

# 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

金融、物業、  
物流、跨境供应链管理等服务

8,646,166.22m  
1,053,300

197.1477%  
2019

消费品

农产品

有色金属

化工

钢铁

塑料

海鲜

# 目錄

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

## 關於

### 卓爾智聯集團有限公司

本集團建設和運營消費品、農產品、化工、塑料原材料、黑色及有色金屬等B2B 交易平台，並基於這些平台的交易場景和交易數據提供金融、物業、物流、跨境交易、供應鏈管理等服務。本集團亦開發和運營大型消費品批發市場。



# 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  
齊志平先生(聯席行政總裁)  
崔錦鋒先生  
閔雪琴女士(於二零一九年四月十六日獲委任)

### 獨立非執行董事

張家輝先生  
吳鷹先生  
朱征夫先生

## 註冊辦事處

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

## 中國總部

中國  
湖北省武漢市  
盤龍城經濟開發區  
楚天大道1號  
第一企業社區  
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)  
崔錦鋒先生  
張家輝先生

## 公司秘書

傅曼儀女士

## 公司網站

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

## 授權代表

崔錦鋒先生  
傅曼儀女士

## 香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要股份過戶登記處

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

## 法律顧問

胡百全律師事務所  
盛德國際律師事務所

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
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  
中國民生銀行股份有限公司  
中國工商銀行  
中信銀行

## 財務摘要

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	72,898,756	56,116,072
毛利	1,224,911	1,559,600
毛利率	1.7%	2.8%
年內溢利	57,519	1,273,907
每股盈利—基本(人民幣分)	0.79	11.76
—攤薄(人民幣分)	0.79	11.75
非流動資產總值	32,286,754	28,820,778
流動資產總值	29,158,306	24,260,340
持作出售的非流動資產	44,179	—
資產總值	61,489,239	53,081,118
非流動負債總額	10,259,262	9,817,742
流動負債總額	31,607,503	23,654,563
負債總額	41,866,765	33,472,305
資產淨值	19,622,474	19,608,813

# 主席報告



致各位股東

本人謹代表卓爾智聯集團有限公司(「卓爾」、「卓爾智聯」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告。

回望二零一九年，貿易格局劇烈變化，不確定性明顯增多。二零二零年伊始，一場新型冠狀病毒(COVID-19)疫情全球肆虐。面對錯綜複雜的外部環境，卓爾智聯遵循著「智聯天下生意，服務創造價值」的商業理念，不斷促進線下實體市場繁榮，持續深耕產業互聯網領域，聚力於打造面向世界的B2B交易服務平台矩陣，積極佈局全球供應鏈市場，打造面向世界的智能交易平台。同時彰顯一家全球供應鏈企業的社會責任、國際責任，助力抗擊疫情。

## 一、 積極作為，啟動國際國內供應鏈、服務鏈全力抗擊疫情。

自疫情爆發以來，世界經濟形勢複雜多變，環球同此涼熱。集團持續高度關注疫情態勢，積極參與抗擊疫情，依託卓爾跨境供應鏈資源優勢，海內外採購、國際物流、通關、配送等環節無縫連接，高效運轉，先後組織十餘架飛機，協助卓爾公益基金會從海內外採購了600多萬件應急醫用物資馳援湖北武漢，緩解了醫療物資急缺的燃眉之急。其中，48小時完成國際採購到貨物抵達武漢的全部流程，卓爾的第一架飛機成為全世界最早包機馳援武漢的貨運專機。這充分展現了過去三四年卓爾佈局全球交易平台形成的高效的國際供應鏈組織能力、快捷的國際物流服務能力。

## 主席報告



集團旗下公司各平台發揮產業優勢，提供各類公益服務，全力支持疫情抗擊。在卓爾國際醫療物資採購轉運中，旗下世界商品智能交易中心(「CIC」)、深圳市中農網有限公司(「中農網」)等各平台開展國際國內物流大接力，助力物資以最短時間運送抵達武漢。漢口北國際商品交易中心(「漢口北」)發揮外貿服務優勢，主動為各類急需醫療物資入漢提供免費國際國內貨運物流、報關、通關等諮詢和支持服務，共幫助各類公益組織及個人運送入漢國際貨物達232批次。小雪冷鏈(武漢)物流有限公司(「小雪冷鏈」)的冷鏈專車24小時待命，為全市160余家商超門店提供安全高效的食品速運服務，累計運送各類冷凍食品30多萬件。

漢口北集團依託線下市場貨品貨源、渠道資源優勢和供應鏈整合能力，發動市場商戶，積極籌集供應各類應急生活物資，支持保障了江漢(卓爾武展)、武漢客廳、漢口北三家方艙醫院的建設和運行。

當前，隨著國內疫情形勢逐步趨好，集團在積極戰疫情的同時全力打好經濟發展仗。疫情發生以來線上產業互聯網業務穩步推進。集團旗下線下旗艦項目—漢口北國際商品交易中心最近已恢復營運，成為武漢首個恢復運行的大型商貿綜合市場，受到社會各界的廣泛關注。

# 主席報告

## 二、 危中尋機，打造面向世界的智能交易平台。

隨著疫情的全球蔓延，我們判斷疫情將對全球產業鏈造成較大衝擊，價格波動風險進一步加大。但危急中存在發展機遇，正如2003年的「非典」催生了電商的爆發式發展，改變了人們的生活方式一樣，此次疫情大概率帶來產業互聯網的爆發式發展，改變企業的交易及供應鏈組織方式，我們著力倡導的「新貿易方式」將得到大規模普及。

疫情迫使人們採用更多無接觸的交易模式，將促進更多傳統企業更加重視和積極線上化、數據化開展業務，通過互聯網平台來開展採購和銷售，更加廣泛地使用信息化工具來提升自身運營效率。而人工智能、大數據管理、工業4.0、區塊鏈等數字化基礎設施建設，將進一步助推企業提升線上生存的能力，產業數字化正在重塑潛在價值，全球供應鏈加速向線上化方向發展。

在這樣的局勢下，卓爾深度推進智能化全球供應鏈市場佈局正當其時。作為本集團的核心主導業務，產業互聯網業務已打下堅實的基礎。立足線下實體市場商貿、物流、物業優勢，經過四年多產業互聯網領域的持續探索，集團相繼建設和運營的消費品、農產品、化工、塑料、鋼鐵、有色金屬、海鮮等B2B交易平台在行業影響、交易規模、平台價值等方面有了較大的提升，基於平台交易場景和交易數據提供金融、物流、跨境、供應鏈管理等服務，已逐步形成了完備的供應鏈管理體系。卓爾智聯生態圈積累了數十萬客戶，結合不同產品特性優化資源，向上下游拓展延伸，深入挖掘、豐富垂直經營品類，不斷提升產業鏈上的影響力和控制力。

近年來，卓爾智聯一直積極踐行打造新一代智能交易平台，取得顯著成效。積極佈局區塊鏈、物聯網、大數據、人工智能等新技術落地應用，促進平台信息流、物流、資金流的有機融通，卓爾智聯生態在數據、供需匹配、物流、倉儲、金融、供應鏈管理等環節全面打通，利用新技術應用賦能產業互聯網發展，實現交易的可視化、智能化、數字化。2019年度，集團旗下「卓鏈聯盟」、「Z-BaaS」成為首批境內區塊鏈信息服務備案產品；實現依託雲倉智能化監管貨物；通過客戶畫像對交易量、價格實時進行分析預測；利用物聯網升級改造以提升管理效率與風控，助力數據化資產對接金融支持，實現多場景易貨，構建全場景的技術驅動能力。

## 三、 扎實推進，助推產業發展，彰顯平台價值。

疫情之後的形勢將會更加考驗一家企業、平台或機構的真實價值。卓爾智聯將更加腳踏實地，為平台客戶提供有價值的交易服務，促進產業轉型發展。在疫情爆發中，生產活動急劇降溫，供應鏈因人流、物流的中斷而一度停頓。卓爾智聯要通過各類產業互聯網平台，更加高效地撮合、對接供應與需求，助力各行業復工復產，盡最大可能彌合供給衝擊和需求不足。

提升和再發現實體市場物業的價值。無論疫情和局勢如何波動，交易交割、物流集散等商品批發功能是保障經濟正常運轉和人們基本生活條件的基礎性功能。經過近十年的發展，漢口北國際商品交易中心已發展成為華中乃至全國範圍內綜合性標桿市場，相比之傳統市場，漢口北交通佈局更趨完備，倉儲物流配套更為完善，市場規劃、硬件設施、整體環境在疫情考驗中更展現了科學合理及先進性。在此前市場人氣、商業氛圍不斷提升，新市場、新業態及市場規模不斷豐富

# 主席報告

完善的前提下，漢口北將加速嫁接電商直播及產業互聯網平台拓展銷售渠道，承接中心城區老舊市場搬遷，助推武漢批發商貿業態提升發展，加速推進漢口北交易繁榮，形成市場聚合效應。同時，集團旗下天津、荊州、長沙等地項目穩步發展，其中長沙電商城項目(一期)已大部分實現企業入駐，成為長沙智能製造園區典型，受到地方政府肯定。

增強產業鏈整合集採供應能力，為客戶降本增效，進一步提升平台價值。本次疫情中，卓爾智聯全球採購集採應急醫療物資的能力得到各方認可。卓爾智聯各平台將進一步形成更強大的供應鏈整合能力、全國全球供應鏈集採能力，形成「買尖貨、到卓爾」「買好貨、到卓爾」「快供貨、到卓爾」「低成本、到卓爾」的口碑，彰顯卓爾供應鏈品類完備、品質優良、物流快捷、成本低廉等「多、快、好、省」的綜合優勢。打通國際、國內供應鏈，做實國際業務。疫情後國際、國內供應鏈打通以及行業、產業供應鏈條構建將備受關注，卓爾抗疫採購中的卓爾供應鏈價值凸顯，更加堅定了卓爾深耕供應鏈的信心，將以此為契機繼續做實以CIC、卓紅金服為重點的國際業務。

集團將深入提升數據、金融、物流、跨境等綜合服務能力，在應對疫情衝擊、恢復貿易、物流和經濟正常運轉中發揮獨特價值。數字化是卓爾智聯立身之本，也是底層服務能力。我們將繼續推進以區塊鏈為核心的新技術應用，通過信息化基礎改造，打通各垂直領域數據採集、處理、傳遞、分析、連接各環節，形成貫穿交易場景、服務環節的數字化供應鏈全鏈路，實現交易與服務的智能。聯合武漢眾邦銀行股份有限公司(「武漢眾邦銀行」)等專業金融機構提供更多優質供應鏈金融產品，利用金融科技為融資難、徵信弱的中小企業開闢快捷的融資途徑。依託卓服滙信息科技(武漢)有限公司(「卓爾雲倉」)深化倉配一體化服務能力，優化卓集送信息科技(武漢)有限公司(「卓集送」)卓集送物流配送能力，覆蓋全國重點城市，打造國內頗具影響力的智能倉儲服務平台。漢口北做好跨境貿易綜合服務，暢通商品進出關和國際物流通道，盡力平衡疫情對商品進出口的衝擊和影響；LightInTheBox Holding Co., Ltd.(「蘭亭集勢」)繼續深耕跨境電商，優化產品供應，向重點市場國家提供及時的應急醫療物資供應，進一步擴大在全球新興市場的影響力。

疫情雖然會一時放慢了前進的步伐，但不會影響卓爾智聯的整體發展目標。集團將繼續推動線下實體市場繁榮，堅持B2B交易平台建設運營及創新供應鏈服務，建立高效率、低成本的全球智能交易體系，在艱難曲折中消解、減輕疫情對供應鏈的動蕩與衝擊，堅韌開拓，奮力前行，守望新貿易時代的來臨。

閻志

聯席主席

香港，二零二零年四月二十九日



## 管理層討論及分析

### 消費品批發交易

本集團旗下核心項目—漢口北國際商品交易中心現已形成擁有鞋業皮具、品牌服裝、酒店用品、小商品、床上用品、汽車二手車、五金機電等30餘個大型專業市場集群，3.2萬商戶穩定經營，已建成及在建面積超過680萬平方米的超大市場集群，二零一九年全年實現交易額約人民幣899億元。在本年度，榮獲「全國商品交易市場系統—二零一八年度轉型升級創新發展示範市場」、「改革開放四十年全國最具影響力品牌市場」榮譽，並作為市場代表在國家商務部全國重點市場培訓中分享轉型升級經驗。

二零一九年，漢口北國際商品交易中心全年完成招商面積近20萬平方米。多個新市場和業態開業，包括華中勞保城、尾貨城、花鳥魚寵用品城等，進一步豐富了漢口北的專業市場規模。集團於二零一九年舉辦各類訂貨會、內購會、採購日、博覽會、交流沙龍等不同形式的大型市場活動，全年總計達41場，包括了以「築夢全球、智通未來」為主題的第十屆漢交會、第二屆中國中部進口商品博覽會、第五屆酒店用品博覽會、首屆華中勞保城博覽會、年貨大街等多個活動，會期累計吸引逾20萬市民前來參觀採購。集團打造漢口北電商直播產業基地，建設了30大行業電商直播產業園，與多家電商直播平台合作，並吸引數十家MCN機構進駐，開設專門培訓直播課程的漢口北商學院，助力市場商戶迅速革新供貨營銷模式。通過各種展會活動以及創新營銷模式，極大地提升了市場的人氣，促進了市場的繁榮，吸引了大批商戶入駐。

二零一九年，本集團繼續加強國家市場採購貿易方式試點和武漢跨境電商綜試區優先支持重點園區建設，全面深化外貿新業態發展，成為國內唯一一家集市場採購、跨境電商、一般貿易三種通關方式於一體的出口產業園。本集團將重新建設並提供海關監管作業場所，實現出口商品市場內直接通關；總建築面積約14萬平方米的萬國城情境體驗街區主要用於展示、購銷各國進出口商品及招商運營；完成了首單跨境電商出口9610模式(跨境貿易電子商務)通關，建設了跨境電商體驗中心，跨境電商取得突破性進展。截至目前，漢口北市場引進了60多家國際物流服務商，合作開通了11條大宗出口國際物流綫路及140多條小包出口物流綫路，自建及共建99個海外倉。

天津電商城為本集團在華北地區的旗艦項目，項目一期部分商貿區及電子商務園區已逐步投入使用。在京津冀協同發展、非首都核心功能疏解的大背景下，天津電商城持續接洽北京天雅服裝市場、新世紀等經營大戶；同時，天津電商城積極調整經營業態，立足天津本土市場，在花鳥魚、古玩器具、家居家裝建材等方面深入挖掘，新增招商面積超過7萬平方米，商戶超過300戶。天津電商城項目二期卓爾世界城也在積極推進方案設計、優化工作。

## 管理層討論及分析

### 供應鏈管理及貿易

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

二零一九年在經濟寒冬下，產業互聯網發展瞬息萬變，農產品B2B領域受宏觀經濟影響，也面臨下行壓力。集團旗下大型農產品B2B平台中農網在變化中努力發現新的需求及機會增長點，圍繞著服務模式創新、品類及新賽道佈局、疊加數字化進程的全面加速，中農網在產業鏈深度、產業層級和產業生態上不斷突破邊界。中農網在食糖、繭絲等原有品類的基礎上已擴展至食用油、穀物、木材等多個大宗農產品及其細分領域，利用資源優勢迅速擴大客戶基礎。在咖啡品類上中農網與日本丸紅株式會社合作搭建咖啡相關產品的電商平台，以此逐步實現中農網在咖啡品類產業鏈的戰略佈局。中農網為持續打造大宗農產品價值鏈接的基礎設施，初步構建起技術體系與ERP、倉儲物流、大數據、CA認證、第三方金融機構實現共享，二零一九年完成大數據平台V2.0和區塊鏈平台的不斷迭代，沐甜ERP和交易系統全面上線，使得業務線上化全面落地，實現交易交收、融資結算、資金支付、電子合同等在內全綫業務的一站式全流程自助辦理。同時在中農網農業產業生態圈戰略佈局下，搭建以金融科技增強底層服務能力，通過構建金融在綫平台，降低行業交易成本，提升金融服務效率。金融服務進一步向上游延伸做深涉農業務，以金融工具幫助農戶、合作社與加工企業構建穩定的交易關係，以自身力量協助訂單農業縱深發展。截至二零一九年十二月三十一日止年度，平台新增客戶數34,254家，累計註冊用戶數達113,155家，實現營業收入約人民幣339.4億元。二零一九年榮獲中國企業500強第483名、中國產業互聯網平台百強榜第10名、深圳500強企業第36名等諸多榮譽獎項。

HSH International Inc.（「化塑匯」）作為引領未來的化工電商，致力推動互聯網+化塑的基礎設施建設，打通化塑全產業鏈的信息流、物流、資金流的交易閉環；以分佈式共享平台的創新模式，構造化塑行業全產業鏈新生態系統。二零一九年化塑匯調整戰略規劃，進一步開拓平台業務，從自營轉為自營+平台業務，結合上游資源和下游客戶需求，提供寄售和預售業務，並以重點商品為突破口，發展業務，創造營收。同時推進化塑匯進口業務，招攬人才，拓展商品供應途徑，增加可盈利渠道。截至二零一九年十二月三十一日止年度，化塑匯平台客戶數達41,703個，實現全年營業收入約人民幣88.9億元。

在黑色大宗商品領域，集團旗下上海卓鋼鏈電子商務有限公司（「卓鋼鏈」）主要為鋼鐵產業鏈上中下游產業鏈合作夥伴打造智慧交易和供應鏈服務的一體化集成服務平台。自二零一八年三月二十三日成立以來，已經與約12,000家上下游客戶建立了業務合作關係。截至二零一九年十二月三十一日止年度，卓鋼鏈實現全年營業收入約人民幣209億元。卓鋼鏈將繼續推進綫下與綫上的融合服務，聚焦三大核心平台產品，以「智慧交易、供應鏈金融、倉儲物聯、智慧物流、卓鋼雲SAAS服務、數據資訊」等六大服務平台提升平台的全方位綫上化集成服務能力。卓鋼鏈二零一九年分別榮獲「中國B2B百強企業」、「電商供應鏈B2B交易模式創新企業」、「中國金屬材料流通協會AAA級信用企業」等諸多獎項，被認定為第二批「上海市民營企業總部」企業。

## 管理層討論及分析

集團旗下CIC集交易配對、通關報關、供應鏈物流、貿易融資、供應鏈金融、全球合規性監管等服務於一體，並提供商貿數據和交易指數服務，實現大宗商品交易全流程智能化。截至二零一九年十二月三十一日止年度，CIC交易平台累計交易額超過103.7億美元，超過4,600個註冊用戶，完成了中國、新加坡、澳大利亞、印度、馬來西亞及亞洲多個國家的業務佈局，專注於有色金屬、能源類等品類的交易。CIC為保證供應鏈金融服務的順利進行，通過與世界500強企業日本丸紅株式會社共同成立的ZMA Smart Capital Pte. Ltd(「卓紅金服」)，把握國際市場資金機遇以及新加坡政府對大宗貿易供應鏈金融業支持的契機，依托CIC的區塊鏈技術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，不斷降低成本，拓寬渠道，提升交易效率，助推國際貿易發展。

本集團通過近幾年的在綫下融合發展，已經建設和經營了包括農產品、化工、塑料、黑色金屬、有色金屬及能源等品類有著重大影響的B2B交易平台，供應鏈管理及貿易業務顯著增長。本集團在合適的機遇下，會進一步通過內生或並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。

### 倉儲及物流服務

在倉儲服務領域，集團旗下的卓爾雲倉通過整合交易環節中的倉儲管理、實物交割、監管網絡、物流運輸、金融風險監管等資源，專注為企業及其上下游經銷商、批發市場提供綫下倉儲貨品倉配一體、倉庫租賃、金融貨品監管等服務。卓爾雲倉積極實現全國佈局，業務分佈在上海、武漢、寧波、南寧等50多個城市，監管存貨倉庫逾350家，其中建有配備先進設備的物聯網監管倉38家，可通過建立在武漢的卓爾雲倉智能監管中心統一管理，實現了可視化的智能監管模式。同時，卓爾雲倉在二零一九年深化倉配一體化服務業務能力，集團內首個智能倉也於二零一九年底落成，面向電器、母嬰、鞋服、快消品等行業提供高效一站式服務。未來卓爾雲倉將以武漢、廣州、上海、成都、北京五大核心城市為基點，在全國範圍內積極構建合作分倉。通過卓爾雲倉平台管理及加盟覆蓋全國重點城市，打造國內頗具影響力的智能倉儲服務平台。

在物流服務領域，集團旗下的卓集送圍繞「科技驅動+供應鏈驅動」發展戰略，除了為企業級客戶提供集同城速運、長途貨運、冷鏈倉配等一站式供應鏈物流服務外，二零一九年在物流信息化和供應鏈管理上進行創新拓展，用科技助力物流行業降本增效。在打造企業核心自主知識產權上，卓集送迄今已獲得12項軟件著作權，11項發明專利申請中，並在二零一九年三月獲得由湖北省科學技術廳、湖北省財政廳、國家稅務局湖北省稅務局聯合授予的「二零一八年度國家高新技術企業」，同時獲得湖北省軟件協會授予的「雙軟」企業的認定。截至二零一九年十二月三十一日，卓集送物流系統平台擁有11.5萬名司機，累計訂單量突破1億單。

## 管理層討論及分析

### 未來前景

卓爾智聯起源於綫下批發市場，經歷多年互聯網轉型，積累了實體市場及新經濟運營方面的經驗。批發市場的核心價值為交易的繁榮程度，而綫上轉型將有助於綫下市場繁榮，這將有助於綫上平台流量及規模發展。我們將繼續發展現有的綫下市場，例如天津電商城和漢口北國際商品交易中心，並且不計劃進行重大的併購。我們將加速綫上及綫下應用整合，並將透過綫上及綫下平台相互賦能及協同發展為卓爾智聯帶來更大的發展潛能。

卓爾智聯將繼續堅持B2B主軌道及創新供應鏈服務，從而於雙贏情況下建立高效低成本的智能交易系統，並智能連接全球業務。我們期待與更多中國及海外企業合作，實現整合及共生，重新定義B2B以及世界貿易方式，共同迎接新貿易時代。

### 自截至二零一九年十二月三十一日止年度末以來發生的事項

自新型冠狀病毒(COVID-19)（「疫情」）爆發以來，中國多個省及直轄市（包括本集團總部所在地湖北省）已採取緊急公共衛生措施，並採取多種行動以防止疫情擴散，包括（其中包括）對農曆新年假期後企業復工施加條件及限制。停工及有限的運輸服務致使中國的生產、供應鏈及物流服務全面中斷，導致本集團營運的多個綫上商品交易平台的交易額及數量下降，其中包括農產品及化學品，並減緩收回應收款項，其對營運資金造成負面影響。該疫情亦導致本集團營運的綫下商品交易市場（如湖北省武漢市的漢口北國際商品交易中心）暫時關閉，且天津及荊州物業開發項目的建設進度或會延遲。鑑於上述影響，本集團一直於綫上商品交易平台與供應商密切溝通，並為北漢口國際貿易中心的租戶提供若干優惠措施，以協助並促進彼等於可行時儘快恢復營運。隨著二零二零年四月上旬左右武漢市地方政府逐步解除限制，北漢口國際貿易中心最近已恢復營運，本公司將繼續評估該疫情對本集團業務營運的影響，並將於必要時採取適當措施。

## 管理層討論及分析

### 投資組合

以下為本集團於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之上市股權投資組合：

#### 於二零一九年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於 二零一九年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 出售時產生 之已變現 持股虧損 人民幣千元	已收股息 人民幣千元
						二零一九年 十二月 三十一日	二零一九年 十二月 三十一日			
香港股份代號 00607	豐盛控股有限公司 (「豐盛」)	590,962,500	3.00%	620,157	95,287	812,810	61,705	-	-	

#### 於二零一八年十二月三十一日

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

本集團於年內的上市股權投資表現及前景詳情如下：

於二零一九年十二月三十一日，本集團於豐盛持有約590,962,500股股份(二零一八年十二月三十一日：613,880,000股)，佔其全部已發行股本約3.0%(二零一八年十二月三十一日：3.11%)。豐盛是一家聯交所的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及服務以及新能源業務。於截至二零一九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812.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：未變現持股虧損人民幣879.1百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零一九年十二月三十一日總資產約0.15%(二零一八年十二月三十一日：1.82%)。本集團認為未變現持股虧損：(i)並不包括本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績的其他項目及(ii)屬非現金性質，與本集團於豐盛的投資(不穩定性質)的公平值變動相關，因此未變現持股虧損不會對本集團經營財務狀況造成不利影響。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

# 管理層討論及分析

## 經營業績

### 收入

本集團收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣56,116.1百萬元大幅增加約29.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣72,898.8百萬元。增長主要由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加；(ii)電子商貿及金融服務業務收入減少；(iii)建造合同之收入增加；及(iv)物業銷售及相關服務收入減少互相抵銷之影響所致。

### 供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零一九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98.4%。供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加主要歸因於(i)卓鋼鏈自其於二零一八年三月成立以來產生的收入大幅增加；及(ii) CIC自其於二零一八年五月成立以來產生的收入大幅增加。

### 投資物業的租金收入

本集團投資物業的租金收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣740.9百萬元增加約3.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣769.1百萬元。增加主要由於二零一九年間部份物業轉換租客所致。

### 融資收入

本集團融資收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣317.2百萬元減少約49.3%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣160.9百萬元。減少主要由於二零一九年中農網基於對行業的研究判斷，壓縮了其提供予上游客戶之部分供應鏈金融業務。

### 電子商貿及金融服務業務收入

本集團來自電子商貿及金融服務業務之收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣106.1百萬元減少約90.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣9.7百萬元。減少主要由於於二零一九年出售卓爾金服信息科技(武漢)有限公司(「卓爾金服信息科技」)，該公司之收入不再併入本集團財務報表。

### 建造合同收入

本集團來自為第三方建造若干物業之建築合同收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣5.0百萬元增加約89.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣9.5百萬元。收入按截至二零一九年十二月三十一日止年度實際產生之成本確認。二零一九年的增加主要因為物業開發項目於本年度所確認成本增加。

### 物業銷售及相關服務

物業銷售及相關服務收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣682.8百萬元減少約81.3%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣127.4百萬元。

本集團之物業銷售收入來自銷售配套設施單位、辦公室及零售單位以及住宅。物業銷售收入減少主要歸因於二零一九年交付的建築面積減少所致。

## 管理層討論及分析

### 銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣54,556.5百萬元增加約31.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣71,673.8百萬元。增加主要由於卓鋼鏈及CIC交易量大幅增加。

### 毛利

本集團之毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣1,559.6百萬元減少約21.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣1,224.9百萬元。本集團毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約2.8%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度之約1.7%，主要由於本集團自分別完成收購中農網及完成收購化塑匯大多數股權以及分別成立卓鋼鏈及CIC起收入組合的變動所致。鑒於供應鏈管理及貿易業務的特點，其貢獻較高收入惟毛利率較低。

### 其他淨虧損

本集團其他淨虧損由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣530.5百萬元增加約42.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣756.3百萬元。增加主要由於收購中農網或然代價公平值變動中確認的淨虧損以及於聯營公司中的權益攤薄虧損。

### 銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣213.7百萬元減少約7.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣197.0百萬元。減少主要由於員工成本減少約人民幣5.4百萬元所致。

