

# ZALL卓尔

Zall Group Ltd.

卓爾集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2098



年報 2016

## 目錄

- 2 公司資料
- 4 財務摘要
- 5 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 21 董事及高級管理層履歷詳情
- 25 董事會報告
- 38 環境、社會及管治報告
- 52 企業管治報告
- 62 獨立核數師報告
- 67 綜合損益表
- 68 綜合損益及其他全面收益表
- 69 綜合財務狀況表
- 71 綜合權益變動表
- 73 綜合現金流量表
- 74 財務報表附註
- 163 主要物業資料
- 166 財務概要

## 關於

### 卓爾集團股份有限公司

本公司為一間投資控股公司及本集團為一間一流的大型物業開發商及營運商，專注於在中國提供消費品批發商場及商用空間。本集團正調整其主營業務，並集中其資源至核心業務分部，即開發及運營大型消費品批發商場及有關增值業務，包括電子商貿、金融服務、倉儲及物流服務。

本集團以實體市場、商業物業、物流服務為基礎，發展線上線下結合的雲市場服務體系，積極推進跨境貿易、C端業務、金融及物流服務，實現構建一個全球領先的智能交易生態圈的戰略目標。



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

閻志先生(聯席主席兼行政總裁)  
于剛博士(聯席主席)  
崔錦鋒先生  
王創先生(於二零一七年四月十日辭任)  
彭池先生(於二零一六年四月十一日調任)

### 獨立非執行董事

張家輝先生  
吳鷹先生(於二零一六年二月二十九日獲委任)  
衛哲先生(於二零一六年四月十一日獲委任)  
朱征夫先生(於二零一七年三月十日獲委任)

### 註冊辦事處

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

### 中國總部

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

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
交易廣場2期  
21樓2101室

### 審核委員會

張家輝先生(主席)  
吳鷹先生(於二零一六年二月二十九日獲委任)  
衛哲先生(於二零一六年四月十一日獲委任)

## 公司資料(續)

提名委員會	吳鷹先生(主席)(於二零一六年二月二十九日獲委任) 閻志先生(於二零一七年三月三十一日獲委任) 崔錦鋒先生(於二零一七年三月三十一日辭任) 衛哲先生(於二零一六年四月十一日獲委任)
薪酬委員會	衛哲先生(主席)(於二零一六年四月十一日獲委任) 吳鷹先生(於二零一六年二月二十九日獲委任) 彭池先生
風險管理委員會 (於二零一七年三月三十一日成立)	朱征夫先生(主席)(於二零一七年三月三十一日獲委任) 崔錦鋒先生(於二零一七年三月三十一日獲委任) 張家輝先生(於二零一七年三月三十一日獲委任)
公司秘書	龍瑞麒先生(於二零一七年一月三日獲委任) 陳奕斌先生(於二零一六年九月八日獲委任 並於二零一七年一月三日辭任) 馬永明先生(於二零一六年九月八日辭任)
公司網站	<a href="http://www.zallcn.com/">http://www.zallcn.com/</a>
授權代表	崔錦鋒先生 龍瑞麒先生(於二零一七年一月三日獲委任) 陳奕斌先生(於二零一六年九月八日獲委任 並於二零一七年一月三日辭任) 馬永明先生(於二零一六年九月八日辭任)
香港股份登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東 183 號 合和中心 22 樓
主要股份過戶登記處	Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited 4th Floor, Royal Bank House 24 Shedden Road George Town Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands
法律顧問	盛德國際律師事務所 胡百全律師事務所
核數師	畢馬威會計師事務所 執業會計師
主要往來銀行	交通銀行 中國建設銀行 中國民生銀行股份有限公司 漢口銀行 興業銀行 中國工商銀行

## 財務摘要

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	1,213,375	1,029,482
毛利	361,307	271,210
毛利率	29.8%	26.3%
年內溢利	2,056,571	2,045,988
每股盈利 — 基本(人民幣元)	0.191	0.193
— 攤薄(人民幣元)	0.191	0.188
非流動資產總值	15,858,971	13,244,027
流動資產總值	13,888,678	10,525,592
資產總值	29,747,649	23,769,619
非流動負債總額	9,377,568	7,906,997
流動負債總額	8,230,849	5,552,091
負債總額	17,608,417	13,459,088
資產淨值	12,139,232	10,310,531

# 主席報告

隨著互聯網向經濟社會各領域深入滲透發展，帶來更專業、更細緻的社會分工，人工智能、大數據等信息化技術的普及應用，「智能交易」開始超越已基本成熟的「電子商務」，並越過零售消費端交易，以難以阻擋的趨勢，向供給側及商業供應鏈縱深處延伸。

智能交易時代將呈現三大顯著特徵：人工智能、大數據、物聯網等技術即將在交易領域大規模採用；產業互聯網時代的真正到來；集群化協同發展的生態鏈時代來臨。在這場新的浪潮中，擁有完整的產業鏈、服務鏈的實體企業，擁有不可替代的先發優勢。

基於這樣的判斷，去年4月，我們清晰地提出構建卓爾智能交易生態圈的戰略轉型目標，並規劃了發展路徑：以實體市場、物流、物業為基礎，以卓爾雲市場為契機，發展線上線下結合的雲市場交易及服務體系，並積極推進跨境貿易、C端業務、物流整合及金融服務，形成全球最大的智能化交易平台和數據庫。

近一年來，我們圍繞目標，堅定不移，扎實推進，卓爾智能交易生態圈基本形成。

- 1) 以線上線下融合的消費品批發交易平台為基礎，構築堅實穩固的基礎設施。漢口北國際交易中心獲批中國中西部唯一的國家採購貿易試點市場，商戶數量和交易額進一步提升；天津電商城疏解首都非核心功能，加速承接北京動批等市場外遷。立足於實體批發市場不斷增長的物業、客戶、物流、數據等基礎及優勢，武漢卓爾雲市集團有限公司旗下卓爾購、卓集送、卓服匯等平台，快速實現商戶批發交易的線上轉化，並提供物流、倉儲及其他綜合增值服務。一年來，卓爾購已成為中國最大的線上線下集成批發交易平台，覆蓋全國20多個城市，入駐商戶超11萬戶，年交易額約500億元，進入中國電商第一方陣。



## 主席報告(續)

- II) 搭建開放高效的交易平台。2016年以來，集團通過比較密集的跨地區、跨行業兼併重組動作，先後成為跨境電商平台 Lightn the Box Holding Co., Ltd.「蘭亭集勢」第一大股東，收購了中國最大農產品電商深圳中農網股份有限公司(「中農網」)，本公司搭建起交易繁盛、充滿活力的智能商業交易生態的核心圈層，進入了千億級產業互聯網陣營。
- III) 形成日趨完善的服務鏈條。2016年6月，本公司收購嘉實資本旗下三家公司，組建卓爾金融服務集團有限公司(「卓爾金融服務集團」)，形成由嘉石榴、卓金服、眾邦融資租賃組成的供應鏈金融服務矩陣，為生態圈商戶提供融資、保險、租賃、徵信、支付等全方位金融服務。集團先後成立卓易通、漢口北進出口服務有限公司、卓恒供應鏈管理(武漢)有限公司(「武漢卓恒」)等5大供應鏈管理公司，為商戶提供批發分銷、進出口等供應鏈管理服務，卓集送、蘭亭智通開展全球化物流業務，從而形成了完善、高效、便捷的服務鏈條，為交易平台提供有力的支援和服務。

我們還將陸續擴展垂直交易平台，形成有色金屬、糧油等領域全國領先的交易平台矩陣，與卓爾各大交易平台和服務鏈條互聯互通，形成萬億級交易規模的全球化智能化產業互聯網交易平台。

**智能交易平台效應正在產生，帶來物流與金融的機會。**交易平台的高效運營和開放延展帶來了大量真實交易的彙集，其商業效應正在逐步釋放。我們從線上線下相結合的交易生態中，從上千億的交易中尋找真實、有效、可控的優質交易和資產，為其提供金融、物流、倉儲等服務，獲取利潤，形成我們的互聯網業務盈利模式。目前，智能物流服務平台卓集送及以供應鏈金融為主營業務的卓爾金融服務集團體現高速的成長性和良好的盈利指標，正在培育和催化新興的細分領域領導品牌。2016年卓集送全年訂單總額近300萬單，日均訂單量突破3萬單。卓集送正將同城、城際、C端貨運服務有機融合，快速形成規模及技術壁壘。其目標是瞄準日訂單100萬單，打造中國最大的互聯網貨運平台，成為行業獨角獸。卓爾金融服務集團致力於滿足平台商戶的金融需求，撮合融資總額超過43億元。卓爾金融服務集團對接卓爾交易生態，以大數據、雲計算等智能技術選取優質交易對象，深入拓展供應鏈金融服務，實現業務收入的大幅增長。

**立足交易平台的供應鏈管理業務將成為新的業務增長點。**從2016年下半年開始，我們先後設立卓爾雲商供應鏈(武漢)有限公司、武漢卓恒、鎮江卓恒供應鏈管理有限公司(「鎮江卓恒」)、香港卓恒資源投資有限公司(「香港卓恒」)、武漢卓農匯供應鏈管理有限公司(「武漢卓農匯」)等多家公司，開闢供應鏈管理及增值服務，為相關行業客戶提供方案設計、代理採購、庫存倉儲管理、資金結算、信息化系統等全流程供應鏈管理服務，幫助客戶優化供應鏈及資金運作效率，降低運營成本。供應鏈管理銷售收入成長迅速，已進入十億級規模。

## 主席報告(續)

我們認為，任何商業發展到終端都需要服務鏈條傳導，當大家都把體驗、痛點、IP入口涌向終端時，從商業起點到終端的中間鏈條擁有巨大的商業機會，對供應鏈存在著長期、巨大的服務需求。接下來，我們將深度開掘供應鏈管理業務，拓展品種、客戶、服務類型，提供物業、物流、倉儲、貨運、金融等綜合服務，瞄準百億業務量級，實現規模顯著增長。

在實體經濟和互聯網的錯綜交織中，線上與線下往往此消彼長而又相互依存。從實體商貿物流產業轉型而來的卓爾是天然的O2O企業，線上線下融合是我們獨特的商業邏輯。無論線上與線下的力量對比如何螺旋式演進、跌宕起伏，無論哪一端佔據上風，卓爾集團必居其一。因此將線上線下優勢有機結合起來，發揮共振效益，是我們獨特的競爭優勢。

我們將繼續保持南方有漢口北國際交易中心、北方有天津電商城兩個超大型批發市場的線下優勢，使數萬名活躍批發商戶形成持續繁榮的交易群落，成為卓爾智能交易生態圈穩固發展、創新轉型的定海神針和活力之源。我們將牢牢把握實體市場根基，堅持O2O、B2B定位不變，通過商業交易的信息化、智能化、全球化，致力於提升交易體驗，降低用戶交易成本，培育最先進、最龐大的超級交易生態。由此，我們將站在一個全新的平台上重新定義「商業交易」，成長為引領中國產業互聯網未來發展的優秀企業。

**閻志**

聯席主席

香港，二零一七年三月三十一日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧及前景

### 線下到線上的戰略轉型

2016年，本集團持續加強在核心業務方面的優勢，並不斷深化核心業務互聯網化及O2O融合，使本集團持續向「服務主導」、「互聯網化」企業轉型。本集團在年內通過實現自生性成長及併購成長加速業務佈局，構建智能協同的商業生態圈。在電商領域，本集團成為蘭亭集勢第一大股東、宣布收購中農網；在金融領域，成立了卓爾金融服務集團；在倉儲物流領域，構建了線上線下結合的智能雲倉及卓集送。本集團「批發市場+互聯網」的「卓爾雲市」計劃，正得到各相關業務生態的支撐，貫穿電商、金融、物流、數據、軟件，供應鏈管理服務等各方面，佈局智能交易、物聯網、跨境貿易等領域，形成一個相互協同，相互支持，共同發展的業務共生關係。

目前本集團已構建堅實的線上線下基礎設施。漢口北國際交易中心、天津電商城等超大型商貿物流中心，成為中國最大的實體市場交易服務體系。同時，卓爾雲市立足大型商貿物流中心既有的交易、倉儲、物流、數據等基礎和優勢，拓展電子商務、物流信息、數據服務等業務，推出卓爾購、卓集送、卓服匯三大線上交易及服務平台，提供在線批發、採購管理核心功能及物流信息、交易匹配等增值服務，將線下和線上的業務融合。本集團致力打造中國最大交易服務體系的獨特定位和願景，通過卓爾購、蘭亭集勢等內外貿綜合交易平台、中農網等垂直交易平台及卓集送、卓金服、嘉石榴、卓易通等物流、金融、供應鏈服務平台陣營全面融合，形成卓爾領先的智能交易生態。

