻。提名委員會不時監察政策實施情況，並適時檢討政策，以確保政策有效性。提名委員會將不時討論並商定可衡量目標以實現董事會多元化。就實行董事會多元化政策而言，以下為可衡量目標：

1. 董事人數的至少三分一須為獨立非執行董事；
2. 至少一名董事為女性；
3. 至少一名董事須已獲取會計或其他專業資格。
4. 董事投入可用時間及相關利益；及
5. 不同行業的成就及經驗。

企業管治報告(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，除董事會僅由男性董事構成外，本公司已達成大部分可衡量目標。董事會認為成員多元化，包括性別多元化，對本公司業務而言屬一項重要資產。選擇女性人選加入董事會部分取決於具備所需技能、知識及經驗的女性人選人數。董事會將考慮從本集團內部選拔，或與外部機構合作，確定和接觸合適人選，以加強董事會的組成及多元化，以期擴大整個董事會的能力、經驗及視角。董事會致力於改善性別多元化，將於二零二四年年底或之前確定合適人選時委任至少一名女性董事。

於二零二二年十二月三十一日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析載列如下：



提名委員會認為，現有董事會在規模、結構、組成、忠誠、獨立性及多元化方面均良好而有效。董事會更替及繼任計劃中也應考慮性別多元化。提名委員會在篩選及推薦適合董事會任命的人選時，將把握機會逐步增加女性成員的比例。董事會將確保參考利益相關人士的期望，實現性別多元化的適當平衡。

本集團的僱傭、培訓及職業發展機會均向全體合資格僱員平等開放，不存在歧視。於二零二二年十二月三十一日，本集團員工隊伍(包括執行董事及高級管理人員)中男性及女性佔比分別約為52%至48%。董事會認為本集團性別多元化整體均衡，本集團將繼續在集團上下促進及維持員工隊伍的性別多元化及均衡性。

企業 管治報告(續)

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。

提名委員會於評估建議候選人的合適性時用作參考的因素包括：

- (i) 信譽；
- (ii) 於不同行業的成就及經驗；
- (iii) 可投入的時間及相關利益；
- (iv) 獨立性；
- (v) 委員會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、資歷、專業經驗、技能、知識、獨立性及服務任期；
- (vi) 就將出任第七家(或以上)上市公司董事的建議獨立非執行董事，其是否仍可向董事會投入足夠時間(包括其是否擁有豐富的上市公司企業管治經驗、是否熟悉上市公司的管理、是否與管理層及其他獨立非執行董事保持緊密及良好溝通、是否可令本公司管理層的決策得以運作正常、有否擔任其他上市公司的董事會主席或行政總裁或全職執行董事、擔任董事之其他上市公司的業務等)；及
- (vii) 提名委員會按照個別情況而認為相關的其他因素，包括上市規則所列之規定及限制。

企業 管治報告(續)

該等因素僅供參考，並不旨在涵蓋所有因素，也不具決定性作用。提名委員會可酌情提名任何其認為適當的人士。

退任董事合資格獲提名委員會提名及董事會推薦在股東大會上重選連任。

建議候選人將會被要求按既定格式提交所需的個人資料，以及提交同意書，同意被委任為董事，並同意就其參選董事或與此有關的事情在任何文件或相關網站公開披露其個人資料。

提名委員會如認為有必要，可要求候選人提供額外資料及文件。

提名程序

- 提名委員會秘書或本公司董事須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可依據上文所列之準則物色及提名未獲董事會成員提名的候選人。
- 提名委員會可依據上文所列之準則使用任何其認為適當的流程評估候選人，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考。
- 如要填補臨時空缺及作為現有董事會新增成員，提名委員會須推薦候選人供董事會考慮、批准及委任。董事會為填補臨時空缺或作為現有董事會新增成員而委任的任何董事應任職至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，屆時符合資格膺選連任。如要推薦候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及向股東推薦參選。
- 在股東大會上參選的情況下，於發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。
- 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料，本公司將會向股東發出通函。建議候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議薪酬及適用法律、規則及規例(包括上市規則)規定的任何其他資料將載入向股東發出的通函。此外，如有新董事獲委任或被調任，本公司將於實際可行情況下盡快公佈該變動，並按上市規則規定包括相關董事的詳細資料。

企業 管治報告(續)

- 股東亦可提名參選董事的人選，有關詳情載於本公司的《股東提名人士參選董事的程序》。股東可於提名期限內，在沒有董事會推薦或提名委員會提名下向本公司註冊辦事處、總辦事處或登記辦事處(由董事會不時釐定以存置股東名冊分冊及(除非董事會另有指示)遞交過戶或其他所有權文件辦理登記及將予登記的地點)發送通知，提呈決議案提名股東通函所載候選人以外的若干人士參選董事。有關建議候選人的詳情將透過補充通函發送給全體股東以供參考。
- 候選人可於股東大會舉行前任何時候向本公司的聯席公司秘書發出書面通知退選。
- 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。甄選並委任董事的最終責任由整個董事會承擔。

提名委員會可在其認為必要時按其職權範圍向僱員獲取任何所需資料及獲取獨立專業意見(費用由本公司承擔)，以履行其職責。

提名委員會可酌情提名其認為合適的任何人士。

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。

風險管理委員會由兩名獨立非執行董事朱征夫先生及張家輝先生及一名執行董事齊志平先生組成。朱征夫先生擔任風險管理委員會主席。

風險管理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監控，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，並建議董事會分別批准截至二零二二年十二月三十一日止年度之內部監控報告及風險管理報告。風險管理委員會認為本集團的內部審核職能、風險管理及內部監控制度充足有效。有關本集團風險管理及內部監控的詳情，請參閱「風險管理及內部監控」一節。

企業管治報告(續)

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：

	董事會會議	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理委員會	股東大會
執行董事：						
閻志先生 (聯席主席兼聯席行政總裁)	5/5	不適用	1/1	不適用	不適用	3/3
于剛博士(聯席主席)	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	3/3
齊志平先生(聯席行政總裁)	5/5	不適用	不適用	2/2	1/1	3/3
衛哲先生(於二零二三年一月一日辭任)	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	3/3
余偉先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	3/3
夏里峰先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	3/3
獨立非執行董事：						
張家輝先生	5/5	3/3	1/1	不適用	1/1	3/3
吳鷹先生	5/5	3/3	1/1	2/2	不適用	3/3
朱征夫先生	5/5	3/3	不適用	2/2	1/1	3/3

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及義務。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，本公司持續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。

企業 管治報告(續)

截至二零二二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或網絡直播培訓及／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。董事已參與須予公佈交易的內部培訓。全體董事，即閻志先生、于剛博士、衛哲先生(於二零二三年一月一日辭任)、齊志平先生、余偉先生、夏里峰先生、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／材料概述如下：

	出席／研討會 次數	持續專業 發展之類型 (附註1)	持續專業 發展之內容 (附註2)
執行董事：			
閻志先生	7/7	1, 2	A, B
于剛博士	7/7	1, 2	A, B
衛哲先生(於二零二三年一月一日辭任)	7/7	1, 2	A, B
齊志平先生	7/7	1, 2	A, B
余偉先生	7/7	1, 2	A, B
夏里峰先生	7/7	1, 2	A, B
獨立非執行董事：			
張家輝先生	7/7	1, 2	A, B
吳鷹先生	7/7	1, 2	A, B
朱征夫先生	7/7	1, 2	A, B

附註1：

1. 參與內部簡要培訓、課程、會議或論壇。
2. 閱讀報紙、刊物及更新資料。

附註2：

- A 與本公司相關之業務。
- B 法律、規則及法規以及會計準則。

企業 管治報告(續)

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二零二二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二零二二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綜合財務報表所承擔之申報責任的聲明，已載於本年報第72至78頁之「獨立核數師報告」內。

核數師薪酬

截至二零二二年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司之薪酬如下：

項目	金額 (人民幣千元)
核數服務	4,200
非核數服務	—

高級管理層薪酬

根據守則條文第E.1.5條，年內本集團高級管理層成員(不包括本公司董事)按薪酬範圍劃分的薪酬如下：

	人數
人民幣零元至人民幣1,000,000元	0
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	2
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	3

企業 管治報告(續)

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以及環境、社會及管治表現與報告方面的資源、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，並由本公司相關負責人跟進外部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分別向審核委員會及風險管理委員會報告。此外，為進一步加強內部審計監察，提高內部審核獨立性，本集團於二零一七年十二月集團設立了審計部，直接向審核委員會匯報，獨立於本集團之日常運作，同時建立了內部審計相關制度和流程規定。審計部的主要職能包括建立健全的內部審計體系、擬定本集團年度內部審計計畫並組織審計工作，就本集團主要營運事務進行定期稽核，就其結果會直接向董事會匯報。

風險管理及內部監控制度

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

風險管理及內部監控制度主要特點

本集團的風險管理及內部監控制度主要元素包括設立風險管理手冊以追蹤及記錄所辨識的風險、評估及評測風險、發展及繼續更新減低風險的程序，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要注意及處理風險力度水平。

處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

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

檢討風險管理及內部監控制度

本公司已對本集團截至二零二二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，並確認本集團風險管理及內部監控系統屬有效及充分。

企業 管治報告(續)

管理主要風險

本集團利用完善的風險管理體系監控其所面對的主要風險，在董事會及高級管理層參與下，通過一套閉環機制識別、評估、監察和應對風險。二零二二年度本公司識別出以下主要風險：

1. 經營目標

卓爾智聯集團近年快速發展，在擴充實體商貿市場的同時創建網絡交易服務平台，逐步推進線上線下業務的高度融合併發掘和發揮貿易網絡間的協同作用，務求形成面向企業端的全流程服務，打造出一個龐大的智能交易生態圈。從二零一八年的新品牌、新業務的創建以及擴充，二零一九年的企業管治架構和風控體系搭建，二零二零年的營運效率提升，到二零二一年將經營目標定為成為全球數字貿易平台，圍繞大宗商品和批發市場兩大交易場景，依託旗下卓爾購、中農網、化塑匯、卓鋼鏈、漢口北等線上線下場景，為合作夥伴提供多品類、全方位的交易及供應鏈服務。二零二一年的定位幫助集團的經營目標更加清晰，也幫助集團將資源更加聚焦，其次所涉足的供應鏈業務除線下消費品市場外，均為大宗原材料，包括鋼材、化工塑料、建材及農產品等，從某種程度上會受國際關係、國家政策及行業波動影響，在這一方面，需要集團無論是在專業人才搭建還是業務風險對沖、業務風險把控環節投入主要精力。二零二二年集團主要經營目標旨在實現股東及董事會對集團營收規模和淨利潤的目標要求，同時在實際業務推動過程中更關注消費品及大宗交易的質量、毛利結構的調整。然而，由於二零二二年上半年受到上海疫情封城所影響，並對大宗商品交易的物流運作影響較大，而其他因素包括國際關係形勢、宏觀環境和行業政策調控等，或對集團實現其經營目標造成影響。有鑑於此，本集團在二零二二年度將經營目標風險納為集團所面臨的主要風險之一。

本集團高度重視上述經營目標風險，並從經營目標制定、進度追蹤、激勵機制和毛利結構分析四大方面對風險進行管理和監控。在目標制定方面，集團結合市場動態、行業趨勢、政商環境和自身的戰略發展及資源格局等因素，對目標的實現程度、方向正確性、時間性及效益作綜合考慮，對經營目標進行持續的審視並在有需要時作出調整。在進度追蹤方面，集團基於企業經營目標，定期分析總結目標數值、評估核心競爭力及需要重點關注的客戶類型及區域，形成質化與量化兼具的總體指標及預算，並持續追蹤指標及預算的達成率及研究出現的差異。此外，集團建立了激勵機制，將經營目標納入各負責人的績效考核，與其薪酬掛鉤；與此同時，集團亦對收益和支出進一步細分，從橫向和縱向拆分毛利結構，分析總結不同業務的利潤和成本。基於分析結果，增加對有潛質的業務所投放的資源，再按市場大勢和實際需要等進行微調，以提高資源分配的有效性，幫助集團實現經營目標。

企業 管治報告(續)

2. 人才招聘和培養

卓爾智聯集團近年的戰略佈局涉及跨行業和跨領域的迅速擴展，通過併購、合資等方式發展構建智能協同商業生態圈。電子商務、金融、倉儲物流、大宗黑色金屬交易等不同業務的拓展需要擁有專業知識和技術及行業經驗的人才。業務的拓展要求配備具有專業技術及行業經驗的人才，若無法及時從市場上招聘到優秀的具備行業經驗的人才，或招聘到素質良好的人員，但未對其制定有吸引力的薪資方案及培養機制，可能使員工生產力不足，業務開展不力，導致業務發展緩慢或錯失市場機會。二零二二年集團主要通過市場上常用的招聘機構進行人才獵尋，重要崗位也會通過與國際國內知名的獵頭公司進行合作；同時對於部分崗位會開通內部推薦渠道，鼓勵員工內推符合企業文化和用人需求的人才。集團每年對員工進行人才盤點，進行人才落位，針對不同落位的員工採取相應的培養方案。然而，人才招聘和培養會佔用公司一定的資源，但員工的正常流動，對公司都會有一定的風險和影響。

集團明白自身發展依賴於對人才的發掘、培養和挽留，因此集團高度重視內部人才的培育及市場人才的引入，並根據市場調研結果制定具有市場競爭力的薪酬和福利體系以防止人才過度流失。本年度，集團人員沒有出現較大的短缺，但會因為新業務或新項目的需求感到人才不足，需要通過內部選拔及外部招聘方式進行補充。同時，在下屬公司關鍵核心外派人員的招聘上，存在暫時短缺的情況，通過與下屬公司合作招聘的方式予以解決。集團於二零二一年已制定了多個培訓相關的管理制度及辦法，補充原有培訓系統的不足。未來集團仍會繼續沿用相關制度，並持續關注人才的培養和招聘，避免出現人員短缺的現象。

3. 資源分配

伴隨著近幾年來在電商、金融、供應鏈管理及貿易等領域的迅速擴張，集團明白在各產業板塊進行有效的資源分配對集團的均衡發展至關重要。二零二二年集團聚焦主業，出售非核心業務及資產，使集團內部能有更好的資源配置和安排。集團各產業板塊資源的合理佈局，對集團的均衡、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。有鑑於此，集團已在考慮到戰略部署、行業前景、經營回報、外匯管制等因素的基礎上建立具有優先次序的資源分配機制，確保旗下企業的資金能夠支撐預期規劃。此外，集團在採用銀行融資、股東增資、引入戰略投資者、股本性增資等多元化的融資策略以增加融資渠道的同時，亦通過金融平台引入銀行等金融機構直接向有需要的客戶提供貸款，協助集團分散風險。

企業 管治報告(續)

4. 政府及金融行業支持

卓爾智聯集團的主要收入來自互聯網B2B產業及商品貿易市場。隨著政府近年對高新科技、互聯網金融等新經濟產業不斷出台監管政策，而部分銀行等傳統金融機構在環境影響下態度也偏向保守，持續取得政府及金融行業的支持對集團的經營和發展尤為重要。經濟政策、行業政策、地區發展政策及法規等方面的變動不但會直接影響集團的發展方向和經營環境，亦會左右金融機構的風險偏好，從而增加集團融資發展的不確定性。二零二一年《國務院辦公廳關於印發加強信用信息共享應用促進中小微企業融資實施方案的通知》中提到實施「上雲用數賦智」行動，推動數據賦能全產業鏈協同轉型等等，為集團主營業務創造了良好的政策環境，是集團大力發展供應鏈業務的良好契機。良好的政策環境必然帶來競爭的加劇，優化公司產品、增加企業的核心競爭力成為未來發展的方向。二零二二年政府及央行陸續發佈出台相關政策扶持民營經濟發展，同時政策端，尤其是黨的二十大提出加快現代供應鏈體系建設，著力提升產業鏈供應鏈韌性和安全水準，多次提到「供應鏈」，為集團主營業務發展提供了良好的政策空間。然而，集團目前面臨的挑戰是由於企業自身性質原因，目前對所涉獵大宗產業賽道的生產資源掌握力度還有待加強，在產業鏈的話語權需要通過供應鏈服務和客戶服務體驗來逐步加強，同時公司從金融機構獲取資金的成本較高，因此對於政策受惠及金融行業方面或未能獲得最大限度的支持。

在對該風險的充分認識和理解下，二零二二年集團會不斷加大對產業鏈細分領域滲透，以獲得更高毛利產品及客戶服務黏性；佈局保稅加工項目，為客戶提供全產業鏈解決方案。集團會繼續加大多元化融資管道，通過股權融資、項目合作等方式改善融資環境；同時加大與外部金融機構在服務於上下游客戶供應鏈金融業務的合作，賺取供應鏈服務費用，提升集團利潤空間。

企業 管治報告(續)

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二零二二年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況。