### 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣760.8百萬元減少約13.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣662.1百萬元。減少主要由於(i)以股份支付的費用減少約人民幣137.8百萬元及(ii)員工成本增加約人民幣20.6百萬元之互相抵銷影響所致。

### 投資物業估值淨收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末按投資物業的公開市值或現時用途重估本集團投資物業。本集團投資物業估值收益淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣3,865.2百萬元減少約34.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣2,533.1百萬元。減少主要由於本年度轉入投資物業以保留作出租用途之完工物業數目減少。投資物業的回報維持平穩，而本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資計劃。

### 分佔合營企業之淨虧損

本集團之分佔合營企業之淨虧損由截至二零一八年十二月三十一日止年度分佔淨虧損約人民幣2.3百萬元減少約19.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度分佔淨虧損約人民幣1.9百萬元。減少主要由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司(為本集團自收購中農網後佔大多數股權之合營企業)分佔淨虧損減少所致。

### 分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)

本集團分佔聯營公司淨溢利／(虧損)由截至二零一八年十二月三十一日止年度分佔淨虧損約人民幣172.9百萬元轉為至截至二零一九年十二月三十一日止年度淨溢利約人民幣8.3百萬元，主要由於來自主要聯營公司蘭亭集勢及寧波海上鮮信息技術有限公司之溢利。

## 管理層討論及分析

### 融資收入及成本

本集團融資收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣206.0百萬元減少約14.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣175.4百萬元。減少主要由於定期存款利息收入減少。

本集團融資成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣697.2百萬元增加約59.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣1,112.5百萬元。增加主要歸因於(i)為開發中物業及開發中投資物業利息資本化的金額減少；(ii)計息借貸利息支出增加；及(iii)中農網較去年更多採用票據支付所產生的票據貼現費用增加。

### 所得稅

所得稅由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣1,074.2百萬元減少約41.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣629.5百萬元。減少主要由於投資物業於二零一九年之公平值收益減少導致遞延稅減少所致。本集團實際稅率由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約45.7%上升至截至二零一九年十二月三十一日止年度約91.6%。

### 年內溢利

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨溢利約人民幣57.5百萬元，較截止二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣1,273.9百萬元減少約95.5%。截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔溢利為約人民幣92.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,371.3百萬元)。

### 流動資金及資本來源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值為約人民幣2,405.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：流動資產約人民幣605.7百萬元)及資產淨值為約人民幣19,622.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣19,608.8百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益總額約為人民幣19,079.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣18,779.6百萬元)，由已發行股本約人民幣32.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣32.4百萬元)及儲備約人民幣19,046.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣18,747.2百萬元)所組成。

### 現金狀況及庫務政策

本集團的現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。本集團的現金及現金等價物由二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,118.6百萬元增加約11.2%至於二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,243.9百萬元。本集團之現金及現金等價物維持穩定。考慮到經濟條件變化、未來資本需求及預計策略性投資機會，本集團定期及密切監察其資金及財務狀況以滿足本集團資金需求。

### 計息借貸

本集團的短期及長期計息借貸由於二零一八年十二月三十一日約人民幣14,225.9百萬元增加約30.0%至於二零一九年十二月三十一日約人民幣18,490.6百萬元。增加主要歸因於短期借貸上升以改善集團資金流動性。貸款大部份以本集團之功能貨幣人民幣計值，於截至二零一九年十二月三十一日止年度之利率詳情載列於本報告綜合財務報表附註5(a)。

### 淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零一八年十二月三十一日的約52.4%增加至二零一九年十二月三十一日的約65.7%。淨負債比率增加主要由於於二零一九年十二月三十一日短期及長期計息借貸增加。淨負債比率之計算方法為計息借貸減現金及現金等價物、已抵押銀行存款及初始到期日超過三個月之銀行定期存款後除以本公司權益股東應佔權益總額。



## 管理層討論及分析

### 外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

### 資產質押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣28,386.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣22,832.9百萬元)及總賬面值約人民幣6,923.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,238.6百萬元)之資產，作為獲取本集團若干計息借貸及應付票據之擔保。

### 附屬公司之重大收購及出售

於二零一九年六月，本公司間接全資附屬公司卓爾金服企業管理(武漢)有限公司(「卓爾金服企業管理」)與眾邦資產管理有限公司(「眾邦資產管理」)訂立出售協議，據此，卓爾金服企業管理同意出售及眾邦資產管理同意購買卓爾金服信息科技全部股權，總代價為人民幣21,000,000元，及本公司間接全資附屬公司卓爾金融服務集團有限公司(「卓爾金融服務」)與眾邦資產管理訂立出售協議，據此，卓爾金融服務同意出售及眾邦資產管理同意購買眾邦融資租賃有限公司(「眾邦融資租賃」)35%的股權，總代價為人民幣44,000,000元。卓爾金服信息科技為於中國註冊成立的有限公司，卓爾金服信息科技及其附屬公司的主要業務為資產管理、諮詢業務及擔保業務以及提供融資租賃服務等。眾邦融資租賃為於中國註冊成立的有限公司，並主要從事提供融資租賃服務。卓爾金服信息科技全部股權已於二零一九年七月完成出售，而眾邦融資租賃35%的股權於二零一九年十二月三十一日尚未完成。

於二零一九年十一月，本公司之間接全資附屬公司華棉網科技(武漢)有限公司(「華棉網科技」)與湖北華中棉紡交易中心(「華棉交易中心」)訂立收購協議，據此，華棉交易中心同意出售及華棉網科技同意購買華棉所(太倉)棉紡有限公司「華棉所(太倉)」之全部股權，其總代價為人民幣30,964,000元。華棉所(太倉)為一間於中國成立之有限公司，自其成立起為華棉交易中心之直接全資附屬公司。華棉所(太倉)主要從事線上銷售紡織原料及產品、倉儲服務及分銷棉原料及產品。上述收購事項於二零一九年十一月二十六日完成。

除上述披露外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，本集團並無任何附屬公司或聯營公司之重大收購。

### 分部報告

有關截至二零一九年十二月三十一日止年度分部報告的詳情，載於本報告綜合財務報表附註3(b)。

## 管理層討論及分析

### 或然負債

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

於二零一九年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授之按揭融資提供之擔保為人民幣514.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣688.8百萬元)。此外，本集團於二零一九年十二月三十一日向一名第三方提供本集團已抵押銀行存款人民幣30,000,000元的財務擔保(二零一八年：零)。

### 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈一項新訂國際財務報告準則，即國際財務報告準則第16號，租賃，以及多項國際財務報告準則的修訂本，均於本集團本會計期間首次生效。有關詳情，請參閱本報告內本公司綜合財務報表附註1(c)。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用總計1,887名(二零一八年：1,919名)全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其它員工福利。截至二零一九年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為約人民幣302.5百萬元(二零一八年：約人民幣355.5百萬元)。減少原因主要由於截至二零一九年十二月三十一日以股份支付的開支減少所致。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如股份及購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。有關購股權計劃，於二零一九年十二月三十一日，76,887,950份購股權尚未行使。

## 董事及高級管理層履歷詳情

### 執行董事

**閻志先生**，47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，主要負責制訂本集團之整體業務戰略及投資策略並監督項目規劃、業務及經營管理。彼亦為本公司提名委員會成員。閻志先生為本集團的創始人，擁有豐富的商用物業及批發市場行業經驗以及其他包括金融、地產、物流、商業、航空等多個行業的投資及企業管理經驗。閻志先生擔任聯交所主板上市公司中國通商集團有限公司(原中國基建港口有限公司，於二零一八年一月二十九日轉為聯交所主板上市公司，股份代碼：1719)非執行董事兼主席；閻志先生擔任上海交易所上市公司武漢市漢商集團股份有限公司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；閻志先生同時擔任納斯達克股票交易所上市公司斗魚國際控股有限公司的獨立董事。閻志先生是第十三屆全國人大代表，於二零一七年八月當選為武漢市工商業聯合會主席。閻志先生於二零零八年二月獲得武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位；二零一三年九月獲得長江商學院高級工商管理碩士學位；於二零一八年六月獲武漢大學頒發中國史博士學位。

**于剛博士**，60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。于博士目前擔任納斯達克上市公司，知名醫藥電商平台111集團之聯合創始人及執行董事長，曾經為中國領先電子商務公司壹號店之聯合創始人兼名譽董事長。于博士擁有豐富的電子商貿及營運以及物流管理經驗。於創辦壹號店前，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。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生產與運營管理卓越實踐獎。于博士在國際專業雜誌上發表過80多篇文章，著書6部，獲有三個美國專利。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及於二零一八年四月起獲委任為納斯達克股票交易所上市公司Baozun Inc.的獨立董事。于博士自二零一八年九月起獲委任為深圳證券交易所上市公司美的集團股份有限公司的董事。

## 董事及高級管理層履歷詳情

**衛哲先生**，49歲，於二零一六年四月十一日獲委任為獨立非執行董事及於二零一七年六月二十八日調任為執行董事並委任為本公司首席戰略官。衛先生在中國投資及營運管理方面擁有超過18年經驗。於二零一一年推出私募股本投資基金嘉御(中國)投資基金一期(Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.)前，衛先生曾擔任世界領先B2B電子商務公司阿里巴巴網絡有限公司的執行董事兼首席執行官約五年，期間成功帶領該公司進行首次公開發售並於二零零七年在聯交所上市。阿里巴巴網絡有限公司於二零一二年六月已撤銷其上市地位。於加入阿里巴巴網絡有限公司前，衛先生於二零零零年至二零零二年間擔任歐洲和亞洲領先的家居裝飾零售商Kingfisher plc當時的附屬公司百安居中國的首席財務官，並於二零零二年至二零零六年擔任該公司的總裁。在衛先生的領導下，百安居中國成為中國最大的家居裝飾零售商。於二零零三年至二零零六年，衛先生亦為翠豐集團中國採購辦事處翠豐亞洲有限公司的首席代表。在此之前，衛先生曾於一九九八年至二零零零年擔任東方證券有限責任公司(現為東方證券股份有限公司)投資銀行總部總經理，及於一九九五年至一九九八年在普華永道會計財務諮詢公司(現屬普華永道旗下)擔任企業融資部經理。衛先生曾擔任匯豐銀行(中國)有限公司及香港上海匯豐銀行有限公司的非執行董事以及500.com Limited的獨立董事，亦曾為中國連鎖經營協會的副會長。衛先生於二零一零年獲《FinanceAsia》雜誌選為「中國最佳行政總裁」之一。衛先生亦為聯交所上市公司電訊盈科有限公司、中興到家集團有限公司及江南布衣有限公司的非執行董事，紐約證券交易所上市公司樂居控股有限公司和OneSmart International Education Group Limited的獨立董事以及深圳證券交易所上市公司鴻合科技股份有限公司董事。衛先生自二零一四年六月至二零一七年五月於上海證券交易所上市公司上海晨光文具股份有限公司的獨立董事。衛先生自二零一八年六月至二零一九年五月擔任倫敦證券交易所上市公司 Informa PLC之獨立非執行董事。彼持有上海外國語大學國際商業管理學士學位，並於倫敦商學院完成企業融資課程。

**齊志平先生**，47歲，於二零一七年六月本集團收購中農網50.6%權益時加入本集團，並於二零一八年七月獲委任為執行董事。齊先生當時為中農網的副董事長，而於上述收購後仍擔任該職位。齊先生亦為本集團聯席行政總裁及薪酬委員會成員，主要負責統籌管理本集團的在綫平台業務及各平台協同，中農網的總體戰略規劃及經營能力提升，制定本集團投資和發展戰略，設計商業模式及參與本集團投資項目的決策和管理。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，目前就讀中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士EMBA課程。齊先生自二零一八年八月十七日起獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事並於二零一八年十一月十六日獲委任為其董事會副主席。

**崔錦鋒先生**，41歲，現為本集團執行董事兼常務副總裁，有逾15年的企業經營管理經驗。崔先生於二零零五年七月加入本集團，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事，彼為天津電商城董事長，現於二零二零年一月起全面負責集團財務管理工作，亦為本公司風險管理委員會成員。崔先生同時擔任卓爾控股有限公司的副總裁，該公司由閻志先生持有99.95%之股權。崔先生亦為中國共青團十七大代表、湖北省青年企業家協會副會長、武漢市政協常委、武漢市工商聯常委、天津工商聯常委等成員，擔起社會職務。彼於二零一四年七月取得香港中文大學工商管理碩士學位。

**閔雪琴女士**，36歲，於二零一九年四月十六日獲委任為本集團執行董事。閔女士累積超過十年的商用物業及批發商場行業經驗。閔女士於二零零八年加入本集團，彼為本集團副總裁及漢口北集團有限公司副總裁，彼負責本集團財務、資金相關事務。自二零一八年起，閔女士擔任卓爾控股有限公司副總裁，該公司由本公司執行董事、董事會聯席主席及聯席行政總裁閻志先生持有99.95%之股份。閔女士擔任武漢眾邦銀行董事，該公司由卓爾控股有限公司持有30%之股份。閔女士於二零一九年擔任第八屆湖北省青年企業家協會副會長。閔女士於二零零六年獲得中南財經政法大學電子商業畢業文憑並於二零一九年獲得武漢大學高級管理人員工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷詳情

### 獨立非執行董事

**張家輝先生**，45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22年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及兩間香港聯交所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香港聯交所主板上市公司和嘉資源控股有限公司財務總監兼公司秘書，並於二零零九年十月至二零一二年七月擔任和嘉資源控股有限公司執行董事。彼於二零一二年八月至今一直擔任香港聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司首席財務總監。張先生為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。彼於一九九七年十一月獲得香港理工大學會計學士學位，並於二零零八年一月獲授University of Bradford工商管理碩士學位。

**吳鷹先生**，60歲，於二零一六年二月二十九日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席，以及審核委員會及薪酬委員會成員。吳先生自二零零八年十月起為中澤嘉盟投資有限公司之主席。於加入中澤嘉盟投資有限公司前，吳先生擔任UT斯達康(中國)有限公司之主席及首席執行官13年。吳先生於電訊業及企業資本投資方面擁有豐富經驗。吳先生於一九八二年獲得北京工業大學電子工程學士學位及於一九八八年獲得美國新澤西理工學院電子工程碩士學位、於二零一五年獲得美國新澤西理工大學榮譽博士學位。吳先生目前亦為香港聯交所上市公司眾安在線財產保險股份有限公司的獨立非執行董事。另外，吳先生還分別在深圳證券交易所上市公司華誼兄弟傳媒股份有限公司擔任監事會主席，深圳證券交易所上市公司中嘉博創信息技術股份有限公司擔任董事長及在深圳證券交易所上市公司海聯金匯科技股份有限公司擔任董事。吳先生曾於二零一四年九月至二零一七年八月期間為深圳證券交易所上市的公司TCL集團股份有限公司的獨立董事。

**朱征夫先生**，56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。朱先生目前為浩天信和律師事務所合夥人會議主席，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。朱先生亦為香港聯交所上市公司東江環保股份有限公司之獨立非執行董事、深圳證券交易所上市公司武漢三特索道集團股份有限公司之獨立非執行董事、深圳證券交易所上市公司保利發展控股集團股份有限公司之獨立非執行董事。以及於二零一五年五月至二零一七年十一月期間擔任香港聯交所上市公司奧立仕控股有限公司的獨立非執行董事。朱先生亦由二零一八年一月起擔任香港聯交所上市公司創建集團(控股)有限公司之獨立非執行董事。朱先生自二零一四年十一月至二零一八年四月期間擔任深圳證券交易所上市公司北京弘高創意建築設計股份有限公司之獨立董事。彼自二零一五年五月至二零一七年十一月為香港聯交所上市公司力世紀有限公司之獨立非執行董事。彼亦於二零一三年六月至二零一九年八月為深圳證券交易所上市公司廣東廣州日報傳媒股份有限公司之獨立非執行董事。朱先生亦是中國人民政治協商會議全國委員會之委員及中華全國律師協會副會長。彼於一九九九年畢業於武漢大學，取得國際經濟法學博士學位，且榮獲中華人民共和國司法部頒發之專職律師證書。

## 董事及高級管理層履歷詳情

### 高級管理層

閻志先生、齊志平先生、崔錦鋒先生及閔雪琴女士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**，43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19年的經驗。於加入本公司前，朱先生已於多家金融機構任職，包括瑞信、惠理集團（一間於香港聯交所主板上市的公司，股份代號：806）及法國巴黎銀行，負責有關首次公開發售的交易、合併及收購、直接投資及企業融資等工作。朱先生持有中央財經大學的經濟學士學位以及香港大學的國際工商管理碩士學位。

**李斌先生**，49歲，為本集團常務副總裁，兼為漢口北集團有限公司董事長，李先生全面負責本集團線下物業的開發、經營工作。李先生有逾20年物業管理及市場管理經驗。李先生於二零零七年七月加入本集團，出任武漢漢口北市場管理有限公司總經理並曾擔任本集團多個職位。李先生自一九九九年五月至二零零七年六月擔任美佳物業管理（深圳）有限公司武漢分公司物業管理處經理。李先生於一九九五年獲得湖北大學漢語言文學教育專業文憑。

**曹天斌先生**，51歲，卓爾智聯集團有限公司副總裁，兼漢口北集團總裁，全面負責本集團線下運營及物業管理工作。曹先生擁有約五年的批發市場及投資管理業經驗及逾19年的商業專案營運管理經驗。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。

**余偉先生**，37歲，為本集團副總裁，兼世界商品智慧交易中心總裁，余先生於二零一五年十月加入本集團，並主要負責集團物流板塊、技術板塊、以及集團旗下世界商品智慧交易中心CIC運營及日常管理工作，為卓爾雲市創始團隊成員之一。加入本集團前於二零一二年創建了本土的第一代汽車出行品牌。余先生涉足汽車、金融、出行、互聯網、物流平台、國際大宗商品交易等行業領域14年，余先生於二零零六年取得武漢工業學院工商管理本科文憑及於二零一三年取得中歐國際工商學院高級人員商管理碩士（EMBA）。

**孫煒先生**，42歲，高級經濟師，為本集團副總裁及本集團子公司中農網CEO，於二零一七年六月本集團收購深圳市中農網有限公司50.6%權益時加入本集團，並主要負責統籌中農網戰略定位、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管理學EMBA專業碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷詳情

**潘富傑先生**，42歲，為本集團控股企業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董事CEO，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近20年的經營、管理及投資經驗以及多年產業互聯網創新實踐經歷，具有大型企業的戰略規劃、經營管理及領導組織能力。潘先生於1998年獲得北方交通大學物資管理工程專業學士學位，2009年獲得清華大學經管院MBA學位，2017年獲得北京大學經濟學院金融學專業碩士學位。

**白睿先生**，40歲，為集團子公司化塑匯CEO，於2020年1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。2010年畢業於山東大學，工商管理本科，後獲廈門大學EMBA碩士學位，在加入化塑匯前擔任上海鋼銀電子商務股份有限公司任職董事、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二零一九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二零一九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7頁「主席報告」一節及第8至17頁「管理層討論及分析」一節提供。本公司與其主要利益相關人士之關係詳情載於本年報第28頁董事會報告之「與僱員、供應商及客戶之關係」一段。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之表現分析採用之財務表現指標於本年報第8至17頁「管理層討論及分析」一節提供。

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

## 業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利載於第63頁的綜合損益表。

董事會並不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一八年同期：無)。

## 財務報表

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利及本公司以及本集團於有關日期的事務載於第63至192頁。

## 儲備

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第67至68頁。



# 董事會報告

## 可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，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4,061百萬元(二零一八年：人民幣3,882百萬元)。

## 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196頁。

## 股本

本公司股本截至二零一九年十二月三十一日止年度及於當日之變動載於本綜合財務報表附註30(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。

## 購股權計劃

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

購股權計劃主要條款概述如下：

### 1. 購股權計劃的目的

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

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

### 2. 購股權計劃的參與者

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

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

## 董事會報告

### 3. 可根據購股權計劃發行的股份總數

行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的股份數目合共不超過1,050,000,000股，約佔本公司於本報告日期已發行股本之8.91%。於本報告日期，根據購股權計劃可發行的股份數目973,112,050股，約佔本公司已發行股本之8.26%。

### 4. 各參與者根據購股權計劃的最高配額

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

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

### 5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限

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

### 6. 行使購股權前必須持有的最少期限

除非董事另有規定，否則已授出的購股權在行使前並無指定持有的最少期限。

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

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

### 8. 釐定行使價的基準

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

### 9. 購股權計劃的餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日起生效，為期10年。

# 董事會報告

## 10. 於回顧年度內購股權變動

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度年初及年末購股權計劃下之購股權(「購股權」)結餘及於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內已授出、已行使、已註銷或已中止之購股權之細節如下：

參與者類別	授出日期	每股行使價	歸屬日期及行使期間	於二零一九年		年內授出	年內行使	年內註銷	年內中止	於二零一九年		行使日期 每股價格
				一月一日之 結餘	轉移自/ (至)其他類別					十二月 三十一日 之結餘	緊接授出日期 前每股價格	
<b>董事：</b>												
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	無	2,283,398	8.46港元	不適用 (附註3)
	二零一八年 九月四日	6.66港元	(附註2)	3,000,000	無	無	無	無	(900,000)	2,100,000	6.52港元	不適用 (附註3)
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	無	41,101,154	8.46港元	不適用 (附註3)
崔錦鋒先生	二零一八年 九月四日	6.66港元	(附註2)	2,000,000	無	無	無	無	(600,000)	1,400,000	6.52港元	不適用 (附註3)
閔雪琴女士 (附註4)	二零一八年 九月四日	6.66港元	(附註2)	不適用	2,000,000	無	無	無	(600,000)	1,400,000	6.52港元	不適用 (附註3)
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	無	2,283,398	8.46港元	不適用 (附註3)
	二零一八年 九月四日	6.66港元	(附註2)	43,700,000	(2,000,000)	無	無	無	(15,380,000)	26,320,000	6.52港元	不適用 (附註3)
總計				94,367,950	無	無	無	無	(17,480,000)	76,887,950		

## 董事會報告

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. 待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後，該等購股權將按以下方式行使：
  - (i) 首30%的購股權將由承授人自授出日期起12個月期間後首個交易日開始至自授出日期起24個月期間之最後交易日止行使。然而，首30%的購股權的若干財務表現目標尚未達成，且該等購股權已中止；
  - (ii) 另外30%的購股權將由承授人自授出日期起24個月期間後首個交易日開始至自授出日期起36個月期間之最後交易日止行使；及
  - (iii) 其餘40%的購股權將由承授人自授出日期起36個月期間後首個交易日開始至自授出日期起48個月期間之最後交易日止行使。
3. 概無購股權於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內獲行使。
4. 閔雪琴女士於二零一九年四月十六日獲委任為執行董事。

除上述所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度之年初及／或年末，概無並未行使購股權及於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內概無授出購股權。

### 收購中農網的表現擔保

有關中農網之收購，請參見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俱有相同涵義。

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)之實際表現後調整代價。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，中農網的實際收入及實際淨利潤分別為約人民幣339億元及約人民幣22百萬元，未能達到收購協議中截至二零一九年十二月三十一日有關目標收入及目標淨利潤分別達至人民幣468.75億元及人民幣158百萬元之約定，因此二零一九財政年度之表現擔保並未實現，代價將根據中農網收購通函所載收購協議及表現擔保調整。

# 董事會報告

## 主要供應商及客戶

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額佔本集團銷售總額約18.1%(二零一八年：23.9%)，而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約5.9%(二零一八年：8.9%)。

於回顧年度內，本集團五大供應商應佔採購總額佔本集團採購總額約17.7%(二零一八年：24.2%)，而本集團最大供應商應佔採購成本則佔本集團採購成本約5.3%(二零一八年：9.1%)。本集團的採購包括為持續供應予客戶所需的定期採購。因此，採購包括但不限於購入政府土地及建築材料開支，以及購入供應商貨品。

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

## 與僱員、供應商及客戶之關係

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

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

## 計息借貸

本集團於二零一九年十二月三十一日之計息借貸詳情載於綜合財務報表附註25。

## 捐贈

本集團於回顧年度內作出慈善及其他捐贈約人民幣1百萬元(二零一八年：人民幣15百萬元)。

## 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193至195頁之「主要物業資料」一節。

## 重大投資

本集團於二零一九年十二月三十一日的主要物業詳情載於本報告第193至195頁「主要物業資料」一節。

# 董事會報告

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 發行股份及所得款項用途

誠如日期為二零一七年二月十五日中農網收購之通函所披露，本公司須(i)於收購Ronald Development International Limited完成後發行81,252,000股股份(即代價股份)予陳慧寶女士；及(ii)本公司須於收購Sweet Returns Investment Limited完成(統稱「第二完成」)後發行19,842,000股股份(即代價股份)予陳慧寶女士。有關交易詳情載於日期為二零一七年二月十五日之通函。

於二零一九年六月十日，本公司已於第二完成後配發及發行合共101,094,000股本公司股份予陳慧寶女士，發行價及淨價為每股4.19港元。代價股份的總面值約為337,000港元，於該日的每股市價為1.94港元。發行新股份的理由為實現第二完成。所得款項用途為用於上述收購，而於本年度，所得款項已悉數用於有關用途。

## 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  
齊志平先生(聯席行政總裁)  
崔錦鋒先生  
閔雪琴女士(於二零一九年四月十六日獲委任)

### 獨立非執行董事：

張家輝先生  
吳鷹先生  
朱征夫先生

按照細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪值退任，因此閻志先生、于剛博士及衛哲先生將在二零二零年六月十五日舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上依章輪值退任董事，合資格者並將參加重選連任。

## 董事及高級管理層履歷

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18至22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。

# 董事會報告

## 董事資料變動

於本公司作出具體查詢及獲得董事確認後，除本報告中另有所載外，自二零一九年七月一日，概無其他董事資料變動須根據上市規則第13.51B (1)條作出披露。董事經更新資料載列如下：

1. 閻志先生於二零一九年七月獲委任為納斯達克股票交易所上市公司 DouYu International Holdings Limited (斗魚國際控股有限公司)之獨立董事。
2. 朱征夫先生於二零一九年八月不再擔任深圳證券交易所上市公司廣東廣州日報傳媒股份有限公司之獨立非執行董事。

## 董事服務合約

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

## 獲准許之彌償條文

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

## 董事薪酬及薪酬政策

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

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34中披露。

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

## 董事於競爭業務之權益

於截至二零一九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採納之購股權計劃(誠如本報告「購股權計劃」及「發行股份及所得款項用途」一節所披露)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。

# 董事會報告

## 管理合約

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

## 董事購買股份或債券之權利

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

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零一九年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則附錄10所載本公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	於二零一九年	於二零一九年
		十二月三十一日 本公司普通股／ 相關股份股份數目	十二月三十一日 概約持股百分比 <sup>(6)</sup>
閻志	所控制法團權益	6,902,684,268 (L) <sup>(1)</sup>	58.58%
	實益擁有人	73,833,000 (L)	0.63%
于剛	實益擁有人	101,090,840 (L)	0.86%
	配偶權益	11,800,000 (L)	0.10%
崔錦鋒	實益擁有人	5,012,500 (L) <sup>(3)</sup>	0.04%
衛哲	所控制法團權益	132,144,000 (L) <sup>(2)</sup>	1.12%
		132,144,000 (S) <sup>(2)</sup>	1.12%
	實益擁有人	10,746,000 (L)	0.09%
齊志平		10,746,000 (S)	0.09%
	實益擁有人	6,786,351 (L) <sup>(4)(a)</sup>	0.06%
	配偶權益	48,664,298 (L) <sup>(4)(b)</sup>	0.41%
閔雪琴	實益擁有人	2,515,000 (L) <sup>(5)</sup>	0.02%