## 管理層討論及分析(續)

### 線下業務

漢口北國際交易中心為本集團的旗艦項目，立足武漢為全國綜合交通樞紐的優勢，致力為商戶提供辦公、展示、物流、金融、生產、外貿等一站式服務。經過10年的發展，漢口北國際交易中心現已建成超過500萬平方米，包括鞋業皮具城、品牌服裝城、小商品城、酒店用品城、輕紡輔料城、窗簾大世界、汽車大世界、五金燈飾城等20大專業市場，擁有約2.8萬批發商戶家，2016年交易額近人民幣600億元，成為中西部地區規模最大的商貿物流中心和全國首屈一指的市場。截至2016年年底，漢正街已有約1.2萬名商戶搬遷至漢口北國際交易中心。漢正街酒店用品、文體用品等行業實現了全行業整體搬遷，漢正街漢派女裝、品牌童裝主力商戶已遷至漢口北國際交易中心。此外漢口北國際交易中心已於2016年內建成200萬平方米倉儲物流中心，吸引了300多家物流、快遞公司進駐。

在交通配套方面，漢口北交通總站已於2016年內投入使用，它是符合國家一級標準建設的現代化交通樞紐綜合體。優良便利的交通物流條件進一步增強漢口北國際交易中心在華中的商貿物流中心地位。於2016年，漢口北國際交易中心正式獲得國家八部委批文同意，成為第三批國家級市場採購貿易的試點市場，也是中西部省份唯一的試點市場。漢口北國際交易中心亦快速推進試點各項基礎建設，積極整合優質資源，深化服務功能，全力打造外貿綜合服務體系，引進國內外知名的機構入駐漢口北外貿中心，為外貿企業提供註冊、備案、通關、退稅、外匯、金融、物流等一站式服務。除此之外，本集團也展開多場全球商品採購推廣活動，積極引入世界各地採購商和服務機構。來自省內外100多家外貿企業和服務機構已簽約將入駐漢口北外貿大廈。漢口北國際交易中心將依托內陸腹地市場優勢，通過不斷完善外貿服務功能，以實現「買全球、賣全球」的發展。於2017年，通過互聯網轉型釋放的內需市場潛能，借助市場貿易試點開發的國際採購商機，漢口北國際交易中心將迎接企業對出口平台的需求，成為湖北省外貿出口新的增長點。

天津電商城項目一期建築面積為61.2萬平方米，主體工程已完成，部分商貿區已完成內部裝修並投入使用。繼海寧皮革城(A1區)2015年盛大開業後，動批服裝新城(B1區)於2016年4月盛大開業，主要承接來自北京動物園、大紅門、天津大胡同等傳統商貿市場外遷商戶。2017年，市場區域A、B區，電子商務產業園C區將全面投入使用，小商品城計劃將於2017年5月開業，C區電子商務園區亦計劃於2017年6月投入使用，兩棟服裝城也計劃於2017年底開業。

荊州卓爾城自2016年初開業以來，已陸續引入服裝、皮革、酒店用品、糖酒副食、日用百貨等商戶入駐經營，順利開闢漢派品牌服飾區、萬國優選海淘生活館、名品服飾折扣區、海寧皮革皮革館、酒店用品批發區、廚房用品超市等展區。2017年將引入農產品生產加工及交易、電子商貿展銷、床品布、休閒娛樂等相關企業及商家，共同將荊州卓爾城逐步打造成一個大型的綜合市場。

## 管理層討論及分析(續)

第一企業社區-武漢，已形成文化傳媒、電子電器、創意研發、地產投資、鞋業皮革、服裝等行業總部集群。於2016年底，獨棟辦公樓入駐企業已達139家，入駐率達70%以上。其中，一、二期獨棟辦公樓的入駐企業達75家，入駐率超90%；三期獨棟辦公樓入駐企業達64家。

第一企業社區-長沙一期在2015年底完成竣工驗收後於2016年已經開始銷售及招商工作，已引入11家企業入駐。

漢口北工業城項目已引進一大批知名漢派女裝品牌及其他大型及中型的生產加工企業入駐。漢口北工業城連同漢口北輕紡輔料城及品牌服裝城，使製造、原料、集散平台三大主體相互支撐，形成產、供、銷一體化的現代服裝產業集群。於2016年，漢口北工業城項目引進71家商戶，合同銷售面積達30萬平方米。

武漢陸港中心的一期項目於2016年下半年已大致完工。陸港中心將推出專注於「落地配」服務的城市集送服務平台，為貨代、專線、零擔貨運企業提供落地分撥服務，提供倉配一體化物流解決方案。

### 線上業務

卓爾購作為中國雲市場交易平台，以服務線下實體市場為核心，提供完善的O2O行業解決方案和服務產品，提供B2B交易平台，物流倉儲配套服務和金融服務。

卓爾購主要產品包括「樂享」、「巨便宜」、「團批」業務、大客戶採購、訂貨會、倉統配業務及廣告平台等模式。其中「樂享」產品為學生提供優質貨源和快捷的分銷服務，通過平台申請成為代理商，服務於校區日常消費，扶持校園勤工儉學，支持大學生創業。「巨便宜」平台通過一系列線上促銷活動的策劃和組織和引流，讓商家能根據自身需要報名參與，增加商品曝光、打折促銷、客戶積累等。讓買家能夠受惠並且有更多商品選擇。「團批」業務通過團批模式，將零散訂單聚攏成批量訂單，降低購買者購貨成本，提高賣方銷售單量，優化供應鏈和生產計劃，降低服務成本，減少經營風險。相比商戶自建倉儲，卓爾購為商戶提供統一的倉儲和配送服務，通過智能化、規模化和精細化管理，提供更為高效、低成本的服務。目前開展的有「零元租倉」、「次日達」、「免郵費」等業務，入住商戶不僅能降低經營成本和增加管理靈活性，更能通過大數據和業務模式創新的方式促進銷售和發展。截止2016年12月31日，卓爾雲市在線批發交易平台覆蓋全國20多個城市，平台中已入駐全國主要批發市場近796家，入駐商家11萬餘家，交易額達人民幣487億元，註冊用戶為20萬。卓爾購的發展被業內和廣大商戶認可，在2016年度被評為2015年全國電子商務示範市場、移動互聯網行業百強及於「互聯網+快消品」行業高峰論壇上，入圍中國快消品B2B行業「口碑榜」十強，得到業內和廣大商戶的認同。

於2016年3月，本集團入股蘭亭集勢成為第一大股東，此為本集團跨境電商業務的重要佈局，該項收購有助促進雙方在國內外貿易業務方面的融合，並可整合及連接雙方之在線及線下資源，並利用「卓爾購」平台的數據、商戶、商品優勢，積極發展跨境電商業務。

## 管理層討論及分析(續)

### 供應鏈管理業務

隨著本集團在電子商務領域、互聯網與智能化交易業務的不斷深化與發展，累積了大量供應鏈的上下游客戶，客戶數量、產品類型，業務類型與交易模式的多樣化，不同客戶對訂單管理、庫存管理、資金管理等方面的需求愈趨明顯，電商平台的運作則可滿足客戶多樣化的需求。為有效提升公司電商平台業務的綜合競爭力，本集團於2016年下半年先後設立多家附屬公司及合營公司展開供應鏈管理業務及其他增值服務。本集團的供應鏈管理業務在糧農產品領域，涵蓋玉米、水稻等品種不同規格的產品，武漢卓農匯自本年8月成立至2016年12月31日，銷售收入為人民幣約9千萬元，與近十家上下游客戶建立了穩定的業務合作關係。在有色金屬領域，涵蓋電解銅、鋁錠、電解鎳等多個細分品類，相關合營公司自本年9月成立至2016年12月31日，銷售收入為人民幣約27億元，與近13家上下游客戶建立了穩定的業務合作關係。2017年，本集團將致力擴充供應鏈管理業務，使品種、客戶、服務類型方面更多樣化，力爭擴充有色、糧油等近十個品種的供應鏈管理業務。

2016年10月28日，本集團簽署協議以約25.91億港元收購中農網60.49%的股權。中農網之主要活動為於中國從事有關農產品之電商及供應鏈管理業務。中農網在國內白糖B2B市場上佔據領導地位，擁有具競爭力的市場份額，客戶涵蓋國內白糖行業的絕大部分參與者。中農網致力不斷拓展其在白糖行業之市場份額及其領導地位，並利用在白糖業務之成功業務模式擴展至其他大眾品種的B2B業務板塊，如繭絲、桉樹板及水果產品，達到中央化控制，從而進行B2B交易之縱向整合及擴展到更多高標準產品。此項收購事項標誌本集團電商及供應鏈管理業務之進一步發展，本集團將透過該項收購擴大客戶群及增加本集團長期收入，以及增強本集團之現有電商及供應鏈管理業務。

### 供應鏈金融服務

於2016年，本集團組建了卓爾金融服務集團，為卓爾交易平台用戶提供全面供應鏈金融、融資租賃、保理、擔保等一站式金融服務，是完善卓爾智能交易生態圈佈局、強化供應鏈金融服務的重要一步。主要業務包括：提供擔保、融資租賃、商業保理、為電商客戶提供直接融資等。卓爾金融集團積極開創互助型供應鏈金融服務模式，從整個供應鏈管理的角度出發，把核心商戶及上下游供銷企業作為一個整體，根據交易中的鏈條關係和行業特點為商戶定制資金解決方案，將商戶閒置資金、銀行資金、社會大 資金與借款需求商戶進行有效合理的匹配，提高資金使用效率，形成一種安全的金融閉環效應。利用市場淡旺季的差異化，有效地調節資金供需，以高效率、低成本服務模滿足批發市場商戶的投資及融資需求。截止2016年底，卓爾金融服務集團的互聯網金融平台註冊總人數為約18.88萬人，平台撮合融資總額約為人民幣43.2億元。

## 管理層討論及分析(續)

卓金服是卓爾交易平台的供應鏈金融融資服務平台，平台高效整合線上線下批發市場的交易信息、物流物業信息、倉儲信息，形成大數據風控模式和信用評級系統，為卓爾交易平台的核心商戶及其上下游企業提供便捷及低成本的融資信息服務。除了傳統的抵押貸款業務模式外，卓金服針對批發市場的交易特徵，就其完整的上下游供應鏈提供個性化的金融服務。例如，就卓爾購的商戶在交易所產生的融資需求，卓金服設計了基於賣家和買家的信用貸款服務，倉單質押融資服務和貨權質押融資服務；卓金服基於物流服務環節及物流生產環節在供應鏈上進行金融服務；基於卓集送平台上第三方物流承運商，卓金服開發了應收賬款保理融資、訂單融資及信用貸款服務等。

嘉實金融信息服務(杭州)有限公司(「嘉實金服」)打造並運營嘉石榴網站(www.jia16.com)，是中國互聯網金融協會首批會員，並於2016年10月率先使用平台資金存管系統，充分保障投資交易過程中的資金安全。嘉實金服依托本集團各方向的業務資源、卓越的信息技術、豐富的金融項目資源以及嚴格的風險控制體系，致力於網站會員提供專業可靠的投資及融資服務。

杭州九魚資產管理有限公司(「九魚資產管理」)致力為卓爾智能交易平台及生態圈的上下游客戶提供安全、穩健的投資諮詢和資產管理服務，截至2016年12月31日，投資及資產管理服務為人民幣約1.4億元(以累計本金計)，並實現於到期日把所有到期本金金額收回。

漢口北擔保致力促進漢口北國際交易中心專業市場產業鏈各環節客戶的健康發展及提供擔保服務，滿足入駐商戶的金融需求。截止2016年度，本公司銀行授信總額約為人民幣5.5億元，融資發生額約人民幣2.6億元，在保餘額達到約人民幣1.4億元，其中企業客戶融資餘額約人民幣0.5億元，個人客戶融資餘額約人民幣0.9億元。