誠如本公司日期為二零一四年十二月三十一日的通函(「重組通函」)所載，本集團曾對其業務進行若干重組(「重組」)，其中包括出售若干非核心業務予其控股股東。於重組後及直至本集團出售或變現所有餘下非核心項目止期間內，控股股東所擁有／控制的業務就業務性質而言可能會與本集團之業務重疊，但未必構成直接競爭。因此，本公司的控股股東(以本公司為受益人)於二零一五年六月三十日訂立經修訂不競爭契據(取代原本日期為二零一一年六月二十日的「不競爭契據」)(經取代，「不競爭契據」)，據此，本公司各控股股東已向本公司承諾其將不會及將促使其聯繫人(本集團成員公司外)，不進行本集團的任何業務，包括但不限於於中國發展及經營大型專營消費品的批發商場。於二零二二年十二月三十一日，除漢口北卓爾生活城一 第二期，所有餘下非核心項目(定義見重組通函)已經出售。漢口北卓爾生活城一 第二期是一個位於漢口北總建築面積為約207,000平方米的住宅項目，該項目已基本完工並已經出售大部分物業，尚餘約44,000平方米待售，本集團將根據市場狀況出售剩餘物業。

有關重組及不競爭契據的進一步詳情已於重組通函內披露。

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。

企業 管治報告(續)

本集團不時持續審閱、修訂及更新股息政策。倘董事會決定建議宣派或派付股息，其形式、頻繁程度及金額將取決於相關時候之情形及適用因素。

股息政策並不會構成本公司將派發任何特定金額之股息之具法律約束力之承諾，亦不會令本公司須不時宣派股息。

概無股東已放棄或同意放棄本集團作出之任何股息的安排。

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本公司之公司秘書。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。

截至二零二二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、完整而及時的本集團資料。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。董事會已審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度股東通訊政策的實施情況及有效性。根據各類可用的現有股東溝通渠道及為處理股東查詢所採取的措施，董事會認為該政策已妥善實施及有效。

企業 管治報告(續)

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」)。
- 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。

企業 管治報告(續)

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或提出建議：

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

組織章程文件

本公司已透過於二零二二年六月二十八日通過之特別決議案採納本公司經修訂及重編章程細則，並於同日生效。經修訂及重編章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。

獨立 核數師報告



致卓爾智聯集團有限公司股東
(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79至223頁的卓爾智聯集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零二二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理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二二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」)，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。

有關持續經營的重大不明朗因素

我們謹請 閣下留意綜合財務報表附註1(b)，其中指出於二零二二年十二月三十一日， 貴集團的流動負債淨額約為人民幣1,442,191,000元及截至該日止年度的年內虧損約為人民幣2,981,191,000元。該等情況連同綜合財務報表附註1(b)載列的其他事項，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們就該事項概無修改意見。

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。除「有關持續經營的重大不明朗因素」一節所述的事項外，我們認定下述事項為須於本報告內傳達的關鍵審計事項。

獨立 核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

投資物業的估值

誠如綜合財務報表附註10所披露，貴集團持有位於中華人民共和國(「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)，賬面值約為人民幣23,476,000,000元，佔貴集團於二零二二年十二月三十一日總資產的39%。該等物業包括物流中心、電子商務商場、批發市場及辦公室。

於二零二二年十二月三十一日投資物業的公平值乃由董事根據獨立合資格外部物業估值師編製的估值而評估。於綜合損益表中入賬的投資物業的公平值淨變動為貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的除稅前虧損的29%。

我們將貴集團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虧損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(誠如綜合財務報表附註2(c)所披露)，尤其是鑑於貴集團持有的投資物業的數目及多元化性質及位置，從而增加了錯誤或潛在管理層偏見的風險。

我們的回覆：

我們有關此關鍵審計事項的程序包括：

- 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，董事有關投資物業公平值的評估乃據此報告作出；
- 評估外部物業估值師的能力、才幹及客觀性；
- 在我們的內部估值專家的協助下，評估估值方法是否適合，並通過將資本化比率、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，評估估值中所採納的主要輸入數據及假設的合理性；
- 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；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關投資物業估值的披露是否足夠。

獨立 核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

商譽減值評估

截至二零二二年十二月三十一日，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.)約為人民幣 251,000,000 元。

管理層須至少每年一次對商譽進行減值評估。商譽減值評估由管理層根據獨立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主要假設，包括銷量、售價及毛利率以及計算所使用的貼現率。

我們將商譽減值評估確定為關鍵審計事項，原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。

我們的回覆：

我們有關此關鍵審計事項的程序包括：

- 瞭解及評估與編製貼現現金流預測(估計商譽可收回金額的基礎)相關的關鍵內部監控的設計、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；
- 評估外部估值師的能力、才幹及客觀性；

獨立 核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

評估商譽減值(續)

- 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，透過將主要輸入數據(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；
- 通過將上一年度的預測與本年度的業績進行對比作追溯覆核，以評估管理層預測程序的歷史準確性，以及是否有任何跡象顯示存有管理層偏見；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關評估商譽潛在減值的披露是否足夠。

其他事項

貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一家核數師審核，該核數師就日期為二零二二年四月二十九日的該等報表發出無保留意見，並強調涉及有關持續經營基準之重大不明朗因素之事項段落。

獨立 核數師報告(續)

年報其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於 貴公司年報內的資料，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資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料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。基於我們就於本核數師報告日期前取得的其他信息所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求編製及公平呈列該等綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製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監控負責。

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。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告程序。 貴公司審核委員會(「審核委員會」)協助董事就此履行其責任。

獨立 核數師報告(續)

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。我們根據委聘條款僅向整體股東報告。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，或凌駕於內部監控之上，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監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

獨立 核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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相關交易和事項。
- 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，我們與審核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監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，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，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與審核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。

負責出具此獨立核數師報告的審計項目董事為周芳。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

周芳

執業證書編號 P08090

香港，二零二三年三月三十一日

綜合 損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	3(a)	110,906,215	104,551,813
銷售成本		(110,318,790)	(103,666,058)
毛利		587,425	885,755
其他淨收益	4	135,597	15,224
銷售及分銷開支		(209,709)	(236,369)
行政及其他開支		(520,789)	(635,550)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	5(c)	(29,136)	(306,307)
無形資產之減值虧損	12	–	(61,738)
商譽之減值虧損	13	(267,083)	(333,994)
投資物業估值淨虧損	10	(933,998)	(240,711)
持作出售投資物業估值淨虧損	35	(5,251)	–
出售附屬公司之淨(虧損)/收益	34	(1,423,797)	90,583
經營虧損		(2,666,741)	(823,107)
財務收入	5(a)	353,367	223,277
財務成本	5(a)	(910,001)	(1,037,033)
分佔聯營公司之淨溢利	15	1,513	30,056
分佔合營企業之淨虧損	16	(835)	(2,004)
除稅前虧損	5	(3,222,697)	(1,608,811)
所得稅抵免	6(a)	241,506	158,685
年內虧損		(2,981,191)	(1,450,126)
下列人士應佔：			
本公司權益股東		(3,040,264)	(1,326,854)
非控股權益		59,073	(123,272)
年內虧損		(2,981,191)	(1,450,126)
每股虧損(人民幣分)			
基本	9(a)	(24.94)	(11.27)
攤薄	9(a)	(24.94)	(11.27)

第 87 至 223 頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合 損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內虧損		(2,981,191)	(1,450,126)
年內其他全面收益／(虧損)			
將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本工具之公平值變動， 扣除稅項		—	(6,527)
其後可能重新分類至損益的項目：			
— 分佔一間聯營公司其他全面虧損	15	—	(1,450)
— 於出售海外業務時重新分類匯兌差額		—	4,350
— 換算海外業務的財務報表產生之匯兌差額（無稅務影響）		80,580	(6,762)
年內其他全面收益／(虧損)		80,580	(10,389)
年內全面虧損總額		(2,900,611)	(1,460,515)
下列人士應佔：			
本公司權益股東		(2,959,684)	(1,337,243)
非控股權益		59,073	(123,272)
年內全面虧損總額		(2,900,611)	(1,460,515)

第 87 至 223 頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合 財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日 (以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	23,475,664	24,180,965
物業、廠房及設備	11	291,524	278,895
無形資產	12	444,993	467,625
商譽	13	251,498	518,581
於聯營公司之權益	15	194,457	192,578
於合營企業之權益	16	19,230	20,065
合約資產	19(a)	30,418	30,060
遞延稅項資產	28(b)	419,367	405,409
		25,127,151	26,094,178
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	17	684,792	1,453,417
存貨	18	4,508,221	3,803,923
預付稅項	28(a)	38,808	28,730
貿易及其他應收款項	20	17,383,123	11,563,191
應收關連方及附屬公司非控股股東款項	33(d)	639,920	507,263
已抵押銀行存款	21	10,255,721	9,045,655
現金及現金等價物	22	1,341,318	1,095,766
		34,851,903	27,497,945
分類為持作出售資產之非流動資產	35	380,016	-
持作出售之出售集團資產	36	-	5,682,878
		35,231,919	33,180,823
流動負債			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	17	77,380	95,149
貿易及其他應付款項	23	16,208,114	13,637,380
合約負債	19(b)	6,453,504	3,475,656
租賃負債	25	10,828	14,307
應付關連方及附屬公司非控股股東款項	33(e)	434,431	178,354
計息借貸	24	12,951,172	13,320,148
即期稅項	28(a)	498,844	501,574
		36,634,273	31,222,568
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債	35	39,837	-
持作出售之出售集團負債	36	-	2,404,767
		36,674,110	33,627,335
流動負債淨值		(1,442,191)	(446,512)
資產總值減流動負債		23,684,960	25,647,666

綜合 財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日 (以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
計息借貸	24	5,309,836	4,389,227
遞延收入		6,105	8,309
租賃負債	25	3,132	6,224
遞延稅項負債	28(b)	4,217,781	4,464,565
		9,536,854	8,868,325
資產淨值		14,148,106	16,779,341
股本及儲備			
股本	29	34,454	32,733
儲備		13,717,604	16,421,990
本公司權益股東應佔權益總額		13,752,058	16,454,723
非控股權益		396,048	324,618
權益總額		14,148,106	16,779,341

於二零二三年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

閻志
董事

齊志平
董事

第 87 至 223 頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合 權益變動表

截至二零二二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													
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就各項股份 獎勵計劃 持有之股份 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	以權益 結算股份 支付儲備 人民幣千元	公平值儲備 (不可劃撥) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘		32,733	4,512,318	(39,029)	535,551	234,066	(144,792)	36,946	53,700	(2,848)	12,651,484	17,870,129	464,327	18,334,456
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,326,854)	(1,326,854)	(123,272)	(1,450,126)
年內其他全面虧損														
— 以公平值計量且變動計入其他 全面收益之股本投資公平值 變動，扣除稅項		-	-	-	-	-	-	-	-	(6,527)	-	(6,527)	-	(6,527)
— 分佔一間聯營公司其他全面收益		-	-	-	-	-	(1,450)	-	-	-	-	(1,450)	-	(1,450)
— 出售海外業務之匯兌差額 重新分類		-	-	-	-	-	4,350	-	-	-	-	4,350	-	4,350
— 換算海外業務的財務報表產生之 匯兌差額		-	-	-	-	-	(6,762)	-	-	-	-	(6,762)	-	(6,762)
年內全面虧損總額		-	-	-	-	-	(3,862)	-	-	(6,527)	(1,326,854)	(1,337,243)	(123,272)	(1,460,515)
收購附屬公司非控股權益		-	-	-	-	(38,803)	-	-	-	-	-	(38,803)	34,263	(4,540)
轉撥至法定儲備	29(c)(ii)	-	-	-	8,970	-	-	-	-	(8,970)	-	-	-	-
附屬公司非控股股東股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,371)	(3,371)
僱員以權益結算股份的支付	27	-	-	-	-	-	-	-	(1,709)	-	-	(1,709)	-	(1,709)
出售附屬公司	34	-	-	-	(6,283)	(31,368)	-	-	-	-	-	(37,651)	(47,329)	(84,980)
於二零二一年十二月三十一日的結餘		32,733	4,512,318	(39,029)	538,238	163,895	(148,654)	36,946	51,991	(9,375)	11,315,660	16,454,723	324,618	16,779,341

綜合 權益變動表(續)

截至二零二二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												
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就各項股份 獎勵計劃 持有之股份 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	以權益			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
								結算股份 支付儲備 人民幣千元	公平值儲備 (不可動撥) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於二零二二年一月一日的結餘	32,733	4,512,318	(39,029)	538,238	163,895	(148,654)	36,946	51,991	(9,375)	11,315,660	16,454,723	324,618	16,779,341
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,040,264)	(3,040,264)	59,073	(2,981,191)
年內其他全面收益 — 換算淨外業務的財務報表產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	80,580	-	-	-	-	80,580	-	80,580
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	80,580	-	-	-	(3,040,264)	(2,959,684)	59,073	(2,900,611)
發行股份	1,673	247,574	-	-	-	-	-	-	-	-	249,247	-	249,247
轉撥至法定儲備	29(c)(ii)	-	-	5,326	-	-	-	-	-	(5,326)	-	-	-
附屬公司非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,328)	(4,328)
僱員以權益結算股份的支付	27	48	7,013	-	-	-	-	-	-	-	7,061	-	7,061
出售附屬公司	34	-	-	(157,255)	-	-	-	-	-	157,966	711	-	711
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,685	16,685
於二零二二年十二月三十一日的結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	386,309	163,895	(68,074)	36,946	51,991	(9,375)	8,428,036	13,752,058	396,048	14,148,106

第 87 至 223 頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合 現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	22(b)	894,439	761,149
已付所得稅		(35,696)	(39,576)
經營活動所得現金淨額		858,743	721,573
投資活動			
購置物業、廠房及設備及投資物業的付款		(52,782)	(74,317)
購置無形資產的付款		(23,872)	(23,983)
出售物業、廠房及設備所得款項		19,823	2,480
已抵押銀行存款增加		(1,210,066)	(2,350,026)
已收利息		353,367	223,277
收購附屬公司產生的現金流出淨額		–	(23,045)
出售附屬公司所得款項淨額	34	947,812	218,229
向聯營公司出資		(3,000)	(2,982)
出售聯營公司所得款項淨額		2,634	380,279
出售一間合營企業所得款項淨額		–	1,501
購買以公平值計量且變動計入損益之金融資產		(440,000)	(1,714,675)
以公平值計量且變動計入損益之金融資產的現金收款		1,247,945	3,835,595
墊款予關連方及附屬公司非控股股東		(472,753)	(467,024)
關連方及附屬公司非控股股東還款		340,096	608,829
因擬處置分類為持作出售附屬公司而收取之按金		–	1,647,472
投資活動所得現金淨額		709,204	2,261,610

綜合 現金流量表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 (以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資活動			
發行股份所得款項	29(a)	249,247	–
已付租金的本金部分	22(c)	(19,255)	(17,384)
關連方及附屬公司非控股股東墊款	22(c)	990,450	264,825
償還關連方及附屬公司非控股股東款項	22(c)	(734,373)	(225,188)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項	22(c)	2,623,066	11,126,764
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	22(c)	(3,575,069)	(11,364,731)
其他貸款所得款項	22(c)	2,624,605	3,263,928
償還其他貸款	22(c)	(2,783,441)	(5,354,675)
已付利息及其他借貸成本	22(c)	(714,027)	(754,320)
已付租金的利息部分	22(c)	(418)	(1,021)
已付附屬公司非控股股東的股息		(4,328)	(3,371)
收購附屬公司非控股權益的付款		–	(4,540)
附屬公司非控股股東注資所得款項		16,685	–
融資活動所用現金淨額		(1,326,858)	(3,069,713)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		241,089	(86,530)
於一月一日之現金及現金等價物	22(a)	1,095,766	1,184,708
外匯匯率變動之影響		4,463	(2,412)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	22(a)	1,341,318	1,095,766

第 87 至 223 頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

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

(a) 遵例聲明

本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。本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(定義見下文)披露如下。

國際會計準則理事會已頒佈多項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或可提早採納。附註1(c)提供有關首次採用此等修訂本導致此等綜合財務報表產生與本集團本會計期間任何新訂或經修訂準則的資料。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零二二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」)及其附屬公司(統稱「本集團」)與本集團所持聯營公司及合營企業權益。

編製財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟下列資產及負債按下文所述會計政策闡釋之公平值列賬：

- 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，包括本集團為物業權益的註冊擁有人持作投資性不動產的租賃土地及建築物之權益(見附註1(i))；
- 衍生金融工具(見附註1(h))；及
- 業務合併中確認的或然代價(見附註1(d))。

持作出售非流動資產按賬面值與公平值減銷售成本兩者中的較低者列賬(見附註1(ab))。

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乃採用能最佳反映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」)計量。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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(b) 綜合財務報表的編製基準(續)

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

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

有關管理層在應用國際財務報告準則時所作之判斷對綜合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論述。

本集團於二零二二年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣1,442,191,000元及於截至該日止年度錄得年內虧損約人民幣2,981,191,000元。這些情況表明存在可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮的重大不明朗因素，故本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

本公司董事於評估報告期末後至少未來十二個月本集團的持續經營能力和於債務到期時履行還款責任的能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金和業績表現以及可使用的融資來源。本集團已採取及正採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括以下各項：

- 通過實施多種策略改善本集團的供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，本集團預期將於未來十二個月產生正經營現金流；
- 本集團正積極並定期檢討資本結構，與銀行及其他金融機構就現有借款的續期或再融資進行磋商，於適當情況下亦會考慮通過銀行借款以及通過發行債券或新股籌集額外資金；及
- 如附註35所詳述，本集團計劃出售若干非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(b) 綜合財務報表的編製基準(續)