(L) 指好倉；(S) 指淡倉



## 董事會報告

附註：

- (1) 該6,609,022,268股股份及293,662,000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持有。兩間公司均由閻志先生全資擁有。
- (2) 上述89,163,000股股份之好倉及淡倉由衛哲先生間接持有43.6%股份之公司Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.間接持有60%股份之公司EJC Group Limited所持有，而42,981,000股股份之好倉由衛哲先生直接控股99%之公司Vision Knight Capital Management Limited持有。
- (3) 該等權益包括 3,612,500股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的1,400,000股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。
- (4)
  - (a) 該等權益包括2,402,953股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的4,383,398 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購股權計劃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。
- (5) 該等權益包括 1,115,000股股份及本公司根據購股權計劃授出購股權所涉及的 1,400,000 股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃詳情」一節。
- (6) 百分比按於二零一九年十二月三十一日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目(11,782,825,800股普通股)計算。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士並無亦無視作於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條所存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 董事會報告

### 主要股東及其他人士

就任何董事所知，於二零一九年十二月三十一日，以下人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

名稱	權益性質	於二零一九年 十二月三十一日 所持普通股／ 相關股份數目	於二零一九年 十二月三十一日 持股百分比 <sup>(3)</sup>
主要股東			
卓爾發展投資	實益擁有人	6,609,022,268 (L) <sup>(1)</sup>	56.09%
其他人士			
季昌群	於受控制法團之權益	949,224,000 (L) <sup>(2)</sup>	8.06%
Magnolia Wealth International Limited	於受控制法團之權益	949,224,000 (L) <sup>(2)</sup>	8.06%
豐盛控股有限公司	於受控制法團之權益	949,224,000 (L) <sup>(2)</sup>	8.06%
Rich Unicorn Holdings Limited	實益擁有人	949,224,000 (L) <sup>(2)</sup>	8.06%

(L) 代表好倉

附註：

- (1) 卓爾發展投資乃一間由閻志先生全資擁有之公司。
- (2) 949,224,000股股份由豐盛控股有限公司全資擁有之Rich Unicorn Holdings Limited持有，而季昌群先生全資擁有之Magnolia Wealth International Limited擁有豐盛控股有限公司約38.69%。
- (3) 百分比按於二零一九年十二月三十一日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目(11,782,825,800股普通股)計算。

閻志先生與卓爾發展投資有限公司之間存在6,609,022,268股股份的權益重疊。

Rich Unicorn Holdings Limited、豐盛控股有限公司、Magnolia Wealth International Limited與季昌群先生之間存在949,224,000股股份的權益重疊。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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。

## 董事會報告

### 退休福利計劃

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

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市級政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之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，本集團毋須就此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

截至二零一九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30.1百萬元(二零一八年：約人民幣24.7百萬元)。

### 關連交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士進行了以下關連交易：

#### (a) 日期為二零一九年六月三十日與眾邦資產管理有限公司(「眾邦資產管理」)之買賣協議及向關連人士提供財務資助

於二零一九年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司卓爾金服企業管理(武漢)有限公司(「卓爾金服企業管理」)與眾邦資產管理訂立買賣協議，據此，卓爾金服企業管理同意出售及眾邦資產管理同意購買卓爾金服信息科技(武漢)有限公司(「卓爾金服信息科技」)的全部股權，總代價為人民幣21,000,000元(「第一出售事項」)。

於二零一九年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司卓爾金融服務集團有限公司(「卓爾金融服務」)與眾邦資產管理訂立買賣協議，據此，卓爾金融服務同意出售及眾邦資產管理同意購買眾邦融資租賃有限公司的35%股權，總代價為人民幣44,000,000元(「第二出售事項」)。

閻志先生(本公司執行董事、聯席主席、聯席行政總裁及控股股東)持有眾邦資產管理99.95%之股權。因此，眾邦資產管理為閻志先生的聯繫人，故根據上市規則為本公司關連人士，而第一出售事項及第二出售事項構成本公司之關連交易，就此，本公司根據上市規則第14A章刊發日期為二零一九年七月一日之公告。

由於根據上市規則第14.22條及第14A.81條，第一出售事項及第二出售事項各自之適用百分比率按單獨基準及彼此合計均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，第一出售事項及第二出售事項僅須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

於二零一八年十二月三十一日，卓爾金服信息科技及其附屬公司(「出售集團」)結欠本集團成員公司合共約人民幣350,000,000元(「往來賬戶結餘」)。根據第一出售協議，卓爾金服企業管理與眾邦資產管理同意眾邦資產管理須於第一出售事項完成後六個月內向卓爾金服企業管理償還往來賬戶結餘。於本報告日期，金額已結清。

## 董事會報告

於第一出售事項及第二出售事項完成後，眾邦資產管理(由閻先生持有99.95%)持有的出售集團內每間公司將成為本公司之關連人士。因此，出售集團結欠本集團成員公司之未償還往來賬戶結餘根據上市規則第14章將構成本集團向出售集團提供之財務資助及於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於償付往來賬戶結餘之適用百分比率低於5%但超過0.1%，故根據上市規則第14A章，其項下之財務資助僅須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

### (b) 日期為二零一九年八月二日與眾邦資產管理之買賣協議及向關連人士提供財務資助

於二零一九年八月二日，本公司之間接全資附屬公司卓爾金服企業管理與眾邦資產管理訂立買賣協議(「出售協議」)，據此，卓爾金服企業管理同意出售及眾邦資產管理同意購買武漢漢口北擔保投資有限公司(「漢口北擔保」)的全部權益，總代價為人民幣198,000,000元(「出售事項」)。

閻志先生(本公司執行董事、聯席主席、聯席行政總裁及控股股東)持有眾邦資產管理99.95%之股權。因此，眾邦資產管理為閻志先生的聯繫人，故根據上市規則為本公司關連人士，而出售事項構成本公司之關連交易，就此，本公司根據上市規則第14A章刊發日期為二零一九年八月二日之公告。

於二零一九年六月三十日，本集團成員公司結欠漢口北擔保合共約人民幣239,000,000元(「往來賬戶應付款項」)，而眾邦資產管理之附屬公司結欠本集團成員公司合共約人民幣372,000,000元(「往來賬戶應收款項」)。根據出售協議，卓爾金服企業管理與眾邦資產管理同意將往來賬戶應付款項與往來賬戶應收款項抵銷，以使眾邦資產管理將結欠本集團淨金額約人民幣133,000,000元，而眾邦資產管理承諾於出售事項完成後兩個月內向本集團還款。於本報告日期，金額已結清。

於完成出售事項後，眾邦資產管理之直接全資附屬公司漢口北擔保(由閻先生持有99.95%)將成為本公司之關連人士。因此，本集團成員公司結欠漢口北擔保之未償還往來賬戶應付款項根據上市規則第14A章將構成財務資助以及根據上市規則第14A章將構成關連交易。

由於償付往來賬戶應付款項之適用百分比率低於5%但超過0.1%，故根據上市規則第14A章，其項下獲得之財務資助僅須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

## 董事會報告

### (c) 日期為二零一九年十一月十二日與湖北華中棉紡交易中心有限公司(「華棉交易中心」)之買賣協議

於二零一九年十一月十二日，本公司之間接全資附屬公司華棉網科技(武漢)有限公司(「華棉網科技」)與華棉交易中心訂立買賣協議(「收購協議」)，據此，華棉交易中心同意出售及華棉網科技同意購買華棉所(太倉)棉紡有限公司之全部股權，總代價為人民幣30,964,000元(「收購事項」)。

閻志先生(本公司執行董事、聯席主席、聯席行政總裁及控股股東)持有華棉交易中心99.95%之股權。因此，華棉交易中心為閻志先生的聯繫人，故根據上市規則為本公司關連人士，而收購事項構成本公司之關連交易，就此，本公司根據上市規則第14A章刊發日期為二零一九年十一月十二日之公告。

由於有關收購事項之適用百分比率低於5%但超過0.1%，故根據上市規則第14A章，收購事項僅須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

### 持續關連交易

截至二零一九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) 日期為二零一六年十二月二十三日與武漢卓爾悅璽酒店管理有限公司(「武漢卓爾悅璽」)之租賃協議

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

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，第一租賃協議項下交易的總額約為人民幣3.3百萬元(二零一八年：人民幣3.3百萬元)，為年度上限人民幣3.3百萬元之內。

## 董事會報告

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

於二零一七年五月十八日，本公司全資附屬公司武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「武漢漢口北」)與武漢眾邦銀行訂立一項租賃協議(「第二租賃協議」)，據此武漢漢口北同意以月租人民幣1,469,250元及物業費用每月人民幣24,487.50元租賃位於湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區漢口北大道88號漢口北國際商品交易中心D2區總面積為4,897.5平方米之若干物業予武漢眾邦銀行，由二零一七年五月十八日起至二零二零年五月十七日，為期三年。於二零一八年，武漢漢口北與武漢眾邦銀行更新租賃協議，租賃物業面積減少至3,360平方米，而截至二零一九年十二月三十一日止年度之總租賃費用修訂至人民幣3,478,500元。

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據第二租賃協議交易的總額約為人民幣3.5百萬元(二零一八年：約人民幣3.5百萬元)，為年度上限人民幣17.9百萬元之內。

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

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

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

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

## 董事會報告

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據第三租賃協議交易的總額約為32.7百萬元(二零一八年：約人民幣29.9百萬元)，為年度上限約人民幣32.7百萬元之內。

### (d) 日期為二零一八年七月九日與武漢眾邦銀行之戰略框架協議

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

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

- (1) 本集團存放於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明的比率，且不低於中國其他獨立商業銀行向本集團提供的類似性質存款的利率；
- (2) 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。

截至二零一九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)為人民幣594百萬元(二零一八年：約人民幣407百萬元)，為每日存款上限人民幣1,600百萬元之內。

# 董事會報告

## 獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事已審閱及確認截至二零一九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畢馬威會計師事務所（「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34。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，本公司將自二零二零年六月十日（星期三）起至二零二零年六月十五日（星期一）（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，最遲須於二零二零年六月九日（星期二）下午四時三十分前，將填妥的過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 審核委員會

本集團截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度的集團綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。畢馬威會計師事務所退任並符合資格再獲委任。再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案，將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

閻志

聯席主席

香港，二零二零年四月二十九日



# 企業管治報告

董事會欣然於本集團截至二零一九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，本公司於截至二零一九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。

## 董事會

於本報告日期，董事會由九名董事組成，即六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。

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

董事會授予高級管理層授權及責任以負責本集團日常管理及經營。

## 企業管治報告

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

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

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

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

現時董事會成員之履歷詳情載於本年報第18至22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。

### 獨立非執行董事

每位獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的委任函，惟根據細則須輪流退任。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會始終符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事之規定，其中一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

### 董事會轄下委員會

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

# 企業管治報告

## 審核委員會

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

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事張家輝先生、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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議及已審核本集團截至二零一九年六月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，亦已審核及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。

## 企業管治職能

回顧年內，審核委員會亦負責制訂本公司企業管治政策，並履行以下企業管治職能：

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

## 薪酬委員會

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

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事朱征夫先生及吳鷹先生及一名執行董事齊志平先生組成。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。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議以檢討本公司的薪酬政策，包括應付董事及本公司高級管理層的薪酬架構及水平及就本公司每位董事之年度薪酬方案向董事提出建議。

此外，薪酬委員會已以書面決議案代替會議決議，建議董事會批准委任閔雪琴女士為本公司執行董事之服務協議及薪酬條款。

# 企業管治報告

## 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，以於本公司二零一九年股東週年大會上重選連任。

此外，經考慮一系列多樣性觀點後，提名委員會已以書面決議案代替會議決議，建議董事會批准委任閔雪琴女士為本公司執行董事。

## 董事會多元化

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；及
3. 至少一名董事須已獲取會計或其他專業資格。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，所有可衡量目標已達成。

## 提名政策

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

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

# 企業管治報告

## 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崔錦鋒先生組成。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控制，向董事會提供意見，並監察高級管理層執行經董事會設立及批核之該等策略，並就所採納策略之有效性提供獨立檢討以確保其符合本公司整體業務目標之相關策略。

年內，風險管理委員會舉行了一次會議，以檢討及評估本集團風險管理及內部監控系統的充足性及有效性，並建議董事會批准截至二零一八年十二月三十一日止年度之風險管理報告。

## 會議及董事出席次數

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

	董事會會議	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
<b>執行董事</b>						
閻志先生(聯席主席兼聯席行政總裁)	4/4	不適用	1/1	不適用	不適用	1/1
于剛博士(聯席主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
衛哲先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
崔錦鋒先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
閔雪琴女士(附註)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
齊志平先生(聯席行政總裁)	4/4	不適用	不適用	1/1	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>						
張家輝先生	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1	1/1
吳鷹先生	4/4	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1
朱征夫先生	4/4	2/2	不適用	1/1	1/1	1/1

附註： 閔雪琴女士於二零一九年四月十六日獲委任為執行董事。

## 企業管治報告

### 董事培訓

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已向董事提供書面培訓材料及／或更新，內容包括上市規則修訂、董事職務及責任以及與其彼等職務相關之企業管治相關事宜。董事已參與須予公布交易的培訓。全體董事，即閻志先生、于剛博士、衛哲先生、崔錦鋒先生、齊志平先生、閔雪琴女士(於二零一九年四月十六日獲委任)、張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生均已接受必要培訓。

根據本公司存置之培訓記錄，各董事於本財政年度內接受之培訓課程概述如下：

	出席／研討會次數
<b>執行董事：</b>	
閻志先生	1/1
于剛博士	1/1
衛哲先生	1/1
齊志平先生	1/1
崔錦鋒先生	1/1
閔雪琴女士(於二零一九年四月十六日獲委任)	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>	
張家輝先生	1/1
吳鷹先生	1/1
朱征夫先生	1/1

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定標準。可能擁有未公開內幕消息之本集團僱員，已被要求遵守與標準守則中條款類似的條文。

### 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一九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52至62頁之「獨立核數師報告」內。

# 企業管治報告

## 核數師薪酬

截至二零一九年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師畢馬威會計師事務所如下：

項目	金額 (人民幣千元)
二零一九年核數服務	5,150

## 高級管理層薪酬

根據守則條文第B.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	4
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	1

## 風險管理及內部監控

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

## 風險管理及內部監控制度

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

## 風險管理及內部監控制度主要特點

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

# 企業管治報告

## 處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

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

## 檢討風險管理及內部監控制度

本公司已對本集團截至二零一九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。

## 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。二零一九年度本公司識別出以下主要風險：

### 1. 信息系統風險

本集團現時擁有龐大的線上互聯網業務及繁榮的線下實體市場，並通過信息化手段實現兩者交融、協同、發展的商業形態，形成全面而高效的經營及管理基礎。伴隨著本集團的企業規模擴大，企業網絡內所涉及的信息系統越趨複雜，各業務板塊的系統設備、業務數據、應用開發、通訊技術等的運作及安全一旦出現問題，都有機會牽連整個集團，除了影響經營效率外，亦會損害本集團的核心競爭力。因此，信息系統風險於本年度仍然屬於本集團的主要風險。

本公司高度重視集團的整體信息系統安全，並已持續由上而下加強建設及維護信息系統。本公司於本年度進一步梳理及完善現有的信息系統安全制度，整合和統一集團各業務版塊的安全管理方針、操作規範、技術標準等，並確立集團的信息系統安全管控架構及各子公司的安全負責人。本公司亦已針對不同業務板塊推行定期巡查機制，確保其信息系統符合集團所訂立的安全標準，同時將信息系統安全納入子公司的績效評估當中，形成更完整的問責制度，以確保有效監控集團的信息系統風險。

### 2. 企業文化

經過產業鏈的持續橫向和縱向延伸發展，本集團彙聚了來自不同業務領域的企業團隊及人才，形成多樣的產業生態圈。本公司作為集團主體，在收購或兼並後除梳理及銜接雙方的管控架構、溝通機制以及運作系統外，亦尋求對企業的文化進行調整及再造，植入卓爾的理念，形成共同的價值觀及經營目標，達致企業精神一體化。由於各子公司的收購年期不一，因此部分與集團目前仍處於磨合期，子公司間的企業文化差異有機會影響公司政策執行的一致性，使集團未能朝戰略軌道穩健航行。

本公司一直將企業文化的相容整合視作首要的管治工作，並積極與子公司建立新的共同文化，塑造整體的價值觀念和企業精神，以提升員工向心力和凝聚力，減低因企業文化不統一而產生的風險。通過持續的宣傳及引導，本公司推動各子公司在奉行卓爾價值觀的同時保留其自身的亞文化，本公司亦定期為子公司的管理層舉辦交談會，促進溝通交流及形成一致的意識思維。未來，本公司會繼續深入建設企業文化，堅定企業根本和核心價值，以實現其長遠目標。



# 企業管治報告

## 3. 政府及金融行業支持

本集團現時及未來的主要收入將繼續來自互聯網B2B產業及商品貿易市場，作為一家領先的大型綜合供應鏈服務企業，本集團將難免受到環球市場、政府及金融行業狀況所影響，而近年來地緣政治及經濟局勢變化多端，令企業更需要緊密監控政策及市場動態。此外，中國內地作為本集團的主要經營據點，國內的經濟政策、行業政策、地區發展政策及法規等等的轉變，除了會影響本公司的經營環境，亦會左右金融機構的風險偏好，令本集團的融資、借貸活動產生不確定性，有機會阻礙資金調配及業務發展。

政府及金融行業的支持對本集團的持續經營起關鍵作用，因此本集團的企業經營戰略一直緊貼國家政策的更新及變化，並配合國內商業模式的變化而運作。現時本集團正受惠於國家近年推動民企之經濟發展政策及對B2B領域的支持態度，本集團會對未來國內貿易、互聯網、電商、金融發展的潛在規管及政策方向未雨綢繆，作出具前瞻性的規劃。此外，本集團亦善用多元化的融資渠道，以增加融資效率，並會繼續完善財務規劃以達致更為理想的資產結構和現金流，務求與金融機構形成更緊密的合作關係。

## 4. 多元化業務管理

本集團近年來採取不同形式擴充業務，並更多與具備深厚實力及市場地位的機構合作，於國內外組建不同的線上交易平台，如CIC及卓鋼鏈，目的是利用雙方於不同業務領域及地域的經驗和優勢為客戶提供更多元化及國際化的貿易服務。然而，在多元化業務管理上，有機會因為雙方團隊的管理模式迥異、擁有權及控制權不清、風險取態不同等因素，導致未能有效協同團隊資源發揮最大的商業優勢，令經營成效及獲利能力降低，並影響公司及雙方團隊的國際形象。

針對多元化業務管理，本公司已訂立明確的規劃及管理原則管控經營風險。在合作前，本公司會通過收集市場資訊及對合作方進行詳細分析和盡職調查，以選擇在商業性質、規模及策略上吻合未來本公司發展方向的合作對象，減低產生經營目標衝突的可能性。此外，本公司會於當地和本部設立專責團隊，並派駐熟悉地域和行業的管治人才，以快速融入其管理環境。本公司亦會妥善配合夥伴團隊的商業決策，並盡可能提供支持及輔助，以滿足其發展需求，達致多方共贏。

## 5. 業務範圍

現時卓爾智聯的互聯網業務生態圈已成形，通過發展廣而深的B2B平台交易業務，本集團將一步步縮減傳統房地產業務的開發比重，改而側重於線上線下業務的互動交融。在轉型的過程中，將會涉及業務重組和戰略並購，因此要重整收入組合，並投資新業務領域。倘若公司未能準確評估市場環境、公司資源及新業務潛力，或未能及時對不達預期的新舊業務進行整改，將大大妨礙本公司的轉型步伐，並難以在激烈的市場競爭中脫穎而出，影響投資者信心。

本集團目前正朝著明確的發展道路前進，未來將會繼續構建具規模的互聯網平台矩陣，以擴大市場份額。本集團在拓展業務範圍時會先由關聯業務開始，並階段性地向外延伸，確保發展領域及速度皆可控。本集團亦採取多種的風險分攤措施，包括由全資購買產業轉變為多元化業務管理，並保留子公司的原有專業運營團隊。此外，本公司對各業務版塊的前景、定位、布局、分工都已作出全面規劃，並會嚴格審視業務的實際業績表現及市場狀況，及在適當時候調整，以降低整體風險，把握機遇，實現更高質量的發展成果。

## 企業管治報告

### 不競爭契據

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

獨立非執行董事已審閱並滿意本公司各控股股東於截至二零一九年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況。

誠如本公司日期為二零一四年十二月三十一日的通函(「重組通函」)所載，本集團曾對其業務進行若干重組(「重組」)，其中包括出售若干非核心業務予其控股股東。於重組後及直至本集團出售或變現所有餘下非核心項目止期間內，控股股東所擁有／控制的業務就業務性質而言可能會與本集團之業務重疊，但未必構成直接競爭。因此，本公司的控股股東(以本公司為受益人)於二零一五年六月三十日訂立經修訂不競爭契據(取代原本日期為二零一一年六月二十日的「不競爭契據」)(經取代，「不競爭契據」)，據此，本公司各控股股東已向本公司承諾其將不會及將促使其聯繫人(本集團成員公司外)，不進行本集團的任何業務，包括但不限於於中國發展及經營大型專營消費品的批發商場。於二零一九年十二月三十一日，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。由於該項目產生可觀之利潤和現金流量，本集團已暫緩該項目並根據市場狀況出售其中一部分。於二零一九年十二月三十一日，約118,000平方米已經售出，建築預期將於二零二零年完成。

有關重組及不競爭契據的進一步詳情已於重組通函內披露。

### 股息政策

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

### 公司秘書

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

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

截至二零一九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。

# 企業管治報告

## 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登年報、中期報告、公佈及通函，得到準確、清晰、完整而及時的集團資料。本公司亦在公司網站www.zallcn.com刊登全部企業通訊。董事會與機構投資者及分析員不時保持溝通，讓彼等得悉本集團的策略、營運、管理及計劃。董事及董事會各委員會成員均將出席本公司股東週年大會及解答問題。股東大會上，各項重要議案須以獨立決議案方式提呈。本公司股東大會主席會於投票方式表決一項決議案之前解釋要求及進行投票的程式。投票的結果將於大會上宣佈，並將分別在聯交所及本公司的網站上公佈。此外，本公司定期與機構投資者、財務分析師及財務媒體會晤，並即時發佈有關本公司任何重大進程之資料，從而透過雙向及高效的聯繫促進本公司發展。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會

股東召開股東特別大會(包括於股東特別大會提呈／撤銷決議案)之程序

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

## 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](mailto:investorrelations@zallcn.com)

## 組織章程文件

本公司並無於截至二零一九年十二月三十一日止年度修改組織章程文件。

# 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63至192頁的卓爾智聯集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

## 意見的基礎

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

## 有關持續經營基準之重大不明朗因素

我們在並非作出保留意見的情況下，謹請 閣下留意綜合財務報表附註1(b)，其中指出於二零一九年十二月三十一日， 貴集團的流動負債淨額為人民幣2,405,018,000元。誠如綜合財務報表附註1(b)所解釋，綜合財務報表已經按照持續經營基準編製，該基準的有效性依賴於 貴集團的往來銀行和金融機構提供持續支持，以及 貴集團往後營運能否產生足夠現金流量以支持 貴集團的營運成本和應付其財務承擔。該等情況連同綜合財務報表附註1(b)載列的其他事項，顯示可能對 貴集團是否能繼續按持續經營基準運營的能力產生較大不確定性。

# 獨立核數師報告

## 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確定性」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。

### 評估潛在的商譽減值

參見綜合財務報表附註13及第79頁與88頁的會計政策。

#### 關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，商譽之賬面值(主要來自於二零一七年收購深圳市中農網有限公司及於二零一八年收購HSH International Inc.)為人民幣991百萬元，佔該日 貴集團資產淨值的5%。

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

現金產生單位的估值乃基於管理層所編製的各貼現現金流預測進行估計。

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

#### 我們在審計中對相應事項的處理

我們對評估潛在的商譽減值的審計程序包括如下各項：

- 瞭解及評估與編製貼現現金流預測(估計商譽可收回金額的基礎)相關的關鍵內部控制的設計、實施及運行有效性；
- 獲得並檢查 貴集團委聘的外部估值師編製的估值報告，據此管理層評估商譽減值；
- 評估外部估值師的資質、經驗及專業知識並考慮其客觀性及獨立性；
- 參照現行會計準則的規定，評估及質疑 貴集團對現金產生單位的辨別以及將商譽及其他資產分配至該等現金產生單位；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 評估潛在的商譽減值(續)

參見綜合財務報表附註13及第79頁與88頁的會計政策。(續)

#### 關鍵審計事項(續)

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

#### 我們在審計中對相應事項的處理(續)

- 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；
- 通過對比上一年度的預測與本年度的實際業績進行對比作追溯覆核，以評估管理層預測程序的歷史準確性，以及是否存在管理層偏見；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關商譽潛在減值評估的披露。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 評估待售發展中物業及持作出售竣工物業可變現淨值

參見綜合財務報表附註19及第90頁的會計政策。

#### 關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有位於中華人民共和國(「中國」)的待售發展中物業及持作出售竣工物業總賬面值為人民幣5,496百萬元，佔貴集團於該日總資產的9%。該等物業包括位於武漢、天津、長沙及荊州等城市的商舖單位及住宅單位。

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

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

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

#### 我們在審計中對相應事項的處理

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

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



# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 投資物業的估值

參見綜合財務報表附註10及第81頁的會計政策。

#### 關鍵審計事項

貴集團持有位於中國的投資物業組合(包括已落成投資物業及發展中投資物業)，賬面值為人民幣29,169百萬元，佔 貴集團於二零一九年十二月三十一日總資產的47%。該等物業包括物流中心、電子商務商場及批發市場。

於二零一九年十二月三十一日投資物業的公平值乃由董事根據合資格外部物業估值師編製的估值而評估。於綜合損益表中入賬的投資物業的公平值之變動為 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的除稅前溢利的369%。

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 貴集團除稅前溢利的重要性以及因為投資物業的估值本身具有主觀性及須作出重大管理層判斷及估計，尤其是鑑於 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。

#### 我們在審計中對相應事項的處理

我們對評估投資物業的估值的審計程序包括如下各項：

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

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

#### 應收貸款及保理應收款項之虧損撥備

---

參見綜合財務報表附註21(b)及第85頁的會計政策。

##### 關鍵審計事項

於二零一九年十二月三十一日，應收貸款及保理應收款項之賬面值為人民幣1,409百萬元，佔 貴集團於該日的總資產2%。

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

##### 我們在審計中對相應事項的處理

我們對評估應收貸款及保理應收款項之虧損撥備的審計程序包括如下各項：

- 瞭解及評價與應收貸款及保理應收款項在審批、記錄、監控預期信貸虧損財務報告模式三個階段的識別及減值撥備計量相關的關鍵內部控制的設計、實施及運行有效性；
- 在內部專家的協助下評估管理層釐定減值虧損撥備所用預期信貸虧損模式的可靠性及預期信貸虧損模式中關鍵參數及假設的合適性，包括信貸減值階段的識別、違約概率、違約損失率、違約風險敞口、對前瞻性資料所作調整及其他管理層所作調整；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 應收貸款及保理應收款項之虧損撥備(續)