### 倉儲及物流服務

卓服匯專注企業、批發市場及各類經銷商線上線下倉儲貨品托管服務，金融貨品監管服務，倉庫租賃及升級改造服務。卓服匯通過擁有大量的批發市場客戶資源，針對批發市場及商戶的用倉需求，提供供應鏈系統支持，倉內標準化管理，以統倉統配的形式擴大邊際效益，降低商戶倉儲管理成本，提高效率。卓服匯通過多個專業管理系統，與貨主合作掌握貨源，可有效的帶動同城，特別是城際訂單的增長，掌握貨品流向的大數據。同時，根據企業及經銷商的實際需求，開發供應鏈產品、提供專業的供應鏈服務實現與其之間的緊密粘性，參與商戶銷售環節，促進卓爾購訂單及交易。截止2016年12月31日，卓服匯平台交易額約人民幣1.8億元，物流單量18.6萬單，管理的雲倉覆蓋29個城市，管理面積達780萬平米。

## 管理層討論及分析(續)

卓集送以物流需求集中的批發市場為切入點，以「專業運力服務專業用戶」為服務理念，結合物流領域的交易特徵，打造物流信息、交易平台，並逐步引入完善化的信用評價體系，實現貨主與車主之間一對一的對接，大幅提高了運輸效率，促進供需雙方的智能匹配及訂單狀況的實時監控，讓服務透明化、簡單化，打造「互聯網+」時代的新型物流服務模式。於2016年，卓集送推出同城專線、城際精品幹線、貨運險、快遞服務，確立了以武漢為中心，面向全國的拓展目標。通過「互聯網+」的新型智能物流服務模式，為貨主貨運需求提供物流運輸信息以及交易服務，通過物流交易特徵，提高平台與商戶之間的粘性，參與商戶銷售環節，有效提供下游的基礎信息。截止2016年12月31日，卓集送為15萬貨主提供平台超過3萬多活躍司機，全年總訂單約近300萬單，日均訂單量突破3萬單，並覆蓋武漢、長沙、鄭州、上海、廣州、天津等12個貨源城市。

### 投資組合

以下為本集團於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之主要投資：

於二零一六年十二月三十一日

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 二零一六年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零一六年 十二月 三十一日 止年度 重估時產生 之未變現 持股收益/ (虧損) 人民幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 止年度 重估時產生 之已變現 持股收益 人民幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 止年度 已收/ 應收股息 人民幣千元
香港股份代號：00607	豐盛	680,480,000	3.5%	734,920	2,203,480	1,120,304	—	6,805
認股權證	蘭亭集勢	不適用	不適用	不適用	5,241	(2,287)	—	—
					2,208,721	1,118,017	—	6,805

於二零一五年十二月三十一日

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 二零一五年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零一五年 十二月 三十一日 止年度 重估時 產生之未變 現持股收益 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 重估時 產生之已變 現持股收益 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 已收/ 應收股息 人民幣千元
香港股份代號：00607	豐盛	680,480,000	4.4%	734,920	1,083,176	348,358	540	—
					1,083,176	348,358	540	—

## 管理層討論及分析(續)

本集團於年內的主要投資表現及前景詳情如下：

本集團於豐盛持有約680,480,000股股份，佔其於二零一六年十二月三十一日之全部已發行股本約3.5%，及於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認未變現收益約人民幣1,120,304,000元。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零一六年十二月三十一日總資產7.4%。豐盛是一家香港交易所的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及服務業務以及新能源業務。本集團相信豐盛集團的成長動力依然強勁，並期望為本集團投資帶來持續盈利。

### 經營業績

#### 收入

本集團收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,029.5百萬元增加約17.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,213.4百萬元，主要是由於(i)物業銷售收入增加；(ii)租金收入增加；(iii)建造合同之收入減少；及(iv)電子商貿及金融服務業務收入增加及(v)供應鏈管理及貿易業務收入的貢獻互相抵銷之影響所致。

#### 物業銷售

物業銷售收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣696百萬元增加約4.5%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣727.1百萬元。

本集團物業銷售收入來自銷售工業單位、配套設施單位、辦公室及零售單位及住宅單位。截至二零一六年十二月三十一日止年度連同二零一五年度之比較數字有關已出售項目之建築面積及平均售價載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	已售建築 面積 (平方米)	二零一六年 平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣元/ 平方米	物業銷售 收入 (人民幣 千元)	已售建築 面積 (平方米)	二零一五年 平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣元/ 平方米	物業銷售 收入 (人民幣 千元)
漢口北國際交易中心	86,892	3,795	329,779	65,666	6,247	410,202
卓爾天津	48,850	5,563	271,772	—	—	—
第一企業社區 – 武漢	12,380	4,402	54,498	19,310	4,875	94,132
第一企業社區 – 長沙	10,350	4,386	45,391	6,944	4,500	31,249
卓爾生活城 – 湖畔豪庭	4,427	5,487	24,289	8,507	5,343	45,452
荊州卓爾城	440	3,064	1,348	14,806	4,107	60,806
武漢客廳	—	—	—	7,326	7,386	54,110
總計	163,339		727,077	122,559		695,951

## 管理層討論及分析(續)

回顧年度內，本集團物業銷售收入的增加主要是(i)由於二零一六年交付的若干物業建築面積增加；以及(ii)因物業組合改變使平均售價降低互相抵銷之影響所致。

雖然漢口北國際交易中心之已售建築面積由截至二零一五年十二月三十一日止年度65,666平方米增加約32.3%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的86,892平方米，但其營業額由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣410.2百萬元減少約19.6%至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣329.8百萬元，主要因為銷售漢口北工業城(本年度其中一項新竣工的物業)之平均售價較低，以致平均售價(扣除營業稅)由截至二零一五年十二月三十一日止年度每平方米人民幣6,247元大幅減少約39.3%至截至二零一六年十二月三十一日止年度每平方米人民幣3,795元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，卓爾天津向當地政府已售48,850平方米的發展中物業，產生收入約人民幣271.8百萬元。

第一企業社區 - 武漢已售建築面積由截至二零一五年十二月三十一日止年度的19,310平方米減少約35.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的12,380平方米。

第一企業社區 - 長沙已售建築面積由截至二零一五年十二月三十一日止年度的已售建築面積由6,944平方米增加約49%至截至二零一六年十二月三十日止年度的10,350平方米。

卓爾生活城 - 湖畔豪庭已售建築面積由截至二零一五年十二月三十一日止年度的8,507平方米減少約48.0%至截至二零一六年十二月三十一日止年度4,427平方米。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已出售武漢客廳全部股權，故於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無來自該項目之物業收入。

### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣103.5百萬元大幅增加約76.0%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.1百萬元，主要是由於保留作出租之漢口北國際交易中心的批發商場單位數目增加及每平方米租金上升所致。

### 建造合同收入

本集團來自替第三方建造若干物業之建築合同收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣197百萬元減少約56.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣之85.3百萬元。收入按截至二零一六年十二月三十一日止年度實際產生之成本確認。二零一六年減少主要因為施工項目在回顧年度正在竣工階段所致。

### 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二零一五年十二月三十一日止年度人民幣5.6百萬元大幅上升約290.6%至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣21.8百萬元。增長主要因為於回顧年度收購眾邦融資租賃、杭州九魚資產管理及嘉實金服權益所致。

### 供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零一六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首次貢獻本集團約13.7%總營業額。由於本集團電子商貿業務(卓爾購)及商品市場業務急速發展，導致交易各方聚集，而對供應鏈管理服務之需求亦在沿供應鏈資訊同步化之需求下急速發展。故此，本集團已成立多家供應鏈管理及貿易公司，開展有關業務，並於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間為本集團帶來人民幣166.8百萬元之收入。

## 管理層討論及分析(續)

### 銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣 758.3 百萬元增加約 12.4% 至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣 852.1 百萬元，主要是由於年內確認來自貿易業務之存貨成本人民幣 165.2 百萬元。

### 毛利

本集團之毛利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣 271.2 百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣 361.3 百萬元。本集團毛利率由二零一五年之 26.3% 輕微增加至二零一六年之 29.8%。增加主要是由於經營租賃之溢利增加所致。隨着每平方米租金上升及出租面積上升，來自租金收入的毛利因規模上升而有所增長。

### 其他收入

本集團其他收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度之人民幣 972.2 百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度之人民幣 1,130.5 百萬元。該增加乃主要由於(i)以公平值計量且變動計入損益之金融資產之公平值增加人民幣 769.7 百萬元；(ii)可換股債券於二零一五年提早贖回收益減少 123.8 百萬；及(iii)收購附屬公司的議價購買及重新計量原先持有權益之收益減少人民幣 362.6 百萬互相抵銷之影響。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣 141.3 百萬元微升約 0.1% 至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣 141.5 百萬元。增加乃主要由於受(i)員工相關成本及辦公開支分別增加人民幣 12.6 百萬元及人民幣 6.9 百萬元；及(ii)關於卓爾足球俱樂部(已於二零一五年度出售)之推廣活動開支及其他開支減少人民幣 19.9 百萬元互相抵銷之影響所致。

### 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣 153.5 百萬元輕微增加約 4.3% 至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣 160.1 百萬元。該增加主要由於辦公開支增加人民幣 4.2 百萬元影響所致。

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

本集團持有部分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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值變動人民幣 111.3 百萬元(二零一五年：人民幣 439.6 百萬元)及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益人民幣 1,164.4 百萬元(二零一五年：人民幣 798.2 百萬元)。本集團投資物業公平值淨額於截至二零一六年十二月三十一日止年度內增加人民幣 37.9 百萬元，是由於保留作出租用途的配套設施單位數量的增加所致。

## 管理層討論及分析(續)

### 分佔合營企業之虧損

分佔合營企業之虧損主要包括來自武漢卓爾盛唐置業有限公司及武漢卓恒之分佔虧損，反映本集團各持60%股權分佔該實體虧損之部分。於二零一六年並無分佔武漢大世界投資發展有限公司(「武漢大世界投資」)和武漢大世界市場管理有限公司(「武漢大世界管理」)之溢利，原因為該公司於二零一五年度進行業務合併後成為本集團之附屬公司。本集團於二零一六年度進一步收購武漢大世界投資及武漢大世界管理之其餘股權，該等公司均成為本集團之全資附屬公司。

### 分佔聯營公司之虧損

分佔聯營公司虧損主要包括分佔蘭亭集勢之虧損，反映本集團所持32.6%股權分佔該實體虧損之部分。

### 出售附屬公司之收益

本集團於二零一六年度出售其附屬公司盤龍卓爾，並於年內確認收益人民幣95.6百萬元。

### 融資收入及成本

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，利息收入人民幣3.6百萬元(二零一五年：人民幣5.7百萬元)已計入綜合損益表。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，融資成本淨額人民幣192.3百萬元(二零一五年：人民幣264.9百萬元)已於綜合損益表扣除，金額減少主要是由於可換股債券在二零一五年下半年全數贖回後利息減少所致。

### 所得稅

所得稅由截至二零一五年十二月三十一日止年度之人民幣228.2百萬元增加約27.8%至截至二零一六年十二月三十一日止年度之291.6百萬元。該項增加主要由於(i)應課稅經營溢利上升導致中國企業所得稅增加人民幣26.8百萬元；(ii)中國土地增值稅上升人民幣14.0百萬元，因為本集團出售卓爾天津之開發中物業產生較高溢利所致；及(iii)投資物業於二零一六年之公平值輕微上升及有關天津電商城於二零一五年之遞延土地增值稅撥回導致遞延稅項增加人民幣22.6百萬元之影響。本集團實際稅率由截至二零一五年十二月三十一日止年度之約10.0%上升至截至二零一六年十二月三十一日止年度約12.4%。

### 年內溢利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利人民幣2,056.6百萬元。本公司權益持有人應佔溢利為人民幣2,049百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣2,037.7百萬元增加約0.8%。

### 流動資金及資本來源

本集團一向保持充足營運資金。截止二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的流動資產淨值為人民幣5,658百萬元(二零一五年：人民幣4,974百萬元)及資產淨值為人民幣12,139百萬元(二零一五年：人民幣10,311百萬元)。

截止二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之權益股東應佔權益總額為人民幣12,105百萬元(二零一五年：人民幣9,468百萬元)，由已發行股本人民幣30百萬元(二零一五年：人民幣30百萬元)及儲備人民幣12,074百萬元(二零一五年：人民幣9,438百萬元)所組成。

## 管理層討論及分析(續)

### 現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣273.3百萬元(二零一五年：人民幣243.5百萬元)。本集團的現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。