此外，於二零二二年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣4,357,140,000元以本集團若干投資物業、發展中投資物業、待售發展中物業、持作出售竣工物業及其他資產作為擔保及／或抵押。本集團認為其有足夠抵押品支持大部分現有借款的續期或再融資，以將還款日期延長至報告期末起計十二個月後。在進行評估時，本集團已考慮(其中包括)其整體物業組合的性質、價值及價值的波動性，包括目前尚未抵押的該等物業。

經考慮上述各項後，本公司董事信納本集團自報告期末起未來十二個月將能於財務責任到期時履行財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。倘本集團未能實現上述計劃及措施以致其無法持續經營，則須作出調整以將本集團資產之賬面值調低至其可收回金額，並就可能產生之金融負債計提撥備。該等調整之影響尚未於綜合財務報表內反映。

(c) 採納新訂及經修訂準則

(i) 本年度強制生效的國際財務報告準則(修訂本)

本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的下列國際財務報告準則(修訂本)，以編製綜合財務報表：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進

本年度應用對國際財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及財務表現及／或載列於該等綜合財務報表的披露並無重大影響。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(c) 採納新訂及經修訂準則(續)

(ii) 已頒布但仍未生效的新訂國際財務報告準則及修訂本

若干已頒佈的新會計準則及詮釋於二零二二年十二月三十一日報告期間並非強制執行，而本集團並無提早採納。

國際財務報告準則第 17 號 (包括二零二零年六月及二零二一年 十二月的國際財務報告準則 第 17 號(修訂本))	保險合約 ¹
國際財務報告準則第 10 號及 國際會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第 16 號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
國際會計準則第 1 號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第 1 號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
國際會計準則第 1 號及國際財務 報告準則實務報告第 2 號(修訂本)	會計政策披露 ¹
國際會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第 12 號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

本集團正評估該等修訂於首次應用期間之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂不太可能對本集團綜合財務報表產生重大影響。

(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。

綜合 財務報表附註(續)

(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(續)

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。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

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

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根據附註1(t)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。於失去控制權當日仍保留於該前附屬公司之任何權益會以公平值確認，而此金額會被視作初步確認金融資產之公平值(見附註1(g))或，於聯營公司或合營企業初步確認投資之成本(如適用)(見附註1(e))。

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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。於每個報告日期，本集團評估是否存在任何客觀證據表明投資出現減值。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，或合營企業(向相關其他長期權益應用預期信貸虧損模式(「預期信貸虧損模式」)後(倘適用)(見附註1(m)(i)))。

本集團與其聯營公司及合營企業間之交易所產生之未變現損益，乃以本集團於被投資公司之權益為限予以對銷，除非未變現虧損提供已轉讓資產之減值證據，在此情況下，則該等未變現虧損乃即時於損益中確認。於所有其他情況下，當本集團不再對一間聯營公司或合營企業擁有重大影響力，其列賬為出售於該被投資公司的全部權益，所得收益或虧損於損益中確認。

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(f) 商譽

商譽是指：

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

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。

(g) 於債務及股本證券之其他投資

本集團有關債務及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(「以公平值計量且變動計入損益」)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。

綜合 財務報表附註(續)

(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(續)

(i) 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)(ii)(c))。
- 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」) — 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。

(ii) 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，除非股本投資並非持作買賣用途，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)(ii)(b)所載會計政策於損益內確認為其他收入，除非股息明確屬於收回投資成本的一部分。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(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)(ii)(a)所述方式入賬。

(j) 物業、廠房及設備

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

- 於本集團為物業權益的註冊擁有人之持作自用的租賃土地及建築物之權益(見附註1(l))；
- 租賃租賃物業產生而本集團並非物業權益的註冊擁有人之使用權資產；及
- 廠房和設備的項目，包括租賃相關廠房及設備產生之使用權資產(見附註1(l))。

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

在使物業、廠房及設備項目達至能夠以管理層預期的方式運作所需的地點及條件時可能會生產項目。出售任何該等項目所得款項及相關成本於損益確認。

綜合 財務報表附註(續)

(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(續)

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：

- 本集團於位於租賃土地上的樓宇按租賃的權益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。

在建工程按成本減減值虧損入賬。成本包括建築之直接成本及於建築及安裝期內撥充資本之借款成本。當為準備資產以供作擬定用途所需之絕大部分活動完成時，該等成本停止撥充資本，而在建工程則轉撥至物業、廠房及設備之適當類別。在建工程無需作折舊撥備，直至其完成及準備作其擬定用途為止。

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(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：

— 軟件	3至10年
— 有利合約	2.5年
— 客戶關係	20年
— 商標(具有有限可使用年期)	8年

攤銷之期限及方法均每年檢討。

具無限可使用年期之無形資產不作攤銷。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

本集團會於合約初始生效時評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別的資產的使用及從該使用中獲取幾乎所有之經濟收益，則表示控制權已轉讓。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不分離所有租賃的非租賃部分，並將各租賃部分及相關非租賃部分作為單一租賃部分列賬。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的短期租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關之租賃付款在租賃期內按系統基準確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債最初按租賃期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃中隱含的利率或(倘該利率不可直接釐定)使用相關的遞增借款利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生之會計期間於損益中支銷。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債之初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生之任何初步直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生之估計成本，該成本須貼現至其現值並扣除任何收取之租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(j)及1(m)(iii))，以下各類使用權資產除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按附註1(i)以公平值入賬；及
- 與租賃土地權益相關之使用權資產，其中持作存貨之土地權益按附註1(n)以成本及可變現淨值之較低者入賬。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(I) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產之賬面值將作相應調整，或倘使用權資產之賬面值已減至零，則於損益內列賬。

倘租賃範圍或租賃合約(並非作單獨租賃入賬)中原來並無規定的租賃代價出現變動(「租賃修訂」)，租賃負債亦予以重新計量。於此情況下，租賃負債根據經修訂租賃付款及租期，使用經修訂貼現率在修訂生效日期重新計量。唯一例外情況為因COVID-19疫情直接產生的任何租金寬減，且該等寬減符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。於該等情況下，本集團利用實際權宜方法不對租金寬減是否為租賃修訂進行評估，並於觸發租金寬減的事件或條件發生期間的損益內將代價變動確認為負可變租賃付款。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分乃按於報告期後十二個月內到期結付的合約付款現值釐定。

(ii) 作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃初始階段釐定一項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分風險及報酬至承租人，該租賃分類為融資租賃。倘不屬於該情況，則將租賃分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。經營租賃產生的租金收入根據附註1(y)(ii)(a)確認。

倘本集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團適用附註1(l)(i)所載豁免，則本集團將分租分類為經營租賃。

綜合 財務報表附註(續)

(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虧損

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、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項及應收關連方及附屬公司非控股股東款項)；
- 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))。

按公平值計量的其他金融資產，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；
- 應收租賃款項：用於計量應收租賃款項之貼現率。

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。

綜合 財務報表附註(續)

(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虧損(續)

預期信貸虧損計量(續)

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在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。

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：指預期信貸虧損模式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。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備乃使用撥備矩陣計算。撥備矩陣乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗釐定，並根據債務人的特定因素及對當前及預計總體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)借款人不大有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。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，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。

綜合 財務報表附註(續)

(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虧損(續)

信貸風險大幅上升(續)

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評級(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。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的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，以反映金融工具的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的減值收益或虧損，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)(ii)(c) 確認之利息收入乃按金融資產的總賬面值計算，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的攤銷成本(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。

綜合 財務報表附註(續)

(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虧損(續)

利息收入的計算基準(續)

金融資產出現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，如欠繳或逾期；
- 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的總賬面值。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。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(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「貿易及其他應付款項」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於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入(見附註1(y)(ii)(e))。

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。

綜合 財務報表附註(續)

(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

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，包括使用權資產；
- 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。

— 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(「現金產生單位」))釐定可收回金額。公司資產部分賬面值如在合理和一致的基礎上，會分配給個別現金產生單位，否則會分配給最小現金產生單位組別。

— 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)。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

— 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。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，本集團須根據國際會計準則第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(iii))。

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。

(n) 存貨

存貨為於一般業務過程中或提供服務時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、轉換成本及使存貨送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所需之成本計算。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(n) 存貨(續)

— 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，包括土地收購租賃土地權益成本及發展、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。

存貨一經出售，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(續)

(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

當本集團於按合約訂明的支付條款成為無條件有權收取代價前確認收入(見附註1(y))，則確認合約資產。合約資產乃根據載列於附註1(m)(i)的政策而就預期信貸虧損進行評估，並於收取代價的相關權利成為無條件時分類至應收款項(見附註1(p))。

客戶於本集團確認相關收入前支付不可退款代價(見附註1(y))，則確認合約負債。倘本集團於本集團確認相關收入前有無條件權利收取不可退款代價，則亦確認合約負債。於該等情況下，相應的應收款項亦將確認(見附註1(p))。

就與客戶的單一合約而言，須呈列淨合約資產或淨合約負債。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債並非以淨額呈列。

倘合約包括重大融資組成部分，合約結餘包括按實際利率法計算的應計利息。

(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))。

不包含重大融資組成部分的貿易應收款項初步按交易價格計量。包含重大融資組成部分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值加交易成本計量。所有應收款項其後以實際利率法按攤銷成本列賬並包括信貸虧損撥備(見附註1(m)(i))。

保險報銷根據附註1(x)確認及計量。

(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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(r) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公平值確認。初步確認後，貿易及其他應付款項按攤銷成本列賬，除非貼現的影響無關緊要，在此情況下，按發票金額列賬。

(s) 可轉換優先股

本集團附屬公司發行的可轉換優先股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，其於綜合財務狀況表中分類為權益。

(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。

綜合 財務報表附註(續)

(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

與僱員進行的以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。

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。

與非僱員進行以權益結算股份支付交易

就與僱員以外人士進行以權益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。與非僱員進行以權益結算股份支付交易之公平值乃按所得貨品或服務之公平值計量，惟倘公平值無法可靠估計，在此情況下則參考授出的股本工具之公平值計量。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(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。

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)，以及於附屬公司投資相關的暫時差額(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)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(w) 所得稅(續)

凡投資物業之公平值按附註1(i)所載的會計政策計量，其遞延稅項的確認金額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(續)

(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。

倘預期結算撥備所需的部分或全部支出將由另一方報銷，則就基本能確定的任何預期報銷確認一項單獨資產。確認的報銷金額僅限於撥備的賬面值。

(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。

本集團是其收入交易的主事人，按總額基準確認收入，包括銷售外部採購的貨品。於釐定本集團是主事人還是代理人時，考慮產品轉移至客戶前其是否已取得產品的控制權。控制權指本集團能夠直接使用產品且取得產品絕大部分餘下利益。

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) 來自與客戶訂立之合約的收入

倘對產品或服務的控制轉移至客戶，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，如增值稅或其他銷售稅。

(a) 銷售貨品

收入在客戶接收及接納產品時確認。付款條款及條件因客戶而異，並基於與客戶訂立的合約或採購訂單中規定的付款時間表，但本集團給予客戶的信貸期一般為接納起計六個月內。本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，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。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(i) 來自與客戶訂立之合約的收入(續)

(b) 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計入財務狀況表內合約負債項下(見附註1(o))。

如果客戶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，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。所應用的貼現率反映合約開始時本集團與客戶之間的獨立融資交易中的利率。利息以應計方式支銷，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。

(c) 建造合約

本集團與客戶訂立之建造合約項下的建築活動創建或提升客戶控制的房地產資產。

當可以合理地計量建造合約的結果時，在建造過程中使用成本比例法隨時間確認合約的收入。根據成本比例法，收入基於實際發生的成本佔估計總成本的比例確認，以確切描述該等服務的轉移。

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。本集團通過在有限範圍的可能代價金額中審議最有可能的單一金額應用最有可能金額法估計該可變代價，並考慮與協定的完成時間表相比，本集團的當前進度及未來業績期望。

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。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(i) 來自與客戶訂立之合約的收入(續)

(c) 建造合約(續)

本集團建造合約包括付款時間表，當中規定於達到里程碑時，則需要於施工期間分期付款。如果時間差異是由於提供融資以外的原因引起，則被視為不存在融資部分。否則，本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，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。

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。

(d) 應用的其他實際權宜方法

此外，本集團已應用以下實際權宜方法：

- 對於原定預計持續期間為一年或更短的產品銷售合約，本集團尚未根據國際財務報告準則第15號第121(a)段披露與分配至剩餘履約義務的交易價格總額有關的資料。
- 本集團已根據國際財務報告準則第15號第94段將取得與竣工物業及服務銷售相關合約的增量成本於發生時確認為費用，原因是本集團本應確認的資產攤銷期與合約簽訂之日處於同一個報告期內。

(ii) 其他來源收入及其他收入

(a) 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。可變租賃付款無需視乎指數或利率於其賺取的會計期間確認為收入。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(ii) 其他來源收入及其他收入(續)

(b) 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。

(c) 利息收入／融資收入

利息收入／融資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))。

(d) 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，則政府補助初步於綜合財務狀況表確認。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。

(e) 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))。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(ii) 其他來源收入及其他收入(續)

(f) 服務費收入

有關物流服務、倉儲服務、採購服務及其他相關配套服務的服務費收入於該等服務提供予客戶時確認。

(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。匯兌收益及虧損於損益確認。

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。

海外業務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。

於出售海外業務時，有關該海外業務的匯兌差額的累計金額於確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(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。

當合資格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。

(ab) 持作出售的非流動資產

如果一項非流動資產的賬面金額極可能通過出售交易而不是持續使用而收回，並且可以在當前狀況下出售，該資產便會劃歸為持作出售。

非流動資產在緊接列作持作出售前，會按照分類前的會計政策計量至最新值。其後，由初始劃歸為持作出售至出售為止，非流動資產(下文所述的若干資產除外)按其賬面值與公平值減出售成本的較低者予以確認。就本集團和本公司的財務報表而言，此項計量政策的主要例外項目包括遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)及投資物業。此等資產即使列作持作出售，亦會繼續根據附註1其他部分所載之政策計量。

初始列作持作出售和在持作出售時其後重新計量所產生的減值虧損均在損益中確認。只要非流動資產一直列作持作出售，則不會就非流動資產計提折舊或攤銷。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(ac) 關連方

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

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(ad) 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

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綜合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綜合財務報表時使用最重大判斷及估計。

附註10、12、13、27及30載有有關投資物業估值、無形資產、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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2. 會計判斷及估計(續)

(b) 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。此舉需要使用估計及判斷。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

於報告日期，貿易應收款項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。

(c) 投資物業估值

按附註1(i)所述，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。

若干發展中投資物業乃透過估算其公平值進行估值，猶如該等物業已按照相關發展計劃竣工，隨後自上述金額中扣除完成建造的估計成本、財務成本及合理的利潤率。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2. 會計判斷及估計(續)

(d) 釐定投資物業之遞延稅項

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

根據國際會計準則第12號，遞延稅項須按企業預期收回有關資產賬面值之方式可能產生之稅務後果計量。就此而言，國際會計準則第12號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，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，於二零二二年十二月三十一日，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。

(e) 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，經參考使用價值及公平值減出售成本，估計該資產或其歸屬的現金產單位的可收回金額，以釐定資產的減值虧損。使用價值採用貼現現金流量法釐定。由於未來現金流量中涉及估計時間及幅度相關固有風險，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估計的準確性。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(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告

(a) 收入

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

(i) 收入分拆

來自與客戶訂立之合約的收入按主要產品或服務線之分拆如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
屬國際財務報告準則第15號範圍		
內之來自與客戶訂立之合約的收入：		
按主要產品或服務線分拆		
— 銷售物業及相關服務之收入	106,751	261,125
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	110,409,906	103,607,840
— 建造合約收入	—	12,205
— 其他	35,131	26,808
	110,551,788	103,907,978
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃付款	240,936	530,634
融資收入	87,236	83,303
其他	26,255	29,898
	110,906,215	104,551,813

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。

本集團客戶群多元化，且本集團並無交易額超過本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度收入10%之單個客戶(二零二一年：無)。有關信貸風險之詳情載於附註30(a)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(ii) 於報告日期已存在的客戶合約所產生預期將於日後確認的收入

於二零二二年十二月三十一日，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232,083,000元(二零二一年：人民幣242,900,000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)(i)(b))。本集團於未來完成工程時或(就待售發展中物業而言)於客戶接受物業，或根據合約被視為已接受時(以較早者為準)(預期於未來1至24個月內(二零二一年：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段的實際權宜方法至其商品銷售合約，以使上述資料不包括本集團於履行商品銷售合約(原定預計持續期間為一年或更短)項下的剩餘履約責任時有權獲得的收入之資料。

(b) 分部報告

本集團按部門劃分管理其業務，而部門按業務線(產品及服務)組合設立。以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致之方式，本集團列示以下兩個可呈報分部。概無將任何經營分部合計以構成以下之可呈報分部。

- 物業開發及相關服務：此分部開發、銷售及運營大型消費品批發商場及提供有關增值服務，如倉儲及物流。
- 供應鏈管理及貿易：此分部運營買賣農產品、化工材料、塑料原材料、消費品、黑色及有色金屬等，亦提供貿易相關之供應鏈金融服務。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債

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

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟聯營公司及合營企業權益、遞延稅項資產、預付稅項、分類為持作出售之非流動資產、持作出售之出售集團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、應付票據及租賃負債以及銀行借貸，由各分部直接管理，惟不包括即期稅項、遞延稅項負債、與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債、持作出售之出售集團負債及其他公司負債。