參見綜合財務報表附註21(b)及第85頁的會計政策。(續)

#### 關鍵審計事項(續)

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

#### 我們在審計中對相應事項的處理(續)

- 評估預期信貸虧損模式中關鍵參數所用數據的完整性及準確性：
  - 對於從與應收貸款及保理協議相關的內部數據獲得的關鍵參數，我們選取樣本及將個別應收貸款及保理應收款項與相關協議及其他相關文件進行比較，以評估編製應收貸款及保理應收款項清單的準確性。
  - 對於涉及判斷的關鍵參數，透過從外部來源尋求證據及比較貴集團的內部記錄(包括歷史虧損經驗及抵押品類型)對輸入參數作出重大評估。作為該等程序的一部分，透過與過往期間進行比較，我們質疑管理層對估計及輸入參數所作的修訂，並考慮判斷的一致性。我們將該模式中所用經濟因素與市場資料進行比較，以評估彼等是否與市場及經濟發展一致；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 應收貸款及保理應收款項之虧損撥備(續)

---

參見綜合財務報表附註21(b)及第85頁的會計政策。(續)

#### 關鍵審計事項(續)

#### 我們在審計中對相應事項的處理(續)

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

# 獨立核數師報告

## 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的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控制負責。

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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，相關的防範措施。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是廖顯斌。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二零年四月二十九日

# 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
收入	3(a)	<b>72,898,756</b>	56,116,072
銷售成本		<b>(71,673,845)</b>	(54,556,472)
<b>毛利</b>		<b>1,224,911</b>	1,559,600
其他淨虧損	4	<b>(756,289)</b>	(530,495)
銷售及分銷開支		<b>(197,009)</b>	(213,657)
行政及其他開支		<b>(662,097)</b>	(760,769)
貿易及其他應收款項之減值虧損	5(c)	<b>(246,229)</b>	(265,422)
無形資產之減值虧損	12	<b>(20,300)</b>	(152,824)
商譽之減值虧損	13	<b>(258,327)</b>	(461,028)
<b>投資物業公平值變動前經營虧損</b>		<b>(915,340)</b>	(824,595)
投資物業估值淨收益	10	<b>2,533,075</b>	3,865,192
<b>經營溢利</b>		<b>1,617,735</b>	3,040,597
融資收入	5(a)	<b>175,443</b>	206,000
融資成本	5(a)	<b>(1,112,535)</b>	(697,151)
分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)	15	<b>8,313</b>	(172,873)
分佔合營企業之淨虧損	16	<b>(1,895)</b>	(2,343)
於一間聯營公司投資之減值虧損		<b>-</b>	(26,155)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>687,061</b>	2,348,075
所得稅	6(a)	<b>(629,542)</b>	(1,074,168)
<b>年內溢利</b>		<b>57,519</b>	1,273,907
下列人士應佔：			
本公司權益股東		<b>92,797</b>	1,371,304
非控股權益		<b>(35,278)</b>	(97,397)
<b>年內溢利</b>		<b>57,519</b>	1,273,907
<b>每股盈利(人民幣分)</b>			
基本	9(a)	<b>0.79</b>	11.76
攤薄	9(b)	<b>0.79</b>	11.75

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

第71至192頁所載附註構成該等財務報表的一部分。應付本公司權益股東應佔年內溢利的股息詳情載於附註30(e)。



## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
年內溢利	57,519	1,273,907
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資		
— 公平值儲備變動淨額(非劃轉)	-	(1,895)
隨後可能被重新分類至損益的項目：		
分佔聯營公司其他全面虧損	15	-
換算下列項目產生之匯兌差額：		
— 中國內地以外經營的財務報表	8,220	(20,793)
年內其他全面收益	6,770	(22,688)
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
年內全面收益總額	64,289	1,251,219
<hr/>		
下列人士應佔：		
本公司權益股東	98,237	1,350,993
非控股權益	(33,948)	(99,774)
年內全面收益總額	64,289	1,251,219

附註： 本集團於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日 (以人民幣列示)

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	29,168,628	25,456,399
物業、廠房及設備	11	331,515	314,300
無形資產	12	715,058	755,305
商譽	13	990,637	1,252,042
於聯營公司之權益	15	460,936	467,588
於合營企業之權益	16	24,279	25,519
以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資	17	8,702	8,702
合約資產	20(a)	339,388	329,876
遞延稅項資產	29(b)	247,611	211,047
		<b>32,286,754</b>	28,820,778
<b>流動資產</b>			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	18	4,794,964	4,785,355
存貨	19	5,833,647	6,277,105
預付稅項	29(a)	20,538	12,017
貿易及其他應收款項	21	11,733,935	8,604,425
應收關連方款項	34(c)	820,919	193,293
初始到期日超過三個月之銀行定期存款		30,014	203,287
已抵押銀行存款	22	4,680,345	3,066,232
現金及現金等價物	23	1,243,944	1,118,626
		<b>29,158,306</b>	24,260,340
持作出售之非流動資產	36	44,179	—
		<b>29,202,485</b>	24,260,340
<b>流動負債</b>			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	18	315,674	142,327
貿易及其他應付款項	24	13,609,439	11,006,540
合約負債	20(b)	3,054,538	1,835,718
租賃負債	26	13,531	—
應付關連方款項	34(c)	95,072	956,391
計息借貸	25	14,017,079	9,255,114
即期稅項	29(a)	502,170	452,480
遞延收入		—	5,993
		<b>31,607,503</b>	23,654,563
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(2,405,018)</b>	605,777
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>29,881,736</b>	29,426,555

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日 (以人民幣列示)

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息借貸	25	<b>4,473,534</b>	4,970,830
遞延收入		<b>8,612</b>	2,879
租賃負債	26	<b>12,190</b>	–
應付關連方款項	34(c)	<b>373,230</b>	–
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	18	<b>–</b>	59,024
遞延稅項負債	29(b)	<b>5,391,696</b>	4,785,009
		<b>10,259,262</b>	9,817,742
<b>資產淨值</b>			
		<b>19,622,474</b>	19,608,813
<b>股本及儲備</b>			
股本	30	<b>32,733</b>	32,437
儲備		<b>19,046,261</b>	18,747,155
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>			
		<b>19,078,994</b>	18,779,592
<b>非控股權益</b>			
		<b>543,480</b>	829,221
<b>權益總額</b>			
		<b>19,622,474</b>	19,608,813

於二零二零年四月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

閻志  
聯席主席、執行董事及聯席行政總裁

崔錦鋒  
執行董事

附註： 本集團於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

第71至192頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

本公司權益股東應佔

	本公司權益股東應佔															
	就各項 股份獎勵 計劃持有			中國					以權益					總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	之股份	法定儲備	其他儲備	匯兌儲備	重估儲備	結算股份	公平值儲備	支付儲備	(不可劃撥)	保留溢利				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元				
附註	30(b)	30(c)(i)	30(c)(ii)	30(c)(iv)	30(c)(iii)	30(c)(vi)	30(c)(v)	30(c)(vii)	30(c)(viii)	30(c)(ix)						
於二零一八年一月一日的結餘	32,292	4,362,842	(59,175)	437,413	194,467	(127,504)	36,946	122,484	(953)	12,546,904	17,545,716	871,526	18,417,242			
二零一八年之權益變動：																
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,371,304	1,371,304	(97,397)	1,273,907			
其他全面收益	-	-	-	-	-	(18,416)	-	-	(1,895)	-	(20,311)	(2,377)	(22,688)			
全面收益總額	-	-	-	-	-	(18,416)	-	-	(1,895)	1,371,304	1,350,993	(99,774)	1,251,219			
發行獎勵股份	23	69,850	(69,873)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
發行VKC顧問服務代價股份	93	279,381	(279,474)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
附屬公司非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,740	38,740			
收購附屬公司非控股權益	-	-	-	-	(14,504)	-	-	-	-	-	(14,504)	(142)	(14,646)			
轉撥至法定儲備	30(c)(ii)	-	-	13,026	-	-	-	-	-	-	(13,026)	-	-			
就先前年度批准之股息	30(e)	-	(246,653)	-	-	-	-	-	-	-	(246,653)	-	(246,653)			
附屬公司非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,302)	(13,302)			
僱員以權益結算股份的支付	28	6	9,055	11,835	(26,471)	-	-	50,962	-	-	45,387	26,795	72,182			
非僱員以權益結算股份的支付	28	23	49,827	-	-	-	-	47,631	-	-	97,481	-	97,481			
收購附屬公司	-	-	-	-	1,172	-	-	-	-	-	1,172	12,138	13,310			
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,760)	(6,760)			
於二零一八年十二月三十一日的結餘	32,437	4,524,302	(396,687)	450,439	154,664	(145,920)	36,946	221,077	(2,848)	13,905,182	18,779,592	829,221	19,608,813			

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

# 綜合權益變動表

截至二零一九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												權益總額 人民幣千元	
	就各項股份 獎勵計劃			中國			以權益			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元			
	股本	股份溢價	持有之股份	法定儲備	其他儲備	匯兌儲備	重估儲備	結算股份	公平值儲備			保留溢利		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元		
30(b)	30(c)(i)	30(c)(ii)	30(c)(iii)	30(c)(iv)	30(c)(v)	30(c)(vi)	30(c)(vii)	30(c)(viii)	30(c)(ix)					
於二零一九年一月一日的結餘	32,437	4,524,302	(396,687)	450,439	154,664	(145,920)	36,946	221,077	(2,848)	13,905,182	18,779,592	829,221	19,608,813	
<b>二零一九年之權益變動：</b>														
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,797	92,797	(35,278)	57,519	
其他全面收益：														
一分佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(1,450)	-	-	-	-	(1,450)	-	(1,450)	
一於中國內地以外經營的財務報表產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	6,890	-	-	-	-	6,890	1,330	8,220	
全面收益總額	-	-	-	-	-	5,440	-	-	-	92,797	98,237	(33,948)	64,289	
收購附屬公司非控股權益	30(p)(i)	296	172,066	-	-	(5,614)	-	-	-	-	166,748	(229,147)	(62,399)	
轉撥至法定儲備	30(c)(iii)	-	-	-	60,916	-	-	-	-	(60,916)	-	-	-	
附屬公司非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,237)	(6,237)	
僱員以權益結算股份的支付	28	-	(35,932)	78,183	-	3,067	-	(38,407)	-	-	6,911	(3,157)	3,754	
非僱員以權益結算股份的支付	28	-	(21,733)	69,869	-	-	-	(20,211)	-	-	27,925	-	27,925	
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222	222	
出售附屬公司		-	-	-	(3,129)	(419)	-	-	-	3,129	(419)	(13,474)	(13,893)	
於二零一九年十二月三十一日的結餘		32,733	4,638,703	(248,635)	508,226	151,698	(140,480)	36,946	162,459	(2,848)	13,940,192	19,078,994	543,480	19,622,474

第71至192頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度 (以人民幣列示)

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得/(所用)現金	23(b)	<b>144,126</b>	(367,497)
已付所得稅		<b>(30,910)</b>	(48,441)
<b>經營活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>113,216</b>	(415,938)
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備及投資物業的付款		<b>(118,629)</b>	(151,971)
購置無形資產的付款		<b>(59,123)</b>	(28,846)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>1,671</b>	1,308
出售投資物業所得款項		<b>9,609</b>	–
存放初始到期日超過三個月之銀行定期存款		<b>(30,014)</b>	(193,287)
初始到期日超過三個月之銀行定期存款到期		<b>203,287</b>	122,602
已收利息		<b>163,909</b>	152,071
收購附屬公司現金付款		<b>(30,345)</b>	(118,744)
出售附屬公司所得款項淨額		<b>201,717</b>	–
於聯營公司的投資付款		<b>(9,000)</b>	(156,198)
於合營企業的投資付款		<b>(1,160)</b>	–
合營企業清算所得款項淨額		<b>505</b>	–
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	4	<b>–</b>	10,922
購買理財產品及信託產品		<b>(4,147,701)</b>	(4,220,358)
出售上市股本證券所得款項		<b>3,975</b>	196,142
理財產品及信託產品的到期現金收款		<b>3,457,720</b>	3,637,286
收購附屬公司非控股權益的付款		<b>(277,000)</b>	–
墊款予關連方款項		<b>(3,610,220)</b>	(1,185,960)
關連方還款		<b>2,802,175</b>	1,056,770
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,438,624)</b>	(878,263)

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
已付租賃之本金部分	23(c)	(14,123)	-
關連方墊款	23(c)	371,295	831,753
償還關連方款項	23(c)	(543,648)	(448,535)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項	23(c)	9,920,876	6,451,594
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	23(c)	(8,233,736)	(5,747,415)
其他貸款所得款項	23(c)	12,264,548	3,091,628
償還其他貸款	23(c)	(9,627,261)	(1,415,191)
已抵押銀行存款增加		(1,615,615)	(512,274)
已付利息及其他借貸成本		(1,066,802)	(641,177)
已付租賃之利息部分	23(c)	(1,241)	-
已付股息	30(e)	-	(246,653)
已付附屬公司非控股權益的股息		(6,237)	(13,302)
出售附屬公司所得款項淨額		-	14,651
非控股權益注資所得款項		-	38,740
交收未來合約		-	(268,089)
贖回附屬公司可轉換可贖回優先股		-	(12,554)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,448,056</b>	1,123,176
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
		<b>122,648</b>	(171,025)
於一月一日之現金及現金等價物	23(a)	1,118,626	1,283,647
外匯匯率變動之影響		2,670	6,004
<b>於十二月三十一日之現金及現金等價物</b>	23(a)	<b>1,243,944</b>	1,118,626

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

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

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

### (b) 財務報表的編製基準

截至二零一九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(統稱為「本集團」)與本集團所持聯營公司及合營企業權益。

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

- 以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資及以公平值計量且變動計入損益之金融資產(見附註1(g))；
- 投資物業，包括本集團為物業權益的註冊擁有人持作投資物業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))；
- 業務合併中確認的或然代價(見附註1(d))；及
- 可轉換可贖回優先股(見附註1(s))。

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(bb))。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近千元。計入本集團項下各實體財務報表的項目使用能最佳反應有關該實體的相關事項及狀況的經濟實質的貨幣(「功能貨幣」)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。

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。



# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (b) 財務報表的編製基準(續)

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

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣2,405,018,000元(二零一八年十二月三十一日：流動資產淨值人民幣605,777,000元)。本集團依賴本集團的往來銀行和金融機構提供財務支持，以及本集團往後營運產生足夠現金流量以支付其經營成本及應付其財務承擔的能力，這些情況可能顯示本集團持續經營運營的能力存在較大不確定性。

董事會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，以評估自報告期末起至少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。本集團已採取若干方案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物業銷售收入、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，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，本集團預期未來十二個月將會產生經營現金淨流入；
- 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尋求額外資本來源。

此外，誠如附註25及附註31(b)所披露，於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款及來自其他金融機構的貸款合計人民幣10,195,942,000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它資產作抵押及／或擔保。當它們到期時，本集團認為其有足夠抵押品支持該等銀行融資的續期或再融資。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房地產。

倘上述措施奏效，董事信納本集團於報告期末起未來十二個月將能於財務承擔到期時履行財務責任。因此，財務報表按持續經營基準編製。財務報表並不包括倘本集團無法持續經營即會產生的任何調整。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策變動

國際會計準則委員會頒佈一項新的國際財務報告準則，即國際財務報告準則第16號「租賃」及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。

除國際財務報告準則第16號「租賃」外，概無任何修改對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式造成重大影響。本集團尚未應用任何於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

#### 國際財務報告準則第16號，租賃

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、準則詮釋委員會詮釋第15號「經營租賃－優惠」及準則詮釋委員會詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。該準則引入單一的承租人會計模型，其要求承租人確認所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租賃期間為12個月或以下(「短期租賃」)及資產價值較低的租賃除外。該準則轉承國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，大致上維持不變。

國際財務報告準則第16號亦引入額外的定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者評估租賃對實體的財務狀況、財務業績及現金流量的影響。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法，因此於二零一九年一月一日將首次應用的累計影響確認為權益期初結餘調整。比較資料並無重列及繼續根據國際會計準則第17號予以呈報。

有關過往會計政策變動的性質及影響以及所應用過渡方法的進一步詳情載列如下：

#### a 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。國際財務報告準則第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用而界定租賃，該期限可由已界定的使用量釐定。倘客戶有權指示已識別資產的使用並享有因使用該資產而帶來的絕大部分經濟利益，則資產控制權已轉移予客戶。

本集團僅就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約應用國際財務報告準則第16號的租賃的新定義。就於二零一九年一月一日之前訂立的合約而言，本集團已使用過渡性可行權宜處理方法，繼續沿用先前對現有安排是否為租賃或包含租賃所作的評估。因此，先前根據國際會計準則第17號評估為租賃的合約繼續按國際財務報告準則第16號入賬作租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬作待執行合約。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策變動(續)

#### 國際財務報告準則第16號，租賃(續)

##### b 承租人會計處理及過渡影響

國際財務報告準則第16號刪除承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求(誠如國際會計準則第17號先前所要求者)。相反，本集團須在其為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與附註32(a)所披露的物業、廠房及設備有關。有關本集團如何應用承租人會計處理的解釋，見附註1 (l)(i)。

於過渡至國際財務報告準則第16號之日(即二零一九年一月一日)，本集團釐定剩餘租期，並將餘下租賃付款的現值按二零一九年一月一日的相關遞增借貸利率貼現，計量先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債。釐定餘下租賃付款現值所用的遞增借貸利率的加權平均數為4.75%。

為順利過渡至國際財務報告準則第16號，本集團於首次應用國際財務報告準則第16號之日應用以下確認豁免及實際權宜方法：

- (i) 本集團選擇不就確認租賃負債及使用權資產對剩餘租期於首次應用國際財務報告準則第16號之日起計12月內屆滿(即租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿)的租賃應用國際財務報告準則第16號的規定；
- (ii) 當計量於首次應用國際財務報告準則第16號之日的租賃負債時，本集團就具有合理類似特徵的租賃組合(如於類似經濟環境中的相似類別相關資產的剩餘租期相若的租賃)應用單一貼現率；及
- (iii) 當計量於首次應用國際財務報告準則第16號之日的使用權資產時，本集團倚賴先前於二零一八年十二月三十一日對虧損性合約撥備的評估以替代減值檢討。

下表為於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日確認的租賃負債期初結餘的對賬(披露於附註32(a))：

	二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	35,745
減：與獲豁免資本化的租賃有關的承擔：	
— 短期租賃及剩餘租期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿的其他租賃	(9,155)
減：未來利息開支總額	(1,708)
採用於二零一九年一月一日的遞增借貸利率貼現的餘下租賃付款現值及 於二零一九年一月一日確認的租賃負債總額	24,882

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策變動(續)

#### 國際財務報告準則第16號，租賃(續)

##### b 承租人會計處理及過渡影響(續)

與先前分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產已按相等於餘下租賃負債所確認的金額確認，並按於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

下表概述採納國際財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於二零一八年		於二零一九年 一月一日的 賬面值 人民幣千元
	十二月 三十一日的 賬面值 人民幣千元	經營租賃 合約資本化 人民幣千元	
<b>綜合財務狀況表中因採用國際財務報告準則第16號</b>			
<b>而受影響的項目：</b>			
物業、廠房及設備	314,300	25,875	340,175
<b>非流動資產總額</b>	<b>28,820,778</b>	<b>25,875</b>	<b>28,846,653</b>
貿易及其他應收款項	8,604,425	(1,240)	8,603,185
<b>流動資產總額</b>	<b>24,260,340</b>	<b>(1,240)</b>	<b>24,259,100</b>
貿易及其他應付款項	11,006,540	(247)	11,006,293
租賃負債(流動)	–	9,623	9,623
<b>流動負債</b>	<b>23,654,563</b>	<b>9,376</b>	<b>23,663,939</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>605,777</b>	<b>(10,616)</b>	<b>595,161</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>29,426,555</b>	<b>15,259</b>	<b>29,441,814</b>
租賃負債(非流動)	–	15,259	15,259
<b>非流動負債總額</b>	<b>9,817,742</b>	<b>15,259</b>	<b>9,833,001</b>
<b>淨資產</b>	<b>19,608,813</b>	<b>–</b>	<b>19,608,813</b>

##### c 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

於二零一九年一月一日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債尚未支付餘額應計的利息開支及使用權資產折舊，而非按先前政策於租期內按直線法確認經營租賃項下產生的租金開支。相比倘於年內應用國際會計準則第17號的結果，此舉將對本集團綜合損益表所呈報的經營溢利產生正面影響。

於現金流量表內，本集團(作為承租人)須將資本化租賃項下的已付租金分拆至其本金部分及利息部分(見附註23(c))。該等部分分類為融資現金流出(與根據國際會計準則第17號先前分類為融資租賃的租賃之處理方式類似)，而非經營現金流出，國際會計準則第17號項下的經營租賃亦然。儘管現金流量總額未受影響，採納國際財務報表準則第16號導致現金流量表內現金流量的呈列發生變動(見附註23(d))。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策變動(續)

#### 國際財務報告準則第16號，租賃(續)

##### c 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響(續)

透過調整倘二零一九年繼續沿用國際會計準則第17號而非應用國際財務報告準則第16號所計算的假設金額估算，並透過比較二零一九年該等假設金額與二零一八年根據國際會計準則第17號所編製的實際相應金額而作出根據國際財務報告準則第16號於該等綜合財務報表中呈報的金額，下表或可顯示採納國際財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績、分部業績及現金流量的預計影響。

	二零一九年				二零一八年
	根據 國際財務報告 準則第16號 所呈報的金額 (A) 人民幣千元	根據 國際 財務報告 準則第16號 下的折舊及 利息開支 (B) 人民幣千元	根據 國際會計準則 第17號 所得出有關 經營租賃 估計金額 (附註1) (C) 人民幣千元	根據 國際會計準則 第17號 所得出 二零一九年的 理論金額 (D=A+B-C) 人民幣千元	
受採納國際財務報告準則第16號影響 截至二零一九年十二月三十一日 止年度的財務業績：					
經營溢利	1,617,735	14,438	15,364	1,616,809	3,040,597
融資成本	(1,112,535)	1,241	-	(1,111,294)	(697,151)
除稅前溢利	687,061	15,679	15,364	687,376	2,348,075
期內溢利	57,519	15,679	15,364	57,834	1,273,907
受採納國際財務報告準則第16號影響 截至二零一九年十二月三十一日 止年度可呈報分部溢利/(虧損) (附註3(b))					
—物業開發及相關服務	323,706	805	70	324,441	626,544
—電子商貿及金融服務	3,833	-	-	3,833	(98,032)
—供應鏈管理及貿易	(134,886)	12,918	12,216	(134,184)	(67,680)
總計	192,653	13,723	12,286	194,090	460,832

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策變動(續)

#### 國際財務報告準則第16號，租賃(續)

#### c 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響(續)

	二零一九年			二零一八年
	根據 國際會計準則 第17號所得出 有關 經營租賃 估計金額 (A) 人民幣千元	根據 國際會計準則 第17號所得出 有關 經營租賃 估計金額 (B) 人民幣千元	根據 國際會計準則 第17號所得出 二零一九年 的假設金額 (C=A+B) 人民幣千元	與根據 國際會計準則 第17號 所呈報 金額比較 人民幣千元
採納國際財務報告準則第16號對截至 二零一九年十二月三十一日止年度 綜合現金流量表中各項之影響				
經營所得/(所用)現金	49,084	(15,364)	33,720	(367,497)
經營活動所得/(所用)的現金淨額	18,174	(15,364)	2,810	(415,938)
已付租賃租金之本金部分	(14,123)	14,123	-	-
已付租賃租金之利息部分	(1,241)	1,241	-	-
融資活動所得現金淨額	1,448,056	15,364	1,463,420	1,123,176

附註1：「經營租賃相關估計金額」指倘國際會計準則第17號仍於二零一九年應用，分類為經營租賃相關租賃於二零一九年的估計現金流量金額。有關估計假設於二零一九年訂立的所有新租賃，倘國際會計準則第17號仍於二零一九年應用，將分類為經營租賃的租賃，其租金與現金流量之間並無差異。任何潛在淨稅項影響將忽略不計。

附註2：於該影響表格內，現金流出由融資重新分類為經營，以計算倘國際會計準則第17號仍在應用的情況下，經營活動產生的現金淨額及融資活動所用現金淨額的假設金額。

#### d 租賃投資物業

根據國際財務報告準則第16號，本集團於持有該等物業以賺取租金收入及/或資本增值(「租賃投資物業」)時，須將所有租賃物業作為投資物業入賬。採納國際財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無重大影響，因為本集團過往已選擇將於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的所有租賃物業應用國際會計準則第40號「投資物業」入賬。因此，這些租賃投資物業繼續按公平值列賬。

#### e 出租人會計處理

除上文d段所述出租投資物業外，本集團作為經營租賃的出租人出租若干物業項目。本集團作為出租人適用的會計政策與國際會計準則第17號項下的會計政策大致上維持不變。

根據國際財務報告準則第16號，當本集團在轉租安排中充當中間出租人時，須按照主租約所產生的使用權資產而將轉租歸類為融資租賃或經營租賃，而非按照有關資產分類。在採用國際財務報告準則第16號，有關處理方法並不會對本集團的財務報表有重大影響。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (d) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

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

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

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

(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。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。

### (f) 商譽

商譽是指：

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

當(ii)大於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為溢價購買之收益。

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

於年內出售現金產生單位時，所收購商譽的任何應佔數額包括於出售損益的計算中。



# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (g) 於債務及股本證券之其他投資

本集團有關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(FVPL)計量之該等投資除外，該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團如何釐定金融工具之公平值解釋，請參閱附註31(f)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

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

### (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)(v)所載會計政策於損益內確認為其他收入。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (h) 衍生金融工具

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

### (i) 投資物業

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

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

於比較期間，倘本集團根據經營租賃持有物業權益並使用該物業以賺取租金收入及／或資本增值，則本集團可按個別物業基準選擇將該等權益分類及入賬為投資物業。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租賃持有(見附註1(l))列賬，而該權益採用與根據融資租賃所租賃的其他投資物業相同的會計政策。租賃付款按附註1(l)所述入賬。

### (j) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(m)(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)和適當比例の間接生產成本及借貸成本(見附註1(aa))。

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

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 物業、廠房及設備(續)

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

- 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。

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

### (k) 無形資產(商譽除外)

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

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

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

攤銷之期限及方法均每年檢討。

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

(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)

#### (ii) 作為承租人

##### (A) 自二零一九年一月一日起適用的政策

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，租賃負債最步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。

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。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為「物業、廠房及設備」，並將租賃負債分別呈列於財務狀況表。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (I) 租賃資產(續)

#### (i) 作為承租人(續)

##### (B) 於二零一九年一月一日前適用的政策

於比較期間，本集團作為承租人倘於租賃轉移所有權絕大部分之風險及回報至本集團之情況下，則將有關租賃分類為融資租賃。倘租賃並無將所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，則分類為經營租賃，惟以下租賃除外：