### 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一六年十二月三十一日，本集團的長期及短期貸款總額為人民幣8,393.9百萬元，較二零一五年十二月三十一日的人民幣6,394.8百萬元增加人民幣1,991.1百萬元。絕大部份貸款均以本集團的功能貨幣計值。

### 淨負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團的淨負債比率(按借貸總額(扣除現金及現金等價物淨額、受限制現金及短期銀行存款)除以本公司權益股東應佔總權益計算)為62.5%(二零一五年：60.2%)。

### 資本開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與物業、廠房及設備以及發展中投資物業有關的開支總額分別為人民幣10.6百萬元及人民幣95.6百萬元(二零一五年：人民幣115.1百萬元及人民幣548.6百萬元)。

### 外匯風險

本集團的銷售主要以本集團主要營運附屬公司的功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期任何未來匯率波動不會對本集團的業務有任何重大影響。於二零一六年十二月三十一日，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

於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值人民幣16,253.1百萬元(二零一五年：人民幣10,165.0百萬元)的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保。

### 或然負債

根據行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭貸款，本集團將負責償還未償還的按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出日期起至買方獲得個人房產證與買方悉數清償按揭貸款之較早者止。

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

於二零一六年十二月三十一日，就個人貸款向貸款人提供及就本集團物業買方獲授之按揭貸款而向銀行提供的擔保金額分別達人民幣148.8百萬元(二零一五年：人民幣103.4百萬元)及人民幣1,881.8百萬元(二零一五年：人民幣1,455.9百萬元)。

# 管理層討論及分析(續)

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用總計1,422名(二零一五年：979名)全職僱員。於回顧年度內，人數增加主要是因電子商務及供應鏈服務等新業務發展所致。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其他員工福利。截至二零一六年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣86.1百萬元(二零一五年：人民幣56.2百萬元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)及首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃項下授出之尚未行使購股權。有關購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃之進一步資料將載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度報告。

## 配售事項所得款項之用途

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

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

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

## 主要風險及不確定性

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

## 管理層討論及分析(續)

### 業務風險

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

### 行業風險

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

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

### 營運風險

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

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

### 金融風險

本集團之金融風險管理載於綜合財務報表附註35。

# 董事及高級管理層履歷詳情

## 執行董事

**閻志先生**，44歲，閻先生於二零一零年十二月十六日獲委任為董事，後於二零一一年六月二十日調任為執行董事並於二零一五年八月十七日擔任董事會聯席主席。閻先生為本公司的董事會聯席主席兼行政總裁、本集團的執行董事兼創辦人，主要負責制訂本集團之整體業務戰略及投資策略並監督其項目規劃、業務及經營管理。彼擁有約12年的商用物業及批發商場行業經驗以及約21年多個行業的企業管理經驗。閻先生於二零一一年十一月二十一日獲委任為聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司(股份代號：8233)的非執行董事兼主席。閻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。閻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及二零一三年獲得長江商學院高級工商管理碩士學位。

**于剛博士**，57歲，于博士於二零一五年八月十七日獲委任為董事會執行董事及聯席主席。于博士曾經為中國領先電子商務公司壹號店之聯合創始人兼名譽董事長。于博士擁有豐富的電子商貿及營運以及物流管理經驗。於創辦1號店前，彼曾於戴爾公司擔任全球採購副總裁。于博士亦曾於亞馬遜網站出任全球供應鏈營運副總裁。加入亞馬遜前，于博士曾任美國德州大學奧斯汀分校邁康商學院管理科學及資訊系統學系的Jack G. Taylor座席教授、營運及物流管理中心(Center for Management of Operations and Logistics)總監及不確定性決策研究中心(Center for Decision Making under Uncertainty)聯席總監。于博士亦為CALEB Technologies Corporation之創始人、前主席兼首席執行官。于博士於一九八二年取得武漢大學理學學士學位，並於一九八五年獲得康乃爾大學理學碩士學位。于博士於一九九零年獲賓夕凡尼亞大學沃爾頓商學院頒授博士學位。于博士自二零一六年三月三十日起獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事。

**崔錦鋒先生**，38歲，現為本集團天津電商城董事長，崔先生於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。崔先生於二零零五年七月加入本集團，主要負責湖北省以外項目的整體日常管理。崔先生有逾12年批發市場及商用物業行業經驗。彼於二零零零年六月獲得江漢大學汽車製造與維修專業文憑，於二零一四年七月取得香港中文大學工商管理碩士學位。

**王創先生**，40歲，為漢口北集團有限公司董事長。王先生於二零一四年加入本集團並於二零一五年十二月二十三日獲委任為執行董事，並於二零一七年四月十日辭任。彼已累積逾17年的政府部門、國有企業工作經驗以及城市建設行業經驗。王先生於一九九九年獲得武漢理工大學本科畢業文憑，二零零七年獲得武漢大學研究生畢業文憑。王先生於二零一四年自湖北省人力資源和社會保障廳獲得高級經濟師資格證書。

**彭池先生**，54歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事並於二零一六年四月十一日調任為執行董事。彭先生擁有逾18年房地產開發及大型基建管理經驗。一九九九年五月至今，彭先生一直擔任廈門華美達長升大酒店有限公司董事長。二零零四年五月至二零零六年十二月彭先生擔任湖北荊東高速公路建設開發有限公司總經理。二零零四年五月至今，彭先生一直擔任武漢市天時物業發展有限責任公司董事長。二零零八年一月至今，彭先生一直擔任湖北鄂東長江公路大橋有限公司董事長。彭先生於一九八四年七月獲得湖北大學歷史文學學士學位，並於二零一四年取得武漢大學歷史學博士學位。

## 董事及高級管理層履歷詳情(續)

### 獨立非執行董事

**張家輝先生**，42歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。張先生擁有逾19年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及兩間聯交所創業板(「創業板」)上市公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至二零一二年七月擔任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聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司財務總監。張先生為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。彼於一九九七年十一月獲得香港理工大學會計學士學位，並於二零零八年一月獲授University of Bradford工商管理碩士學位。

**吳鷹先生**，57歲，於二零一六年二月二十九日獲委任為獨立非執行董事。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十二年。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。

**衛哲先生**，46歲，於二零一六年四月十一日獲委任為獨立非執行董事。衛先生在中國投資及營運管理方面擁有超過16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I期(Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.)前，衛先生曾擔任世界領先B2B電子商務公司阿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。衛先生曾擔任滙豐銀行(中國)有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司的非執行董事以及500.com Limited的獨立董事，亦曾為中國連鎖經營協會的副會長。衛先生於二零一零年獲《Finance Asia》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及中奧到家集團有限公司的非執行董事，以及紐約證券交易所上市公司樂居控股有限公司和上海證券交易所上市公司上海晨光文具股份有限公司的獨立董事。彼持有上海外國語大學國際商業管理學士學位，並於倫敦商學院完成企業融資課程。

## 董事及高級管理層履歷詳情(續)

**朱征夫先生**，53歲，於二零一七年三月十日獲委任為獨立非執行董事。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業律師證書。朱先生目前為廣東東方崑崙律師事務所之執行合夥人，於此之前，朱先生自一九九五年至一九九八年擔任廣東省國土廳廣東地產法律諮詢服務中心副主任、自一九九五年至一九九八年擔任廣東大陸律師事務所合夥人、自一九九三年至一九九五年擔任廣州市經濟貿易律師事務所金融地產部主任，且自一九八七年至一九九三年擔任萬寶電器進出口公司貿易發展部副部長。朱先生亦為易方達基金管理有限公司之獨立非執行董事、奧立仕控股有限公司(於聯交所上市)之獨立非執行董事、廣東廣州日報傳媒股份有限公司、武漢三特索道集團股份有限公司及北京弘高創意建築設計股份有限公司(均於深圳證券交易所上市)，以及保利房地產集團股份有限公司與東江環保股份有限公司(均於上海證券交易所上市)之獨立非執行董事。

### 高級管理層

**朱國輝先生**，40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16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(股份代號：806，一間於聯交所主板上市的公司)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。

**劉琴女士**，48歲，為漢口北集團有限公司總經理，負責漢口北國際交易中心的管理。彼於二零零七年加入本集團，負責武漢大世界項目的日常管理。劉女士有逾20年房地產開發、商業項目運營、人力資源管理及行政管理經驗。劉女士畢業於武漢市廣播電視大學，獲得經濟管理文憑。劉女士於二零一四年獲得湖北省人力資源和社會保障廳頒發的高級經濟師資格證書。劉女士自二零一一年十一月二十一日起獲委任為聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司執行董事。

**李斌先生**，46歲，為漢口北集團有限公司常務副總經理，李先生現負責本集團漢口北國際交易中心的日常營運管理及物業管理。李先生有逾17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**，48歲，為漢口北集團有限公司副總經理及卓爾發展(長沙)有限公司總經理，主要負責項目招商及整體市場推廣及推銷。曹先生擁有約七年的批發市場及投資管理業經驗及逾20年的商業項目營運管理經驗。彼於二零零八年八月加入本集團，擔任漢口北集團有限公司招商部總經理，亦自二零零九年十月起擔任武漢漢口北市場管理有限公司的總經理助理。於二零零八年八月加入本集團前，曹先生自一九九六年八月至二零零八年七月任武漢文華印務有限公司副總經理。曹先生於一九九一年七月取得蘭州理工大學(前稱甘肅工業大學)機械及電子工程學文憑，並於二零零一年十二月取得中南財經政法大學的金融專業碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷詳情(續)

**樓曉岸女士**，46歲，為卓爾金融服務集團有限公司總裁，負責本集團金融業務。樓女士於二零一六年六月加入本集團。於加入本公司前，樓女士先後於多家銀行及金融機構任職，包括中國工商銀行，中國進出口銀行，昆侖銀行，北京金融資產交易所以及上海陸家嘴國際金融資產交易中心股份有限公司。樓女士持有北京理工大學高級管理人員工商管理碩士學位。

**胡毅先生**，39歲，為武漢卓爾電商集團有限公司總裁。胡先生於二零一五年十月加入本集團。彼負責本集團電商業務之業務營運及日常管理。胡先生於網絡方面擁有豐富經驗，擅於電商業務營運、產品設計及研發管理。加入本集團前，彼曾任中國領先電子商務公司1號店華中營運中心之總經理。胡先生於二零零零年取得湖北大學之電腦軟件專業學士學位。

**閔雪琴女士**，33歲，為漢口北集團有限公司副總經理，本集團綜合辦公室主任，負責集團綜合行政及財務事務。閔女士於二零零八年加入本集團，主要負責漢口北國際交易中心的服務管理及融資工作，累積近九年的商用物業及批發商場行業及金融行業經驗。閔女士於二零零六年獲得中南財經政法大學工商管理畢業文憑，並於二零一三年攻讀武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位。

**龍瑞麒先生**，31歲，為本公司財務總監兼公司秘書及授權代表之一。龍先生負責本公司之財務管理、資本市場及公司秘書事務。龍先生擁有逾九年之審計、會計及資本市場經驗。於二零一七年一月加入本公司前，彼為羅兵咸永道之高級經理。龍先生於二零零七年獲得香港理工大學學士學位，彼為香港會計師公會會員。

除本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節披露者外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度概無就任何董事資料的變動而須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條項下(a)至(e)及(g)段予以披露。

# 董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

## 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財務報表附註15。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二零一六年十二月三十一日止年度發生之影響本公司之重大事件分別於本年報第5至7頁「主席報告」一節及第8至20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29頁董事會報告之「與僱員、供應商及客戶之關係」一段。

本集團截至二零一六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14至18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於本年報第38至51頁董事會報告之「環境、社會及管治報告」之報告內。

## 業績及分配

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的溢利載於第67頁的綜合損益表。

董事會並不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發末期股息。

本公司股東並無亦毋須根據任何安排放棄或同意放棄股息。

## 財務報表

本集團截至二零一六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67頁至第162頁。

# 董事會報告(續)

## 儲備

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第 72 頁。

## 可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，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 566,557,000 元(二零一五年：人民幣 568,446,000 元)。董事會並不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：無)。

## 股本

本公司股本截至二零一六年十二月三十一日止年度及於當日之變動載於本財務報表附註 34。

## 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。

## 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(「購股權計劃」)及首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，以激勵及回報對本集團業務成功有貢獻的合資格參與者。

### A. 購股權計劃

購股權計劃主要條款概述如下：

#### 1. 購股權計劃的目的

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

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

#### 2. 購股權計劃的參與者

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

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司有貢獻的任何顧問、諮詢顧問、供應商、客戶、代理及其他有關人士。