收入及開支乃經參考該等分部產生之銷售額及該等分部產生的支出或該等分部應佔之資產折舊或攤銷以其他方式產生之支出分配予可呈報分部。

用於可呈報分部溢利之方法為除財務收入、財務成本、所得稅前之溢利，並對未特別指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如分佔聯營公司及合營企業損益、董事酬金以及其他總部或企業行政開支。

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零二二年及二零二一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		供應鏈管理及貿易		總計	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按收入確認時間分拆						
時間點	17,819	154,998	110,436,161	103,637,738	110,453,980	103,792,736
隨時間推移	329,868	648,966	87,236	83,303	417,104	732,269
可呈報分部收入	347,687	803,964	110,523,397	103,721,041	110,871,084	104,525,005
可呈報分部溢利/(虧損)	20,732	71,431	(159,851)	(302,147)	(139,119)	(230,716)
投資物業估值淨虧損	(933,998)	(240,711)	-	-	(933,998)	(240,711)
持作出售投資物業估值淨虧損	(5,251)	-	-	-	(5,251)	-
預期信貸虧損模式下之(已確認)/已撥回減值虧損	(62,010)	(216,476)	56,314	(89,831)	(5,696)	(306,307)
無形資產之減值虧損	-	-	-	(61,738)	-	(61,738)
商譽之減值虧損	-	-	(267,083)	(333,994)	(267,083)	(333,994)
折舊及攤銷	(13,884)	(17,391)	(69,685)	(67,409)	(83,569)	(84,800)
財務收入	7	2,336	353,357	220,834	353,364	223,170
財務成本	(466,158)	(689,306)	(442,862)	(347,727)	(909,020)	(1,037,033)
分佔聯營公司之淨(虧損)/溢利	-	-	(820)	30,056	(820)	30,056
分佔合營企業之淨虧損	-	-	(835)	(2,004)	(835)	(2,004)
可呈報分部資產	27,413,241	28,287,320	31,414,508	24,749,572	58,827,749	53,036,892
年內添置非流動分部資產	12,507	66,773	82,099	34,551	94,606	101,324
可呈報分部負債	4,147,737	7,178,223	35,858,835	26,251,432	40,006,572	33,429,655

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬

收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
可呈報分部收入	110,871,084	104,525,005
其他收入	35,131	26,808
綜合收入(附註3(a))	110,906,215	104,551,813

虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
可呈報分部虧損	(139,119)	(230,716)
其他淨收益(附註4)	135,597	15,224
投資物業估值淨虧損	(933,998)	(240,711)
持作出售投資物業估值淨虧損	(5,251)	–
出售附屬公司之淨(虧損)/收益	(1,423,797)	90,583
財務收入(附註5)	353,364	223,277
財務成本(附註5)	(909,020)	(1,037,033)
分佔聯營公司之淨(虧損)/溢利	(820)	30,056
分佔合營企業之淨虧損	(835)	(2,004)
未分配總部及企業開支	(298,818)	(457,487)
除稅前綜合虧損	(3,222,697)	(1,608,811)

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬(續)

資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
可呈報分部資產	58,827,749	53,036,892
分部間應收款項對銷	(705,599)	(815,866)
	58,122,150	52,221,026
於聯營公司之權益	194,457	192,578
於合營企業之權益	19,230	20,065
遞延稅項資產	419,367	405,409
預付稅項	38,808	28,730
持作出售之資產	380,016	5,682,878
未分配總部及企業資產	1,185,042	724,315
綜合資產總值	60,359,070	59,275,001

負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
可呈報分部負債	40,006,572	33,429,655
分部間應付款項對銷	(705,599)	(815,866)
	39,300,973	32,613,789
即期稅項	498,844	501,574
遞延稅項負債	4,217,781	4,464,565
持作出售資產相關負債	39,837	2,404,767
未分配總部及企業負債	2,153,529	2,510,965
綜合負債總額	46,210,964	42,495,660

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 地區分部資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團之投資物業、物業、廠房及設備、無形資產、商譽、於聯營公司及合營企業之權益以及合約資產(「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商品地點劃分。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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國	100,497,433	100,311,253	24,705,790	25,681,822
新加坡	10,408,782	4,232,643	1,994	6,947
其他	-	7,917	-	-
	110,906,215	104,551,813	24,707,784	25,688,769

上述分析包括來自中國的外部客戶之物業租金收入人民幣240,936,000元(二零二一年：人民幣530,634,000元)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

4. 其他淨收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	(1,730)	(42,258)
— 理財產品及信託產品	34,446	7,287
— 遠期合約	25,549	20,820
— 或然代價(附註30(f)(i))	(1,176)	(54,746)
	57,089	(68,897)
出售聯營公司之淨收益	—	27,514
政府補助(附註)	41,910	36,738
其他	36,598	19,869
	135,597	15,224

附註：

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已從中國政府獲得人民幣41,910,000元(二零二一年：人民幣36,738,000元)與保就業計劃、出口及稅務補助有關的補助。概無有關該等補助的未達成條件或或然事項。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

5. 除稅前虧損

除稅前虧損經(計入)/扣除：

(a) 財務(收入)/成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	(353,367)	(223,277)
財務成本		
計息借貸利息	714,027	754,320
租賃負債利息	418	1,021
其他借貸成本	11,747	8,746
減：撥入發展中物業及發展中投資物業之資本化款項*	(80,049)	(31,138)
	646,143	732,949
銀行手續費及其他	288,114	297,119
匯兌淨(收益)/虧損	(24,256)	6,965
	910,001	1,037,033

* 截至二零二二年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年5.34%至11.78%(二零二一年：5.00%至11.83%)資本化。

(b) 員工成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	295,184	312,119
向定額供款退休計劃作出之供款	19,384	20,889
確認/(撥回)以權益結算股份支付的開支(附註27)	7,061	(1,709)
	321,629	331,299

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

5. 除稅前虧損(續)

(c) 其他項目

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
攤銷		
— 無形資產(附註12)	46,504	46,097
折舊(附註11)		
— 自置物業、廠房及設備	12,830	12,233
— 使用權資產	25,314	28,294
金融資產預期信貸虧損模式下之已確認/(已撥回)減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據(附註30(a)(i))	23,898	27,621
— 應收租金(附註30(a)(i))	(12,681)	233,122
— 應收貸款及保理應收款項(附註30(a)(ii))	(42,501)	(6,756)
— 其他應收款項(附註30(a)(iii))	57,672	21,605
— 應收關連方款項(附註30(a)(iv))	—	29,236
— 墊付供應商款項	2,748	(342)
— 合約資產(附註30(a)(i))	—	1,821
核數師薪酬		
— 審計服務	4,200	4,200
研發成本(攤銷成本除外)	22,009	46,948
自投資物業應收租金減直接開銷人民幣4,055,000元 (二零二一年：人民幣10,792,000元)	(236,881)	(519,842)
建造合約成本	—	12,205
已售商品成本(附註18(c)(ii))	110,189,548	103,351,307
已售物業成本(附註18(b))	77,188	145,123

6. 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之稅項指：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	30,859	48,544
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	3,459	14,166
	34,318	62,710
過往年度超額撥備		
中國土地增值稅	(21,494)	—
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回	(254,330)	(221,395)
	(241,506)	(158,685)

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(a) 綜合損益表內之稅項指：(續)

- (i) 根據開曼群島規則及法規，本公司於開曼群島毋須繳納任何所得稅。同樣，若干位於英屬處女群島(「英屬處女群島」)的附屬公司於彼等的當地司法管轄區毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於截至二零二二年及二零二一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。
- (iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業以及廣西壯族自治區電子商務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二零二二年及二零二一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，而本集團兩間附屬公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司和廣西大宗繭絲交易市場有限責任公司於截至二零二二年及二零二一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，本集團三間附屬公司卓爾購信息科技(武漢)有限公司、深圳市中農易迅信息技術有限公司及卓集送信息科技(武漢)有限公司於截至二零二二年及二零二一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。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

於截至二零二二年及二零二一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關質疑之風險不大。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(a) 綜合損益表內之稅項指：(續)

- (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賺取的溢利，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，根據中國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」並持有其25%或以上股權，則就其從中國收取的股息收入可享有5%之寬減預扣稅率。

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

(b) 稅項抵免與按適用稅率計算之會計虧損之對賬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前虧損	(3,222,697)	(1,608,811)
除稅前虧損之名義稅項，按有關稅收管轄權適用之稅率計算	(784,508)	(371,057)
不可抵扣開支之稅務影響	33,042	642
毋須繳稅之分佔聯營公司及合營企業之淨溢利之稅務影響	414	1,763
毋須繳稅收入之稅務影響	(4,166)	(7,559)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	551,669	234,084
動用先前未確認的稅項虧損	(24,431)	(26,710)
已售物業之中國土地增值稅	3,459	14,166
過往年度中國土地增值稅超額撥備	(21,494)	-
中國土地增值稅之稅務影響	4,509	(4,014)
實際稅項抵免	(241,506)	(158,685)

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

7. 董事薪酬

董事薪酬如下：

	截至二零二二年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以權益結算 股份支付 (附註) 人民幣千元	
聯席主席及執行董事：							
閻志先生	1,099	1,146	-	-	2,245	-	2,245
于剛博士	1,200	-	-	-	1,200	114	1,314
執行董事：							
齊志平先生	600	1,894	2,136	117	4,747	584	5,331
余偉先生	206	1,684	579	23	2,492	123	2,615
夏里峰先生	206	228	-	52	486	233	719
衛哲先生(於二零二三年 一月一日辭任)	1,200	-	-	-	1,200	114	1,314
獨立非執行董事：							
張家輝先生	412	-	-	-	412	76	488
吳鷹先生	412	-	-	-	412	76	488
朱征夫先生	412	-	-	-	412	76	488
	5,747	4,952	2,715	192	13,606	1,396	15,002

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

7. 董事薪酬(續)

董事薪酬如下：

	截至二零二一年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以權益結算 股份支付 (附註) 人民幣千元	
聯席主席及執行董事：							
閻志先生	1,063	1,806	-	19	2,888	-	2,888
于剛博士	1,200	-	-	-	1,200	-	1,200
執行董事：							
齊志平先生	600	1,729	-	92	2,421	(85)	2,336
余偉先生(於二零二一年 六月十五日獲委任)	108	1,445	-	26	1,579	-	1,579
夏里峰先生(於二零二一年 六月十五日獲委任)	108	224	-	24	356	-	356
衛哲先生(於二零二三年 一月一日辭任)	1,200	-	-	-	1,200	-	1,200
閔雪琴女士(於二零二一年 四月三十日辭任)	66	100	-	13	179	-	179
獨立非執行董事：							
張家輝先生	398	-	-	-	398	-	398
吳鷹先生	398	-	-	-	398	-	398
朱征夫先生	398	-	-	-	398	-	398
	5,539	5,304	-	174	11,017	(85)	10,932

附註：此等款項指根據本公司購股權及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，此等購股權及股份獎勵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(包括授出購股權及獎勵股份之主要條款及數目)之詳情披露於董事會報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」一段及附註27。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

7. 董事薪酬(續)

閻志先生及齊志平先生履行本公司聯席行政總裁的職能，上文所披露彼等之薪酬包括彼等擔任聯席行政總裁提供服務的薪酬。

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，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。有關釐定應付董事酬金的基準，請參閱本年報董事會報告「董事薪酬及薪酬政策」一段。

8. 最高薪人士

五名最高薪人士中之三名(二零二一年：三名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下兩名(二零二一年：兩名)最高薪人士之薪酬總額如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,263	3,590
酌情花紅	1,401	–
退休計劃供款	133	107
以權益結算股份支付的開支	719	–
	5,516	3,697

兩名(二零二一年：兩名)最高薪人士之酬金介乎以下範圍內：

	二零二二年 人數	二零二一年 人數
1,500,001–2,000,000 港元	–	1
2,000,001–2,500,000 港元	–	1
3,000,001–3,500,000 港元	2	–

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

9. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損按本公司普通權益股東應佔虧損約人民幣3,040,264,000元(二零二一年：人民幣1,326,854,000元)及年內已發行普通股加權平均數12,189,798,000股(二零二一年：11,777,510,000股)計算，結果如下：

	二零二二年 千股	二零二一年 千股
於一月一日已發行普通股	11,782,826	11,782,826
管理層股份獎勵計劃下已發行股份之影響(見附註27(b))	(5,316)	(5,316)
二零二二年股份獎勵計劃下已發行股份之影響(見附註29(b)(ii))	6,261	—
發行股份之影響(見附註29(b)(i))	406,027	—
於十二月三十一日之普通股加權平均數	12,189,798	11,777,510

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度概無已發行攤薄普通股，因此，兩個年度內每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10. 投資物業

(a) 賬面值對賬

	竣工投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	23,762,321	5,740,076	29,502,397
添置	38,372	16,404	54,776
出售附屬公司產生的出售	(317,803)	–	(317,803)
轉撥至物業、廠房及設備(附註11)	(16,792)	(25,975)	(42,767)
轉撥至持作出售資產(附註36)	(271,901)	(4,503,026)	(4,774,927)
公平值調整	(233,721)	(6,990)	(240,711)
於二零二一年十二月三十一日	22,960,476	1,220,489	24,180,965
相當於：			
成本	8,704,503	710,524	9,415,027
公平值調整	14,255,973	509,965	14,765,938
	22,960,476	1,220,489	24,180,965
於二零二二年一月一日	22,960,476	1,220,489	24,180,965
轉撥自持作出售竣工物業	134,140	–	134,140
轉撥自待售發展中物業	–	94,557	94,557
公平值調整	(1,139,485)	205,487	(933,998)
於二零二二年十二月三十一日	21,955,131	1,520,533	23,475,664
相當於：			
成本	8,838,643	805,081	9,643,724
公平值調整	13,116,488	715,452	13,831,940
	21,955,131	1,520,533	23,475,664
賬面值：			
於二零二二年十二月三十一日	21,955,131	1,520,533	23,475,664
於二零二一年十二月三十一日	22,960,476	1,220,489	24,180,965

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10. 投資物業(續)

(a) 賬面值對賬(續)

附註：截至二零二二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及待售發展中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487,999,000元(二零二一年：人民幣零元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團就本集團計息借貸抵押了總賬面值為約人民幣10,341,008,000元(二零二一年：人民幣14,523,041,000元)的投資物業(附註24)。

(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： 使用不可觀察之重要輸入數據計量公平值

綜合 財務報表附註(續)

(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(續)

(i) 公平值層級(續)

	於二零二二年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零二二年 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	23,475,664	23,475,664
	於二零二一年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零二一年 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	24,180,965	24,180,965

於截至二零二二年及二零二一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。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。

本集團之所有投資物業於二零二二年及二零二一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進行，其具備公認的相關專業資格，並擁有近期對相同地段類似投資物業估值之經驗。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。

綜合 財務報表附註(續)

(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(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	有期收益率	4.5% (二零二一年：4.5%)
		復歸收益率	5.0% (二零二一年：5.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	4.2-118 (二零二一年： 8.4-120)
		出租率	90%-95% (二零二一年： 90%-95%)
發展中投資物業	剩餘法	有期收益率	5.0%-5.5% (二零二一年： 5.0%-5.5%)
		復歸收益率	5.5%-6.0% (二零二一年： 5.5%-6.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	26-74 (二零二一年： 26-74)
		出租率	0%-95% (二零二一年： 0%-95%)

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

綜合 財務報表附註(續)

(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(續)

(ii) 有關第三層級公平值計量之資料(續)

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

投資物業公平值調整於綜合損益表的「投資物業之估值淨虧損」項目中確認。

評估投資物業公平值釐定的輸入數據時，需要作出重大判斷。於報告日期，合理可能的變動為相關假設之一，在其他假設維持不變下，以下呈列金額將會影響投資物業的公平值。

	二零二二年		二零二一年	
	增加 人民幣千元	減少 人民幣千元	增加 人民幣千元	減少 人民幣千元
復歸收益率				
— 變動0.5%	(1,621,000)	1,802,000	(2,300,000)	1,802,000
— 變動1%	(3,049,000)	3,819,000	(4,044,000)	4,222,000
市場月租金(人民幣/平方米)				
— 變動5%	1,053,000	(1,154,000)	1,003,000	(1,725,000)
— 變動10%	2,305,000	(2,310,000)	2,369,000	(3,091,000)
出租率				
— 下降5%	不適用	(1,180,000)	不適用	(1,456,000)
— 下降10%	不適用	(2,430,000)	不適用	(2,894,000)

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10. 投資物業(續)

(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。租賃均無包括可變租賃付款。

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項下的未貼現租賃付款如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一年內	147,546	327,074
於一年後但兩年內	178,306	191,734
於兩年後但三年內	179,490	140,685
於三年後但四年內	221,255	119,197
於四年後但五年內	213,836	99,441
於五年後	42,949	878,950
	983,382	1,757,081