- 根據經營租賃持有的物業如於其他方面符合投資物業之定義，則按逐項物業基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則入賬列作猶如根據融資租賃持有(見附註1(i))；及
- 倘根據經營租賃持作自用的土地，於租賃開始時，其公平值無法與位於其上樓宇之公平值分開計量，則入賬列作根據融資租賃持有，除非該樓宇亦明顯根據經營租賃持有。就以上目的而言，租賃開始之時指本集團首次訂立租賃或由前承租人手接承租之時。

倘本集團擁有根據經營租賃持有的資產使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益中扣除，惟倘有其他基準更能清楚反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所取得的租賃優惠在損益中確認為租賃淨付款總額的不可或缺部分。或然租金在其產生的會計期間內計入損益。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業(見附註1(i))或持作發展以供出售之物業或持作出售已完成之物業(見附註1(n))除外。

#### (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所有風險及報酬，該租賃應分類為融資租賃。倘不屬於該情況，該租賃被分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，目標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)(iv)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，本集團豁免遵守附註1(i)(i)所載規定，則本集團將分租分類為經營租賃。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 信貸虧損及資產減值

#### (i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸減值

本集團就以下項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、初始到期日超過三個月的銀行定期存款、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項及應收關連方款項)；
- 國際財務報告準則第15號所界定之合約資產(見附註1(o))；
- 應收租賃款項；及
- 已發行財務擔保合約(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(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

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

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

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

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。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸減值(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

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

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

##### 信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理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。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

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

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。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸減值(續)

*利息收入的計算基準*

根據附註1(y)(vi)確認之利息收入乃按金融資產的總賬面值計算，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。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或逾期；
- 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。

#### (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中所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時放款人實際收取的費用與放款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差異釐定。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據適用於該類別資產之本集團政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於損益確認即時開支。

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



# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 已發出財務擔保之信貸虧損(續)

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。

#### (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。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (iii) 其他非流動資產減值(續)

##### — 計算可收回金額

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

##### — 確認減值虧損

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

##### — 撥回減值虧損

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

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

#### (iv) 中期財務報告及減值

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

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

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (n) 存貨

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

#### — 供應鏈管理及貿易

成本使用加權平均成本公式計算，包括所有購買成本、轉換成本及使存貨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。

#### — 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

(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部分，合約結餘包括按實際利息法計算的應計利息(見附註1(y))。

### (p) 貿易及其他應收款項

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

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

### (q) 現金及現金等價物

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

### (r) 貿易及其他應付款項

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

### (s) 可轉換可贖回優先股

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (t) 計息借貸

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

### (u) 僱員福利

#### 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款

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

### (v) 股份支付

#### 與僱員進行的權益結算股份支付交易

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

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

#### 與非僱員進行股權結算股份支付交易

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

### (w) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與於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。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (w) 所得稅(續)

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)，以及與附屬公司權益相關的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於本集團可控制撥回時間且在可見將來不大可能撥回的差額；如屬可扣減差額，則只限於很可能在將來撥回的差額)。

凡投資物業之公平值按附註1(i)所載的會計政策計量，其遞延稅項的確認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

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (x) 撥備及或然負債

當本集團須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提撥備。

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

### (y) 收入及其他收入

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

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

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

有關本集團收入及其他收入確認政策的其他詳情列載如下：

#### (i) 銷售貨品

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

#### (ii) 銷售物業

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

本集團於物業在建期間營銷該物業時，本集團就收取付款提前確認收入，此乃常見。於該等情況下，倘墊付款項被視為提供重大融資利益予本集團，於付款日期至收入確認日期期間，本集團將累計源於貨幣時間值調整的利息開支。該累計數額增加建築期間的合約負債餘額，因而增加於已竣工物業控制權轉移至客戶時確認的收入金額。利息以應計方式支銷，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。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (v) 收入及其他收入(續)

#### (iii) 建造合約

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

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

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

當合約的結果無法合理計量時，收入僅在預計將收回的合約成本範圍內確認。

倘在任何時候完成合約的成本估計超過合約下的代價餘額，則確認一項撥備。

#### (iv) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之期間內，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產所產生之收入模式則除外。所授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。可變租賃付款無需視乎指數或利率於產生的會計期間確認為收入。

#### (v) 股息

— 非上市投資之股息收入於股東確立收取付款之權利時確認。

— 上市投資之股息收入於所投資之股價除息時確認。

#### (vi) 利息收入

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

#### (vii) 政府補助

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



# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (y) 收入及其他收入(續)

#### (viii) 已發行財務擔保之收入

已發行財務擔保之收入於擔保期限內確認(見附註1(m)(ii))。

#### (ix) 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。

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。

### (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。

### (bb) 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

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (cc) 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。

### (dd) 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。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計

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

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

附註10、13、28及31載有有關投資物業估值、商譽減值、已授出購股權公平值及金融工具的假設及彼等的風險因素。其他估計不確定因素的主要來源如下：

### (a) 待售發展中物業及持作出售竣工物業可變現淨值

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

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將減少及這可能導致須就持作出售物業作出撥備。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。

### (b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

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

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計(續)

### (c) 貿易及其他應收款項減值

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

#### 貿易應收款項及應收票據

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

#### 應收貸款及保理應收款項

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

### (d) 遞延稅項資產確認

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

### (e) 在建物業建設成本之確認及分配

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

### (f) 劃分投資物業及持作出售物業

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

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計(續)

### (g) 投資物業估值

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

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

依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映當時市況。

### (h) 釐定投資物業之遞延稅項

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

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

就此而言，本集團已定期審核其投資物業組合併得出結論，於二零一九年十二月三十一日，本集團已釐定各項該等物業均按業務模式持有，該業務模式的目標是隨著時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，因此，就該等物業而言國際會計準則第12號的假設被推翻。因此，本集團繼續透過因使用而收回其價值應用的稅率計量有關該等其他物業的遞延稅項。

### (i) 非流動資產減值

內外部資料來源由本集團於各報告期末審閱以平是否有任何跡象顯示資產可能減值。倘存在任何該跡象，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

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告

#### (a) 收入

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

#### (i) 收入分拆

來自與客戶訂立之合約的收入按主要產品或服務線之分拆如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>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：</b>		
按主要產品或服務線分拆		
— 銷售物業及相關服務之收入	127,363	682,848
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	71,748,471	54,089,362
— 電子商貿及金融服務業務之收入	9,741	106,055
— 建造合約收入	9,512	5,014
— 其他	9,196	31,340
	<b>71,904,283</b>	54,914,619
<b>其他來源之收入</b>		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	769,097	740,888
融資收入	160,886	317,205
其他	64,490	143,360
	<b>72,898,756</b>	56,116,072

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。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (a) 收入(續)

#### (ii) 於報告日期已存在的客戶合約所產生預期將於日後確認的收入

於二零一九年十二月三十一日，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767,646,000元(二零一八年：人民幣857,754,000元)。該金額指預期未來就客戶與本集團訂立發展中物業竣工前銷售合約及建造合約確認的收入。該金額包括物業竣工前銷售合約的利息部分，本集團於該合約下獲得客戶重大融資利益(見附註1(y)(ii))。本集團於未來完成工程時或(就待售發展中物業而言)於客戶接受物業，或根據合約被視為已接受時(以較早者為準)(預期於未來1至24個月內(二零一八年：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段的可行權宜方法至其商品銷售合約，以使上述資料不包括本集團於履行商品銷售合約(原定預計持續時間為一年或更短)項下的剩餘履約責任時有權獲得的收益之資料。

### (b) 分部報告

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

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

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (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。

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

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

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



# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間之分拆，以及就資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

	物業開發及相關服務		電子商貿及金融服務		供應鏈管理及貿易		總計	
	二零一九年	二零一八年 (附註)	二零一九年	二零一八年 (附註)	二零一九年	二零一八年 (附註)	二零一九年	二零一八年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>按收入確認時間分拆</b>								
時間點	72,510	613,637	-	106,055	71,571,635	54,089,362	71,644,145	54,809,054
隨時間推移	897,952	958,473	31,779	58,285	315,684	258,920	1,245,415	1,275,678
來自外部客戶之收入	970,462	1,572,110	31,779	164,340	71,887,319	54,348,282	72,889,560	56,084,732
分部間收入	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>可呈報分部收入</b>	<b>970,462</b>	<b>1,572,110</b>	<b>31,779</b>	<b>164,340</b>	<b>71,887,319</b>	<b>54,348,282</b>	<b>72,889,560</b>	<b>56,084,732</b>
可呈報分部溢利/(虧損)	323,706	626,544	3,833	(98,032)	(134,886)	(67,680)	192,653	460,832
投資物業估值收益淨額	2,533,075	3,865,192	-	-	-	-	2,533,075	3,865,192
融資收入	1,046	61,620	74	393	174,318	140,143	175,438	202,156
融資成本	(555,722)	(300,825)	(2,968)	(3,846)	(424,512)	(305,883)	(983,202)	(610,554)
折舊及攤銷	(13,852)	(12,190)	(339)	(1,671)	(39,776)	(57,798)	(53,967)	(71,659)
分佔聯營公司之淨(虧損)/溢利	-	(169)	9,465	(164,108)	(1,152)	(8,596)	8,313	(172,873)
分佔合營企業之淨(虧損)/溢利	(495)	(2,694)	-	-	(1,400)	351	(1,895)	(2,343)
於一間聯營公司投資之減值虧損	-	-	-	(26,155)	-	-	-	(26,155)
<b>可呈報分部資產</b>	<b>38,209,729</b>	<b>32,504,601</b>	<b>534,420</b>	<b>813,235</b>	<b>21,088,026</b>	<b>16,588,661</b>	<b>59,832,175</b>	<b>49,906,497</b>
年內添置非流動分部資產	7,737	13,203	10,128	157,423	72,304	231,919	90,169	402,545
<b>可呈報分部負債</b>	<b>12,777,839</b>	<b>11,872,360</b>	<b>368,090</b>	<b>1,735,536</b>	<b>20,668,400</b>	<b>14,049,617</b>	<b>33,814,329</b>	<b>27,657,513</b>

附註： 本集團採用經修訂的追溯法初始採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬 收入

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
可呈報分部收入	<b>72,889,560</b>	56,084,732
其他收入	<b>9,196</b>	31,340
綜合收入(附註3(a))	<b>72,898,756</b>	56,116,072
<b>溢利</b>		
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利	<b>192,653</b>	460,832
其他淨虧損	<b>(756,289)</b>	(530,495)
投資物業估值收益淨額	<b>2,533,075</b>	3,865,192
融資收入	<b>175,443</b>	206,000
融資成本	<b>(1,112,535)</b>	(697,151)
分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)	<b>8,313</b>	(172,873)
分佔合營企業之淨虧損	<b>(1,895)</b>	(2,343)
於一間聯營公司投資之減值虧損	<b>-</b>	(26,155)
未分配總部及企業開支	<b>(351,704)</b>	(754,932)
除稅前綜合溢利	<b>687,061</b>	2,348,075

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬(續)

##### 資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
可呈報分部資產	<b>59,832,175</b>	49,906,497
分部間應收款項對銷	<b>(1,328,416)</b>	(818,168)
	<b>58,503,759</b>	49,088,329
於合營企業之權益	<b>24,279</b>	25,519
於聯營公司之權益	<b>460,936</b>	467,588
遞延稅項資產	<b>247,611</b>	211,047
預付稅項	<b>20,538</b>	12,017
持作出售之非流動資產	<b>44,179</b>	-
未分配總部及企業資產	<b>2,187,937</b>	3,276,618
綜合資產總值	<b>61,489,239</b>	53,081,118

##### 負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
可呈報分部負債	<b>33,814,329</b>	27,657,513
分部間應付款項對銷	<b>(1,328,416)</b>	(1,887,221)
	<b>32,485,913</b>	25,770,292
即期稅項	<b>502,170</b>	452,480
遞延稅項負債	<b>5,391,696</b>	4,785,009
未分配總部及企業負債	<b>3,486,986</b>	2,464,524
綜合負債總額	<b>41,866,765</b>	33,472,305

附註： 本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料就此不予重列，詳見附註1(c)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (iii) 地區分部資料

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

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 (附註) 人民幣千元
中國	70,074,543	55,294,887	31,683,293	28,268,170
新加坡	2,576,332	821,185	7,760	2,983
其他	247,881	-	-	-
	<b>72,898,756</b>	56,116,072	<b>31,691,053</b>	28,271,153

附註： 本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列，詳見附註1(c)。

### 4 其他淨虧損

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	(812,810)	(879,148)
— 理財產品及信託產品	136,205	101,498
— 衍生金融工具(附註35(a))	124,328	23
— 或然代價(附註18(ii)及18(iii))	(165,722)	251,298
— 一間附屬公司的可轉換可贖回優先股(附註18(iv))	37,717	14,049
攤薄聯營公司權益的淨虧損*	(63,625)	-
出售上市股本證券的虧損	(61,705)	(80,274)
政府補助	43,587	37,959
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	-	10,922
出售投資物業之虧損	(5,668)	-
出售附屬公司之收益淨額	5,357	3,692
其他	6,047	9,486
	<b>(756,289)</b>	(530,495)

\* 攤薄一間聯營公司權益的淨虧損包括攤薄LightInTheBox Holding Co., Ltd.(「蘭亭集勢」)權益之虧損人民幣72,207,000元以及攤薄寧波海上鮮信息技術有限公司(「海上鮮」)權益之收益人民幣8,582,000元，主要是因為於二零一九年間蘭亭集勢和海上鮮發行新股予其他方。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)/扣除：

### (a) 融資(收入)/成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	(175,443)	(206,000)
<b>融資成本</b>		
計息借貸利息	909,555	793,701
租賃負債利息(附註23(c))	1,241	-
其他借貸成本	12,764	12,177
減：撥入發展中物業及發展中投資物業之資本化款項*	(113,759)	(261,010)
	<b>809,801</b>	544,868
銀行手續費及其他	297,295	153,428
匯兌淨虧損/(收益)	5,439	(1,145)
	<b>1,112,535</b>	697,151

附註： 本集團採用經修訂的追溯法初始採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

\* 截至二零一九年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年4.75%至12.20%(二零一八年：4.75%至13.00%)之比率資本化。

### (b) 員工成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	268,551	258,695
向定額供款退休計劃作出之供款	30,056	24,728
以權益結算股份支付的開支(附註28)	3,858	72,056
	<b>302,465</b>	355,479

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 5 除稅前溢利(續)

#### (c) 其他項目

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
攤銷		
— 無形資產(附註12)	58,270	60,557
折舊(附註11)		
— 自置物業、廠房及設備*	31,139	38,959
— 使用權資產*	14,438	—
壞賬損失		
— 貿易應收款項及應收票據(附註31(a))	201,237	187,878
— 應收貸款及保理應收款項(附註31(a))	44,992	77,544
核數師薪酬		
— 審計服務	5,150	4,900
先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃之最低付款總額*	—	44,934
研發成本(攤銷成本除外)	54,402	26,498
自投資物業應收租金減直接開銷人民幣14,317,000元 (二零一八年：人民幣21,341,000元)	754,780	719,547
建造合約成本	9,512	5,014
已售商品成本(附註19(c)(ii))	71,459,292	53,779,019
已售物業成本(附註19(b))	51,878	382,542

\* 本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃相關使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產的折舊，而非按照先前政策根據經營租賃按直線基準於租賃期內確認產生的租金開支。根據此方法，比較資料不予重列，詳見附註1(c)。

### 6 綜合損益表內之所得稅

#### (a) 綜合損益表內之稅項指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	78,720	145,166
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	1,998	60,795
	80,718	205,961
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回(附註29(b))	548,824	868,207
	629,542	1,074,168

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 6 綜合損益表內之所得稅(續)

#### (a) 綜合損益表內之稅項指：(續)

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

(ii) 由於本集團於截至二零一九年及二零一八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適用的規則及規例，本集團一間附屬公司廣西糖網物流有限公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅，而本集團一間附屬公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司，於截至二零一九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，兩間集團附屬公司，深圳市中農易迅信息技術有限公司及卓集送資訊科技(武漢)有限公司，於截至二零一九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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團所有其他中國附屬公司均須根據中國企業所得稅法(於二零零七年三月十六日頒佈)按25%的稅率繳納所得稅。

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

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

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

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 6 綜合損益表內之所得稅(續)

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

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

#### (b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	687,061	2,348,075
除稅前溢利之名義稅項，按有關稅收管轄權適用於溢利之稅率計算	493,591	942,816
不可抵扣開支的稅務影響	12,561	19,348
毋須繳稅之分佔合營企業及聯營公司之淨虧損之稅務影響	3,509	5,350
毋須繳稅淨收入之稅務影響	(3,927)	(1,744)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	136,561	78,409
確認先前未動用稅項虧損之稅務影響	-	(1,068)
動用先前未確認的稅項虧損	(389)	(14,335)
已售物業之中國土地增值稅	1,998	60,522
投資物業之中國土地增值稅	(18,483)	-
中國土地增值稅之稅務影響	4,121	(15,130)
實際稅項開支	629,542	1,074,168



# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 7 董事薪酬

董事薪酬如下：

	截至二零一九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、 花紅、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以權益結算 股份支付 (附註) 人民幣千元	
<b>聯席主席及執行董事：</b>						
閻志先生	1,147	1,806	18	2,971	-	2,971
于剛博士	1,200	-	-	1,200	-	1,200
<b>執行董事：</b>						
衛哲先生	1,200	-	-	1,200	11,773	12,973
齊志平先生	600	1,511	85	2,196	(399)	1,797
崔錦鋒先生	430	-	-	430	-	430
閔雪琴女士(於二零一九年 四月十六日獲委任)	153	83	18	254	-	254
<b>獨立非執行董事：</b>						
張家輝先生	269	-	-	269	-	269
吳鷹先生	430	-	-	430	-	430
朱征夫先生	430	-	-	430	-	430
	5,859	3,400	121	9,380	11,374	20,754

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 7 董事薪酬(續)

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

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

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

年內，本集團並無向董事或附註8所載任何五名最高薪人士已付或應付款項作為加入或加入本集團後的獎勵或離職補償。年內，概無董事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「董事酬金」一段。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 8 最高薪人士

五名最高薪人士中之三名(二零一八年：三名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下兩名(二零一八年：兩名)最高薪人士之薪酬總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、花紅及其他薪酬	3,855	3,512
退休計劃供款	85	97
以權益結算股份支付	(399)	-
	<b>3,541</b>	3,609

兩名(二零一八年：兩名)最高薪人士之酬金介乎以下範圍內：

	二零一九年 人數	二零一八年 人數
2,000,001–2,500,000港元	2	1
1,000,001–2,000,000港元	-	1

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 9 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣92,797,000元(二零一八年：人民幣1,367,182,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,696,778,000股(二零一八年：11,628,038,000股)計算，結果如下：

#### 普通股加權平均數(基本)

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
於一月一日已發行普通股	11,681,732	11,628,005
管理層股份獎勵計劃下已發行但尚未歸屬股份之影響	(49,429)	(8,059)
歸屬獎勵股份之影響	1,443	1,401
歸屬VKC顧問服務代價股份之影響	5,770	5,605
歸屬管理層股份獎勵計劃下股份之影響	760	1,086
發行新股份作為收購附屬公司非控股權益的代價的影響	56,502	—
於十二月三十一日之普通股加權平均數	11,696,778	11,628,038

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣92,797,000元(二零一八年：人民幣1,370,482,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,729,015,000股(二零一八年：11,665,335,000股)計算，結果如下：

#### 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
於十二月三十一日之普通股加權平均數(基本)	11,696,778	11,628,038
視作發行獎勵股份之影響	6,448	7,667
視作發行VKC顧問服務代價股份之影響	25,789	29,630
於十二月三十一日之普通股加權平均數(攤薄)	11,729,015	11,665,335

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 10 投資物業

### (a) 賬面值對賬

	竣工 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	16,737,297	3,469,441	20,206,738
添置	37,574	205,447	243,021
轉撥自持作出售竣工物業	1,141,448	-	1,141,448
公平值調整	3,697,611	167,581	3,865,192
於二零一八年十二月三十一日	21,613,930	3,842,469	25,456,399
相當於：			
成本	8,005,965	1,765,911	9,771,876
出售公平值調整	13,607,965	2,076,558	15,684,523
	21,613,930	3,842,469	25,456,399
於二零一九年一月一日	<b>21,613,930</b>	<b>3,842,469</b>	<b>25,456,399</b>
添置	<b>6,894</b>	<b>119,904</b>	<b>126,798</b>
轉撥自持作出售竣工物業(附註)	<b>929,251</b>	-	<b>929,251</b>
轉撥自待售在建物業(附註)	-	<b>138,382</b>	<b>138,382</b>
出售	<b>(15,277)</b>	-	<b>(15,277)</b>
公平值調整	<b>2,021,637</b>	<b>511,438</b>	<b>2,533,075</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>24,556,435</b>	<b>4,612,193</b>	<b>29,168,628</b>
相當於：			
成本	<b>8,937,716</b>	<b>2,024,197</b>	<b>10,961,913</b>
公平值調整	<b>15,618,719</b>	<b>2,587,996</b>	<b>18,206,715</b>
	<b>24,556,435</b>	<b>4,612,193</b>	<b>29,168,628</b>
賬面值：			
於二零一九年十二月三十一日	<b>24,556,435</b>	<b>4,612,193</b>	<b>29,168,628</b>
於二零一八年十二月三十一日	21,613,930	3,842,469	25,456,399

附註： 截至二零一九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在建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2,042,724,000元(二零一八年：人民幣3,971,127,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就計息借貸及應付票據抵押了賬面總值分別為人民幣22,122,984,000元及人民幣98,965,000元(二零一八年：人民幣19,123,166,000元及零)的投資物業及發展中投資物業(附註25及24)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 10 投資物業(續)

#### (b) 物業之公平值計量

##### (i) 公平值層級

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

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

	於二零一九年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零一九年 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
<b>經常性公平值計量</b>		
— 投資物業	<b>29,168,628</b>	<b>29,168,628</b>
	於二零一八年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 分類至第三層級 之公平值計量 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>		
— 投資物業	25,456,399	25,456,399

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無於第一層級與第二層級之間的轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一八年：無)。本集團之政策為在公平值於發生層級間轉撥的報告期末對其進行確認。

本集團按公平值列賬之所有投資物業於二零一九年十二月三十一日再次評估。此次評估經由獨立測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行，其僱員為香港測量師學會資深會員，且具備近期對相同地段類似物業估值之經驗。於每次中期及年度報告當日進行評估時，本集團物業經理及高級管理層已與測量員討論估值假設及估值結果。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 10 投資物業(續)

#### (b) 物業之公平值計量(續)

##### (ii) 有關第三層級公平值計量之資料

	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍
竣工投資物業	收益資本化法	收益率	4.5% (二零一八年：4.5%)
		修訂收益率	50% (二零一八年：50%)
	(人民幣/平方米)	市場月租金	23-120 (二零一八年：35-122)
		出租率	90%-95% (二零一八年：90%-95%)
發展中投資物業	剩餘法	收益率	5.0%-5.5% (二零一八年：4.5%-5.5%)
		修訂收益率	5.5%-6.0% (二零一八年：5.0%-6.0%)
	(人民幣/平方米)	市場月租金	34-68 (二零一八年：35-65)
		出租率	0%-95% (二零一八年：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。

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

投資物業公平值調整於綜合損益表的「投資物業之估值淨收益」項目中確認。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 10 投資物業(續)

#### (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。

本集團的投資物業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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一年內	1,061,093	958,498
於一年後但兩年內	732,896	801,208
於兩年後但三年內	641,838	630,139
於三年後但四年內	594,986	597,142
於四年後但五年內	566,823	551,295
於五年後	1,984,946	2,372,055
	<b>5,582,582</b>	5,910,337



# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 11 物業、廠房及設備

	於持作自用的 租賃土地及 樓宇的 擁有權益 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	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>					
於二零一八年一月一日	247,812	-	24,070	101,526	373,408
添置	135,211	-	5,268	11,492	151,971
透過收購附屬公司添置	-	-	673	1,407	2,080
出售	(17,238)	-	(349)	(757)	(18,344)
於二零一八年十二月三十一日	365,785	-	29,662	113,668	509,115
首次應用國際財務報告準則第16號的影響(附註)	-	25,875	-	-	25,875
於二零一九年一月一日	<b>365,785</b>	<b>25,875</b>	<b>29,662</b>	<b>113,668</b>	<b>534,990</b>
添置	<b>7,618</b>	<b>14,962</b>	<b>1,970</b>	<b>13,999</b>	<b>38,549</b>
透過收購附屬公司添置	-	-	-	<b>1,149</b>	<b>1,149</b>
出售	<b>(2,740)</b>	-	<b>(135)</b>	<b>(5,234)</b>	<b>(8,109)</b>
出售附屬公司產生的出售	<b>(18,984)</b>	-	<b>(1,530)</b>	<b>(6,291)</b>	<b>(26,805)</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>351,679</b>	<b>40,837</b>	<b>29,967</b>	<b>117,291</b>	<b>539,774</b>
<b>累計折舊：</b>					
於二零一八年一月一日	70,818	-	22,455	63,154	156,427
年內支出	24,204	-	3,617	11,138	38,959
透過收購附屬公司添置	-	-	521	1,151	1,672
出售時撥回	(1,332)	-	(333)	(578)	(2,243)
於二零一八年十二月三十一日/二零一九年一月一日	<b>93,690</b>	-	<b>26,260</b>	<b>74,865</b>	<b>194,815</b>
年內支出	<b>18,419</b>	<b>14,438</b>	<b>1,715</b>	<b>11,005</b>	<b>45,577</b>
透過收購附屬公司添置	-	-	-	<b>297</b>	<b>297</b>
出售時撥回	-	-	<b>(2,059)</b>	<b>(4,251)</b>	<b>(6,310)</b>
出售附屬公司產生的出售	<b>(18,973)</b>	-	<b>(1,530)</b>	<b>(5,617)</b>	<b>(26,120)</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>93,136</b>	<b>14,438</b>	<b>24,386</b>	<b>76,299</b>	<b>208,259</b>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一九年十二月三十一日	<b>258,543</b>	<b>26,399</b>	<b>5,581</b>	<b>40,992</b>	<b>331,515</b>
於二零一八年十二月三十一日	272,095	-	3,402	38,803	314,300

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。詳見附註1(c)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 11 物業、廠房及設備(續)

本集團尚未獲得賬面淨值人民幣16,029,000元(二零一八年：人民幣15,145,000元)的若干建築物之所有權證書。董事認為，本集團有權合法及有效佔用及使用上述建築物。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣98,225,000元(二零一八年：人民幣116,653,000元)的建築物已抵押作為本集團計息借貸的抵押品(附註25)。

#### (a) 使用權資產

本集團按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 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樓宇的擁有權權益，			
按折舊成本列賬，餘下租期為：			
	(i)		
一十至五十年		258,543	272,095
租賃作自用的其他物業，按折舊成本列賬			
	(ii)	26,399	25,875
		<b>284,942</b>	297,970
計入「投資物業」：			
租賃投資物業的擁有權權益，按公平值列賬，			
剩餘租期為：			
	10		
一五十年或以上		85,869	—
一十至五十年		29,082,759	25,456,399
		<b>29,168,628</b>	25,456,399
計入「存貨」：			
	19		
持作出售竣工物業		1,087,975	1,700,152
待售在建物業		1,310,683	1,321,326
		<b>2,398,658</b>	3,021,478
		<b>31,852,228</b>	28,775,847