### 3. 可根據購股權計劃發行的股份總數

行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的股份數目合共不超過1,050,000,000股(股份拆細於二零一五年十月十九日起生效後)。

### 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、根據上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及根據第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時作出的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)不得於相關大會上投票。

### 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；或(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。

自採納購股權計劃以來及直至二零一六年十二月三十一日，概無根據購股權計劃授出購股權。

## B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款概述如下：

### 1. 首次公開發售前購股權計劃的目的

首次公開發售前購股權計劃旨在表揚曾經或可能對本集團有貢獻的首次公開發售前合資格參與者(定義見下文2段)。首次公開發售前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) 激勵首次公開發售前合資格參與者為本集團的利益而提高表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留將對本集團長遠發展有利的首次公開發售前合資格參與者或以其他方式與其保持業務關係。

### 2. 首次公開發售前購股權計劃的參與者

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

- (i) 本公司的任何全職僱員、行政人員或高級職員(包括執行、非執行及獨立非執行董事)；或
- (ii) 本公司任何附屬公司經理級或以上的任何全職僱員；或
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司及／或其任何附屬公司有貢獻或曾對本公司及／或其任何附屬公司發展有利，而於採納首次公開發售前購股權計劃日期前受聘於本集團超過三年的本公司或其任何附屬公司的其他全職僱員。

- 3. 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，所有購股權已獲行使或已失效，並且不可根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權。

# 董事會報告(續)

## 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 38.6% (二零一五年：15.8%)，而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約 15.5% (二零一五年：5.4%)。

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 55.9% (二零一五年：57.3%)，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 13.8% (二零一五年：25%)。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。

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。

## 銀行貸款及其他金融機構貸款

本集團於二零一六年十二月三十一日之銀行貸款及其他金融機構貸款詳情載於財務報表附註 29。

## 捐贈

本集團於回顧年度內作出慈善及其他捐贈約為人民幣 1,300,000 元(二零一五年：人民幣 12,568,000)。

## 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財務報表附註 11。

## 投資物業、在建物業、持作出售竣工物業及持作出售非流動資產

年內本集團投資物業的變動詳情載於財務報表附註 12。投資物業、在建物業、持作出售竣工物業及持作出售非流動資產詳情載於第 163 頁至第 165 頁之「主要物業資料」一節。

# 董事會報告(續)

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事

截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至本報告日期之本公司董事為：

### 執行董事：

閻志先生(聯席主席兼行政總裁)

于剛博士(聯席主席)

崔錦鋒先生

王創先生(於二零一七年四月十日辭任)

彭池先生(於二零一六年四月十一日調任)

### 獨立非執行董事：

張家輝先生

彭池先生(於二零一六年四月十一日調任為執行董事)

吳鷹先生(於二零一六年二月二十九日獲委任)

衛哲先生(於二零一六年四月十一日獲委任)

朱征夫先生(於二零一七年三月十日獲委任)

按照細則第84條，於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪值退任，因此崔錦鋒先生、張家輝先生及彭池先生將在二零一七年五月十八日舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上依章輪值退任董事，合資格者並將參加重選連任。

按照細則第83條，獲董事會委任填補臨時空缺之任何董事須任職直至其委任後之第一屆股東週年大會。因此，朱征夫先生將於股東週年大會上退任，並合資格及願意於股東週年大會上膺選連任。

## 董事服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務協議，自二零一四年七月十三日或彼等各自之委任日期起為期三年，服務合約可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自二零一四年七月十三日或彼等各自之委任日期起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

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。

# 董事會報告(續)

## 獨立性確認書

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

## 董事薪酬

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)考量並向董事會建議本公司支付董事的薪酬及其他福利。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財務報表附註7。

## 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21頁至第24頁。

## 董事於合約之重大權益

除財務報表附註38及42(a)所披露者外，本公司或其任何附屬公司或本公司、其附屬公司及控股股東或其任何附屬公司之間概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事在其中直接或間接擁有重大利益且於回顧財政年度結束時或於回顧財政年度內任何時間仍然有效的任何重大合約。

## 董事於競爭業務之權益

截至二零一六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。

## 根據上市規則13.17條之控股股東股票質押

於二零一六年五月三十一日，本公司作為借款人，與興業銀行股份有限公司香港分行就500,000,000港元之貸款融資簽訂融資協議，自融資協議日起計為期12個月，年利率為6.0%。該融資協議由(i)卓爾發展投資有限公司(閻志先生全資擁有之公司)提供之888,000,000股普通股股份(佔於二零一六年十二月三十一日本公司已發行股本之8.26%)；及(ii)閻志先生作出之擔保作抵押。

於二零一六年十二月三十一日，該500,000,000港元之貸款融資尚未償還。

## 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整體或部分主要業務之管理及行政合約。

# 董事會報告(續)

## 董事購買股份或債券之權利

除於本年報所披露者外，於回顧年度內任何時間，概無向任何董事或彼等各自配偶或未成年子女獲授予透過購買本公司股份或債券的方式獲得權益的權利，彼等亦無行使任何該等權利，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立安排，而令董事有權購買任何其他實體的該等權利。

## 本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零一六年十二月三十一日，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：

### (1) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	本公司普通股 股份數目	概約持股 百分比*
閻志(附註1)	所控制法團權益	7,542,545,268	70.19%
閻志	實益擁有人	56,613,000	0.53%
于剛	實益擁有人	156,660,000	1.46%
崔錦鋒	實益擁有人	1,312,500	0.01%
衛哲(附註2)	實益擁有人	321,216,000	2.99%

附註1：該7,542,545,268股股份由閻志先生全資擁有的卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)持有。

\* 百分比按於二零一六年十二月三十一日所擁有普通股股份數目(10,745,577,750股普通股)除以本公司已發行股份數目計算。

### (2) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	於 二零一六年 十二月三十一日 之權益股份數目	股份全面發行後 概約持股百分比 (附註4)
衛哲(附註1)	所控制法團權益	267,489,000	2.34%
衛哲(附註2)	所控制法團權益	42,981,000	0.09%
衛哲(附註3)	實益擁有人	10,746,000	0.38%

附註：

- 267,489,000股相關股份之權益乃根據包括EJC Group Limited，卓爾發展(BVI) 控股有限公司及本公司於二零一六年十月二十八日訂立之收購協議(「收購協議」)由EJC Group Limited持有。EJC Group Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司而衛先生是EJC Group Limited之控股股東。截至本報告日期，該收購尚未完成而本公司並未發行代價股份。

## 董事會報告(續)

- 42,981,000股相關股份之權益(「VKC諮詢服務代價股份」)乃根據本公司及Vision Knight Capital Management Company Limited於二零一六年十一月十四日訂立之顧問協議，由Vision Knight Capital Management Company Limited持有。Vision Knight Capital Management Company Limited為一間於開曼群島註冊成立之有限公司而衛先生是Vision Knight Capital Management Company Limited之控股股東。截至本報告日期，本公司尚未發行VKC諮詢服務代價股份。
- 10,746,000股相關股份之權益(「獎勵股份」)乃根據衛先生與本公司於二零一六年十一月十四日訂立之服務協議，由衛先生持有，作為獎勵股份。截至本報告日期，本公司尚未發行獎勵股份。
- 假設根據收購協議、VKC諮詢服務代價股份及獎勵股份項下，全數發行618,321,00股代價股份，該百分比代表相關權益股份數目除以本公司經擴大之已發行股本。有關上述情況之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日發出之通函。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士並無亦無視作於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條所存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 主要股東

就任何董事所知，於二零一六年十二月三十一日，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	所持股份或 相關股份數目	持股百分比 <sup>(3)</sup>
卓爾發展投資	實益擁有人	7,542,545,268 <sup>(1)</sup>	70.19%
季昌群	於法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
Magnolia Wealth International Limited	於法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
豐盛控股有限公司	於法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
Rich Unicorn Holdings Limited	實益擁有人	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%

附註：

- 卓爾發展投資乃一間由閻志先生全資擁有之公司。此外，56,613,000股股份由閻志先生直接持有。
- 949,244,000股股份由豐盛控股有限公司全資擁有之Rich Unicorn Holdings Limited持有，而季昌群全資擁有之Magnolia Wealth International Limited擁有豐盛控股有限公司之58.76%。季昌群亦直接擁有豐盛控股有限公司之6%。

## 董事會報告(續)

(3) 該百分比按所持普通股數目除以本公司於二零一六年十二月三十一日已發行股份數目計算。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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。根據本公司可獲得的資料及董事所知，本公司確認於本報告日期維持充足的公眾持股量。

### 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員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 20% 向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團扣除自綜合收益表的退休計劃供款總額約為人民幣 7,900,000 元(二零一五年：約人民幣 8,600,000 元)。

### 關連交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士簽訂以下關連交易：

#### (a) 與武漢卓爾悅璽酒店管理有限公司(「武漢卓爾悅璽」)簽訂租賃協議

於二零一四年九月二十八日，卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」，為本公司之全資附屬公司)與武漢卓爾悅璽(其全部股權由閻先生及其聯繫人士全資擁有)訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此，卓爾投資集團同意向武漢卓爾悅璽出租一個面積為 9,182 平方米的物業，月租為人民幣 137,730 元，為期五年。向武漢卓爾悅璽收取的租金乃根據租賃協議按公平原則經參考當時的現行市場費率後釐定。租賃協議乃按一般商業條款訂立，其條款並不遜於本集團與獨立第三方之間訂立的條款。

## 董事會報告(續)

武漢卓爾悅璽由閻先生(本公司其中一名控股股東)擁有80%權益,因此根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章,租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。由於該交易之各項百分比率低於5%及總代價少於3,000,000港元,位於上市規則第14A.33條規定的最低限額範圍內,故該交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下適用之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

於二零一六年十二月二十三日,卓爾投資集團與武漢卓爾悅璽訂立租賃協議(「租賃協議」),據此卓爾投資集團同意向武漢卓爾悅璽租出總面積為9,182.02平方米之物業,月租人民幣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。

根據租賃協議由武漢卓爾悅璽收取之租金乃經公平磋商及參照租賃協議當時之現行市場租金釐定。租賃協議之條款(包括根據租賃協議從武漢卓爾悅璽收取之租金)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。

武漢卓爾悅璽之全部股權由武漢卓爾文旅集團有限公司全資擁有,而武漢卓爾文旅集團有限公司則由控股股東、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,並因此根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士,且根據上市規則第14A章訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

截至二零一六年十二月三十一日止年度,本集團收取租金收入人民幣1,652,764元(相當於約1,861,012港元)(二零一五年:人民幣1,652,764元,相當於約2,032,900港元)。

- (b) 日期為二零一六年十月二十八日由(1) EJC Group Limited, Great Morning Holding Limited, Chan Kit及陳慧寶(統稱「該等賣方」);(2) Vision Knight Capital(China)Fund I, L.P.及Greenwoods Bloom Fund, L.P.(「該等擔保人」);(3)卓爾發展(BVI)控股有限公司(「買方」,本公司全資附屬公司)及(4)本公司訂立之收購協議(「收購協議」)

於二零一六年十月二十八日,該等賣方、該等擔保人、買方及本公司訂立收購協議,內容有關收購各相應股份,即Superu Company Limited、Perfect International Limited、Sweet Returns Holdings Limited、Ronald Development International Limited及Sweet Returns Investment Limited之所有股權(免除一切產權負擔)連同其附帶之一切權利,代價最高為2,591,000,000港元,將透過向該等賣方按發行價每股股份4.19港元配發及發行618,321,000股代價股份支付。根據收購協議,本公司亦將(i)向中農網核心管理層團隊配發及發行管理層股份及授予管理層期權;(ii)與獨立非執行董事衛哲先生(「衛先生」)訂立服務協議(據此將向衛先生發行若干獎勵股份);及(iii)與Vision Knight Capital Management Company Limited訂立顧問協議。

由於Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.為有限合夥,其普通合夥人由衛先生控制,而Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.及EJC Group Limited根據上市規則第14A章均被視為衛先生之聯繫人及本公司關連人士,因此,收購協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易

## 董事會報告(續)

由於衛先生為獨立非執行董事，因此，為本公司之關連人士。上述服務協議項下向衛先生發行獎勵股份亦將構成上市規則第 14A 章項下本公司之不獲豁免關連交易，故須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。Vision Knight Capital Management Company Limited 為衛先生控制之公司，因此為衛先生之聯繫人士及本公司之關連人士。因此，顧問協議項下擬進行交易將構成上市規則第 14A 章項下本公司之不獲豁免關連交易。