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

11. 物業、廠房及設備

	於持作自用的租賃土地及建築物的擁有權權益 人民幣千元	租賃作自用的其他物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、辦公設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：						
於二零二一年一月一日	456,946	47,877	30,563	131,626	-	667,012
添置	11,997	3,024	1,406	5,702	436	22,565
轉撥自投資物業(附註10)	42,767	-	-	-	-	42,767
轉撥至持作出售資產(附註35)	(5,984)	(758)	(1,652)	(2,484)	-	(10,878)
轉撥至存貨	(221,538)	-	-	-	-	(221,538)
出售	(165)	(2,114)	(1,754)	(935)	-	(4,968)
出售附屬公司產生的出售	(2,815)	-	(2,043)	(651)	-	(5,509)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	281,208	48,029	26,520	133,258	436	489,451
添置	10,884	17,927	2,353	11,909	27,636	70,709
出售	(15,981)	(34,897)	(3,225)	(1,482)	-	(55,585)
於二零二二年十二月三十一日	276,111	31,059	25,648	143,685	28,072	504,575
累計折舊：						
於二零二一年一月一日	108,846	12,696	25,180	84,524	-	231,246
年內支出	13,225	15,069	1,792	10,441	-	40,527
轉撥至持作出售資產(附註35)	(573)	(674)	(1,570)	(2,146)	-	(4,963)
轉撥至存貨時撥回	(50,506)	-	-	-	-	(50,506)
出售時撥回	(52)	(1,410)	(743)	(325)	-	(2,530)
出售附屬公司產生的出售	(1,114)	-	(1,901)	(203)	-	(3,218)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	69,826	25,681	22,758	92,291	-	210,556
年內支出	12,476	12,838	1,580	11,250	-	38,144
出售時撥回	(10,309)	(21,640)	(2,353)	(1,347)	-	(35,649)
於二零二二年十二月三十一日	71,993	16,879	21,985	102,194	-	213,051
賬面淨值：						
於二零二二年十二月三十一日	204,118	14,180	3,663	41,491	28,072	291,524
於二零二一年十二月三十一日	211,382	22,348	3,762	40,967	436	278,895

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

11. 物業、廠房及設備(續)

本集團尚未獲得賬面淨值人民幣45,363,000元(二零二一年：人民幣72,988,000元)的若干建築物之所有權證書。本公司董事認為，本集團有權合法及有效佔用及使用上述建築物。

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣99,895,000元(二零二一年：人民幣44,895,000元)的建築物已抵押作為本集團計息借貸的抵押品(附註24)。

(a) 使用權資產

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
計入「物業、廠房及設備」： 於中國持作自用的租賃土地及建築物的擁有權權益， 按折舊成本列賬，餘下租期為十至五十年	(i)	204,118	211,382
租賃作自用的其他物業，按折舊成本列賬	(ii)	14,180	22,348
		218,298	233,730

有關於損益確認的租賃之開支項目分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
使用權資產折舊費用： 租賃土地及建築物的擁有權權益	12,476	13,225
租賃作自用的其他物業	12,838	15,069
租賃負債利息(附註5(a)) 與短期租賃有關的開支	418 11,470	1,021 7,549

截至二零二二年十二月三十一日止年度，添置使用權資產人民幣28,881,000元(二零二一年：人民幣15,021,000元)。該金額主要與添置持作自用的租賃土地及建築物的擁有權權益根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。

有關計入存貨賬面值之土地租賃、租賃現金流出總額及租賃負債到期日分析的詳情分別載於附註18、22(d)及25。

(i) 持作自用的租賃土地及建築物的所有權權益

本集團持有若干商業樓宇作為行政辦公室。本集團為該等物業權益(包括相關土地的全部或部分不可分割份額)的登記擁有人。本集團已預先支付一筆過款項，以向其前登記擁有人收購該等物業權益，且根據土地租賃條款並無持續付款。

(ii) 租賃作自用的其他物業

本集團已透過租賃協議取得使用其他物業作為其倉庫及行政辦公室的權利。該等租賃一般初步為期一至六年。租賃付款通常於每一至六年增加。概無租賃作自用的物業包含於合約期限屆滿後續訂租賃至額外期限的選項。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

12. 無形資產

	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	總計 人民幣千元
成本：					
於二零二一年一月一日	126,357	23,100	737,700	176,552	1,063,709
添置	23,983	-	-	-	23,983
出售	-	-	-	(48)	(48)
出售附屬公司產生的出售	(254)	-	-	-	(254)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	150,086	23,100	737,700	176,504	1,087,390
添置	23,799	-	-	73	23,872
於二零二二年十二月三十一日	173,885	23,100	737,700	176,577	1,111,262
累計攤銷：					
於二零二一年一月一日	55,124	23,100	134,507	969	213,700
年內支出	16,563	-	29,362	172	46,097
出售附屬公司產生的出售	(118)	-	-	-	(118)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	71,569	23,100	163,869	1,141	259,679
年內支出	20,607	-	25,708	189	46,504
於二零二二年十二月三十一日	92,176	23,100	189,577	1,330	306,183
累計減值虧損：					
於二零二一年一月一日	1,260	-	219,059	79,289	299,608
已確認減值虧損	-	-	56,638	5,100	61,738
出售附屬公司產生的出售	(1,260)	-	-	-	(1,260)
於二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日	-	-	275,697	84,389	360,086
賬面淨值：					
於二零二二年十二月三十一日	81,709	-	272,426	90,858	444,993
於二零二一年十二月三十一日	78,517	-	298,134	90,974	467,625

綜合 財務報表附註(續)

(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」。

已對具無限可使用年期的深圳市中農網有限公司(「中農網」)商標進行減值測試。商標的可收回金額(即公平值減出售成本)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，採用貼現率16.92%(二零二一年：22.00%)計算。專利收入增長乃計及中農網未來五年毛利16.15%(二零二一年：30.81%)及根據過往行業資料的固定專利費率4%(二零二一年：4%)作出預測。毛利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3.73%(二零二一年：7%)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。所用的貼現率乃稅後貼現率16.92%(二零二一年：18.69%)，反映與相關現金產生單位有關的特定風險。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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，毋須就商標確認減值虧損或撥回減值虧損(二零二一年：確認減值虧損人民幣5,100,000元)。由於商標已扣減至其可收回金額人民幣90,400,000元(二零二一年：人民幣90,400,000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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

12. 無形資產(續)

於二零二一年十二月三十一日，考慮到COVID-19疫情對中農網財務表現的持續影響，管理層評定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(即公平值減出售成本)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乃計及中農網未來五年毛利平均增長率30.81%及根據來自內部資料的過往數據年度客戶流失率15.86%作出預測。毛利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15年的毛利使用估計增長率2%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。所用的貼現率乃稅前貼現率，反映與相關現金產生單位有關的特定風險。現金流量使用稅後比率18.69%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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就客戶關係確認減值虧損人民幣56,638,000元。由於客戶關係已扣減至其可收回金額人民幣290,200,000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(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13. 商譽

	人民幣千元
成本：	
於二零二一年一月一日	1,770,959
透過業務合併添置	408
於二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日	1,771,367
累計減值虧損：	
於二零二一年一月一日	918,792
已確認減值虧損	333,994
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	1,252,786
已確認減值虧損	267,083
於二零二二年十二月三十一日	1,519,869
賬面值：	
於二零二二年十二月三十一日	251,498
於二零二一年十二月三十一日	518,581

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中農網 — 供應鏈管理及農產品貿易業務	251,113	489,102
HSH International Inc. (「化塑匯」) — 供應鏈管理及 化工及塑料原材料貿易業務	-	29,094
其他	385	385
	251,498	518,581

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13. 商譽(續)

隨著COVID-19疫情持續產生影響，現金產生單位中農網的財務表現低於去年預期。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。五年期平均預算毛利增長率為16.15%(二零二一年：30.81%)。預算毛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2%(二零二一年：2%)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21.05%(二零二一年：21.69%)貼現。所使用貼現率反映有關現金產生單位的特定風險。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度，現金產生單位中農網確認減值虧損約人民幣237,989,000元(二零二一年：人民幣260,299,000元)。

鑒於最近期市場研究分析表明化工及塑料材料市場表現放緩，管理層降低現金產生單位化塑匯於其後五年期間的財務預算。現金產生單位化塑匯之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該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。五年期平均預算毛利增長率為14.10%(二零二一年：19.06%)。預算毛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2.00%(二零二一年：2%)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25.09%(二零二一年：27.80%)貼現。所使用貼現率反映有關現金產生單位的特定風險。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度，現金產生單位化塑匯確認減值虧損約人民幣29,094,000元(二零二一年：人民幣60,967,000元)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13. 商譽(續)

確認減值虧損後，兩個現金產生單位的可收回金額等於賬面值。因此，關鍵假設之任何不利變動都將導致進一步減值。釐定現金產生單位中農網可收回金額的假設的以下變動將導致減值虧損增加如下：

	二零二二年 減值上升： 人民幣千元	二零二一年 減值上升： 人民幣千元
銷量減少		
— 5%	45,600	14,581
— 10%	91,200	29,162
毛利率減少		
— 0.05%	36,600	78,233
— 0.10%	73,200	158,392
貼現率增加		
— 1%	29,000	40,612
— 2%	53,900	76,552

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14. 於附屬公司之權益

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	本公司持有 附屬公司持有	
武漢漢口北商貿市場投資有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣378,600,000元	100%	– 100%	物業開發
卓爾投資集團有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元	100%	– 100%	物業開發
武漢大世界投資發展有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元	100%	– 100%	物業開發
中農網 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣509,000,000元	71.85%	– 71.85%	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)及(ii))	中國	人民幣80,000,000元	47.76%	– 100%	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)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元	47.76%	– 100%	供應鏈管理 及貿易業務

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14. 於附屬公司之權益(續)

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	本集團 之實際權益	所有權權益比例		主要業務
				本公司持有	附屬公司持有	
廣西糖網食糖批發市場 有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元	47.76%	-	100%	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)及(ii))	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
常州塑來貿易有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元	69.29%	-	100%	供應鏈管理 及貿易業務
Commodities Intelligence Centre Pte. Ltd.	新加坡	10,000,000新加坡元	70%	-	70%	供應鏈管理 及貿易業務

附註：

- (i) 該等公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的中文名稱為官方名稱。
- (ii) 該等實體為於中國成立的內資企業。
- (iii) 該實體為於中國成立的中外合資企業。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14. 於附屬公司之權益(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(「非控股權益」)。所有並非由本集團100%擁有非控股權益之其他附屬公司被視為並不重大。以下呈列之概述財務資料指任何公司間對銷前之金額。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非控股權益百分比	28.15%	28.15%
於十二月三十一日		
流動資產	19,765,414	16,965,695
非流動資產	724,988	660,149
流動負債	19,180,290	16,419,502
非流動負債	146,026	124,922
資產淨值	1,164,086	1,081,420
非控股權益之賬面值	447,514	454,824
截至十二月三十一日止年度		
收入	43,008,487	45,887,060
撥回無形資產攤銷、無形資產減值虧損及以權益結算股份 支付開支前的年內溢利/(虧損)	75,368	(78,012)
收購產生(開支)/收益(除稅後)：		
— 無形資產攤銷	(5,926)	(8,297)
— 無形資產減值虧損	—	(46,304)
— 撥回以權益結算股份支付開支	—	1,709
年內溢利/(虧損)	69,442	(130,904)
年內全面收益/(虧損)總額	69,442	(130,904)
非控股權益應佔溢利/(虧損)	55,331	(44,556)
已付非控股權益之股息	—	3,371
截至十二月三十一日止年度		
經營活動所得現金淨額	375,144	306,553
投資活動所用現金淨額	(72,647)	(52,160)
融資活動所用現金淨額	(81,152)	(368,197)

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15. 於聯營公司之權益

本公司董事認為，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無個別重大的聯營公司。有關個別並不重大聯營公司之綜合資料：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	194,457	192,578
本集團分佔該等聯營公司下列者之總額		
一年內溢利	1,513	9,107
一年內其他全面收益	-	211
一年內全面收益總額	1,513	9,318

截至二零二一年十二月三十一日止年度，出售完成後重大聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「蘭亭集勢」) 的股權減少至0.46%，此後，本集團將餘下0.46%權益入賬列為以公平值計量且變動計入損益之金融資產。截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至出售完成日期，應佔聯營公司蘭亭集勢的淨利潤及其他全面虧損分別為人民幣20,949,000元及人民幣1,661,000元。

16. 於合營企業之權益

本公司董事認為，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
綜合財務報表中單獨非重大合營企業之賬面值總額	19,230	20,065
本集團分佔合營企業於下列者之總額		
一年內虧損	(835)	(2,004)
一年內其他全面收益	-	-
一年內全面虧損總額	(835)	(2,004)

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

17. 以公平值計量且變動計入損益之金融資產／負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	55,958	52,666
美國上市股本證券		
— 蘭亭集勢	4,455	6,891
理財產品及信託產品(附註(i))	448,899	1,244,501
遠期合約	151,656	124,359
或然代價(附註30(f))		
— 收購中農網(附註(ii))	23,824	25,000
	684,792	1,453,417
以公平值計量且變動計入損益之金融負債		
遠期合約	77,380	95,149

附註：

- (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。賬面總值約為人民幣385,000,000元(二零二一年：人民幣1,171,189,000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23(d))。
- (ii) 該款項指於二零二二年十二月三十一日就收購中農網產生的或然代價人民幣23,824,000元(二零二一年：人民幣25,000,000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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18. 存貨

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
存貨		
待售發展中物業(附註(a))	1,951,005	1,463,615
持作出售竣工物業(附註(b))	1,286,848	1,375,505
商品(附註(c))	1,270,368	964,803
	4,508,221	3,803,923

(a) 待售發展中物業

預期將於超過一年後收回的待售發展中物業金額為人民幣1,951,005,000元(二零二一年：人民幣1,006,987,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團就計息借貸(附註24)抵押了賬面總值為人民幣233,860,000元(二零二一年：人民幣233,695,000元)的若干發展中物業作為抵押品。

(i) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於中國，剩餘租期： — 40至50年	325,171	129,165

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18. 存貨(續)

(b) 持作出售竣工物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於中國持作出售之竣工物業	1,286,848	1,375,505

計入持作出售竣工物業之租賃土地之賬面值分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於中國，剩餘租期：		
— 50年或以上	13,730	14,076
— 40至50年	43,853	46,731
	57,583	60,807

截至二零二二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77,188,000元(二零二一年：人民幣145,123,000元)。

預期於超過一年後可收回的持作出售竣工物業金額為人民幣1,286,848,000元(二零二一年：人民幣1,136,526,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團就計息借貸(附註24)抵押了賬面總值為人民幣174,276,000元(二零二一年：人民幣250,830,000元)的持作出售竣工物業。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18. 存貨(續)

(c) 商品

(i) 綜合財務狀況表內之商品包含：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
供應鏈管理及貿易業務		
— 糖	252,083	402,526
— 鋼	871,224	509,731
— 化工材料	30,926	1,944
— 塑料	—	4,809
— 其他	116,135	45,793
	1,270,368	964,803

(ii) 確認為支出並計入損益之商品金額分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售商品賬面值	110,189,548	103,351,307

19. 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
合約資產		
履行建築合約產生	30,418	30,060
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20)	5,990,370	6,005,469

預期於超過一年後可收回的合約資產金額為人民幣30,418,000元(二零二一年：人民幣30,060,000元)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19. 合約資產及合約負債(續)

(b) 合約負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	185,172	199,587
供應鏈管理及貿易		
— 從第三方收取的按金	6,240,733	3,274,569
其他		
— 已收按金	27,599	1,500
	6,453,504	3,475,656

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。

從第三方收取的按金人民幣1,508,309,200元(二零二一年：人民幣1,012,948,000元)由本公司關連方眾邦銀行代表若干客戶支付。該等按金乃從眾邦銀行向該等客戶提供的貿易貸款所得款項中支付；當該等客戶向眾邦銀行償還相關貿易貸款時，相應的商品將交付予該等客戶。倘客戶不履行向眾邦銀行償還貿易貸款的義務，本集團將退還按金予眾邦銀行，並附帶本集團採取變現任何所持客戶存貨等行動的追索權。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19. 合約資產及合約負債(續)

(b) 合約負債(續)

合約負債變動

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的結餘	3,475,656	4,025,312
因確認計入年初合約負債的年內收入導致合約負債減少	(3,022,069)	(3,539,366)
因於年末就尚未交付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	7,002	16,665
因墊款的應計利息開支導致合約負債增加	4,376	4,435
因於年末收取有關尚未交付商品按金導致合約負債淨增加	5,988,539	3,112,449
因出售一間附屬公司導致合約負債減少	-	(140,937)
轉撥至持作出售資產相關負債(附註36)	-	(2,902)
於十二月三十一日的結餘	6,453,504	3,475,656

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144,157,000元(二零二一年：人民幣86,158,000元)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

20. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	20(a)	8,351,748	6,199,658
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	20(b)	966,372	729,697
		9,318,120	6,929,355
墊付供應商款項		5,533,980	3,514,976
其他應收款項、按金及預付款項		2,531,023	1,118,860
		17,383,123	11,563,191

於二零二二年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣零元(二零二一年：人民幣24,739,000元)及其他應收款項人民幣8,000,000元(二零二一年：人民幣8,000,000元)已就本集團之計息借貸作抵押(附註24)。

(a) 貿易應收款項賬齡分析

於報告期末，貿易應收款項根據收入確認日期(扣除減值損失撥備)之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
六個月內	5,407,412	6,006,326
超過六個月但於十二個月內	2,672,998	80,337
超過十二個月	271,338	112,995
	8,351,748	6,199,658