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 11 物業、廠房及設備(續)

### (a) 使用權資產(續)

有關於損益確認的租賃之開支項目分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊開支：		
租賃土地及樓宇的所有權權益	18,419	24,204
租賃作自用的其他物業	14,438	-
	<b>32,857</b>	24,204
租賃負債利息(附註5(a))	1,241	-
與短期租賃及剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束的其他租賃有關的開支	10,816	-
先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃的最低租賃付款總額	-	44,934

附註： 本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產的折舊，而非以先前根據經營租賃按直線基準確認租期內產生的租賃付款開支。根據此方法，比較資料不予重列，詳見附註1(c)。

年內，新增使用權資產人民幣14,962,000元。該金額主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。

有關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23(d)及26。

#### (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，以反映市場租金。概無租賃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

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 12 無形資產

	未完成合約 人民幣千元	軟件 人民幣千元	有利合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本：</b>						
於二零一八年一月一日	8,879	55,176	23,100	703,700	173,400	964,255
添置	-	28,846	-	-	-	28,846
收購附屬公司添置	-	6,787	-	34,000	2,790	43,577
出售	-	(4,480)	-	-	-	(4,480)
於二零一八年十二月三十一日	8,879	86,329	23,100	737,700	176,190	1,032,198
於二零一九年一月一日	<b>8,879</b>	<b>86,329</b>	<b>23,100</b>	<b>737,700</b>	<b>176,190</b>	<b>1,032,198</b>
添置	-	<b>58,805</b>	-	-	<b>318</b>	<b>59,123</b>
出售	-	<b>(5,969)</b>	-	-	-	<b>(5,969)</b>
出售附屬公司產生之出售事項	<b>(8,879)</b>	<b>(18,611)</b>	-	-	-	<b>(27,490)</b>
於二零一九年十二月三十一日	-	<b>120,554</b>	<b>23,100</b>	<b>737,700</b>	<b>176,508</b>	<b>1,057,862</b>
<b>累計攤銷：</b>						
於二零一八年一月一日	8,865	36,901	4,620	14,718	-	65,104
收購附屬公司添置	-	1,206	-	-	-	1,206
年內支出	14	1,535	9,240	49,477	291	60,557
出售	-	(2,798)	-	-	-	(2,798)
於二零一八年十二月三十一日	8,879	36,844	13,860	64,195	291	124,069
於二零一九年一月一日	<b>8,879</b>	<b>36,844</b>	<b>13,860</b>	<b>64,195</b>	<b>291</b>	<b>124,069</b>
年內支出	-	<b>14,841</b>	<b>9,240</b>	<b>33,718</b>	<b>471</b>	<b>58,270</b>
出售	-	<b>(327)</b>	-	-	-	<b>(327)</b>
出售附屬公司產生之出售事項	<b>(8,879)</b>	<b>(3,453)</b>	-	-	-	<b>(12,332)</b>
於二零一九年十二月三十一日	-	<b>47,905</b>	<b>23,100</b>	<b>97,913</b>	<b>762</b>	<b>169,680</b>
<b>累計減值虧損：</b>						
於二零一八年一月一日	-	-	-	-	-	-
已確認減值虧損	-	-	-	99,735	53,089	152,824
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-	99,735	53,089	152,824
於二零一九年一月一日	-	-	-	<b>99,735</b>	<b>53,089</b>	<b>152,824</b>
已確認減值虧損	-	-	-	-	<b>20,300</b>	<b>20,300</b>
於二零一九年十二月三十一日	-	-	-	<b>99,735</b>	<b>73,389</b>	<b>173,124</b>
<b>賬面淨值：</b>						
於二零一九年十二月三十一日	-	<b>72,649</b>	-	<b>540,052</b>	<b>102,357</b>	<b>715,058</b>
於二零一八年十二月三十一日	-	49,485	9,240	573,770	122,810	755,305

年內攤銷支出乃計入綜合損益表之「行政及其他開支」。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 12 無形資產(續)

於二零一九年十二月三十一日計入客戶關係及商標賬面值的款項分別為人民幣518,517,000元及人民幣121,700,000元，分配至現金產生單位－深圳市中農網有限公司(「中農網」)，從事供應鏈管理及農產品貿易業務運營。

已對具無限可使用年期的中農網商標進行減值測試。商標的可收回金額透過應用名為免納專利權費法的收入法技術估計。按照免納專利權費法，商標價值取決於來自於預測專利收入的未來經濟利益的現值，採用折扣利率22.06%(二零一八年：22.79%)計算。專利收入增長乃計及中農網未來五年毛利平均增長率16.73%(二零一八年：16.62%)及根據過往行業資料的固定專利費率4%(二零一八年：4%)作出預測。毛利增長乃計及過去數年的平均增長水平及未來五年的估計銷量及價格增長作出預測。五年期以後的專利收入使用估計加權平均增長率3%(二零一八年：3%)推算。所用的增長率並無超出商標相關業務的長期平均增長率。所用的折扣率乃稅前折扣率，反映與相關分部有關的特定風險。公平值計量按於所用估值技術中的輸入值歸類為第三層級公平值。

商標的可收回金額估計低於其賬面值，及減值人民幣20,300,000元(二零一八年：人民幣51,700,000元)乃確認。由於商標已扣減至其可收回金額人民幣101,400,000元(二零一八年：人民幣121,700,000元)，於計算可收回金額所用的假設有不利變動，將導致進一步減值虧損。

由於確認中農網商標的減值虧損，管理層認為，中農網的客戶關係存在減值跡象及進行減值測試。客戶關係的可收回金額基於名為多期間超額盈利法的收入法技術估計。於應用此方法時，預測現金流量予以折讓及調整至現值，以反映所有風險，包括有關客戶關係的內外在不確定性。與客戶關係有關的預測現金流量增長乃計及中農網未來五年毛利平均增長率16.73%(二零一八年：16.62%)及根據來自內部資料的過往數據年度客戶流失率17%(二零一八年：17%)作出預測。毛利增長乃計及過去數年的平均增長水平及未來五年的估計銷量及價格增長作出預測。五年期以後至17年的毛利使用估計增長率3%(二零一八年：3%)作出預測。所用的增長率並無超出客戶關係相關業務的長期平均增長率。現金流量使用稅前折扣利率25.36%(二零一八年：29.96%)予以折讓。公平值計量按於所用估值技術中的輸入值歸類為第三層級公平值。

於二零一九年十二月三十一日，客戶關係的可收回金額估計高於其賬面值，而截至二零一九年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損(二零一八年：人民幣99,735,000元)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 13 商譽

人民幣千元

<b>成本：</b>	
於二零一八年一月一日	1,606,280
透過業務合併添置	106,797
出售附屬公司	(7)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	<b>1,713,070</b>
透過業務合併添置	<b>12,705</b>
出售附屬公司(附註36)	<b>(15,783)</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>1,709,992</b>
<b>累計減值虧損：</b>	
於二零一八年一月一日	-
已確認減值虧損	(461,028)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	<b>(461,028)</b>
已確認減值虧損	<b>(258,327)</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>(719,355)</b>
<b>賬面值：</b>	
於二零一九年十二月三十一日	<b>990,637</b>
於二零一八年十二月三十一日	1,252,042

#### 包含商譽的現金產生單位的減值測試

商譽乃分配至根據經營分部識別的本集團現金產生單位如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中農網－供應鏈管理及農產品貿易業務	<b>896,418</b>	1,129,462
HSH International Inc. (「化塑匯」)－供應鏈管理及化工及塑料原材料貿易	<b>81,514</b>	106,797
電子商務及金融服務業務	-	15,783
其他	<b>12,705</b>	-
	<b>990,637</b>	1,252,042

現金產生單位－中農網之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算使用基於管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。五年期平均預算未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利增長率為27.6%(二零一八年：26.78%)。預算未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利乃根據計及過去經驗且按預期收入增長作出調整之對未來結果的預期作出。收入增長乃計及過去數年的平均增長水平及未來五年的估計銷量及價格增長作出預測。五年期以後的現金流量使用估計加權平均增長率3%(二零一八年：3%)推算。所使用增長率不超過現金產生單位運營業務的長期平均增長率。現金流量使用貼現率19.70%(二零一八年：19.90%)貼現。所使用貼現率為稅前並反映有關分部的特定風險。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 13 商譽(續)

現金產生單位－化塑匯之可收回金額乃根據公平值減出售成本計算釐定。該等計算使用基於管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。五年期平均預算未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利增長率為283%(二零一八年：29%)。預算未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利乃根據計及過去經驗且按預期收入增長作出調整之對未來結果的預期作出。收入增長乃計及過去數年的平均增長水平及未來五年的估計銷量及價格增長作出預測。五年期以後的現金流量使用估計加權平均增長率3%(二零一八年：3%)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21.22%(二零一八年：23.77%)貼現。所使用貼現率為稅前並反映有關分部的特定風險。

年內確認的減值虧損與現金產生單位－中農網及現金產生單位－化塑匯有關。現金產生單位－中農網及現金產生單位－化塑匯確認減值虧損人民幣233,044,000元及人民幣25,283,000元。由於現金產生單位－中農網及現金產生單位－化塑匯已扣減至其可收回金額分別為人民幣3,003,069,000元及人民幣104,188,000元。計算可收回金額所用的假設有任何不利變動將導致進一步減值虧損。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 14 於附屬公司之權益

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			附屬公司所持主要業務
			本集團之 實際權益	本公司所持	附屬公司所持	
武漢漢口北商貿市場投資有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣55,000,000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
湖北湖畔豪庭房地產開發有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元	100%	-	100%	物業開發
卓爾發展(長沙)有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元	80%	-	80%	物業開發
天津卓爾城發展有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣160,000,000元	100%	-	100%	物業開發
卓爾發展(天津)有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣1,001,000,000元 ／人民幣442,000,000元	100%	-	100%	物業開發
卓爾發展(荊州)有限公司(附註(i)及(ii))	中國	100,000,000美元 ／人民幣190,036,742元	100%	-	100%	物業開發



# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 14 於附屬公司之權益(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	所有權益比例			附屬公司所持主要業務
			本集團之 實際權益	本公司所持	附屬公司所持	
武漢卓爾陸港中心投資有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣135,000,000元	100%	-	100%	物業開發
武漢漢口北一號公館建設有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣150,000,000元	100%	-	100%	物業開發
武漢東方卓爾置業有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣30,000,000元	100%	-	100%	物業開發
深圳市中農網有限公司(附註(i)及(iii))	中國	人民幣509,000,000元	68.85%	-	68.85%	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	45.76%	-	100%	供應鏈管理及貿易業務
雲南鯤鵬農產品電子商務批發市場 有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣40,000,000元	45.76%	-	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10,000,000元	45.76%	-	100%	供應鏈管理及貿易業務
深圳市中農易鮮供應鏈有限公司	中國	人民幣10,000,000元	68.85%	-	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
浙江嘉望盛貿易有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣20,000,000元	85.29%	-	100%	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20,000,000元	85.29%	-	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

(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。以下呈列之概述財務資料指任何公司間對銷前之金額。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
非控股權益百分比	<b>31.15%</b>	49.4%
流動資產	<b>14,550,936</b>	11,933,790
非流動資產	<b>611,652</b>	553,710
流動負債	<b>13,866,707</b>	11,214,497
非流動負債	<b>141,457</b>	124,234
資產淨值	<b>1,154,424</b>	1,148,769
非控股權益之賬面值	<b>538,867</b>	790,581
收入	<b>33,939,271</b>	34,976,345
無形資產攤銷費用、無形資產減值虧損及以權益結算股份支付開支前對本集團貢獻的年內溢利	<b>21,972</b>	53,389
減：收購產生費用(除稅後)：		
— 無形資產攤銷	<b>20,651</b>	24,694
— 以權益結算股份支付開支	<b>(7,989)</b>	53,586
— 無形資產減值虧損	<b>15,225</b>	151,435
對本集團貢獻的虧損	<b>5,915</b>	176,326
全面收益總額	<b>(5,915)</b>	(176,326)
分配至非控股權益之虧損	<b>1,077</b>	66,401
已付非控股權益之股息	<b>6,237</b>	13,302
經營活動所得現金淨額	<b>810,191</b>	222,786
投資活動所用現金淨額	<b>(49,551)</b>	(24,064)
融資活動(所用)／所得現金淨額	<b>(654,570)</b>	46,616

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整期初結餘，以就根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃確認額外使用權資產人民幣23,239,000元及租賃負債人民幣23,107,000元。根據此方法，比較資料不予重列。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 15 於聯營公司之權益

下表僅包含重大聯營公司之詳情：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本詳情	佔所有權權益的比例			主要業務
				本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「蘭亭集勢」)	註冊成立	開曼群島/海外	224,759,809股 每股面值0.000067 美元之普通股	24.56%	-	24.56%	電子商務(附註)

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

聯營公司使用權益法在綜合財務報表中入賬。

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註(i)) 人民幣千元
<b>聯營公司於下列的總額</b>		
收入	<b>1,678,543</b>	1,524,215
年內溢利/(虧損)	<b>6,924</b>	(403,880)
其他全面虧損	<b>(3,532)</b>	(4,910)
全面收益總額	<b>3,392</b>	(408,790)
已收聯營公司股息	-	-
流動資產	<b>400,273</b>	381,292
非流動資產	<b>668,352</b>	604,406
流動負債	<b>499,998</b>	756,572
非流動負債	<b>67,306</b>	7,934
權益	<b>501,321</b>	221,192
<b>本集團於聯營公司權益的對賬</b>		
聯營公司資產淨值總額	<b>501,321</b>	221,192
本集團實際權益	<b>24.56%</b>	41.04%
本集團分佔聯營公司資產淨值之權益	<b>123,124</b>	90,777
商譽之賬面值	<b>153,213</b>	250,751
計入綜合財務報表之賬面值	<b>276,337</b>	341,528

附註：

- (i) 該附屬公司已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整期初結餘，以就根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃確認額外使用權資產人民幣42,984,000元及租賃負債人民幣41,948,000元。根據此方法，比較資料不予重列。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 15 於聯營公司之權益(續)

於二零一九年十二月十六日，蘭亭集勢發行88,883,116股普通股，以替換其已發行可轉換承付票據作為二零一八年收購一間附屬公司的代價。此外，於二零一九年，蘭亭集勢就僱員獎金計劃發行1,906,304股普通股，並購回485,980股普通股作為庫藏股票。因此，本集團於蘭亭集勢的權益由41.04%攤薄至24.56%。蘭亭集勢於緊接及緊隨該攤薄前後的權益賬面值之間的差額導致攤薄虧損人民幣72,207,000元，並於綜合損益表中確認。

個別並不重大聯營公司之綜合資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	184,599	126,060
本集團分佔該等聯營公司下列者之總額		
— 年內溢利／(虧損)	5,471	(5,850)
— 其他全面收益	—	—
— 全面收益總額	5,471	(5,850)

### 16 於合營企業之權益

董事認為，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無單獨重大的合營企業。有關單獨非重大的合營企業之綜合資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
綜合財務報表中單獨非重大合營企業總賬面值	24,279	25,519
本集團分佔合營企業於下列者的總額		
— 年內虧損	1,895	2,343
— 其他全面收益	—	—
— 全面收益總額	1,895	2,343

### 17 以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不可劃轉)		
— 未上市股本證券	8,702	8,702

未上市股本證券乃於一間於中國註冊成立就策略目的持有的公司。年內並無就此投資收取股息(二零一八年：無)。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 18 以公平值計量且變動計入損益之金融資產／負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>以公平值計量且變動計入損益之金融資產</b>		
香港上市股本證券		
— 豐盛控股有限公司	95,287	968,187
衍生金融工具		
— 理財產品及信託產品(i)	4,214,546	3,388,360
— 遠期合約	295,525	141,051
或然代價(附註31(f))		
— 收購中農網(ii)	182,575	278,052
— 收購化塑匯(iii)	7,031	9,705
	<b>4,794,964</b>	4,785,355
<b>以公平值計量且變動計入損益之金融負債－流動</b>		
遠期合約	295,525	141,051
或然代價(iii)		
— 收購化塑匯	876	1,276
可轉換可贖回優先股(iv)	19,273	—
	<b>315,674</b>	142,327
<b>以公平值計量且變動計入損益之金融負債－非流動</b>		
可轉換可贖回優先股(iv)	—	59,024

(i) 該款項指中國知名金融機構發行的理財產品及信託產品的投資。該等理財產品及信託產品無固定或可確定回報。賬面總值為人民幣3,432,913,000元(二零一八年：人民幣3,240,749,000元)及人民幣761,582,000元(二零一八年：零)的理財產品及信託產品已就本集團應付票據及計息借貸作出抵押(附註24及25)。

(ii) 該款項指於二零一九年十二月三十一日就收購中農網產生的或然代價人民幣182,575,000元(二零一八年：人民幣278,052,000元)。此作為收購代價的一部分，此取決於中農網收購後的財務業績。

(iii) 該款項指收購化塑匯產生的或然代價。此作為收購代價的一部分，此取決於化塑匯收購後的財務業績。

(iv) 該款項指化塑匯發行之可轉換可贖回優先股。按持有人的選擇，可轉換可贖回優先股可隨時基於預先釐定的換股價轉換為化塑匯的普通股，須進行若干反彈博調整。可轉換可贖回優先股可由其持有人於若干未來事件發生時選擇贖回。於二零一九年十二月三十一日，本集團無權無條件將債務結算日期遞延至報告期間後至少十二個月。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 19 存貨

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>存貨</b>		
待售發展中物業	4,408,248	4,113,217
持作出售的竣工物業	1,087,975	1,700,152
商品	337,424	463,736
	<b>5,833,647</b>	6,277,105

#### (a) 待售發展中物業

##### (i) 綜合財務狀況表內的发展中物業包括：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>預期於一年內收回</b>		
待售發展中物業	238,706	1,087,635
<b>預期於一年後收回</b>		
持作未來發展之待售物業	1,876,865	1,659,909
待售發展中物業	2,292,677	1,365,673
	<b>4,169,542</b>	3,025,582
	<b>4,408,248</b>	4,113,217

於二零一九年十二月三十一日，本集團就若干計息借貸(附註25)抵押了賬面總值為人民幣1,407,013,000元(二零一八年：人民幣1,204,985,000元)的若干發展中物業。

##### (ii) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>於中國，剩餘租期：</b>		
— 超過50年	22,454	18,833
— 40至50年	1,288,229	1,302,493
	<b>1,310,683</b>	1,321,326

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 19 存貨(續)

#### (b) 持作出售竣工物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國持作出售之竣工物業	<b>1,087,975</b>	1,700,152

計入持作出售竣工物業之租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國，剩餘租期：		
— 超過50年	<b>3,169</b>	5,922
— 40至50年	<b>62,382</b>	333,662
	<b>65,551</b>	339,584

截至二零一九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51,878,000元(二零一八年：人民幣382,542,000元)。

預期於一年以上可收回的待售竣工物業金額為人民幣1,045,500,000元(二零一八年：人民幣1,383,728,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就計息借貸及應付票據(附註25及24)分別抵押了賬面總值為人民幣217,909,000元及人民幣724,000元(二零一八年：人民幣1,426,811,000元及零)的持作出售竣工物業。

#### (c) 商品

##### (i) 綜合財務狀況表內之商品包含：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
供應鏈管理及貿易業務		
— 糖	<b>118,949</b>	89,882
— 鋼	<b>171,534</b>	232,587
— 化工材料	<b>3,894</b>	40,456
— 塑料	<b>1,419</b>	34,364
— 其他	<b>41,628</b>	66,447
	<b>337,424</b>	463,736

##### (ii) 確認為支出並計入損益之商品金額分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售商品賬面值	<b>71,459,292</b>	53,779,019

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 20 合約資產及合約負債

#### (a) 合約資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合約資產		
履行建築合約產生	339,388	329,876
於國際財務報告準則第15號範圍內與客戶合約的應收款項， 計入「貿易及其他應收款項」(附註21)	2,886,354	2,068,252

預期於一年後可收回的合約資產金額為人民幣339,388,000元(二零一八年：人民幣329,876,000元)。

#### (b) 合約負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	634,834	443,709
供應鏈管理及貿易		
— 從第三方收取的按金	2,388,312	1,358,564
— 從關連方收取的按金	-	27,439
其他		
— 已收第三方按金	31,392	6,006
	3,054,538	1,835,718



## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 20 合約資產及合約負債(續)

#### (b) 合約負債(續)

影響所確認的合約負債金額的典型付款條款如下：

##### — 物業開發及相關服務

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

##### — 供應鏈管理及貿易

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

#### 合約負債變動

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	1,835,718	1,047,300
因確認計入期初合約負債的年內收入導致合約負債減少	(1,429,331)	(674,422)
於年末就銷售物業於年內收取遠期銷售按金及分期付款導致合約負債增加	204,083	75,254
因墊款的利息開支應計導致合約負債增加	24,867	13,924
因於年末收取有關商品銷售的按金導致合約負債淨增加	2,419,201	1,373,662
於十二月三十一日結餘	3,054,538	1,835,718

就預期於超過一年後確認為收益所收取的於遠期銷售按金及分期付款金額為人民幣157,468,000元(二零一八年：人民幣282,454,000元)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 21 貿易及其他應收款項

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	21(a)	<b>5,654,627</b>	2,874,048	2,874,048
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	21(b)	<b>1,409,208</b>	3,347,928	3,347,928
		<b>7,063,835</b>	6,221,976	6,221,976
墊付供應商款項		<b>2,893,150</b>	873,441	873,441
其他應收款項、按金及預付款項(附註)		<b>1,776,950</b>	1,507,768	1,509,008
		<b>11,733,935</b>	8,603,185	8,604,425

附註：於轉為應用國際財務報告準則第16號當日，先前計入「其他應收款項、按金及預付款項」的租賃預付款項人民幣1,240,000元已調整至於二零一九年一月一日確認的使用權資產。詳見附註1(c)。

本集團貿易及其他應收款項包括按金人民幣19,616,000元(二零一八年：人民幣25,147,000元)，預期將於超過一年後收回或確認為開支。所有其他貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就計息借貸(附註25)抵押了賬面值為人民幣25,679,000元(二零一八年：零)的應收賬款及人民幣8,000,000元(二零一八年：人民幣8,000,000元)的其他應收款項。

#### (a) 貿易應收款項及應收票據賬齡分析

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
六個月內	<b>3,865,388</b>	2,085,881
六至十二個月	<b>1,032,370</b>	353,362
超過十二個月	<b>756,869</b>	434,805
	<b>5,654,627</b>	2,874,048

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及應收票據導致的信貸風險的進一步詳情載於附註31(a)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 21 貿易及其他應收款項(續)

#### (b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收有擔保貸款(扣除虧損撥備)	-	39,424
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(i)	1,377,962	2,162,005
應收無擔保貸款(扣除虧損撥備)	3,884	740,474
保理應收款項(扣除虧損撥備)	27,362	406,025
	<b>1,409,208</b>	3,347,928

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

#### 賬齡分析

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
六個月內	1,122,268	3,026,116
六至十二個月	47,235	51,347
超過十二個月	239,705	270,465
	<b>1,409,208</b>	3,347,928

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。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31(a)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 22 已抵押銀行存款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款的抵押(附註25)	1,186,593	20,699
信用證及應付票據的抵押(附註24)	3,390,862	2,997,853
第三方貸款的抵押(附註33(ii))	30,000	-
其他	72,890	47,680
	<b>4,680,345</b>	3,066,232

### 23 現金及現金等價物及其他現金流量資料

#### (a) 現金及現金等價物包括：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,243,944	1,118,626

於二零一九年十二月三十一日，總額為人民幣5,747,337,000元(二零一八年：人民幣4,087,685,000元)的現金及現金等價物及已抵押銀行存款存放於中國內地銀行。將資金匯出中國內地須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及規例。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 23 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

### (b) 除稅前溢利與經營所得／(所用)現金對賬如下：

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
除稅前溢利		<b>687,061</b>	2,348,075
調整：			
攤銷	5(c)	<b>58,270</b>	60,557
折舊			
— 物業、廠房及設備	5(c)	<b>45,577</b>	38,959
出售上市股本證券之虧損	4	<b>61,705</b>	80,274
融資收入	5(a)	<b>(175,443)</b>	(206,000)
融資成本	5(a)	<b>1,112,535</b>	697,151
投資物業之估值淨收益	10	<b>(2,533,075)</b>	(3,865,192)
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	<b>680,282</b>	512,280
分佔聯營公司淨溢利／(虧損)	15	<b>(8,313)</b>	172,873
分佔合營企業淨虧損	16	<b>1,895</b>	2,343
以權益結算股份支付開支		<b>31,783</b>	169,663
遞延收入攤銷		—	(10,823)
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	4	—	(10,922)
出售附屬公司之收益淨額	4	<b>(5,357)</b>	(3,692)
攤薄聯營公司權益的淨虧損	4	<b>63,625</b>	—
出售投資物業之虧損	4	<b>5,668</b>	—
無形資產的減值虧損	12	<b>20,300</b>	152,824
於一間聯營公司的投資的減值虧損		—	26,155
商譽減值虧損	13	<b>258,327</b>	461,028
貿易及其他應收款項的減值虧損	5(c)	<b>246,229</b>	265,422
其他		<b>5,221</b>	648
<b>經營資本變動</b>			
存貨增加		<b>(509,569)</b>	(422,409)
貿易及其他應收款項增加		<b>(4,679,304)</b>	(1,960,628)
合約負債增加		<b>(9,512)</b>	(5,014)
貿易及其他應付款項增加		<b>3,580,020</b>	372,050
合約資產增加		<b>1,202,616</b>	730,349
遞延收入增加		<b>3,585</b>	7,111
應收關連方款項減少		—	18,657
應付關連方款項增加		—	764
<b>經營所得／(所用)現金</b>		<b>144,126</b>	(367,497)

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整期初結餘，以就根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃確認額外使用權資產及租賃負債。此前，本集團作為承租人根據經營租賃作出的現金付款人民幣15,364,000元分類為綜合現金流量表中的經營活動。根據國際財務報告準則第16號，除未計入計量租賃負債的短期租賃付款、租賃低價值資產付款及可變租賃付款外，所有其他就租賃已付租金現時分類為資本要素及利息要素(見附註23(c))並分類為融資現金流出。根據經修訂追溯法，比較資料不予重列。有關過渡至國際財務報告準則第16號的影響之進一步詳情載於附註1(c)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 23 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

#### (c) 融資活動產生的負債對賬

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

	計息借貸 人民幣千元 (附註25)	租賃負債 人民幣千元 (附註26)	應付 關連方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	14,225,944	-	649,391	14,875,335
首次應用國際財務報告準則第16號的影響	-	24,882	-	24,882
於二零一九年一月一日	14,225,944	24,882	649,391	14,900,217
<b>融資現金流量變動：</b>				
關連方墊款	28,242	-	343,053	371,295
償還關連方款項	(36,000)	-	(507,648)	(543,648)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項	9,920,876	-	-	9,920,876
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	(8,233,736)	-	-	(8,233,736)
其他貸款所得款項	12,264,548	-	-	12,264,548
償還其他貸款	(9,627,261)	-	-	(9,627,261)
已付租賃的本金部分	-	(14,123)	-	(14,123)
已付租賃的利息部分	-	(1,241)	-	(1,241)
融資現金流量變動總額	4,316,669	(15,364)	(164,595)	4,136,710
<b>其他變動：</b>				
年內訂立新租賃導致的租賃負債增加	-	14,962	-	14,962
利息開支(附註5(a))	-	1,241	-	1,241
收購附屬公司添置	-	-	16,500	16,500
減少出售附屬公司	(52,000)	-	(32,994)	(84,994)
其他變動總額	(52,000)	16,203	(16,494)	(52,291)
於二零一九年十二月三十一日	18,490,613	25,721	468,302	18,984,636