上述事項之詳情請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函。

董事(包括獨立非執行董事)認為上述交易乃按正常商業條款進行，根據規管該等交易之相關協議按公平合理並符合本公司及本公司股東整體利益之條款於本集團一般及日常業務過程中訂立。

除上述者外，概無本財務報表附註 38 所披露之關聯方交易構成根據上市規則第 14A.49 條及第 14A.71 條須予披露之關連交易或持續關連交易。

### 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

本公司將自二零一七年五月十二日(星期五)起至二零一七年五月十八日(星期四)(包括首尾兩天)止暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定合資格出席股東週年大會及於會上投票之股東，最遲須於二零一七年五月十一日(星期四)下午四時三十分前，將填妥的過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，以辦理登記手續。

### 審核委員會

本公司已根據上市規則第 3.21 條及第 3.22 條設立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審核及監督本公司的財務申報及內部監控原則，以及協助董事會履行有關審核的責任。

審核委員會已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度業績亦已獲審核委員會審閱。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成：張家輝先生、吳鷹先生及衛哲先生。張家輝先生擔任審核委員會主席。

## 董事會報告(續)

### 核數師

截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。

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

承董事會命  
聯席主席  
閻志

香港，二零一七年三月三十一日

## 1 關於本報告

### 1.1 編制基礎

本報告按照香港聯交所的環境、社會及管治指南(「ESG 指南」)編制，報告期間為2016年1月1日至2016年12月31日。

### 1.2 集團業務

本集團成立於1996年，專注於批發市場的物業發展及相關批發交易服務，主要為客戶提供批發交易的物業、物流、倉儲、金融、在線交易、大數據等服務。業務主要包括(i)卓爾發展旗下的傳統物業業務，大型批發市場的開發、運營和銷售，為企業客戶租賃辦公空間，各類倉儲物流設施項目建設，(ii)卓爾雲市旗下的電子商務業務，(iii)卓爾金服旗下的供應鏈金融、互聯網支付業務，(iv)供應鏈農產品貿易業務，本集團供應鏈農產品交主要交易產品是玉米和水稻，(v)供應鏈有色金屬貿易業務(該業務是本集團合營企業武漢卓恒的業務，故不納入本集團2016年度企業合並財務報表，但由於該業務收入金額較高，因此納入本集團2016年度ESG報告範圍)，武漢卓恒有色金屬主要交易產品是電解銅和鎳。

本集團在物業開發及相關服務及供應鏈管理及貿易業務方面，收入覆蓋2016年總收入的98%以上。

(單位：人民幣千元)	收入	收入比例
物業開發及相關服務	1,022,351	84.3%
電子商貿及金融服務業務	21,803	1.80%
供應鏈管理及貿易	166,767	13.7%
其他	2,454	0.2%
合計	1,213,375	100.0%

# 環境、社會及管治報告(續)

## 1.3 集團 ESG 策略

商業物業方面，本集團將持續重視環境保護，與知名設計院合作，通過優良的設計，並引進高質量的建設團隊，確保工程質量和工人、商戶的生命安全。同時，撥付專項資金組建漢口北消防大隊，建立專業的物業管理團隊，確保項目的消防安全。

供應鏈業務方面，本集團在採購、倉儲、運輸、配送方面，利用規模效應，優化物流與倉儲環節，提高交易效率，降低單位貨品的倉儲及物流用量，從而減少污染排放。

董事會對本集團 ESG 戰略和報告及風險管理負全面責任。

## 1.4 報告範圍

本報告著重於彙報報告期內本集團在中國的商業物業建造、運營、銷售，供應鏈業務農產品和有色金屬的採購、銷售相關的環境和社會政策。本報告範圍覆蓋集團收入 98% 以上。

## 1.5 利益相關者的參與

集團關鍵的利益相關者包括內部利益相關者和外部利益相關者。主要利益相關者包括內部人員(從管理層到一線員工)、供應商和客戶。鑒於 2016 年是本集團首次編制環境、社會及管治報告，本報告主要由管理層團隊參與重要性評估。在明年，我們將持續關注各利益相關者，覆核並更新重要性評估，以確保報告反映本集團在可持續發展方面的最新進展。

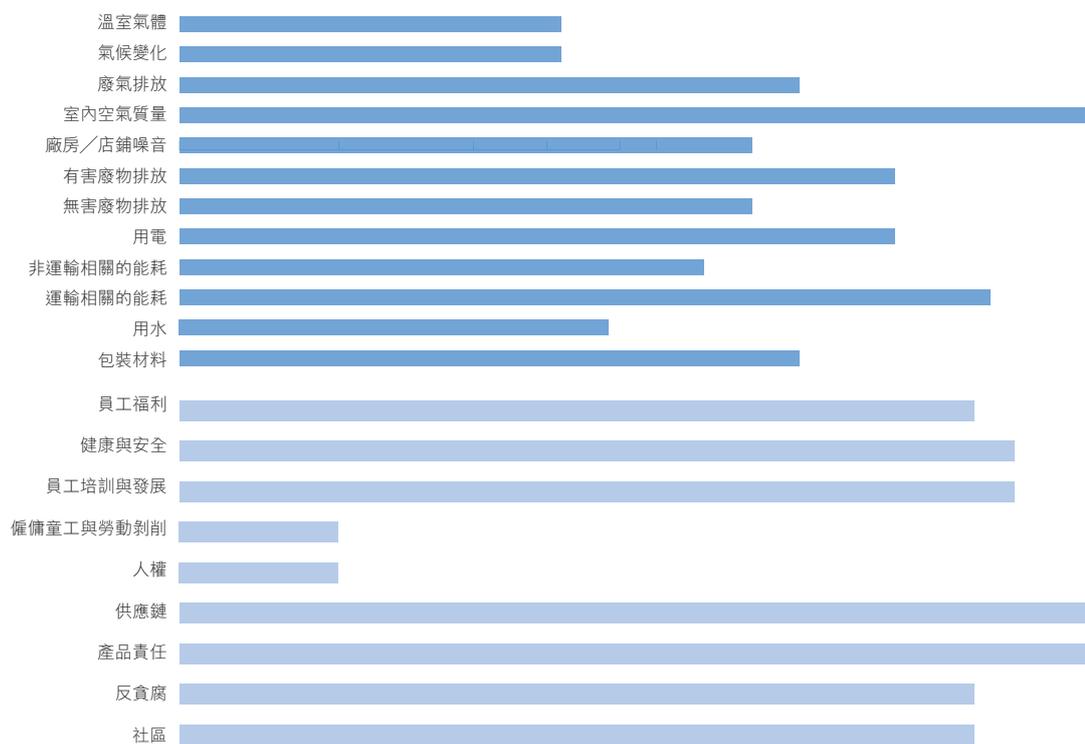
## 1.6 重要性評估

基於利益相關者與重要性評估，我們聘請了一名獨立顧問，根據香港聯交所的「環境、社會及管治報告指引」，與本集團一起進行重要性評估。通過問卷調查和分析相關高級管理人員提供的意見，以確定與我們的運營最相關的主要可持續發展問題以及利益相關者的期望。

## 環境、社會及管治報告(續)

我們列出以下項目為對本集團可持續發展有重大影響的方面。這些方面已被列為本集團可持續發展的重點領域。根據分析結果，對我們業務發展最重要的因素以及對相關性的解釋如下：

### 重要性結果 (匯總)



# 環境、社會及管治報告(續)

ESG 重要項目		我們業務的相關描述
環境	有害廢物排放	雖然工程施工排放主要是承包商的責任，但作為所有者和開發商，本集團必須提出足夠的要求以確保承包商實施充分的環境保護和安全控制。工程施工產生的排放包括空氣、廢水、噪聲、建築廢物、危險廢物等，而重中之重，有害廢物排放最受我們關注。
	室內空氣質量	在設計環節，使用環保建築材料以降低空氣污染物的影響；在建築驗收環節，聘用室內環境質量檢測公司，對室內污染物濃度進行檢測，符合國家標準後通過驗收。
	燃油消耗(運輸相關)	<ul style="list-style-type: none"> <li>物業施工階段涉及建材使用、運輸相關的能耗</li> <li>供應鏈農產品、有色金屬業務涉及運輸相關的能耗</li> </ul> 註：物業施工、供應鏈農產品、供應鏈有色金屬板塊的運輸業務外包第三方公司，我們通過供應鏈管理來管控該事項。
	用電	在物業運營階段會消耗大量的電力資源，因此節約用電是我們的一項重點管理目標。
社會	供應鏈管理	建築施工承包商 有色金屬和農產品貿易供應商
	產品責任	建築質量 建築租賃、銷售合同資料 有色金屬產品質量 農產品質量
	健康與安全	銷售與市場營銷 工地現場安全 物業運營安全管理
	員工培訓與發展	員工是公司重點資產 面對客戶的關鍵員工

## 2 環境保護

我們致力於在我們的經營活動中採用更為環保的方式，以建立一個更好的環境。在物業建造、運營，供應鏈農產品和有色金屬的採購、銷售等環境管理中，確保遵守了所有適用的環境保護法律法規尤為重要。我們在下文闡述了本集團重要業務板塊所產生的環境影響，貫穿重要業務板塊的各個環節，並採取行動去管理、緩解對環境的負面影響。

### 2.1 物業建造、運營

#### 物業建造：

本集團採取外包第三方建築公司的方式開發物業。我們選取的第三方建築公司都是國企、大型民企，該類企業環境保護執行標準較高、環境保護使命感較強、環境保護實力突出。

為規範本集團旗下項目開發全過程(包括物業開發的設計和施工階段)中環境保護行為，貫徹國家環境保護法律法規，建設綠色環保建築產品，提高工程管理水平，本集團制定了工程環保管理辦法。

#### 設計方案階段：

- 環境保護設計必須按國家規定的設計程序進行，執行防治污染及其他公害的設施與主體工程同時設計、同時施工、同時投產的「三同時」制度；
- 項目可行性報告書必須對建設地區的環境現狀、主要污染源和主要污染物、資源開發可能引起的生態變化、控制污染和生態變化的方案、環境保護投資估算、環境影響評價的結論等進行分析；
- 本集團高度重視室內空氣質量。在設計環節，使用環保的建築材料，從源頭降低游離甲醛、氫、苯、氨、TVOC等空氣污染物的影響；
- 施工圖設計階段應考慮以下方面：排放有毒有害氣體的項目(如鍋爐房、垃圾站)應佈置在生活居住區污染係數最小方位的下風側以保持必要防護距離，並採取綠化措施，垃圾站場地應與生活居住區及自然水體保持規定的距離；建設項目的供熱、供電及供煤氣的規劃設計應根據條件儘量採用集中供熱或聯片供熱，集中供應清潔能源的建設方案；環境保護設施用地如污水處理站應與主體工程用地同時選定；建設項目的設計必須堅持節約用水的原則，提倡廢水合理回收，重複利用；管道設計，應合理佈置並採用正確的結構，防止產生振動和噪聲；住宅項目住戶房間與電梯等設備間之間應採用隔聲牆設計；新建項目應有綠化設計，其綠化覆蓋率可根據建設項目的種類不同而異。