視乎單獨客戶的信貸等級，客戶通常獲授0至360天的信貸期。有關本集團信貸政策及因貿易應收款項導致的信貸風險的進一步詳情載於附註30(a)(i)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

20. 貿易及其他應收款項(續)

(b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(附註)	827,903	623,430
保理應收款項(扣除虧損撥備)	138,469	106,267
	966,372	729,697

附註：應收有抵押貸款指墊付第三方借款人的貸款，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其確認日期並扣除呆賬撥備之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
六個月內	767,653	573,587
六至十二個月	82,623	156,110
超過十二個月	116,096	–
	966,372	729,697

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授0至360天的信貸期。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貸風險的進一步詳情載於附註30(a)(ii)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

21. 已抵押銀行存款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行貸款的抵押(附註24)	-	153,000
信用證及應付票據的抵押(附註23)	10,203,994	8,841,955
其他	51,727	50,700
	10,255,721	9,045,655

22. 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,341,318	1,095,766

於二零二二年十二月三十一日，總額為人民幣11,423,365,000元(二零二一年：人民幣10,095,307,000元)的現金及現金等價物(包括已抵押銀行存款)存放於中國銀行。將資金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及規例。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

22. 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

(b) 除稅前虧損與經營所得現金對賬如下：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前虧損		(3,222,697)	(1,608,811)
調整：			
無形資產攤銷	5(c)	46,504	46,097
物業、廠房及設備折舊	5(c)	38,144	40,527
財務收入	5(a)	(353,367)	(223,277)
財務成本	5(a)	910,001	1,037,033
投資物業之估值淨虧損		933,998	240,711
持作出售投資物業估值淨虧損		5,251	–
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	(57,089)	68,897
分佔聯營公司淨溢利	15	(1,513)	(30,056)
分佔合營企業淨虧損	16	835	2,004
確認／(撥回)以權益結算股份支付開支	5(b)	7,061	(1,709)
出售附屬公司之虧損／(收益)淨額	34	1,423,797	(90,583)
出售聯營公司之收益淨額	4	–	(27,514)
無形資產的減值虧損	12	–	61,738
商譽減值虧損	13	267,083	333,994
預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損，扣除撥回	5(c)	29,136	306,307
其他		(11,974)	2,164
扣除經營資本變動前的經營溢利		15,170	157,522
存貨(增加)／減少		(475,813)	13,891
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(4,556,675)	36,672
合約資產(增加)／減少		(358)	312,085
貿易及其他應付款項增加		2,939,373	672,164
合約負債增加／(減少)		2,974,946	(430,421)
遞延收入減少		(2,204)	(764)
經營所得現金		894,439	761,149

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

22. 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。

	應付關連方及 附屬公司非控股			總計 人民幣千元
	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	股東款項 人民幣千元	
於二零二二年一月一日	17,709,375	20,531	178,354	17,908,260
融資現金流量變動：				
關連方墊款	-	-	990,450	990,450
償還關連方款項	-	-	(734,373)	(734,373)
轉撥自其他應付款項	1,647,472	-	-	1,647,472
新增銀行貸款及其他金融機構貸款 所得款項	2,678,353	-	-	2,678,353
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	(3,575,069)	-	-	(3,575,069)
其他貸款所得款項	2,584,318	-	-	2,584,318
償還其他貸款	(2,783,441)	-	-	(2,783,441)
已付租金的本金部分	-	(19,255)	-	(19,255)
已付利息開支	(714,027)	(418)	-	(714,445)
融資現金流量變動總額	(162,394)	(19,673)	256,077	74,010
其他變動：				
年內訂立新租賃導致的租賃負債增加	-	17,927	-	17,927
提前終止租賃	-	(5,243)	-	(5,243)
利息開支(附註5(a))	714,027	418	-	714,445
其他變動總額	714,027	13,102	-	727,129
於二零二二年十二月三十一日	18,261,008	13,960	434,431	18,709,399

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

22. 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	租賃負債 人民幣千元	應付關連方及 附屬公司非控股	總計 人民幣千元
			股東款項 人民幣千元	
於二零二一年一月一日	20,679,582	34,978	138,717	20,853,277
融資現金流量變動：				
關連方墊款	–	–	264,825	264,825
償還關連方款項	–	–	(225,188)	(225,188)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款				
所得款項	11,126,764	–	–	11,126,764
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	(11,364,731)	–	–	(11,364,731)
其他貸款所得款項	3,263,928	–	–	3,263,928
償還其他貸款	(5,354,675)	–	–	(5,354,675)
已付租金的本金部分	–	(17,384)	–	(17,384)
已付利息開支	(754,320)	(1,021)	–	(755,341)
融資現金流量變動總額	(3,083,034)	(18,405)	39,637	(3,061,802)
其他變動：				
年內訂立新租賃導致的租賃負債增加	–	3,024	–	3,024
利息開支(附註5(a))	754,320	1,021	–	755,341
出售附屬公司減少	(204,496)	–	–	(204,496)
持作出售資產相關負債重新分類減少	(436,997)	(87)	–	(437,084)
其他變動總額	112,827	3,958	–	116,785
於二零二一年十二月三十一日	17,709,375	20,531	178,354	17,908,260

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

22. 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

(d) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃款項包括以下各項：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
在經營現金流量中	11,470	7,549
在投資現金流量中	10,884	11,997
在融資現金流量中	19,673	18,405
	42,027	37,951

23. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註(a))	11,694,064	9,579,082
預收款項(附註(b))	68,010	61,696
其他應付款項及應計費用(附註(c))	4,446,040	3,996,602
	16,208,114	13,637,380

於超過一年後結算的按金金額約為人民幣6,609,000元(二零二一年：人民幣23,696,000元)。所有其他貿易及其他應付款項預期於一年內結算或須於要求時償還。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

23. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

(a) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
六個月內	6,305,494	3,326,592
六至十二個月	4,900,926	5,190,285
超過十二個月	487,644	1,062,205
	11,694,064	9,579,082

(b) 預收款項主要指投資物業的預收租金。

(c) 其他應付款項及應計費用包括款項約人民幣1,647,000,000元，即就擬於二零二一年十二月三十一日出售兩組附屬公司已收潛在買方的按金。截至二零二二年十二月三十一日止年度，未能成功落實與該等潛在買方的出售計劃，而已收取的所有存取結餘乃根據補充協議分類為其他貸款。

(d) 本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註21)	10,203,994	8,841,955
理財產品及信託產品(附註17)	385,000	1,171,189
	10,588,994	10,013,144

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24. 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期		
銀行貸款及其他金融機構貸款(附註(a))	3,973,669	4,995,616
其他貸款(附註(b))	602,340	696,349
來自最終控股方(定義見附註33)控制的一間實體的貸款(附註(c))	20,000	20,000
已貼現銀行承兌票據(附註(d))	8,355,163	7,608,183
	12,951,172	13,320,148
非即期		
銀行貸款及其他金融機構貸款(附註(a))	1,408,600	2,070,636
其他貸款(附註(b))	3,901,236	2,318,591
	5,309,836	4,389,227
	18,261,008	17,709,375

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二二年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內或按要求	3,973,669	4,995,616
於一年後但兩年內	858,600	791,913
於兩年後但五年內	459,000	1,069,223
於五年後	91,000	209,500
	1,408,600	2,070,636
	5,382,269	7,066,252

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24. 計息借貸(續)

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

(i) 銀行貸款及其他金融機構貸款明細如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
有抵押／擔保	4,357,140	6,006,676
無抵押	1,025,129	1,059,576
	5,382,269	7,066,252

(ii) 截至二零二二年十二月三十一日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣零元(二零二一年：人民幣174,000,000元)、人民幣10,000,000元(二零二一年：人民幣10,000,000元)及人民幣535,123,000元(二零二一年：人民幣1,101,768,000元)分別由第三方(前任董事)、關聯方(附註33(c))和本集團子公司擔保。部分銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,812,017,000元(二零二一年：人民幣4,720,908,000元)，由本集團以下資產擔保：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註21)	—	153,000
貿易應收款項(附註20)	—	24,739
其他應收款項(附註20)	8,000	8,000
投資物業(附註10)	10,341,008	14,523,041
待售發展中物業(附註18)	233,860	233,695
持作出售竣工物業(附註18)	174,276	250,830
物業、廠房及設備(附註11)	99,895	44,895
	10,857,039	15,238,200

(iii) 於二零二二年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款按年利率介乎3.65%至6.50%(二零二一年：3.82%至6.50%)計息。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24. 計息借貸(續)

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

- (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；或(3)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，則視乎違反的性質，本集團將會受到處罰及／或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)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及來自其他金融機構的貸款人民幣1,323,300,000元(二零二一年：人民幣3,289,769,000元)未遵守所施加的契諾，有關其中人民幣38,900,000元(二零二一年：人民幣817,254,000元)，本集團已接獲有關銀行及其他金融機構之通知，確認其附屬公司各自將不會被視為違反契諾及有關銀行及其他金融機構不會要求該等附屬公司提前還款。就於二零二二年十二月三十一日的餘下結餘人民幣1,284,400,000元(二零二一年：人民幣2,472,515,000元)而言，倘集團實體(作為其他集團實體的銀行及其他金融機構借貸的擔保人)就其他人士的借貸向其他貸款人提供財務擔保，則違反有關於一段時間內通知相關銀行及其他金融機構的合約規定的契諾。根據相關協議，違反有關契諾的該等集團實體將受到輕微處罰，且違約將不會導致要求提前償還相關借貸。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24. 計息借貸(續)

(b) 其他貸款

於二零二二年十二月三十一日，其他貸款須償還如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內或按要求	602,340	696,349
於一年後但兩年內	1,963,464	–
於兩年後但五年內	1,937,772	2,318,591
	4,503,576	3,014,940

- (i) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，其他貸款為無抵押。
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，其他貸款按年利率介乎6.00%至12.00%(二零二一年：4.00%至12.00%)計息。
- (c) 於二零二二年十二月三十一日，來自最終控股方控制的一間實體的貸款為無抵押，按年利率5%(二零二一年：5%)計息。
- (d) 於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣8,355,163,000元(二零二一年：人民幣7,608,183,000元)。本公司董事相信，本集團實際上仍保留其所有風險及回報，包括已貼現銀行承兌票據的違約風險。因此，本集團繼續全數確認已貼現工具。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

25. 租賃負債

於報告期末，租賃負債須償還如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	10,828	14,307
於一年後但兩年內	2,343	6,165
於兩年後但五年內	789	59
	3,132	6,224
	13,960	20,531

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14%至20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休日期工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

27. 以權益結算股份支付的開支

(a) 二零一七年授出購股權

根據本公司所訂立日期為二零一六年十月二十八日之收購協議(「收購協議」)，本集團已根據本公司於二零一一年六月二十日採納之購股權計劃按總代價3.00港元授出總共45,667,950份購股權予中農網若干高級管理人員(「中農網管理層團隊」)以認購本公司股份。每份購股權給予持有人權利認購本公司一股普通股並以股份總數結算。

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日期	本公司刊發以下財政年度 年報各日期至二零二七年 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
<hr/>		
45,667,950		

於每個歸屬期後將予行使的購股權數目須遵守上述收購協議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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

27. 以權益結算股份支付的開支(續)

(a) 二零一七年授出購股權(續)

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二二年		二零二一年	
	加權 平均行使價 港元	購股權數目	加權 平均行使價 港元	購股權數目
年初／年末未行使	8.48	45,667,950	8.48	45,667,950
年末可行使	8.48	15,547,407	8.48	15,547,407

於二零二二年十二月三十一日，購股權的餘下合約期限為5年(二零二一年：6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按公開可得資料的任何預期未來波幅之變動調整統計分析計算。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。主觀輸入假設之變動可大幅影響公平值之估計。

於二零二一年，由於就預期服務及非市場表現條件將達成的股本工具數目作出的估計的變動調整，就授予接收人的購股權的開支總額人民幣1,233,000元於綜合損益表中撥回。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

27. 以權益結算股份支付的開支(續)

(b) 二零一七年配發股份

根據收購協議，於二零一七年十二月二十二日，合共8,059,050股股份獲配發予中農網管理層團隊。配發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。

已配發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批解除禁售承諾。將予分批解除之股份數目須遵守上述收購協議所載於各個財政年度中農網的收入及淨溢利的相同表現擔保機制。

股份於二零一七年十二月二十二日獲配發，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度，未解除的股份數目變動如下：

	二零二二年 千股	二零二一年 千股
年初及年末已授出但未解除的股份數目	5,316	5,316

已配發股份的總公平值為人民幣59,175,000元。於配發日期股份的估計公平值乃參考本公司股份於該日的市價釐定。由於就預期服務及非市場表現條件將達成的股本工具數目作出的估計的變動調整，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合損益表中撥回開支總額人民幣476,000元，連同權益內以權益結算股份支付的開支儲備的相應減少。

(c) 二零二二年股份獎勵計劃

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團向若干關連承授人及獲選僱員發行及配發合共16,680,000股獎勵股份。授出日期為二零二二年八月三日。獎勵股份旨在嘉獎若干僱員所作的貢獻以及為彼等提供激勵，以為本集團的持續經營及發展挽留僱員，並為本集團的進一步發展吸引合適的人才。詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月九日及二零二二年八月三日的公告。

獎勵股份的公平值總額為人民幣7,061,000元，乃經參考本公司股份於當日的市價後釐定，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益表內確認。

綜合 財務報表附註(續)

(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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項資產：		
中國企業所得稅	31,588	20,564
中國土地增值稅	7,220	8,166
	38,808	28,730
即期稅項負債：		
中國企業所得稅	373,844	359,480
中國土地增值稅	125,000	142,094
	498,844	501,574

綜合 財務報表附註(續)

(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：

(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	透過業務 合併無形資產 公平值調整 人民幣千元	信貸虧損撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項由以下各項產生：							
於二零二一年一月一日	33,975	(5,024,030)	18,008	(119,951)	200,867	(26,737)	(4,917,868)
計入損益	3,832	75,928	36,633	1,374	69,850	33,778	221,395
計入其他全面收益	-	-	-	-	-	2,175	2,175
收購附屬公司	-	5,157	-	-	-	-	5,157
出售附屬公司	-	39,618	-	-	(2,728)	229	37,119
轉撥至持作出售資產及持作出售 資產相關負債(附註36)	-	592,866	-	-	-	-	592,866
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	37,807	(4,310,461)	54,641	(118,577)	267,989	9,445	(4,059,156)
計入損益	(4,617)	252,420	-	-	4,186	(1,393)	250,596
轉撥至與分類為持作出售資產 直接相關的負債(附註35)	-	10,146	-	-	-	-	10,146
於二零二二年十二月三十一日	33,190	(4,047,895)	54,641	(118,577)	272,175	8,052	(3,798,414)

綜合 財務報表附註(續)

(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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
遞延稅項資產	419,367	405,409
遞延稅項負債	(4,217,781)	(4,464,565)
	(3,798,414)	(4,059,156)

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(w)所載之會計政策，於二零二二年十二月三十一日，本集團並未就累計稅項虧損人民幣3,826,893,000元(二零二一年：人民幣1,972,375,000元)確認遞延稅項資產。本公司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3,826,394,000元(二零二一年：人民幣1,922,683,000元)根據現行稅收立法將於5至10年(二零二一年：5至10年)到期。其餘累計稅項虧損根據現行稅收立法並未到期。

(d) 未確認遞延稅項負債

於二零二二年十二月三十一日，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14,086,753,000元(二零二一年：人民幣17,847,991,000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1,408,675,300元(二零二一年：人民幣1,784,799,100元)，且已確定該等溢利很可能不會在可預見的未來分配。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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年初與年末之變動詳情如下：

本公司

	以權益結算						權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註 29(b))	股份溢價 人民幣千元 (附註 29(c)(i))	就各獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	股份支付 儲備 人民幣千元 (附註 29(c)(iv))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註 29(c)(iii))	累計虧損 人民幣千元	
二零二二年一月一日	32,733	4,512,318	(39,029)	51,987	(116,902)	(523,651)	3,917,456
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	130,423	(26,392)	104,031
發行股份	1,673	247,574	-	-	-	-	249,247
僱員以權益結算股份支付的開支	48	7,013	-	-	-	-	7,061
於二零二二年十二月三十一日	34,454	4,766,905	(39,029)	51,987	13,521	(550,043)	4,277,795

	以權益結算						權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註 29(b))	股份溢價 人民幣千元 (附註 29(c)(i))	就各獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	股份支付 儲備 人民幣千元 (附註 29(c)(iv))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註 29(c)(iii))	累計虧損 人民幣千元	
二零二一年一月一日	32,733	4,512,318	(39,029)	53,696	(81,539)	(507,570)	3,970,609
年內全面虧損總額	-	-	-	-	(35,363)	(16,081)	(51,444)
僱員以權益結算股份支付的開支	-	-	-	(1,709)	-	-	(1,709)
於二零二一年十二月三十一日	32,733	4,512,318	(39,029)	51,987	(116,902)	(523,651)	3,917,456

綜合 財務報表附註(續)

(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

	二零二二年		二零二一年	
	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	11,782,826	39,275	11,782,826	39,275
發行新股份(附註i)	600,000	1,998	—	—
根據二零二二年股份獎勵計劃發行股份 (附註ii)	16,680	56	—	—
於十二月三十一日	12,399,506	41,329	11,782,826	39,275