附註： 本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃負債。詳見附註1(c)及23(b)。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 23 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

#### (c) 融資活動產生的負債對賬(續)

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

#### (d) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃款項包括以下各項：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
在經營現金流量中	10,816	34,196
在融資現金流量中	15,364	-
	26,180	34,196

附註： 誠如附註23(b)所述，採納國際財務報告準則第16號引致若干租賃的已付租金現金流量分類的變動。比較金額並無重列。

該等款項與以下各項有關：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已付租賃	26,180	34,196

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 24 貿易及其他應付款項

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	10,522,064	8,143,449	8,143,449
預收款項(ii)	268,324	294,356	294,356
其他應付款項及應計費用	2,819,051	2,433,378	2,433,625
其他借貸(i)	–	135,110	135,110
	13,609,439	11,006,293	11,006,540

附註： 於過渡至國際財務報告準則第16號當日，先前計入「其他應付款項及應計費用」的應計租賃付款人民幣247,000元調整至於二零一九年一月一日確認為使用權資產。詳見附註1(c)。

預期於超過一年後結付的按金金額預期為人民幣13,919,000元(二零一八年：人民幣21,261,000元)。所有其他貿易及其他應付款項預期於一年內償還或須於要求時償還。

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
六個月內	6,654,358	4,140,186
超過六個月但於十二個月內	3,006,755	2,386,941
超過十二個月	860,951	1,751,432
	10,522,064	8,278,559

(ii) 預收款項主要指就投資物業預收的租賃款項。

(iii) 本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註22)	3,390,862	2,997,853
理財產品及信託產品(附註18)	3,432,913	3,240,749
投資物業(附註10)	98,965	–
持作出售的竣工物業(附註19)	724	–
	6,923,464	6,238,602



## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 25 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>即期</b>		
銀行貸款及其他金融機構貸款(附註25(a))	8,429,172	6,622,251
一間聯營公司貸款	-	11,000
一間合營企業貸款(附註25(c))	3,242	-
其他貸款(附註25(b))	3,028,413	1,689,249
已貼現銀行承兌票據(附註25(d))	2,556,252	932,614
	<b>14,017,079</b>	9,255,114
<b>非即期</b>		
銀行貸款及其他金融機構貸款(附註25(a))	2,210,402	3,953,821
其他貸款(附註25(b))	2,263,132	1,017,009
	<b>4,473,534</b>	4,970,830
	<b>18,490,613</b>	14,225,944

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 25 計息借貸(續)

#### (a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內或按要求	8,429,172	6,622,251
於一年後但兩年內	1,252,047	2,368,953
於兩年後但五年內	845,355	1,311,118
於五年後	113,000	273,750
	2,210,402	3,953,821
	10,639,574	10,576,072

(i) 銀行貸款及其他金融機構貸款明細如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
有抵押／擔保	10,195,942	10,419,072
無抵押	443,632	157,000
	10,639,574	10,576,072

(ii) 截至二零一九年十二月三十一日，若干銀行貸款和來自其他金融機構的貸款人民幣5,000,000元(二零一八年：人民幣52,000,000元)、人民幣544,000,000元(二零一八年：人民幣140,000,000元)和人民幣1,075,307,000元(二零一八年：人民幣1,401,000,000元)分別由第三方、關聯方(附註34(c))和本集團子公司擔保。部分銀行貸款和來自其他金融機構的貸款人民幣8,691,635,000元(二零一八年：人民幣8,966,072,000元)，由本集團以下資產擔保：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註22)	1,186,593	20,699
貿易應收款項(附註21)	25,679	–
其他應收款項(附註21)	8,000	8,000
投資物業(附註10)	17,982,982	16,378,386
發展中投資物業(附註10)	4,140,002	2,744,780
發展中物業(附註19)	1,407,013	1,204,985
持作出售竣工物業(附註19)	217,909	1,426,811
物業、廠房及設備(附註11)	98,225	116,653
理財產品及信託產品(附註18)	761,582	–
	25,827,985	21,900,314

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 25 計息借貸(續)

### (a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款按年利率介乎3.95%至14.00%(二零一八年：4.35%至13.00%)計息。
- (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，則已支取信貸額須於要求時償還。本集團定期監察該等契諾之遵守情況並與出借方進行溝通。有關本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註31(b)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及來自其他金融機構的貸款人民幣5,252,837,000元(二零一八年：人民幣5,632,854,000元)未遵守所施加的契諾，有關其中人民幣3,361,864,000元(二零一八年：人民幣5,632,854,000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。

### (b) 其他貸款

於二零一九年十二月三十一日，其他貸款須償還如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內或按要求	3,028,413	1,689,249
於一年後但兩年內	-	1,017,009
於兩年後但五年內	2,263,132	-
	<b>5,291,545</b>	2,706,258

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，其他貸款的抵押情況如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
有抵押	2,350	300,000
無抵押	5,289,195	2,406,258
	<b>5,291,545</b>	2,706,258

- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，應收票據人民幣2,350,000元用作抵押其他貸款(二零一八年：零)。

- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，其他貸款按年利率介乎4.00%至10.00%(二零一八年：4%至8%)計息。

- (c) 於二零一九年十二月三十一日，來自一間合營企業的貸款為無抵押，按年利率5.60%至6.88%計息(二零一八年：無)。

- (d) 於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣2,556,252,000元(二零一八年：人民幣932,614,000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

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 26 租賃負債

下表列示本集團於本報告期末及於過渡至國際財務報告準則第16號當日的租賃負債的餘下合約期限：

	二零一九年十二月三十一日		於二零一九年一月一日(附註)	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年內	13,531	14,203	9,623	9,574
於一年後但兩年內	7,208	7,641	8,700	9,414
於兩年後但五年內	4,982	5,479	6,559	7,602
	12,190	13,120	15,259	17,016
	25,721	27,323	24,882	26,590
減：未來利息開支總額		(1,602)		(1,708)
租賃負債現值		25,721		24,882

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的租賃負債。於二零一八年十二月三十一日的比較資料不予重列。有關過渡至國際財務報告準則第16號之影響的進一步詳情載於附註1(c)。

### 27 僱員退休福利

#### 定額供款退休計劃

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

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市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

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 28 以權益計算股份支付

#### (a) 二零一七年購股權計劃

本集團已採納購股權計劃(「二零一七年購股權計劃」)，據此，已按總代價3.00港元授出總共45,667,950份購股權予若干高級管理人員(「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 財政年度年報各自日期	本公司刊發以下 財政年度年報 各自日期至 二零二七年 十二月三十一日
9,133,590	二零一七年	二零一七年
9,133,590	二零一八年	二零一八年
9,133,590	二零一九年	二零一九年
9,133,590	二零二零年	二零二零年
9,133,590	二零二一年	二零二一年
<b>45,667,950</b>		

於每個歸屬期後將予行使的購股權數目須遵守二零一七年購股權計劃所載於各個財政年度中農網的收入及淨溢利的表現擔保機制。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 28 以權益計算股份支付(續)

#### (a) 二零一七年購股權計劃(續)

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零一九年		二零一八年	
	加權		加權	
	平均行使價	購股權數目	平均行使價	購股權數目
	港元		港元	
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	9,133,590

於二零一九年十二月三十一日，購股權計劃的餘下合約期限為8年(二零一八年：9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%

股價的估計波動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。

於二零一九年，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5,657,000元(二零一八年：確認開支總額人民幣38,089,000元)於綜合損益表中撥回。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 28 以權益計算股份支付(續)

#### (b) 管理層股份獎勵計劃

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

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

已授出獎勵股份於二零一七年十二月二十二日發行，而於截至二零一九年止年度，就管理層股份持有的股份數目變動如下：

	二零一九年	二零一八年
年初已授出但尚未歸屬管理層股份數目	6,447,240	8,059,050
年內已歸屬	(1,131,850)	(1,611,810)
年末已授出但尚未歸屬管理層股份數目	5,315,390	6,447,240

獎勵股份的總公平值為人民幣59,175,000元。於授出日期獎勵股份的估計公平值乃參考本公司股份於該日的市價釐定。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，本集團於截至二零一九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2,332,000元(二零一八年：確認開支人民幣15,497,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應減少(二零一八年：增加)。

#### (c) 獎勵股份

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

為監督、實施及執行上述禁售安排，獎勵股份的股票一經發佈，將首先存入本公司托管。倘中農網信納上述履約條件，於本公司刊發該年度年報後，所有獎勵股份將配發及發行予衛哲先生，其中至多五分之三的獎勵股份將立即發放予衛哲先生及餘下獎勵股份將於下個財政年度直至二零二一年的各年度年報刊發後等額解除。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 28 以權益計算股份支付(續)

#### (c) 獎勵股份(續)

獎勵股份於截至二零一九年十二月三十一日止年度授出的股份數目之變動如下：

	二零一九年	二零一八年
年初已授出但尚未歸屬管理層股份數目	8,596,800	10,746,000
年內已歸屬	(8,596,800)	(2,149,200)
年末已授出但尚未歸屬管理層股份數目	-	8,596,800

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

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

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認股份支付開支人民幣11,773,000元(二零一八年：人民幣18,360,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

#### (d) VKC顧問服務代價股份

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，就VKC顧問服務代價股份授出股份數目的變動如下：

	二零一九年	二零一八年
年初已授出但尚未歸屬管理層股份數目	34,384,800	42,981,000
年內已歸屬	(8,596,200)	(8,596,200)
年末已授出但尚未歸屬管理層股份數目	25,788,600	34,384,800



## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 28 以權益計算股份支付(續)

#### (d) VKC顧問服務代價股份(續)

已授出股份的公平值乃參考本公司股份於提供服務期間的市價及缺乏市場流通性折價，此乃根據亞式看跌期權定價模式釐定。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認代價股份開支人民幣27,925,000元(二零一八年：人民幣97,481,000元)，連同權益內以權益結算股份支付儲備的相應增加。

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

#### (e) 二零一八年購股權計劃

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

授出的條款及條件如下：

已授出日期	歸屬日期	到期日	已授出購股權數目			
			董事	僱員	行使價	總計
二零一八年九月四日	自授出日期起的12個月期間後的最後一個交易日	自授出日期起的24個月期間的首個交易日	1,500,000	13,500,000	6.66港元	15,000,000
二零一八年九月四日	自授出日期起的24個月期間後的首個交易日	自授出日期起的36個月期間的最後一個交易日	1,500,000	13,500,000	6.66港元	15,000,000
二零一八年九月四日	自授出日期起的36個月期間後的首個交易日	自授出日期起的48個月期間的最後一個交易日	2,000,000	18,000,000	6.66港元	20,000,000

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 28 以權益計算股份支付(續)

#### (e) 二零一八年購股權計劃(續)

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

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零一九年		二零一八年	
	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
年初尚未行使	6.66	48,700,000	—	—
年內已授出	—	—	6.66	50,000,000
年內已失效	6.66	(17,480,000)	6.66	(1,300,000)
年末尚未行使	6.66	31,220,000	6.66	48,700,000
年末可行使	—	—	—	—

於二零一九年十二月三十一日，購股權計劃的加權平均餘下可使用年期為1.81年(二零一八年：2.85年)。

購股權公平值及假設：

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

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

股價的估計波幅乃根據本公司按公開可得資料的任何預期未來波幅的變動調整歷史波幅的統計分析計算。購股權根據服務條件授出。該條件並未計及已收到服務的授出日期公平值計量。主觀輸入假設之變動可大幅影響公平值之估計。

由於表現狀況於未達標，故並無於截至二零一九年及二零一八年止年度的綜合損益表中確認開支。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 29 綜合財務狀況表內之所得稅

#### (a) 綜合財務狀況表內之即期稅項指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>即期稅項資產：</b>		
中國企業所得稅	9,597	3,173
中國土地增值稅	10,941	8,844
	<b>20,538</b>	12,017
<b>即期稅項負債：</b>		
中國企業所得稅	359,148	307,368
中國土地增值稅	143,022	145,112
	<b>502,170</b>	452,480

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 29 綜合財務狀況表內之所得稅(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	透過業務 合併無形資產			其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
			稅項虧損 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	信貸虧損撥備 人民幣千元		
遞延稅項由以下各項產生：							
於二零一八年一月一日	19,404	(3,315,115)	13,998	(220,818)	86,656	(281,413)	(3,697,288)
計入/(扣除自)損益	14,259	(1,202,100)	8,302	52,842	25,354	233,136	(868,207)
計入其他全面收益	-	-	-	-	-	632	632
收購附屬公司	-	-	-	(9,198)	-	-	(9,198)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	99	99
於二零一八年 十二月三十一日/ 二零一九年一月一日	<b>33,663</b>	<b>(4,517,215)</b>	<b>22,300</b>	<b>(177,174)</b>	<b>112,010</b>	<b>(47,546)</b>	<b>(4,573,962)</b>
(扣除自)/計入損益	<b>(960)</b>	<b>(613,405)</b>	<b>3,471</b>	<b>16,738</b>	<b>34,783</b>	<b>10,549</b>	<b>(548,824)</b>
收購附屬公司	-	-	-	-	354	-	354
出售附屬公司	-	-	(905)	-	(20,385)	(363)	(21,653)
於二零一九年 十二月三十一日	<b>32,703</b>	<b>(5,130,620)</b>	<b>24,866</b>	<b>(160,436)</b>	<b>126,762</b>	<b>(37,360)</b>	<b>(5,144,085)</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 29 綜合財務狀況表內之所得稅(續)

- (b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)  
(ii) 與綜合財務狀況表之對賬

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項淨資產	247,611	211,047
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項淨負債	(5,391,696)	(4,785,009)
	<b>(5,144,085)</b>	(4,573,962)

### (c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(w)所載之會計政策，於二零一九年十二月三十一日，本集團並未就未動用稅項虧損人民幣1,318,409,000元確認遞延稅項資產(二零一八年：人民幣776,339,000元)。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1,236,866,000元(二零一八年：人民幣698,073,000元)根據現行稅收立法將於五年內到期。

### (d) 未確認遞延稅項負債

於二零一九年十二月三十一日，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18,562,690,000元(二零一八年：人民幣16,882,718,000元)。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，故尚未就分配保留盈利應繳納稅項確認遞延稅項負債人民幣1,856,269,000元(二零一八年：人民幣1,688,272,000元)，且已確定該等溢利很可能不會在可預見的未來分配。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 資本、儲備及股息

#### (a) 權益組成部分之變動

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

本公司

附註	股本	股份溢價	就各獎勵計劃 持有的股份	以權益結算 股份支付儲備	匯兌儲備	累計虧損	權益總額
	人民幣千元 30(b)	人民幣千元 30(c)(i)	人民幣千元	人民幣千元 30(c)(iv)	人民幣千元 30(c)(iii)	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	32,292	4,362,842	(59,175)	122,484	(85,382)	(305,995)	4,067,066
二零一八年的權益變動：							
年內全面收益總額	-	-	-	-	53,856	(128,811)	(74,955)
就狀勵股份發行股份	23	69,850	(69,873)	-	-	-	-
就VKC顧問服務代價股份 發行股份	93	279,381	(279,474)	-	-	-	-
僱員以權益結算股份支付	28	6	9,055	11,835	51,049	-	71,945
非僱員以權益結算股份支付	28	23	49,827	-	47,631	-	97,481
就過往年度批准的股息	30(e)	-	(246,653)	-	-	-	(246,653)
於二零一八年十二月三十一日	32,437	4,524,302	(396,687)	221,164	(31,526)	(434,806)	3,914,884

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 資本、儲備及股息(續)

#### (a) 權益組成部分之變動(續)

附註	股本	股份溢價	就各獎勵計劃 持有的股份	以權益結算 股份支付儲備	匯兌儲備	累計虧損	權益總額
	人民幣千元 30(b)	人民幣千元 30(c)(i)	人民幣千元	人民幣千元 30(c)(iv)	人民幣千元 30(c)(iii)	人民幣千元	人民幣千元
二零一九年一月一日	32,437	4,524,302	(396,687)	221,164	(31,526)	(434,806)	3,914,884
二零一九年的權益變動：							
年內全面收益總額	35	-	-	-	30,031	(55,474)	(25,443)
收購附屬公司非控股權益	30(b)(i)	296	172,066	-	-	-	172,362
僱員以權益結算股份支付	28	-	(35,932)	78,183	(38,467)	-	3,784
非僱員以權益結算股份支付	28	-	(21,733)	69,869	(20,211)	-	27,925
於二零一九年十二月三十一日	32,733	4,638,703	(248,635)	162,486	(1,495)	(490,280)	4,093,512

附註：本集團(包括本公司)已採用經修訂追溯法於二零一九年一月一日首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列，且對本公司於二零一九年一月一日的權益的期初餘額並無淨影響。詳見附註1(c)及38。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 資本、儲備及股息(續)

#### (b) 股本

附註	二零一九年		二零一八年	
	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	11,681,732	38,938	11,628,005	38,759
發行獎勵股份	-	-	10,746	36
發行VKC顧問服務 代價股份	-	-	42,981	143
發行新股份作為收購 一間附屬公司非控股 權益的代價 (i)	101,094	337	-	-
於十二月三十一日	11,782,826	39,275	11,681,732	38,938

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

- (i) 於二零一九年六月十日，就收購中農網9.89%股權發行101,094,000股普通股。收購代價的公平值為人民幣172,362,000元(相當於196,122,000港元)，乃按照當日已發行普通股數量及上市股價每股1.94港元計量。

相當於該等普通股的面值的代價金額人民幣296,000元(相當於337,000港元)已計入本公司股本，而代價金額超出已發行普通股總數面值的部分已計入本公司股份溢價賬。



## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 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儲備

股份支付儲備包括如下：

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

##### (v) 其他儲備

結餘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。

##### (vi) 重估儲備

重估儲備與緊接重新分類為投資物業前之物業、廠房及設備相關。

##### (vii) 公平值儲備(不可劃轉)

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

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 資本、儲備及股息(續)

#### (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初始到期日超過三個月的銀行定期存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分。

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

本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，本集團自二零一九年一月一日起就絕大部分先前列賬為經營租賃的租賃確認使用權資產及相應的租賃負債。與於二零一八年十二月三十一日的情況比較，此舉對本集團於二零一九年一月一日的經調整債務淨額與資本比率的增加並無重大影響。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 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：

		二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 一月一日 (附註)	二零一八年 十二月三十一日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債：				
計息借貸	25	14,017,079	9,255,114	9,255,114
租賃負債	26	13,531	9,623	—
非流動負債：				
計息借貸	25	4,473,534	4,970,830	4,970,830
租賃負債	26	12,190	15,259	—
總債務		18,516,334	14,250,826	14,225,944
減：初始到期日超過三個月之銀行定期存款		30,014	203,287	203,287
已抵押銀行存款	22	4,680,345	3,066,232	3,066,232
現金及現金等價物	23	1,243,944	1,118,626	1,118,626
經調整債務淨額		12,562,031	9,862,681	9,837,799
本公司權益股東應佔總權益		19,078,994	18,779,592	18,779,592
經調整債務淨額與資本比率		65.84%	52.52%	52.39%

附註： 本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的租賃負債。根據此方法，比較資料不予重列。詳見附註1(c)。

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。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 資本、儲備及股息(續)

#### (e) 股息

##### (i) 年內應付本公司權益股東之股息

本公司董事不建議派付截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的任何股息。

##### (ii) 上個財政年度應佔，年內批准及派付的本公司權益股東應獲派付的股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
有關上個財政年度，年內批准及派付的末期股息 零(二零一八年：每股2.58港仙)	-	246,653

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值

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

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

#### (a) 信貸風險

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

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

#### 貿易應收款項及其他應收款項

本集團的信貸風險主要受每個客戶的個別特徵而非客戶所在行業或國家的影響，因此當本集團對個別客戶有重大風險時，主要產生重大信貸集中風險。於報告期末，貿易及其他應收款項總額的零(二零一八年：零)及零(二零一八年：1%)分別來自本集團供應鏈管理及貿易及電子商貿及金融服務分部的最大客戶及五大客戶。

對所有需要信貸超過一定金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估著重於客戶過往支付到期應付款項記錄及當前付款能力，並考慮客戶特有的資料以及與客戶經營所在經濟環境相關的資料。貿易應收款項及應收票據於開票日期起計0至360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。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

##### 貿易應收款項及其他應收款項(續)

本集團使用準備矩陣計算的整個存續期預期信貸虧損計量貿易應收款項及其他應收賬款的虧損撥備。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。

下表提供有關本集團面臨的信貸風險及貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損的資料：

	預期虧損率	二零一九年	
		賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期或逾期少於一年	3%	6,873,673	198,965
逾期一至兩年	14%	686,539	97,125
逾期兩至三年	23%	141,241	32,354
逾期三年以上	53%	124,198	65,630
		<b>7,825,651</b>	<b>394,074</b>
	預期虧損率	二零一八年	
		賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期或逾期少於一年	4%	4,104,421	159,010
逾期一至兩年	21%	459,921	95,248
逾期兩至三年	39%	73,343	28,793
逾期三年以上	70%	94,050	65,628
		<b>4,731,735</b>	<b>348,679</b>

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

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

##### 貿易應收款項及其他應收款項(續)

有關年內貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備賬目變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的結餘	348,679	295,485
透過收購附屬公司添置	1,348	513
年內撇銷的款項	(156,546)	(135,197)
年內確認的減值虧損(附註5(c))	201,237	187,878
出售附屬公司產生的出售	(644)	-
於十二月三十一日的結餘	394,074	348,679

#### 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。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

##### (i) 信貸風險大幅上升

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

倘若滿足以下一個或多個標準：

- 信貸利差顯著上升；
- 交易對手出現業務、財務和經濟狀況的重大不利變化；
- 申請寬限期或債務重組；
- 交易對手經營情況的重大不利變化；
- 擔保物價值變低(僅針對抵質押貸款)；
- 出現現金流／流動性問題的早期跡象，例如應付賬款／貸款還款的延期；
- 付款逾期超過30天。

於二零一九年十二月三十一日，本集團未將任何金融工具視為具有較低信貸風險而不再比較資產負債表日的信貸風險與初始確認時相比是否大幅上升。

##### (ii) 「違約」及「已信貸減值」資產的定義

當金融工具符合以下一項或多項條件時，本集團將該金融資產界定為已發生違約，其標準與已信貸減值的定義一致：

##### (a) 定量標準

金融資產逾期超過90天。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

(ii) 「違約」及「已信貸減值」資產的定義(續)

(b) 定性標準

交易對手方滿足「難以還款」的標準，表明交易對手方發生重大財務困難，包括：

- 交易對手方長期處於寬限期；
- 交易對手方死亡；
- 交易對手方破產；
- 交易對手方違反合約中對債務人約束的條款(一項或多項)；
- 由於交易對手方財務困難導致相關金融資產的活躍市場消失；
- 債權人由於交易對手方的財務困難作出讓步；
- 交易對手方很可能破產；
- 購入資產時獲得了較高折扣、購入時資產已經發生信貸虧損。

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。

(iii) 對參數、假設及估計技術的說明

預期信貸虧損是違約概率、違約風險敞口及違約損失率三者的乘積貼現後的結果。相關定義如下：

- 違約概率是指借款人在未來12個月或在整個剩餘存續期，無法履行其償付義務的可能性；
- 違約風險敞口是指，在未來12個月或在整個剩餘存續期中，在違約發生時，本集團應被償付的金額；
- 違約損失率是指本集團對違約敞口發生損失程度作出的預期。根據交易對手的類型、追索的方式和優先級，以及擔保物或其他信用支持的可獲得性不同，違約損失率也有所不同。

本集團通過預計未來各月份中單個敞口或資產組合的違約概率、違約損失率和違約風險敞口，來確定預期信貸虧損。本集團將這三者相乘並根據其存續(即沒有在更早期間發生提前還款或違約的情況)的可能性進行調整。這種做法可以計算出未來各月的預期信貸虧損。再將各月的計算結果貼現至資產負債表日並加總。預期信貸虧損計算中使用的貼現率為初始實際利率或其近似值。



## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

##### (iii) 對參數、假設及估計技術的說明(續)

整個存續期違約概率是運用到期模型、以12個月違約概率推導而來。到期模型描述了資產組合整個存續期的違約情況演進規律。該模型基於歷史觀察數據開發，並適用於同一組合和信用等級下的所有資產。上述方法得到經驗分析的支持。

12個月及整個存續期的違約風險敞口根據預期還款安排確定，不同類型的產品將有所不同。

- 對於應收貸款，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GDP、工業增加值、CPI等。

本報告期內，估計技術或關鍵假設未發生重大變化。

##### (iv) 最大信貸風險敞口

本集團所承受的最大信貸風險敞口為報告期末每項金融資產的賬面價值。於報告期末就表外項目承受的最大信貸風險敞口已在附註33中披露。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：

(a) 按性質分析

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>應收貸款及保理應收款項</b>		
公司貸款	<b>1,343,682</b>	2,297,453
公司保理	<b>27,823</b>	436,354
個人業務貸款	<b>92,496</b>	655,228
<b>應收貸款及保理應收款項總額</b>	<b>1,464,001</b>	3,389,035
應計利息	<b>73,182</b>	112,752
減：就應收貸款及保理應收款項的減值虧損撥備	<b>127,975</b>	153,859
<b>應收貸款及保理應收款項淨額</b>	<b>1,409,208</b>	3,347,928

(b) 按行業分析

	二零一九年		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	<b>1,343,682</b>	<b>92%</b>	<b>1,337,439</b>
租賃及商業服務	<b>24,199</b>	<b>2%</b>	<b>24,199</b>
製造	<b>3,087</b>	<b>0%</b>	<b>3,087</b>
運輸、倉儲及郵政服務	<b>537</b>	<b>0%</b>	<b>537</b>
<b>公司貸款及保理小計</b>	<b>1,371,505</b>	<b>94%</b>	<b>1,365,262</b>
個人業務貸款	<b>92,496</b>	<b>6%</b>	<b>85,412</b>
<b>應收貸款及保理應收款項總額</b>	<b>1,464,001</b>	<b>100%</b>	<b>1,450,674</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(b) 按行業分析(續)

	二零一八年		
	金額	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
	人民幣千元		人民幣千元
商品貿易	2,224,845	66%	1,515,156
租賃及商業服務	142,608	4%	7,608
批發及零售	55,724	2%	—
製造	280,622	8%	—
運輸、倉儲及郵政服務	30,009	1%	—
公司貸款及保理小計	2,733,808	81%	1,522,764
個人業務貸款	655,227	19%	655,228
應收貸款及保理應收款項總額	3,389,035	100%	2,177,992

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日所有應收貸款及保理應收款項均位於中國。

#### (c) 按抵押類型分析

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
無質押	13,327	1,171,543
已擔保	—	39,500
已抵押	1,450,674	2,177,992
應收貸款及保理應收款項總額	1,464,001	3,389,035
應計利息	73,182	112,752
減：應收貸款及保理應收款項減值虧損撥備	127,975	153,859
應收貸款及保理應收款項淨額	1,409,208	3,347,928