### 工程施工階段：

- 有害廢棄物、塗料等建築裝飾有害廢棄物管理。本集團採用各項塗料是符合國家限制標準的建築裝飾材料，對於建築工地產生的廢棄塗料等有害廢氣物與普通建築垃圾等無害廢棄物分開管理，建設工地產生的有害廢物必須嚴格按照有關規定妥善收集、存放和清運；運輸時必須採用密閉式車輛或有效覆蓋措施；並將有害廢棄物交予專業工廠負責處理。
- 室內空氣質量管理。在建築驗收環節，本集團聘用專業的室內環境質量檢測公司，依據《公共場所衛生檢驗辦法第2部分：化學污染物》GB/T18204.2-2014、《民用建築工程室內環境污染控制規範》GB50325-2010(2013年版)，採用氣象色譜儀、分光光度計、恒流大氣採樣儀、氬連續監測儀、甲醛檢測儀、大氣壓力錶、大氣溫、濕度計等檢測設備，對室內污染物濃度進行檢測，待達到國家標準要求時驗收通過。
- 廢水處理。建設工地生活污水、施工廢水等必須單獨鋪設污水收集管道和收集池，做到雨污分流，並提供雨污分流管線圖；建設工地產生的生活污水，具備接管條件的，經預處理後統一納入城鎮污水管網集中處理，不具備接管條件的，採取臨時過渡措施，委託統一清運；施工機械產生的施工廢水、車輛沖洗水、工地地面沖洗水要採取指定清洗地點，鋪設臨時管網等措施，保證統一收集，經處理後回用、接管或清運；項目開工前應提供有關污水預處理監測報告，污水接管證明和臨時清運協議等，經區環保局審查同意後，方可開工建設；加強污水處理和清運管理，指定專人負責，建立污水處理和清運情況的記錄台帳，規範污水處理的排放和清運；施工廢水分級排放：生活用水及雨水直接排放至市政管網，含泥較多廢水經沉澱處理後排放至市政管網，生活污水及食堂油污經沉澱處理後定期專業清掏。
- 廢氣(揚塵)管理。嚴格按照《防治城市揚塵污染技術規範》(HJ-T393-2007)要求，制定施工揚塵污染方案，依法提請排污申報，設置圍擋、圍欄和防溢座等，採取防塵、抑塵、壓塵和降塵措施，硬化進出道路，設置洗車平台，採用密閉運輸，完善排水設施，防止泥土粘帶，確保施工運輸車輛清理乾淨，施工現場周邊道路整潔，嚴格控制揚塵產生；建設工地配套的食堂大灶等生活設施必須使用清潔燃料，不得燃用和焚燒木材、塑料、橡膠等《大氣污染防治法》禁止焚燒的物質和廢棄物；在裝修、防水等施工中涉及化學品使用的，必須採取措施做好由此而產生的揮發性廢氣的控制工作；依法繳納施工工地揚塵排污費。

## 環境、社會及管治報告(續)

- 噪聲管理。嚴格按照《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《GB12523-2011 建築施工場界環境噪聲排放標準》等規定，規範建設施工噪聲管理。工程施工控制噪音擾民，白天<85分貝、夜間<55分貝；對施工現場的強噪聲設備須合理佈局，遠離邊界和敏感區，並採取封閉隔聲措施，確保噪聲達標排放，減少噪聲擾民。對車輛裝卸、敲擊等人為噪聲須加強管理，最大限度降低噪聲影響；嚴格控制建設施工作業時間，因生產工藝要求或者特殊需要，必須夜間作業、連續作業的，必須辦理夜間施工許可證，公告附近居民，並採取有效措施降低噪聲排放，減少對周圍環境的影響。在中、高考等敏感時間段停止施工；依法繳納噪聲超標排污費。
- 固廢管理。建設工地產生的固體廢物必須嚴格按照《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》有關規定妥善收集、存放和清運；建設工地產生的建築垃圾和生活垃圾必須按照城市管理的有關規定收集和清運；在工程開工前五日按規定向渣土管理處或區環境衛生管理部門申報建築垃圾、工程渣土的種類、數量、運輸路線及處置場地等事項，並與環衛管理部門簽訂環境衛生責任書，運輸時必須採用密閉式車輛或有效覆蓋措施；建築物內的施工垃圾清運必須採用封閉式垃圾道或封閉式容器吊運，嚴禁凌空拋撒。

### 物業運營：

本集團在物業運營方面，漢口北國際交易中心，採用LED燈具照明，減少電力損耗，衛生間使用節水設備，電梯使用新的高效電機，採用節能型空調主機，減少電力損耗及環境污染，空調溫度調在26度以上。

本集團物業建造需要使用大量的交通運輸工具，主要是用於土石方、建築材料、建築垃圾的運輸等。本集團通過使用符合國家燃油標準的車輛、提高單趟車輛運輸效率、減少建築材料浪費等途徑，來減少運輸相關的能耗，降低溫室氣體的排放。有關供應鏈有色金屬、農產品業務的運輸能耗介紹，詳見2.2 供應鏈有色金屬的採購銷售及2.3 供應鏈農產品業務的採購銷售。

## 環境、社會及管治報告(續)

對集團的運營有重大影響的有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生的相關法律及規例主要有，《湖北省大氣污染防治條例》、《湖北省城市市容和環境管理實施辦法》、《湖北省城市環境噪聲管理獎懲辦法》、《湖北省環境保護條例》、《湖北省推廣應用新型牆體材料管理規定》、《武漢市城市排水條例》、《武漢市建築工程文明施工管理辦法》。集團通過自查自糾，結合城市管理及環境保護部門的日常管理辦法，達到以上條例的合規遵守。在本報告期間，本集團不存在有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生的法律及規例的違規行為。

### 2.2 供應鏈農產品的採購、銷售

供應鏈農產品業務交易的主要交易產品是水稻和玉米。該項業務是本集團在2016年9月份開辦的新業務，且不涉及種植和深加工，主要從上游供應商採購，再出售給下游客戶。因此本集團供應鏈農產品業務對環境的影響主要是物流運輸和倉儲環節。

本集團農產品貿易採用第三方運輸和倉儲，積極選取能耗低的環保物流公司，利用規模效應，優化物流與倉儲環節，提高交易效率，降低單位貨品的倉儲及物流用量，從而減少污染排放。

有關供應鏈農產品業務上游供應商和下游客戶的介紹請看以下第5項之供應鏈管理。

### 2.3 供應鏈有色金屬的採購、銷售

供應鏈有色金屬業務交易的主要交易產品是電解銅和鎳。該項業務是本集團合營企業武漢卓恒在2016年9月份開辦的新業務，且不涉及冶煉和深加工，主要從上游供應商採購，再出售給下游客戶。因此武漢卓恒供應鏈有色金屬業務對環境保護的影響主要是物流運輸和倉儲環節。

武漢卓恒有色金屬貿易採用第三方運輸和倉儲，積極選取能耗低的環保物流公司，利用規模效應，優化物流與倉儲環節，提高交易效率，降低單位貨品的倉儲及物流用量，從而減少污染排放。

有關供應鏈有色金屬業務上游供應商和下游客戶的介紹請看以下第5項之供應鏈管理。

## 3 僱傭

本集團倡導「以人為本」的人才觀，同時遵守國家勞動法律法規。堅持對員工工作表現做出公正評價；堅持公開原則實現公正和公平的目標。為有效配置公司人力資源，規範員工協作關係，本集團建立了一套人力資源管理制度，主要包括員工招聘管理制度、試用期員工管理制度、勞動合同與人事檔案管理制度、員工培訓管理制度、員工考勤及假期管理制度、崗位及薪酬調整管理制度、員工福利管理制度、薪酬績效管理制度、人事獎勵與處分管理制度及員工離職管理制度。

### 3.1 員工福利

本集團僱員的薪酬和福利計劃水平，總體上結合外部經濟環境與同行業薪酬水平，對內保持公平性、差異性及競爭性，並結合個人職責和績效而制定。本集團從三個方面對比業界薪酬：薪酬設計體系、崗位設定、人力成本預算，使本集團薪酬具有一定市場競爭力和行業優勢。本集團績效考核過程完善，將30%工資定位為績效工資；考核員工業績、能力、態度等方面，結合員工自評、上級評定；得出績效考核結果；最後，針對績效考核有重大異議的，可以提出申訴。

本集團保持，內部公平競爭及員工多元化發展，不因性別、年齡、婚姻狀況、宗教信仰、種族、國籍、身體狀況而歧視甚至解聘任何員工。平等機會原則適用於僱傭的各個環節，尤其是在招聘、試用期、職業發展和員工晉升中。按照勞動法建立病假、事假、婚假、喪假、產假、哺乳假、年休假、工傷假、法定節假日等假期制度，完善員工福利體系。設立加班管理規定限制員工工作時數，工作日加班每日不超過3小時，特殊情況時不超過5小時，每月累計加班上限為36小時。

本集團重視員工的滿意度，並鼓勵員工提供反饋。為員工提供合適的渠道，如面談、電子郵件、部門定期組織座談會等方式，以便於員工表達不滿和投訴，並根據預先設定好的程序進行處理，以確保公平對待所有的員工以及他們的訴求，並對提出建設性意見的員工給予獎勵。

本集團確保行為誠實及道德，熟知並自覺遵守相關法律及規例，實時監督、定期清查可能出現的違規跡象，一旦發覺及時處理並公告處理結果。在本報告期間，集團確保遵守了所有相關勞工法律法規，包括最低工資，反歧視等法例。

在本報告期間，本集團的員工流失率為4.8%（2015年：3.55%）。於2016年12月31日，本集團員工的平均服務年限為1.95年（2015年12月31日：2.27年）。

## 3.2 健康與安全的工作環境

我們致力於為員工提供一個健康和安全的工作環境。雖然無職業風險等高危作業工種，本集團依然制定了安全指引，通過公告欄張貼公告、電子郵件、課堂培訓方式向所有員工進行了傳達。於本報告期內，本集團舉辦了健康與安全教育，以提高員工這方面的意識，如舉辦了現場急救教育講堂，人均課時2小時；本集團還定期進行應急演練，如舉辦消防應急演練；本集團定期檢查工作場所的安全，如對新建的辦公大樓做除甲醛和異味工作，設置煙霧探測器、應急指示燈和應急照明設備；本集團工程管理有關條例規定員工進入施工現場，務必佩戴安全帽，一律將易引發危險的物品禁止帶入施工現場。

本集團通過加強對員工的宣傳教育、集團內部審計及監察委員會加強日常監督、對違法違規事宜進行懲處，來確保法律法規所要求的認證均已具備或更新。

在本報告期間，集團確保遵守了所有相關法律法規，為員工提供一個健康、安全的工作環境。

## 3.3 發展和培訓

本集團已建立員工培訓管理制度。針對培訓對象，有內訓和外訓的方式；項目有新員工入職培訓、崗位職責培訓、業務技能培訓、管理技能培訓、專業技能培訓；制定完善培訓計劃和流程；制定培訓考勤規定及檔案管理；在經濟方面對員工培訓提供支持，如學費補貼；支持員工考取職務相關證照；鼓勵員工通過在職輔導、崗位交流、內部交流、網上研修、圖書光盤借閱和外出考察等持續學習。於本報告期內，本集團每月新員工不低於3人培訓，每季度部門不少於2人培訓，每年每位員工不低於6次培訓。

本集團為記錄和監控培訓效果，建立培訓考勤制度，建立培訓檔案，將培訓成績和個人績效考核、升職、調薪、年終獎掛鉤。

## 3.4 勞工準則

本集團勞動合同約定，被以暴力、威脅或非法限制人身自由的手段強迫勞動的員工可以提出辭職並申請經濟賠償。本集團通過做好入職前人員信息審核，定時清查童工或強迫勞工的現象，做好內部培訓工作提高旗下子公司法律法規意識，來達到禁止僱傭童工和強迫勞工的目標。在本報告期間，本集團未發生僱傭童工和強迫勞工的事件，也沒有任何相關的歧視和騷擾事件。另外本集團嚴格遵守中國政府的《禁止使用童工條例》，沒有僱用任何16歲以下的僱員。

# 環境、社會及管治報告(續)

## 3.5 反貪腐

本集團強烈反對在集團活動和採購方面的貪腐行為，已制定紀檢監察管理方法，對公司資產購置、招投標、工程建設、人事管理、招商、財務報銷中各類經營管理活動進行監督檢查，對公司員工收受禮品、禮金行為進行監督，對員工上繳禮品、禮金進行在冊管理登記，不定期公示。紀律監察工作採取常務巡查和專項檢查方式進行，常務巡查對象包含工程質量與安全管理、招投標管理、採購管理、資產管理、檔案管理、考勤管理、合同管理等項目，專項檢查是指紀監委對員工投訴、舉報的事項和審計部在審計過程中發現的問題線索或特定的工作環節、工作結果(如採購、銷售、招投標等)進行調查、審核與覆議，對違規行為提出整改及處罰建議。本集團在各分布的管理區域範圍建立舉報箱，由紀監委每月定期開啟一次，同時還建立舉報郵箱(fawujiancha@zallcn.com)和舉報電話(027-61883217)。

於報告期間內，本集團未發現貪腐事件。

## 4 產品責任

### 4.1 商業物業

本集團制定品質管理章程，包括工程周檢規程、工作日志規程、關鍵工序工程負責人環節確認規程、圖紙會審制度等，落實情況將作為工程管理中心監督考核評定項目的依據。在物業裝修和裝潢方面，選用環保健康材料，交付客戶前做好除甲醛工作，為客戶的健康負責。本集團小商品城物業管理獲得ISO9000質量管理體系認證證書。