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。

附註：

- (i) 於二零二二年一月十八日，本公司與本公司執行董事閻志先生全資擁有之公司卓爾控股有限公司(「卓爾控股」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)訂立認購協議(「認購協議」)。根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行，而卓爾控股已有條件同意根據特別授權以現金按每股認購股份0.50港元之認購價認購600,000,000股認購股份，總代價為300,000,000港元。該認購事項已於二零二二年四月二十八日完成。詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月十八日、二零二二年三月十一日及二零二二年四月二十八日之公告以及本公司日期為二零二二年三月十八日之通函。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，發行及配發予若干本集團關連承授人及獲選僱員的獎勵股份合共為16,680,000股。詳情載於附註27(c)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

29. 資本、儲備及股息(續)

(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的開支儲備

股份支付儲備包括如下：

- 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管理層股份於授予日期公平值部分。

(v) 其他儲備

結餘主要包括於與作為權益擁有人的擁有人進行交易的有關日期的視作代價與相應資產淨值之間的差額導致的資本儲備盈餘／虧損。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

29. 資本、儲備及股息(續)

(c) 儲備(續)

(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借貸及租賃負債減已抵押銀行存款及現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分。

本集團二零二二年的政策與二零二一年相比並無不同，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(續)

(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)

本集團於目前及過往報告期末及於過渡至國際財務報告準則第16號日期之經調整債務淨額與資本比率載列如下：

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債：			
計息借貸	24	12,951,172	13,320,148
租賃負債	25	10,828	14,307
非流動負債：			
計息借貸	24	5,309,836	4,389,227
租賃負債	25	3,132	6,224
總債務		18,274,968	17,729,906
減：已抵押銀行存款	21	(10,255,721)	(9,045,655)
現金及現金等價物	22	(1,341,318)	(1,095,766)
經調整債務淨額		6,677,929	7,588,485
本公司權益股東應佔總權益		13,752,058	16,454,723
經調整債務淨額與資本比率		48.56%	46.12%

本公司及其任何附屬公司並不受制於任何由外界施加的資本要求。

(e) 股息

於二零二二年，概無向本公司權益股東派付或建議派發任何股息，自報告期末起亦無建議派發任何股息(二零二一年：無)。

綜合 財務報表附註(續)

(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

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(i)貿易應收款項及合約資產，(ii)應收貸款及保理應收款項，(iii)其他應收款項及(iv)應收關連方及非控股權益款項。本集團來自現金及現金等價物、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。

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。

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團已設立一項信貸風險管理政策，據此，對所有需要信貸超過一定金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估著重於客戶過往支付到期應付款項記錄及當前付款能力，並考慮客戶特有的資料以及與客戶經營所在經濟環境相關的資料。貿易應收款項於開票日期起計0至90天內到期。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。

本集團並無與貿易及其他應收款項有關的重大信貸集中風險，風險分散於若干交易對手及客戶。

本集團按使用準備矩陣計算的金額計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備。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。

貿易應收款項結餘包括貿易應收款項、應收票據及應收租金。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

下表提供有關本集團面臨的信貸風險及貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損的資料：

	二零二二年						
	預期虧損率 %	貿易應收款項 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元		貿易應收款項	合約資產
				一虧損撥備 人民幣千元	一虧損撥備 人民幣千元	虧損撥備總額 人民幣千元	
即期或逾期少於一年	1%	8,189,481	-	8,189,481	109,071	-	109,071
逾期一至兩年	36%	382,952	10,094	393,046	138,176	556	138,732
逾期兩至三年	78%	189,115	22,145	211,260	162,553	1,265	163,818
逾期三年以上	100%	371,280	-	371,280	371,280	-	371,280
		9,132,828	32,239	9,165,067	781,080	1,821	782,901

	二零二一年						
	預期虧損率 %	貿易應收款項 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元		貿易應收款項	合約資產
				一虧損撥備 人民幣千元	一虧損撥備 人民幣千元	虧損撥備總額 人民幣千元	
即期或逾期少於一年	5%	6,440,470	9,736	6,450,206	353,807	556	354,363
逾期一至兩年	34%	141,084	22,145	163,229	54,881	1,265	56,146
逾期兩至三年	80%	133,964	-	133,964	107,172	-	107,172
逾期三年以上	100%	259,380	-	259,380	259,380	-	259,380
		6,974,898	31,881	7,006,779	775,240	1,821	777,061

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。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

下表提供有關本集團面臨的信貸風險以及貿易應收款項及應收票據、應收租金及合約資產的預期信貸虧損的資料：

	貿易應收款項及應收票據			
	及應收票據 人民幣千元	應收租金 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二二年一月一日的結餘	96,698	678,542	1,821	777,061
年內撇銷的款項	(3,601)	(6,956)	–	(10,557)
年內確認的減值虧損(附註5(c))	23,898	(12,681)	–	11,217
轉撥自持作出售資產	2,913	2,267	–	5,180
於二零二二年十二月三十一日的結餘	119,908	661,172	1,821	782,901

	貿易應收款項及應收票據			
	及應收票據 人民幣千元	應收租金 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘	125,527	457,613	–	583,140
年內撇銷的款項	(20,542)	(6,492)	–	(27,034)
年內確認的減值虧損(附註5(c))	27,621	233,122	1,821	262,564
出售附屬公司產生的出售	(4,343)	–	–	(4,343)
轉撥至持作出售資產	(31,565)	(5,701)	–	(37,266)
於二零二一年十二月三十一日的結餘	96,698	678,542	1,821	777,061

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(ii) 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虧損撥備，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虧損撥備。

- 該金融工具在報告日期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。

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；

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

信貸風險大幅上升(續)

- 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。

「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：

定性標準

金融資產逾期超過90天。

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；

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

定性標準(續)

- 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貸虧損。

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。

對參數、假設及估計技術的說明

預期信貸虧損是違約概率(「違約概率」)、違約風險敞口(「違約風險敞口」)及違約損失率(「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報告期末並加總。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評級下的所有資產。上述方法得到經驗分析的支持。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

對參數、假設及估計技術的說明(續)

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，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。
- 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、違約風險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，包括國內生產總值、增量人民幣貸款、生產者物價指數等。

本報告期內，估計技術或關鍵假設未發生重大變化。

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。於報告期末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(續)

(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)

(ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下：

(a) 按性質分析

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貸款及保理應收款項		
公司貸款	817,076	705,722
公司保理	138,890	112,911
個人業務貸款	17,533	19,087
應收貸款及保理應收款項總額	973,499	837,720
應計利息	66,165	66,303
減：就應收貸款及保理應收款項的減值虧損撥備	(73,292)	(174,326)
應收貸款及保理應收款項淨額	966,372	729,697

(b) 按行業分析

	二零二二年		
	金額 人民幣千元	百分比 %	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	903,064	93	903,064
其他	52,902	5	40,274
公司貸款及保理小計	955,966	98	943,338
個人業務貸款	17,533	2	17,533
應收貸款及保理應收款項總額	973,499	100	960,871

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(b) 按行業分析(續)

	二零二一年		以抵押品 作抵押的 應收貸款及 保理應收款項 人民幣千元
	金額 人民幣千元	百分比 %	
商品貿易	730,421	87%	730,421
其他	88,212	11%	64,854
公司貸款及保理小計	818,633	98%	795,275
個人業務貸款	19,087	2%	19,087
應收貸款及保理應收款項總額	837,720	100%	814,362

(c) 按抵押類型分析

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
有抵押	960,871	814,362
無質押	12,628	23,358
應收貸款及保理應收款項總額	973,499	837,720
應計利息	66,165	66,303
減：應收貸款及保理應收款項減值虧損撥備	(73,292)	(174,326)
應收貸款及保理應收款項淨額	966,372	729,697

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

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

	二零二二年			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	–	4,832	53,295	58,127
佔應收貸款及保理應收款項 總額百分比	–	0.50%	5.47%	5.97%

	二零二一年			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	227	48,222	2,896	51,345
佔應收貸款及保理應收款項 總額百分比	0.03%	5.76%	0.34%	6.13%

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(續)

(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)

(ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(e) 減值虧損撥備

	二零二二年			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	771,301	131,441	70,757	973,499
應收應計利息	4,696	60,780	689	66,165
減：減值虧損撥備	(1,478)	(368)	(71,446)	(73,292)
應收貸款及保理應收款項賬面值	774,519	191,853	-	966,372

	二零二一年			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	508,386	161,311	168,023	837,720
應收應計利息	50,332	15,316	655	66,303
減：減值虧損撥備	(1,102)	(16,276)	(156,948)	(174,326)
應收貸款及保理應收款項賬面值	557,616	160,351	11,730	729,697

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下:(續)

(f) 減值虧損撥備變動

	二零二二年			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	1,102	16,276	156,948	174,326
年內撇銷	-	-	(58,533)	(58,533)
轉撥				
—至並無信貸減值的存續期 預期信貸虧損	(635)	635	-	-
—至已信貸減值的存續期 預期信貸虧損	-	(10,944)	10,944	-
年內扣除	1,011	-	-	1,011
收回	-	(5,599)	(37,913)	(43,512)
於十二月三十一日	1,478	368	71,446	73,292

	二零二一年			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	1,041	368	179,673	181,082
轉撥				
—至並無信貸減值的存續期 預期信貸虧損	(938)	938	-	-
—至已信貸減值的存續期 預期信貸虧損	-	(337)	337	-
年內扣除	1,035	15,633	13,822	30,490
收回	(36)	(326)	(36,884)	(37,246)
於十二月三十一日	1,102	16,276	156,948	174,326

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	771,301	508,386
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	131,441	161,311
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	70,757	168,023
應計利息	66,165	66,303
減：減值虧損撥備	(73,292)	(174,326)
總計	966,372	729,697

就於二零二二年及二零二一年十二月三十一日已信貸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1,072,735,000元及人民幣109,485,000元。抵押品主要包括借款人的存貨、物業或非上市股份。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(續)

(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)

(iii) 其他應收款項

本集團使用按個別債務人基準計算的整個存續期預期信貸虧損計量其他應收款項的虧損撥備，虧損率經參考可能影響客戶償還未償還結餘能力的多項因素後分配予債務人賬目，包括本集團的歷史信貸虧損經驗、逾期天數，並就前瞻性因素(即預測GDP)及債務人特定考慮因素(例如信用評級及聲譽等)以及經濟環境進行調整，以估計預期信貸虧損。管理層個別評估其他債務人的預期虧損。

估計虧損率乃根據過往觀察到的其他債務人預計年期內的違約率估算，並就無需付出不必要的成本或努力即可獲得的前瞻性資料進行調整。該前瞻性資料乃由本集團管理層用於對報告日期的現狀及預測方向進行評估。

	二零二二年		二零二一年	
	總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期或逾期少於一年	1,333,456	53,227	665,830	18,610
逾期一至兩年	109,343	20,128	225,400	29,129
逾期兩至三年	6,743	6,171	23,879	16,832
逾期三年以上	23,728	23,610	19,780	19,780
其他應收款項	1,473,270	103,136	934,889	84,351

有關年內其他應收款項的虧損撥備賬目變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的結餘	84,351	62,812
年內撇銷的款項	(38,887)	-
年內確認的減值虧損(附註5(c))	57,672	21,605
出售附屬公司產生的出售	-	(5)
轉撥至持作出售資產	-	(61)
於十二月三十一日的結餘	103,136	84,351

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(iv) 應收關連方及附屬公司非控股股東款項

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，來確定應收關連方及附屬公司非控股股東款項的預期信貸虧損。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。本集團通過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報告期末並加總。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。

本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來大幅增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損，乃基於自首次確認起出現違約的可能性或風險大幅增加。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。

有關年內應收關連方及附屬公司非控股股東款項的虧損撥備賬目變動如下：

	應收關連方 及附屬公司 非控股股東款項 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘	-
年內確認的減值虧損(附註5(c))	29,236
於二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日 及二零二二年十二月三十一日的結餘	29,236

綜合 財務報表附註(續)

(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

本集團內的個別經營實體負責其現金管理，包括籌集貸款以滿足預期的現金需求，惟倘借款超過一定的預定權限則須經本公司管理層批准。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約，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。附註1(b)說明管理層為管理本集團的流動資金需求而使其能夠繼續履行到期還款義務的計劃。

(i) 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：

流動資金表

	二零二二年 合約未貼現現金流出					總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元			
非衍生工具：							
計息借貸(不包括已貼現銀行承兌票據)	4,865,084	3,147,338	2,411,484	91,000	10,514,906	9,905,846	
貿易及其他應付款項(不包括預收款項)	16,140,104	-	-	-	16,140,104	16,140,104	
租賃負債	11,196	2,454	827	-	14,477	13,960	
應付關連方及附屬公司非控股股東款項	434,431	-	-	-	434,431	434,431	
	21,450,815	3,149,792	2,412,311	91,000	27,103,918	26,494,341	
按淨額結算的衍生工具：							
遠期合約	77,380	-	-	-	77,380	77,380	
已發行財務擔保最高金額	-	-	519,817	-	519,817	-	

綜合 財務報表附註(續)

(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(續)

(i) (續)

流動資金表(續)

	二零二一年					總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
	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			
非衍生工具：							
計息借貸(不包括已貼現銀行承兌票據)	6,559,434	2,453,092	1,626,653	221,764	10,860,943	10,101,192	
貿易及其他應付款項(不包括預收款項)	13,575,684	-	-	-	13,575,684	13,575,684	
租賃負債	14,790	6,284	62	-	21,136	20,531	
應付關連方及附屬公司非控股股東款項	178,354	-	-	-	178,354	178,354	
	20,328,262	2,459,376	1,626,715	221,764	24,636,117	23,875,761	
按淨額結算的衍生工具：							
遠期合約	95,149	-	-	-	95,149	95,149	
已發行財務擔保最高金額	-	-	309,324	170,000	479,324	-	

(ii) 敏感度分析

於二零二二年十二月三十一日，銀行貸款及來自其他金融機構的貸款人民幣3,325,017,000元(二零二一年：人民幣4,070,471,000元)以本集團的若干投資物業，發展中投資物業，待售發展中物業及持作出售竣工物業作抵押，賬面總值為人民幣10,749,144,000元(二零二一年：人民幣15,007,566,000元)。如果這些抵押物業的公允價值下降了10%，而所有其他變量保持不變，則本集團認為其有足夠的抵押品來支持此類銀行信貸到期時的展期或再融資。在進行敏感性分析時，本集團已考慮(其中包括)其整體物業組合的性質和價值，包括目前尚未抵押的物業。

綜合 財務報表附註(續)

(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

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。以浮動及固定利率發出的借貸令本集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

本集團計息借貸之利率及償還條款披露於綜合財務報表附註24。本集團並無就管理利率風險進行任何對沖活動。

(i) 利率風險概要

下表詳列本集團管理層所報告之於報告期末本集團借貸的利率風險概要。

	名義金額	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
固定利率借貸：		
租賃負債	13,960	20,531
計息借貸	16,653,761	15,739,156
	16,667,721	15,759,687
浮動利率借貸：		
計息借貸	1,607,247	1,970,219
借貸總額	18,274,968	17,729,906
固定利率借貸佔借貸總額之百分比	91%	89%

綜合 財務報表附註(續)

(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

於二零二二年十二月三十一日，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虧損將增加／減少及保留溢利將減少／增加約人民幣6,027,000元(二零二一年：本集團之除稅後虧損將增加／減少及保留溢利將減少／增加約人民幣7,388,000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。

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，對本集團之除稅後虧損(及保留溢利)以及綜合權益之其他部分之影響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。有關分析乃按二零二一年的相同基準作出。

(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，於截至二零二二年及二零二一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17)。

本集團上市投資乃於香港聯交所及紐約證券交易所上市。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。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

(e) 股價風險(續)

於二零二二年十二月三十一日，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%將令本集團除稅後虧損(減少)/增加及保留溢利增加/(減少)如下：

	二零二二年			二零二一年		
	對除稅後 虧損之影響 %	對保留溢利 之影響 人民幣千元	對保留溢利 之影響 人民幣千元	對除稅後 虧損之影響 %	對保留溢利 之影響 人民幣千元	對保留溢利 之影響 人民幣千元
相關股價風險變量變動：						
(減少)/增加	10%	(8,424)	8,424	10%	(8,643)	8,643
增加/(減少)	(10%)	8,424	(8,424)	(10%)	8,643	(8,643)

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，本集團之除稅後虧損(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。分析乃按二零二一年的相同基準作出。

綜合 財務報表附註(續)

(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金融工具公平值，按照國際財務報告準則第13號—公平值計量之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列評估技術所使用輸入數據的可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 二零二二年 十二月 三十一日				於 二零二一年 十二月 三十一日			
	公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量								
資產：								
—上市股本證券	60,413	60,413	-	-	59,557	59,557	-	-
—理財產品及信託產品	448,899	-	448,899	-	1,244,501	-	1,244,501	-
—遠期合約	151,656	70,249	81,407	-	124,359	44,376	79,983	-
—或然代價	23,824	-	23,824	-	25,000	-	-	25,000
—以公平值計量且變動計入其 他全面收益之股權投資	-	-	-	-	-	-	-	-
負債：								
—遠期合約	77,380	-	77,380	-	95,149	-	95,149	-