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(d) 逾期應收貸款及保理應收款項按逾期期限分析

	二零一九年			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	-	40,511	171,929	212,440
佔應收貸款及保理應收款項總額百分比	-	2.77%	11.74%	14.51%

  

	二零一八年			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	42,484	7,673	185,267	235,424
佔應收貸款及保理應收款項總額百分比	1.25%	0.23%	5.47%	6.95%

逾期應收貸款及保理應收款項指貸款或保理，其中全部或部分本金或利息逾期一日或以上。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(e) 減值虧損撥備

	二零一九年			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	已信貸	
		減值的存續期	減值的存續期	
		預期信貸虧損 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元	
應收貸款及保理應收款項總額	1,194,297	43,936	225,768	1,464,001
應計利息	23,097	49,910	175	73,182
減：減值虧損撥備	1,306	252	126,417	127,975
<b>應收貸款及保理應收款項賬面值</b>	<b>1,216,088</b>	<b>93,594</b>	<b>99,526</b>	<b>1,409,208</b>

  

	二零一八年			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	已信貸	
		減值的存續期	減值的存續期	
		預期信貸虧損 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元	
應收貸款及保理應收款項總額	1,911,833	981,156	496,046	3,389,035
應計利息	54,385	44,300	14,067	112,752
減：減值虧損撥備	6,554	4,004	143,301	153,859
<b>應收貸款及保理應收款項賬面值</b>	<b>1,959,664</b>	<b>1,021,452</b>	<b>366,812</b>	<b>3,347,928</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(f) 減值虧損撥備變動

	二零一九年			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	6,554	4,004	143,301	153,859
轉移				
— 至並無信貸減值的存續期 預期信貸虧損	(157)	157	-	-
年內扣除	539	202	48,226	48,967
收回	(2,358)	(1,617)	-	(3,975)
出售一間附屬公司	(3,272)	(2,494)	(65,110)	(70,876)
於十二月三十一日	1,306	252	126,417	127,975

  

	二零一八年			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	14,773	886	60,656	76,315
轉移				
— 至並無信貸減值的存續期 預期信貸虧損	(286)	286	-	-
— 至信貸減值的存續期預期信貸虧損	(389)	-	389	-
年內扣除	-	2,832	82,256	85,088
收回	(7,544)	-	-	(7,544)
於十二月三十一日	6,554	4,004	143,301	153,859

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

應收貸款及保理應收款項(續)

預期信貸虧損計量(續)

(v) 金融資產的信貸質素分析如下：(續)

(g) 金融資產的信貸質素分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	1,194,297	1,911,833
小計	1,194,297	1,911,833
並無信貸減值及就存續期預期信貸虧損評估的金融資產結餘		
— 既無逾期亦無信貸減值	43,936	981,156
小計	43,936	981,156
就存續期預期信貸虧損評估的已信貸減值的金融資產結餘		
— 逾期及已信貸減值	225,768	235,424
— 已信貸減值但並無逾期	-	260,622
小計	225,768	496,046
應計利息	73,182	112,752
減：減值虧損撥備	127,975	153,859
總計	1,409,208	3,347,928

就於二零一九年及二零一八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105,419,000元及人民幣181,609,000元。抵押品主要包括糖及其他商品。抵押物的公平值乃由本集團基於自二級市場所獲市場價格，並根據處置經驗及現時市況作出調整後作出。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (b) 流動資金風險

本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諾，以確保備有足夠的現金儲備，及向主要金融機構取得充足已承諾資金，以應付長短期流動資金需求。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：

	二零一九年					賬面值 人民幣千元
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	
計息借貸(不包括已貼現銀行承 兌票據)	12,383,481	1,380,931	3,450,183	118,972	17,333,567	15,934,361
貿易及其他應付款項(不包括 預收款項)	13,327,196	13,919	-	-	13,341,115	13,341,115
租賃負債(附註)	14,203	7,641	5,479	-	27,323	25,721
應付關連方款項	95,072	373,230	-	-	468,302	468,302
	25,819,952	1,775,721	3,455,662	118,972	31,170,307	29,769,499

  

	二零一八年					賬面值 人民幣千元
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	
計息借貸(不包括已貼現銀行承 兌票據)	8,891,939	3,629,371	1,515,481	300,949	14,337,740	13,293,330
貿易及其他應付款項(不包括 預收款項)	10,690,923	21,261	-	-	10,712,184	10,712,184
應付關連方款項	956,391	-	-	-	956,391	956,391
	20,539,253	3,650,632	1,515,481	300,949	26,006,315	24,961,905

附註： 本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的租賃負債。租賃負債包括已就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃於過渡至國際財務報告準則第16號當日確認的金額及與年內訂立的新租賃有關的金額。根據此方法，比較資料不予重列。詳見附註1(c)。

- (ii) 敏感度分析

於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款及來自其他金融機構的貸款人民幣6,358,644,000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23,747,906,000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

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 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25。本集團並無就管理利率風險進行任何對沖活動。

### (i) 利率概要

下表詳列於報告期末，本集團借貸的利率概要。

	二零一九年		二零一八年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
<b>固定利率借貸：</b>				
租賃負債(附註)	4.75%	25,721	-	-
計息借貸	4.00% - 14.00%	14,405,639	4.00% - 11.03%	10,400,162
		<b>14,431,360</b>		10,400,162
<b>浮動利率借貸：</b>				
計息借貸	3.95% - 10.11%	4,084,974	4.44% - 10.10%	3,825,782
借貸總額		<b>18,516,334</b>		14,225,944
固定利率借貸佔借貸總額之百分比		<b>78%</b>		73%

附註： 本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的租賃負債。根據此方法，比較資料不予重列。詳見附註1(c)。

### (ii) 敏感度分析

於二零一九年十二月三十一日，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溢利將減少/增加及保留溢利將減少/增加約人民幣15,319,000元(二零一八年：人民幣14,680,000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，對本集團之除稅後溢利(及保留溢利)以及綜合權益之其他部分乃按相關利率變動對利息開支或收入的年度化影響進行估計。有關分析乃按二零一八年的相同基準作出。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (d) 貨幣風險

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

管理層預期，於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無重大貨幣風險。

#### (e) 股價風險

本集團面臨股價變動風險，來自分類為以公平值計量且變動計入損益之金融資產之上市股權投資(見附註18)。

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

本集團亦面對因本公司自身股本工具低於本集團收購中農網的或然代價而因本公司股價變動而產生的股價風險。

於二零一九年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變下，估計相關股市指數(就上市投資)及本公司自身股價(就或然代價)(如適用)增加/(減少)10%將令本集團除稅後溢利及保留溢利增加/(減少)如下：

	二零一九年		二零一八年	
	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響		對除稅後溢利 及保留溢利 之影響	
	人民幣千元		人民幣千元	
<b>相關股價風險變量變動：</b>				
增加	10%	27,726	10%	124,032
減少	(10%)	(27,726)	(10%)	(124,032)

敏感度分析顯示，假設股票市場指數或其他相關風險變量的變化發生於報告期末並已應用於重新計量本集團持有的該等使本集團於報告期末面臨股價風險的金融工具，本集團之除稅後溢利(及保留溢利)可能產生即時變動。同時假設本集團股權投資的公平值會根據與相關股票市場指數或相關風險變量的歷史相關性而變化，且所有其他變量保持不變。分析乃按二零一八年的相同基準作出。

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (f) 公平值計量

#### (i) 按公平值計量之金融資產及負債

##### 公平值層級

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

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

	於 二零一九年 十二月 三十一日				於 二零一八年 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
<b>經常性公平值計量</b>								
資產：								
– 上市股本證券	95,287	95,287	-	-	968,187	968,187	-	-
– 理財產品及信託產品	4,214,546	14,000	4,200,546	-	3,388,360	-	3,388,360	-
– 遠期合約	295,525	-	295,525	-	141,051	-	141,051	-
– 或然代價	189,606	-	-	189,606	287,757	-	-	287,757
– 以公平值計量且變動計入其 他全面收益之股權投資	8,702	-	8,702	-	8,702	-	8,702	-
負債：								
– 遠期合約	295,525	-	295,525	-	141,051	-	141,051	-
– 或然代價	876	-	-	876	1,276	-	-	1,276
– 一間附屬公司的可轉換可贖 回優先股	19,273	-	-	19,273	59,024	-	-	59,024

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無轉換，亦無轉入或轉出第三級。本集團的政策為於報告期末公平值層級間發生轉換時予以確認。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (f) 公平值計量(續)

##### (i) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

第二級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

以公平值計量且變動計入其他全面收益之股權投資公平值按市場法釐定。

遠期合約的公平值根據貼現現金流法釐定。

第二層級理財產品及信託產品的公平值透過以風險率(即於報告期末之基準利率加風險溢價)貼現估計未來現金流量釐定。

有關第三層級公平值計量的資料

	重大估值技術	重大不可觀查的輸入數據	輸入值
收購中農網的或然代價	概率法	財務預算的發生概 率、財務預算	80%(基準)；10%(牛 市及熊市)
收購化塑匯的或然代價	概率法	財務預算的發生概 率、財務預算	70%(基準)；20%(牛 市)；10%(熊市)
可轉換可贖回優先股	期權定價模式	財務預算	不適用

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (f) 公平值計量(續)

- (i) 按公平值計量之金融資產及負債(續)  
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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>或然代價</b>		
於一月一日結餘	286,481	6,915
業務合併時產生	-	42,914
收購非控股權益(附註35(a))	76,135	-
公平值變動淨額(附註4)	(165,722)	251,298
結算	(8,164)	(14,646)
於十二月三十一日的結餘	188,730	286,481

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>一間附屬公司可轉換可贖回優先股</b>		
於一月一日結餘	59,024	-
業務合併時產生	-	79,737
匯兌差異	(2,034)	5,767
贖回	-	(12,431)
公平值變動淨額(附註4)	(37,717)	(14,049)
於十二月三十一日的結餘	19,273	59,024

#### (ii) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，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。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 承擔

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額情況如下：

	二零一八年 人民幣千元
於一年內	15,106
於一年後但於五年內	20,639
	<b>35,745</b>

本集團為先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的若干租賃項下持有的物業的承租人。本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，本集團調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與該等租賃有關的租賃負債(詳見附註1(c))。自二零一九年一月一日起，未來租賃付款根據附註1(l)所載政策於財務狀況表中確認為租賃負債，有關本集團未來租賃付款的詳情於附註26披露。

### (b) 開發成本之資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團有關發展中投資物業及發展中物業的資本承擔如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 發展中投資物業	<b>85,740</b>	137,887
— 發展中物業	<b>1,955,259</b>	1,590,514
	<b>2,040,999</b>	1,728,401

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 33 或然負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行財務擔保	-	171,088
其他非銀行財務擔保	-	96,980
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保(i)	514,692	688,759
其他財務擔保(ii)	30,000	-
已發出最高擔保總額	544,692	956,827

- (i) 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。

- (ii) 本集團於二零一九年十二月三十一日向第三方提供財務擔保人民幣30,000,000元，並抵押銀行存款人民幣30,000,000元(二零一八年：零)。

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

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 34 重大關連方交易

除本報告其他地方披露的關連方資料外，本集團及本公司訂立如下重大關連方交易。

最終控股方指閻志先生。彼為本集團之聯席主席、聯席行政總裁及執行董事。

#### (a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括附註7披露的向本公司董事支付之款項及附註8披露的若干最高薪酬僱員)如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	15,792	13,587
定額福利退休計劃之供款	461	433
以權益結算股份支付的開支	10,975	71,945
	<b>27,228</b>	85,965

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

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 34 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方的其他交易

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(i) 關連方墊款		
— 直接母公司	3,230	459,853
— 聯營公司	87,480	2,260
— 合營企業	-	30,000
— 受最終控股方控制之實體	241,807	316,640
— 受一名董事控制之一間實體	10,000	-
(ii) 向關連方還款		
— 直接母公司	-	93,753
— 合營企業	-	177,634
— 聯營公司	57,389	-
— 附屬公司的非控股權益	307,019	1,253
— 受最終控股方控制之實體	450,044	39,695
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	-	114,200
(iii) 墊付關連方款項		
— 聯營公司	681,502	76,731
— 合營企業	2,310,956	1,098,732
— 受最終控股方控制之實體	612,213	4,478
(iv) 關連方還款		
— 聯營公司	137,414	10,872
— 合營企業	2,199,351	1,038,467
— 受最終控股方控制之實體	433,156	2,648
— 附屬公司的非控股權益	30,603	-
(v) 租金收入		
— 受最終控股方控制之實體	39,455	36,653
(vi) 存款存放於		
— 大受最終控股方影響之銀行	18,667,944	14,256,179
提取存款自		
— 大受最終控股方影響之銀行	(18,703,950)	(14,420,391)
(vii) 銷售商品予關連方		
— 聯營公司	242,375	280,356
— 受最終控股方控制之實體	-	17
(viii) 自關連方購買商品		
— 聯營公司	146,162	167,827
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	83,503	-
(ix) 向一名關聯方提供物流及市場服務		
— 一間聯營公司	79,154	111,796

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 34 重大關連方交易(續)

#### (c) 與關連方的結餘

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>保理應收款項</b>		
— 受最終控股方控制之一間實體	-	20,167
— 一間聯營公司	24,277	-
	<b>24,277</b>	20,167
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>貸款予</b>		
— 聯營公司	76,373	61,278
— 一間附屬公司的非控股權益	-	7,506
	<b>76,373</b>	68,784
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>貿易應付款項給予</b>		
— 聯營公司	40,261	23,963
— 受最終控股方控制之一間實體	-	17
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	84,135	-
	<b>124,396</b>	23,980
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>應收關連方款項</b>		
— 聯營公司	630,197	86,154
— 合營企業	182,744	71,139
— 附屬公司的非控股權益	-	30,603
— 受最終控股方控制之實體	2,942	4,259
— 主要管理人員	5,036	1,138
	<b>820,919</b>	193,293

應收關連方款項乃無抵押及須按要求償還。

於二零一九年十二月三十一日，應收聯營公司款項人民幣79,830,000元按年利率3.5%計息(二零一八年：無)。於二零一九年十二月三十一日，應收合營企業款項人民幣115,689,000元按年利率5.4%計息(二零一八年：無)。於二零一九年十二月三十一日，所有其他應收關連方款項均為免息。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 34 重大關連方交易(續)

#### (c) 與關連方的結餘(續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於以下機構之存款		
— 大受最終控股方影響之銀行	3,936	39,942
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合約負債—農產品貿易		
— 一間聯營公司	—	27,439
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計息借貸		
— 一間聯營公司	—	11,000
— 一間合營企業(附註25(c))	3,242	—
	3,242	11,000
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付關連方款項—流動		
— 聯營公司	31,831	2,260
— 附屬公司的非控股權益	26	307,026
— 受最終控股方控制之實體	52,894	277,105
— 最終控股方	—	3,900
— 直接母公司	—	366,100
— 主要管理人員	321	—
— 一名董事控制之實體	10,000	—
	95,072	956,391
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付關連方款項—非流動		
— 最終控股方	3,900	—
— 直接母公司	369,330	—
	373,230	—

應付關連方款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 34 重大關連方交易(續)

#### (c) 與關連方的結餘(續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
下列人士擔保的貸款		
— 受最終控股方控制之實體	120,000	140,000
— 本公司一名董事	304,000	—
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	120,000	—
	<b>544,000</b>	140,000

關連方並未就貸款擔保收取擔保收入。

#### (d) 與關連交易有關之上市規則之適用性

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

### 35 收購非控股權益

(a) 於二零一六年十月二十八日，本集團與若干賣方訂立收購協議，據此，本集團同意以不多於25.91億港元代價購買中農網的60.49%股權，將以配發及發行本公司股份的方式支付。該項收購須分兩期完成，並且涉及收購後按表現釐定的或然代價。於二零一七年六月二十八日，第一期收購事項已完成，已配發及發行本公司517,227,000股普通股，以換取中農網的50.6%股權，而中農網因此成為本集團的附屬公司。

於二零一九年六月十日，本集團發行101,094,000股普通股以收購中農網9.89%股權，本集團於中農網的所有權由50.6%增加至60.49%。由於第二期收購事項已於二零一九年六月十日完成，第二期收購事項的收購後按表現釐定的或然代價人民幣76,135,000元已予確認，而有關第二期收購事項義務的衍生工具人民幣124,328,000已終止確認。於二零一九年六月十日，中農網於本集團綜合財務報表中的資產淨值賬面值為人民幣1,275,489,000元。

	附註	人民幣千元
收購的非控股權益的賬面值		126,146
代價，以下列各項支付		
— 股本工具	30(b)(i)	172,362
— 或然代價	31(f)(i)	(76,135)
		29,919
終止確認與9.89%額外收購義務相關的衍生金融工具		(124,328)
於二零一九年本公司權益股東應佔權益減少		(94,409)

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 35 收購非控股權益(續)

- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團收購中農網額外8.36%權益，其所有權由60.49%增加至68.85%。於收購當日，中農網於本集團綜合財務報表中的資產淨值賬面值為人民幣1,261,912,000元。

	人民幣千元
收購的非控股權益的賬面值	105,496
代價，以現金支付	(312,729)
	(207,233)
於二零一九年前自權益扣除的金額	307,000
於二零一九年本公司權益股東應佔權益增加	99,767

### 36 出售附屬公司

#### 出售卓爾金服信息科技(武漢)有限公司(「卓爾金服信息科技」)的全部股權及眾邦融資租賃有限公司(「眾邦融資租賃」)的35%股權

於二零一九年六月三十日，本集團與眾邦資產管理有限公司(「眾邦資產管理」，由本公司最終控股方控制的本公司關連人士)訂立兩項出售協議，內容涉及出售卓爾金服信息科技的全部股權及眾邦融資租賃的35%股權，代價分別為人民幣21,000,000元及人民幣44,000,000元。卓爾金服信息科技擁有眾邦融資租賃的65%股權。卓爾金服信息科技連同其附屬公司(包括眾邦融資租賃)主要從事資產管理、保險代理及相關諮詢業務，以及擔保業務及提供融資租賃服務。

卓爾金服信息科技的全部股權出售已於二零一九年七月完成。本集團確認出售收益淨額人民幣1,423,000元，其計算方法如下：

	人民幣千元
出售的資產淨值	67,490
減：非控股權益	47,913
	19,577
代價，以現金支付	21,000
出售附屬公司的收益	1,423

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 36 出售附屬公司(續)

出售卓爾金服信息科技(武漢)有限公司(「卓爾金服信息科技」)的全部股權及眾邦融資租賃有限公司(「眾邦融資租賃」)的35%股權(續)

有關上述出售股權的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
總現金代價	21,000
出售的現金及現金等價物	(3,822)
就出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	17,178

眾邦融資租賃35%股權的出售於二零一九年十二月三十一日並未完成，並分類為持作出售的非流動資產。

### 出售武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)的全部股權

於二零一九年八月二日，本集團與眾邦資產管理訂立出售協議，據此，本集團同意出售武漢擔保投資的全部股權，代價為人民幣198,000,000元。

武漢擔保投資的全部股權出售已於二零一九年八月完成。本集團確認出售虧損淨額人民幣2,713,000元，其計算方法如下：

	人民幣千元
出售的資產淨值	200,713
代價，以現金支付	(198,000)
出售一間附屬公司的虧損	2,713

有關上述出售股權的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
總現金代價	198,000
出售的現金及現金等價物	(6,707)
就出售一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	191,293

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 37 收購附屬公司

於二零一九年十一月十二日，本集團與湖北華中棉紡交易中心有限公司(「華中棉紡交易中心」，由本公司最終控股方控制的本公司關連人士)訂立收購協議，據此，華中棉紡交易中心同意出售且本集團同意收購華棉所(太倉)棉紡有限公司(「華棉所(太倉)」)的全部股權，代價為人民幣30,964,000元。華棉所(太倉)主要從事線上銷售紡織原料及產品、倉儲服務及分銷棉原料及產品。該交易已於二零一九年十一月二十六日完成。

自收購後日期至二零一九年十二月三十一日，華棉所(太倉)為本集團的業績貢獻了零收入及人民幣198,000元的虧損。倘收購發生於二零一九年一月一日，管理層估計綜合收入將為人民幣73,451,499,000元，而年內綜合溢利將為人民幣57,665,000元。

	於收購時 確認的價值 人民幣千元
現金及現金等價物	11
貿易及其他應收款項	31,861
合約負債	(1,101)
貿易及其他應付款項	(191)
收購的可識別資產淨值總額	30,580
代價	
— 已付現金	30,964
收購獲取的商譽	384

## 綜合財務報表附註

(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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	14	<b>3,197,898</b>	3,066,815
物業、廠房及設備		<b>8,065</b>	—
		<b>3,205,963</b>	3,066,815
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		<b>61,238</b>	57,987
貿易及其他應收款項、預付款項		<b>1,246,961</b>	1,205,490
		<b>1,308,199</b>	1,263,477
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		<b>412,468</b>	415,408
租賃負債		<b>3,274</b>	—
		<b>415,742</b>	415,408
<b>流動資產淨值</b>		<b>892,457</b>	848,069
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,098,420</b>	3,914,884
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>4,908</b>	—
<b>資產淨值</b>		<b>4,093,512</b>	3,914,884
<b>股本及儲備</b>			
股本	30	<b>32,733</b>	32,437
儲備		<b>4,060,779</b>	3,882,447
<b>權益總額</b>		<b>4,093,512</b>	3,914,884

附註：本集團已採用經修訂追溯法於二零一九年一月一日首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。詳見附註1(c)。



# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 39 直接及最終控股方

於二零一九年十二月三十一日，董事認為本集團直接母公司及最終控股方分別為卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)及閻志先生。卓爾發展投資並未編製財務報表以供公眾使用。

## 40 比較數字

本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。有關會計政策變動的進一步詳情於附註1(c)披露。

## 41 報告期後之非調整事項

自二零二零年初以來冠狀病毒的爆發為本集團的經營環境帶來額外的不明朗因素，並對本集團的經營及財務狀況造成影響。疫情導致本集團經營的多個線上商品交易平台的交易金額及交易量下降，並減緩收回應收款項，對營運資金造成負面影響。該疫情亦導致本集團營運的線下商品交易市場(如湖北省武漢市的漢口北國際商品交易中心)暫時關閉，且天津及荊州物業開發項目的建設進度或會延遲。鑑於上述影響，本集團一直於線上商品交易平台與供應商密切溝通，並為漢口北國際商品交易中心的租戶提供若干優惠措施以協助並方便彼等。隨著武漢當地政府於二零二零年四月初前後逐步解除限制，漢口北國際商品交易中心近期已恢復運作。

線下商品交易市場的運營中斷可能導致本集團投資物業的租金收入減少，且本集團投資物業的公平值可能受到影響。本集團管理層認為，線下商品交易市場的營運正在復甦，而該疫情對武漢商業物業的影響正在減少。該疫情對本集團投資物業的公平值的影響可能對本集團的二零二零年業績產生相應影響。本集團將持續監察疫情的情況，並積極評估及應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

## 42 已頒佈但於截至二零一九年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈一些修訂及新準則、國際財務報告準則第17號保險合約，惟該等修訂及新準則於截至二零一八年十二月三十一日止年度仍未生效且未於該等財務報表採納。該等修訂包括下列項目可能與本集團有關。

自以下日期  
或之後開始之  
會計期間生效

國際財務報告準則第3號(修訂本)，業務的定義	二零二零年一月一日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)，重大性的定義	二零二零年一月一日

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，採納該等修訂預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

## 主要物業資料

於二零一九年十二月三十一日

### 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	二零二一年十二月	商業	302,408	318,366	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	二零二四年十二月	商業	394,882	618,883	100%	1%
3 卓爾生活城 – 湖畔家庭 (二期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區	二零二零年十二月	住宅	59,793	117,980	100%	88%
4 第一企業社區 – 長沙 總部基地(二期)	中國湖南省長沙市 開福區新港鎮植基村	二零二三年七月	商業	177,434	297,991	80%	5%
5 荊州卓爾城部分物業	中國湖北省荊州市荊州區 紀南鎮三紅村	二零二一年六月	商業	137,802	229,006	100%	85%
6 天津電商城(C區)	中國天津市西青區 精武學府工業園	二零二零年十二月	商業	24,505	39,244	100%	99%
7 武漢陸港中心(一期)	中國湖北省 武漢市新洲區 陽邏街施崗村	二零二一年七月	物流貨運中心	364,358	126,857	100%	83%
8 天津卓爾城	中國天津市西青區 精武學府工業園	二零二二年十二月	商業	106,982	265,903	100%	10%
9 漢口北大公館	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店立交	二零二三年十二月	商業	32,077	172,198	100%	10%

## 主要物業資料

於二零一九年十二月三十一日

### 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 劉店及溝口村	商舖	260,884	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 劉店及溝口村	商舖	34,785	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	28,160	100%
4 卓爾生活城－湖畔豪庭	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區	住宅	14,736	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	8,504	100%
6 第一企業社區－長沙(一期)	中國湖南省長沙市開福區 新港鎮植基村	辦公室	10,486	80%

## 主要物業資料

於二零一九年十二月三十一日

### 本集團物業組合概要 – 主要持作投資物業

項目	位置	竣工階段	土地租賃年限	概約建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村	竣工	中期	1,501,849	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 劉店及瀟口村	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 劉店及瀟口村	竣工	中期	217,338	100%
4 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區	竣工	中期	25,550	100%
5 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市東西湖區 將軍路街	在建中	中期	18,354	100%
6 第一企業社區 1號樓部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號	竣工	中期	83,243	100%
7 第一企業社區 商業街部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 巨龍大道18號	竣工	中期	45,086	100%
8 天津電商城部分物業 (A區及B區)	中國天津市西青區創新道32號 天津電商城第一期國際商貿城	在建中	中期	519,458	100%
9 第一企業社區 – 長沙(一期)	中國湖南省長沙市 開福區新港鎮植基村	竣工	中期	45,901	80%
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	竣工	中期	62,908	100%

## 財務概要

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收入	<b>72,898,756</b>	56,116,072	22,249,176	1,213,375	1,029,482
毛利	<b>1,224,911</b>	1,559,600	1,012,255	361,307	271,210
投資物業估值淨收益	<b>2,533,075</b>	3,865,192	3,021,326	1,275,697	1,237,742
下列人士應佔年內溢利：					
本公司權益股東	<b>92,797</b>	1,371,304	2,379,077	2,048,951	2,037,727
非控股權益	<b>(35,278)</b>	(97,397)	(22,595)	7,620	8,261
年內溢利	<b>57,519</b>	1,273,907	2,356,482	2,056,571	2,045,988
<b>財務狀況</b>					
資產總額	<b>61,489,239</b>	53,081,118	47,343,628	29,747,649	23,769,619
負債總額	<b>41,866,765</b>	33,472,305	28,682,741	17,608,417	13,459,088
非控股權益	<b>543,480</b>	829,221	879,677	34,685	842,063
本公司權益股東應佔權益總額	<b>19,078,994</b>	18,779,592	17,781,210	12,104,547	9,468,468
總權益	<b>19,622,474</b>	19,608,813	18,660,887	12,139,232	10,310,531