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無轉換。

綜合 財務報表附註(續)

(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)

公平值層級(續)

於二零二一年十二月三十一日，或然代價來自取決於中農網收購後財務表現的部分收購代價。相關代價乃根據重大不可觀察輸入數據計量，故分類為第三層級公平值。於二零二二年十二月三十一日，概無更多代價股份應就表現擔保予以解除。然而，倘或然代價乃以本公司自身股權工具為基準，則本集團亦面臨本公司自身股價變動帶來的股價風險，故將或然代價分類為第二層級公平值。

上述或然代價的公平值變動計入綜合損益表「以公平值計量且變動計入損益之金融資產之公平值變動」。

就公平值層級之間的轉移而言，本集團的政策為於相關轉移發生的報告期末予以確認。

第二級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

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。

第二層級中收購中農網之或然代價的公平值按報告期末該公司股份的市價釐定。

有關第三層級公平值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察的輸入數據	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%(基準); 10% (牛市及熊市)
可轉換可贖回優先股	期權定價模式	財務預算	不適用

綜合 財務報表附註(續)

(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)

有關第三層級公平值計量的資料(續)

年內，第三層級公平值計量結餘變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
或然代價		
於一月一日結餘	25,000	172,851
公平值變動淨額(附註4)	(1,176)	(54,746)
轉出第三層級	(23,824)	-
償付	-	(93,105)
於十二月三十一日的結餘	-	25,000

(ii) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。

(g) 金融工具的類別

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
金融資產：		
— 按攤銷成本	26,063,176	18,696,899
— 以公平值計量且變動計入損益	684,792	1,453,417
金融負債：		
— 按攤銷成本	34,805,328	31,483,944
— 以公平值計量且變動計入損益	77,380	95,149

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

31. 承擔

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備		
— 有關發展中投資物業的資本性支出	102,152	79,686
— 有關發展中物業的支出	374,993	362,717
	477,145	442,403

32. 擔保

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保(附註(a))	188,417	309,324
其他擔保(附註(b))	331,400	170,000
已發出最高擔保總額	519,817	479,324

附註：

- (a) 本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠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。

- (b) 就其他財務擔保而言，本集團於二零二二年十二月三十一日可能須支付的未履行財務擔保總額為人民幣331,400,000元(二零二一年：人民幣170,000,000元)。於報告期末，管理層已通過按與12個月預期信貸虧損等額的金額計量本集團發出的財務擔保合約的虧損撥備進行減值評估，並認為信貸風險自財務擔保合約初始確認以來並無大幅增加。因此，並無於損益確認虧損撥備，原因是預期信貸虧損被評估為不重大。

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

33. 重大關連方交易

最終控股方指本集團之聯席主席、聯席行政總裁及執行董事閻志先生。除本綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團與關連方的交易及結餘如下：

(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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	22,109	12,680
定額福利退休計劃之供款	617	174
確認/(撥回)回以權益結算股份支付的開支	2,821	(170)
	25,547	12,684

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

33. 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方及附屬公司非控股股東的其他交易

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(i) 關連方及附屬公司非控股股東墊款		
— 最終控股方	–	32,313
— 聯營公司	677,116	146,488
— 合營企業	11	5,765
— 受最終控股方控制之實體	290,143	71,695
— 主要管理人員	3,312	6,346
— 附屬公司的非控股股東	2	–
— 大受最終控股方影響之實體	19,866	2,218
(ii) 向關連方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	623,146	1,500
— 合營企業	–	29
— 受最終控股方控制之實體	91,228	51,278
— 最終控股方	–	142,222
— 主要管理人員	3,961	5,697
— 附屬公司的非控股股東	5,347	22,039
— 大受最終控股方影響之實體	10,691	2,423
(iii) 墊付關連方及附屬公司非控股股東款項		
— 聯營公司	408,082	336,643
— 合營企業	–	265,759
— 受最終控股方控制之實體	17,572	8,076
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	–	83
— 主要管理人員	45,015	1,570
— 附屬公司非控股股東	160	–
— 大受最終控股方影響之實體	1,924	133
(iv) 關連方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	321,623	336,812
— 合營企業	–	171,261
— 受最終控股方控制之實體	18,071	2,740
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	–	3,461
— 附屬公司非控股股東	124	–
— 大受最終控股方影響之實體	278	57

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

33. 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方及附屬公司非控股股東的其他交易(續)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(v) 租金收入		
— 受最終控股方控制之實體	142	3,313
— 受最終控股方共同控制之實體	192	907
(vi) 存款存放於		
— 大受最終控股方影響之銀行	2,482,800	24,813,577
提取存款自		
— 大受最終控股方影響之銀行	(2,499,018)	(24,883,147)
(vii) 銷售商品予關連方及附屬公司非控股股東		
— 聯營公司	3,649	198,628
— 受最終控股方共同控制之實體	853	37
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	—	2,944
— 附屬公司非控股股東	1,071	—
(viii) 自關連方及附屬公司非控股股東購買商品		
— 聯營公司	88,998	90,623
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	450	3,368
— 受最終控股方共同控制之實體	5,559	—
(ix) 應收關連方利息收入		
— 聯營公司	9,341	30,876
— 合營企業	2,215	2,817
(x) 向關連方出售的物流及營銷服務		
— 聯營公司	229	—
(xi) 出售聯營公司		
— 受最終控股方控制之實體	—	380,279

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

33. 重大關連方交易(續)

(c) 與關連方及附屬公司非控股股東的其他結餘

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易及其他應收款項(附註20(b))		
— 聯營公司(附註(i))	30,152	12,157
— 大受最終控股方影響之實體	5,607	—
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	5,000	5,018
現金及現金等價物(附註22)		
— 大受最終控股方影響之實體	17,431	66,285
計息借貸(附註24)		
— 合營企業(附註(ii))	44,887	—
— 受最終控股方控制之實體	20,000	20,000
擔保(附註32)		
— 聯營公司(附註(iii))	—	10,000

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，墊付聯營公司的貸款按年利率2%(二零二一年：8.4%)計息，並以農產品作抵押。
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，墊付合營企業的貸款按年利率8.4%(二零二一年：無)計息。
- (iii) 關連方並未就貸款擔保收取擔保收入。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

33. 重大關連方交易(續)

(d) 應收關連方及附屬公司非控股股東款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收關連方及附屬公司非控股股東款項		
— 聯營公司	553,541	453,205
— 合營企業	—	23,959
— 附屬公司的非控股股東	49,242	—
— 受最終控股方控制之實體	28,722	21,164
— 主要管理人員	1,600	1,478
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	4,999	7,351
— 大受最終控股方影響之實體	1,716	106
— 最終控股方	100	—
	639,920	507,263

應收關連方及附屬公司非控股股東款項乃無抵押及須按要求償還。於二零二二年十二月三十一日，應收聯營公司款項人民幣553,541,000元(二零二一年：人民幣454,982,000元)按年利率8.40%(二零二一年：8.40%)計息，應收合營企業款項人民幣零元(二零二一年：人民幣1,902,000元)按年利率5.40%(二零二一年：5.40%)計息。所有其他應收關連方及附屬公司非控股股東款項均為免息。

(e) 應付關連方及附屬公司非控股股東款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付關連方及附屬公司非控股股東款項		
— 聯營公司	516	20,573
— 合營企業	—	17,896
— 附屬公司的非控股股東	482	943
— 受最終控股方控制之實體	419,904	57,416
— 最終控股方	3,900	3,900
— 直接母公司	—	71,637
— 主要管理人員	251	900
— 大受最終控股方影響之實體	9,378	5,089
	434,431	178,354

所有應付關連方及附屬公司非控股股東款項為免息、無抵押及須按要求償還。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

34. 出售附屬公司

(a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

於二零二二年十二月，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，內容涉及出售卓爾發展(天津)有限公司(「卓爾發展天津」)及其附屬公司全部股權，代價為人民幣1,001百萬元。其主要業務活動為物業開發及相關服務。出售已於二零二二年十二月完成。出售詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告。本集團確認出售虧損淨額人民幣1,423,797,000元，其計算方法如下：

	人民幣千元
代價，以現金支付	1,001,000
減：出售的資產淨值	(2,424,797)
出售附屬公司的虧損	(1,423,797)
支付方式：	
現金代價	948,200
應收代價	52,800
	1,001,000
出售產生的流入淨額分析如下：	
已收現金代價	948,200
減：出售的現金及現金等價物	(388)
	947,812

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

34. 出售附屬公司(續)

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度

(i) 出售卓爾發展(長沙)有限公司(「卓爾長沙」)的全部股權

於二零二一年十月二十二日，本集團與南京卓奧企業管理有限公司訂立一項出售協議，內容涉及出售卓爾長沙全部股權，代價為人民幣238,038,000元。出售已於二零二一年十一月三十日完成。本集團確認出售收益淨額人民幣82,509,000元，其計算方法如下：

	人民幣千元
代價，以現金支付	238,038
減：出售的資產淨值	(194,411)
加：非控股權益	38,882
<hr/>	
出售一間附屬公司的收益	82,509
<hr/>	
出售產生的流入淨額分析如下：	
已收現金代價	238,038
減：出售的現金及現金等價物	(37,748)
<hr/>	
	200,290
<hr/>	

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

34. 出售附屬公司(續)

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

(ii) 出售小雪冷鏈(武漢)物流有限公司(「小雪冷鏈」)的全部股權

於二零二一年八月，本集團與武漢卓爾創業投資有限公司訂立一項出售協議，內容涉及出售小雪冷鏈的全部股權，代價為人民幣1元。小雪冷鏈主要從事供應鏈管理及貿易業務。出售已於二零二一年十月二十二日完成。本集團確認出售收益淨額人民幣6,902,000元，其計算方法如下：

	人民幣千元
代價，以現金支付	-
減：出售的資產淨值	7,265
加：非控股權益	(363)
<hr/>	
出售一間附屬公司的收益	6,902
<hr/>	
出售產生的流出淨額分析如下：	
已收現金代價	-
減：出售的現金及現金等價物	(2,103)
<hr/>	
	(2,103)
<hr/>	

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

34. 出售附屬公司(續)

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

(iii) 出售武漢卓爾數字傳媒科技有限公司(「數字傳媒」)的全部股權

於二零二一年五月二十日，本集團與武漢卓爾創業投資有限公司(由閻志先生持有99.95%)訂立一項出售協議，內容涉及出售數字傳媒的全部股權，代價為人民幣60,034,300元。數字傳媒主要從事提供資訊科技服務。出售已於二零二一年六月二十三日完成。本集團確認出售收益淨額人民幣1,172,000元，其計算方法如下：

	人民幣千元
代價，以現金支付	60,034
減：出售的資產淨值	(67,672)
加：非控股權益	8,810
<hr/>	
出售一間附屬公司的收益	1,172
<hr/>	
出售產生的流入淨額分析如下：	
已收現金代價	60,034
減：出售的現金及現金等價物	(39,992)
<hr/>	
	20,042
<hr/>	

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

35. 分類為持作出售非流動資產／與持作出售非流動資產直接相關的負債

於二零二二年十二月三十一日，董事會已確定潛在買方，並與該等潛在買方簽訂出售若干資產的意向函。該等資產能以現狀即時出售，本公司董事認為於二零二二年十二月三十一日，未來出售可能性極高並可於一年內完成。因此，與該等資產直接相關之資產及負債呈列為持作出售。於二零二三年一月，本集團已收到該等潛在買方的按金人民幣58,000,000元。

於二零二二年十二月三十一日，分類為持作出售非流動資產及與該等資產直接相關的負債如下：

	二零二二年 人民幣千元
投資物業(附註)	374,675
物業、廠房及設備	5,341
分類為持作出售非流動資產	380,016
遞延稅項負債	39,837
與分類為持作出售非流動資產直接相關負債	39,837

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，分類為持作出售之投資物業已重新估值並於損益確認估值淨虧損人民幣5,251,000元。

由於本公司董事預計該等資產之公平值減出售成本高於賬面值，故於二零二二年十二月三十一日並未就上述持作出售資產之重新分類確認減值虧損。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

36. 分類為持作出售之出售集團的資產及負債

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司管理層擬出售兩組附屬公司，其主要資產為投資物業。於二零二一年十二月三十一日，董事會已確定潛在買方，並與該等潛在買方簽訂股權收購的意向函。本公司董事認為，極有可能於二零二一年十二月三十一日出售該兩組附屬公司，並於一年內完成。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已收到該等潛在買方的按金約人民幣1,647,000,000元，並將此計入其他應付款項及應計費用(見附註23)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團完成出售一間附屬公司，出售詳情於附註34(a)披露，同時本集團物色另一買家以出售另一間附屬公司的若干主要資產，其詳情於附註35披露。

以下與物業開發及相關服務分部的該等出售集團有關的資產及負債已於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表分別分類為持作出售之出售集團的資產及持作出售之出售集團的負債，因並非主要業務分類或位於主要經營地區，故並不構成已終止經營業務。

	二零二一年 人民幣千元
於聯營公司之權益	44,179
投資物業	4,774,927
物業、廠房及設備	5,915
遞延稅項資產	53,559
存貨	635,890
貿易及其他應收款項	168,139
現金及現金等價物	269
持作出售之出售集團的資產	5,682,878
合約負債	2,902
貿易及其他應付款項	1,254,992
遞延稅項負債	646,425
租賃負債	87
計息借貸	436,997
應付所得稅	63,364
持作出售之出售集團的負債	2,404,767

由於本公司董事預計該等資產及負債之公平值減出售成本高於賬面值，故於二零二一年十二月三十一日並未就上述持作出售資產之重新分類確認減值虧損。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

38. 公司層面財務狀況表

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	14	3,170,515	3,168,081
物業、廠房及設備		5,274	1,270
應收附屬公司款項		949,790	592,516
		4,125,579	3,761,867
流動資產			
其他應收款項及預付款項		563,545	498,062
現金及現金等價物		872	793
		564,417	498,855
流動負債			
其他應付款項		407,011	341,918
租賃負債		2,165	1,348
		409,176	343,266
流動資產淨值		155,241	155,589
總資產減流動負債		4,280,820	3,917,456
非流動負債			
租賃負債		3,025	—
資產淨值		4,277,795	3,917,456
股本及儲備			
股本	29	34,454	32,733
儲備		4,243,341	3,884,723
權益總額		4,277,795	3,917,456

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

38. 直接及最終控股方

於二零二二年十二月三十一日，本公司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」，於英屬處女群島註冊成立）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。

39. 比較數字

若干比較數字經已重列，以符合本年度之呈列方式。

主要 物業資料

於二零二二年十二月三十一日

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 劉店及瀟口村	二零二三年十二月	商業	200,386	229,419	100%	未動工 — 99%
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	二零二五年十二月	商業	394,882	618,883	100%	1%
3 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	二零二二年十二月	商業	46,232	203,291	100%	90%

主要 物業資料(續)

於二零二二年十二月三十一日

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 劉店及灑口村	商舖	258,561	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 劉店及灑口村	商舖	21,533	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	42,565	100%
4 卓爾生活城 — 湖畔豪庭 (一及二期)	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區	住宅	83,458	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	2,638	100%

主要 物業資料(續)

於二零二二年十二月三十一日

本集團物業組合概要 — 主要持作投資物業

項目	位置	目前／ 擬定用途	竣工階段	土地 租賃年限	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益 (%)
1 漢口北國際商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區劉店及溝口村	商業	竣工	中期	1,566,165	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 經濟及科技開發區劉店及溝口村	商業	在建中	中期	19,163	100%
3 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溝口村	商業	竣工	中期	217,533	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	物流	竣工	中期	24,865	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	物流	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	辦公室	竣工	中期	81,399	100%

主要 物業資料(續)

於二零二二年十二月三十一日

項目	位置	目前／ 擬定用途	竣工階段	土地 租賃年限	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益 (%)	
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	辦公室	竣工	中期	9,315	100%
8	第一企業社區總部生活中心	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	辦公室	竣工	中期	39,732	100%
9	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	商業	竣工	中期	63,051	100%
10	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	商業	在建中	中期	25,714	100%
11	三號倉庫部分物業	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	物流	在建中	中期	132,656	100%
12	H地塊	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	商業	在建中	中期	119,054	100%

財務 概要

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
業績					
收入	110,906,215	104,551,813	72,769,426	72,898,756	56,116,072
毛利	587,425	885,755	1,233,731	1,224,911	1,559,600
投資物業估值淨(虧損)/收益	(933,998)	(240,711)	(420,879)	2,533,075	3,865,192
下列人士應佔年內(虧損)/溢利：					
本公司權益股東	(3,040,264)	(1,326,854)	(1,260,450)	92,797	1,371,304
非控股權益	59,073	(123,272)	(88,788)	(35,278)	(97,397)
年內(虧損)/溢利	(2,981,191)	(1,450,126)	(1,349,238)	57,519	1,273,907
財務狀況					
資產總值	60,359,070	59,275,001	62,127,930	61,489,239	53,081,118
負債總額	46,210,964	42,495,660	43,793,474	41,866,765	33,472,305
非控股權益	396,048	324,618	464,327	543,480	829,221
本公司權益股東應佔權益總額	13,752,058	16,454,723	17,870,129	19,078,994	18,779,592
權益總額	14,148,106	16,779,341	18,334,456	19,622,474	19,608,813