本集團設置檔案管理制度，對銷售合同的客戶資料進行歸檔管理，只有公司內部人員可以借閱，未經批准，任何人不得私自帶檔案出館，檔案管理人員不得私自摘抄、複製、傳播具有保密性質的客戶資料。

於本報告期內，本集團根據實際物業面積、朝向、樓層、地段等情況，與客戶簽訂租賃、銷售合同，不存在欺詐客戶等情況。本集團與客戶保持積極溝通。以確保較好地顧及客戶對房產質量與物業管理的需求。我們每年組織客戶滿意度調查，以了解可改進的領域，並付諸實際行動。

本集團銷售部門在製作廣告時，遵守廣告法的規定：如實宣傳旗下物業，不虛報建築面積、誇大物業優點等欺騙消費者行為。

### 4.2 供應鏈農產品業務

本集團供應鏈農產品業務主要交易產品是玉米和水稻。作為農產品貿易中的一個環節，本集團堅持採購符合國家食品安全的農產品，做好採購食品的質量把關，不讓變質腐爛、農藥超標、化肥殘留、轉基因食品等流入市場，擾亂農產品市場秩序和安全；也不出售農產品給沒有食品深加工資質、環境管理不達標的企業，堅持安全第一，質量第一的原則。

## 環境、社會及管治報告(續)

### 4.3 供應鏈有色金屬業務

本集團合營企業武漢卓恒的主要交易產品主要是電解銅和鎳。由於重金屬污染性較大，武漢卓恒會嚴格執行環保化驗入庫程序，選取專門的物流倉庫和運輸車輛，將污染風險降至最低；另外，武漢卓恒定期檢查有色金屬質量，對採購的有色金屬進行分純度管理，嚴格執行合同約定，交付質量達標產品給客戶。

於報告期間內，武漢卓恒未出現產品質量，產品標籤等相關事件。

## 5 供應鏈管理

### 5.1 商業物業

本集團商業物業建造外包給第三方建築公司，主要是國企等大型建築公司，他們熟悉相關的環境要求，對工程質量有較高的標準，對員工安全比較重視，能夠及時支付員工薪酬。如中建三局第一建設工程有限責任公司獲取ISO14001:2004環境管理體系認證證書。



## 環境、社會及管治報告(續)

本集團在選擇新的供應商之前，會對供應商進行嚴格管理和把控，包括企業概況、組織機構、技術力量、環保資質、財務穩定、人員素質、設備配置、社會信譽、自信等方面，且對金額較大的採購和特殊事項進行公開招標。對於不遵守環境或勞動法律的供應商，本集團及時中止合作，凡被取消供應資格的供應商，各實體公司均不再將其列為供應方。

本集團與供應商建立相對獨立和良好的合作關係，在日常工作中就環境保護、勞工保護等可持續發展政策向供應商進行傳達宣導，共同達到環境、社會友好型公司目標。

### 5.2 供應鏈農產品業務

本集團供應鏈農產品業務涉及食品安全和衛生，因此堅持嚴格選擇上游供應商，原則上只採購國家儲備糧，積極把關供應商的食物質量；對下游客戶的管理，本集團堅持食品安全基本原則，不提供農產品給管理不規範的企業，將有食品安全記錄的企業剔除出客戶清單。

### 5.3 供應鏈有色金屬業務

本集團合營企業武漢卓恒的主要交易產品是電解銅和鎳。由於金屬冶煉行業的高污染、高耗能特性，武漢卓恒慎重選擇有色金屬供應商，積極遵照國家宏觀政策堅持淘汰落後產能，不為高污染冶煉企業的產品創造銷路；在下游客戶方面，武漢卓恒堅持選擇環保能力突出、技術實力過關的深加工企業或社會責任感強的貿易商，以最大程度降低重金屬對環境污染的風險。

## 6 社區投資

本集團已設立卓爾基金會社會責任部門。每年向所在區域貧困學生捐贈教育費用及物資；同時為城市發展、弱勢群體進行慈善捐贈，如2016年7月武漢暴雨，城市內澇，本集團向湖北捐贈人民幣130萬元善款。

本集團通過宣傳教育鼓勵員工積極參與體現企業社會責任的各項活動，同時集團和高管首先做出表率。

# 環境、社會及管治報告(續)

## 7 ESG 一般披露參考表

ESG 指標	關鍵績效	描述	頁數	注釋
<b>環境</b>				
A1	排放物	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	42-45	
A2	資源使用	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	42-45	
A3	環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	—	(i)
<b>社會</b>				
B1	僱傭	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	46	
B2	健康與安全	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	47	
B3	發展及培訓	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。參加培訓活動。	47	
B4	勞工準則	有關防止童工或強制勞工的政策；及遵守相關法律及規例。	47	
B5	供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	45,48-50	
B6	產品責任	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策；及遵守相關法律及規例。	48-49	
B7	反貪污	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策；及遵守相關法律及規例。	48	
B8	社區投資	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	50	

附註(i) 本公司其他對環境及天然資源的重大影響、管理政策與措施，已體現於A1, A2兩個層面。

# 企業管治報告

董事會欣然於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報中呈列本企業管治報告。

## 遵守企業管治常規守則

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

本公司股份於聯交所上市後已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所述對守則條文第A.2.1條之偏離外，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則所載守則條文。

### 守則條文第A.2.1條

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司並無區分本公司主席及行政總裁的角色，閻志先生自二零一五年八月十七日起與于剛博士共同擔任聯席主席，並兼任本公司行政總裁，負責監督本集團的運作。董事會認為由同一人士擔任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹的領導，有助實施及執行本集團現時及可見未來的業務策略。然而，本集團將不時就目前狀況檢討有關架構。

## 根據上市規則第13.21條之披露

### 董事會

於本報告日期，董事會由八名董事組成，即四名執行董事及四名獨立非執行董事。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。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、非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。除另有披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係（包括財務、業務、親屬或其他重大關係）。

## 企業管治報告(續)

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，四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。

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。

本公司已購買適合及充足保險，以保障董事就企業活動期間產生的對董事所提出法律訴訟的責任。

根據細則第84條，於本公司每次股東週年大會上，當時三分之一董事(倘數目並非三(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21至24頁「董事及高級管理層」一節。

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。

### 非執行董事

每位非執行董事(包括獨立非執行董事)已與本公司訂立自二零一四年七月十三日(或其各自獲委任日期)開始為期三年的委任函。

### 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。

### 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。

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會於二零一六年三月三十一日及二零一六年十二月三十日召開兩次會議。審核委員會已審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月及截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，亦已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。

# 企業管治報告(續)

## 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；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，並就其他薪酬相關事項提供意見。董事會預期薪酬委員會行使獨立判斷並確保執行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(衛哲先生及吳鷹先生)及一名執行董事(彭池先生)組成。衛哲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。本公司薪酬委員會每年或於必要時審核該等薪酬待遇。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會於二零一六年二月二十九日、二零一六年三月三十一日及二零一六年四月十一日召開三次會議。

## 提名委員會

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

## 企業管治報告(續)

提名委員會由兩名獨立非執行董事(吳鷹先生及衛哲先生)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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，提名委員會於二零一六年二月二十九日、二零一六年三月三十一日及二零一六年四月十一日召開三次會議。

### 風險管理委員會

風險管理委員會已於二零一七年三月三十一日成立。成立風險管理委員會之目的為識別、討論、處理及審閱本公司之任何風險或潛在風險事宜，並向董事會建議本公司之整體風險管理策略。獨立非執行董事朱征夫先生已獲委任為風險管理委員會主席，而執行董事崔錦鋒先生及獨立非執行董事張家輝先生已獲委任為風險管理委員會成員，均自二零一七年三月三十一日起生效。委員會負責就本公司及附屬公司之整體風險偏好/承受能力及風險管理策略，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。

### 會議及董事出席次數

截至二零一六年十二月三十一日止年度，各位董事出席董事會、本公司股東大會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議的個人出席記錄載列如下：

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
閻志先生(聯席主席兼行政總裁)	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
于剛博士(聯席主席)	3/3	不適用	不適用	不適用	0/1
崔錦鋒先生	3/3	不適用	不適用	3/3	0/1
王創先生 (於二零一七年四月十日辭任)	3/3	不適用	不適用	不適用	0/1
彭池先生(於二零一六年四月十一日 調任為執行董事)	3/3	不適用	不適用	3/3	0/1
<b>非執行董事</b>					
傅高潮先生 (於二零一六年四月十一日辭任)	1/1	不適用	3/3	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
張家輝先生	3/3	2/2	不適用	不適用	0/1
吳鷹先生 (於二零一六年二月二十九日獲委任)	3/3	2/2	2/2	2/2	0/1
衛哲先生 (於二零一六年四月十一日獲委任)	2/2	1/1	不適用	不適用	0/1
楊瓊珍女士 (於二零一六年二月二十九日辭任)	不適用	不適用	1/1	1/1	0/1
彭池先生(於二零一六年四月十一日 調任為執行董事)	3/3	1/1	3/3	3/3	0/1
朱征夫先生 (於二零一七年三月十日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

# 企業管治報告(續)

## 董事培訓

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司舉行一次內部研討會，討論董事會的職責，上市規則中企業管治守則及企業管治報告的新要求以及相關風險管理和內部監控系統的規定。全體八名董事(即閻志先生、于剛博士、崔錦鋒先生、王創先生、彭池先生、張家輝先生、吳鷹先生及衛哲先生)均有出席於二零一六年十二月舉行之內部研討會。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

## 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一六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財務報表所承擔之申報責任的聲明，已載於「獨立核數師報告」內。

## 核數師薪酬

截至二零一六年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)的核數及非核數服務(主要包括有關收購深圳中農網之專業服務)薪酬如下：

項目	金額 (人民幣千元)
二零一六年核數服務	3,080
非核數服務：	
其他服務	2,600

# 企業管治報告(續)

## 風險管理及內部監控

董事會已制定本集團之內部監控及風險評估及管理制度，並對檢討及維持足夠及有效之風險管理及內部監控制度負有全面責任，以保障股東利益及本集團資產。其最少每年評估制度的有效性確保本集團在會計、內部監控及財務匯報職能方面的資源、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。本公司的控股集團，於二零一六年財政年度，已委任外部顧問協助其下公司，包括本集團進行風險管理和內部監控體系進行審閱，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，本公司正在籌建內審部，直接向審核委員會彙報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核直接向董事會彙報。

## 風險管理及內部監控制度

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

## 風險管理及內部監控制度主要特點

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

## 處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

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

## 檢討風險管理及內部監控制度

本公司已對本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控制度之效能作出年度檢討，並確認本集團內部監控屬有效及充分。

# 企業管治報告(續)

## 管理主要風險

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

### 1) 行業及政府政策變化

本公司的大型批發交易中心及商業空間開發運營，以及新興的互聯網、金融等業務受中國政府嚴格監管，中國政府實施的行業政策及其他經濟措施，例如控制房地產發展的土地供應、房地產融資、稅務等，對地產業的發展形成重大影響力。同時，電商、金融等新業務領域內政策監管亦日益趨向嚴格。如果本公司未能及時掌握行業政策變化趨勢，並對業務規劃制定相應的應對措施，可能對本公司經營目標實現產生影響。

為應對有關風險，本公司將相關行業及監管政策要求融入各項管理和流程指引中，並對市場及監管新動向進行及時跟蹤、匯總，及時對相關人員進行培訓。同時，本公司在新業務領域積極引入具有資深行業經驗及風險合規意識的管理團隊，並積極加入行業協會，主動收集行業監管動向，嚴控相關風險。

### 2) 品牌聲譽風險

品牌商譽是本公司最有價值的資產之一，是業務持續成功開展的重要基礎。一方面，本公司的業務受到廣泛的法規監管，如無法滿足監管要求，可能對本公司的社會影響力及品牌聲譽造成負面影響。另一方面，業務擴張發展對員工管理也提出新要求，若無法在本公司內部樹立共同的價值理念及行為準則，無法建立員工對本公司的認同感，將不利於激發員工積極性、創造力及凝聚力，影響整體品牌聲譽。

為應對有關風險，本公司通過對各項業務進行過程管理，將相關法律法規的要求及時反映到業務活動和運營中，並通過企業文化建設以及管理層訓導、宣貫等多形式不斷培養員工歸屬感和榮譽感。

### 3) 新業務風險

在中國經濟新常態及互聯網時代變革趨勢下，本公司自二零一五年開始積極推動互聯網化的轉型升級，結合大規模的線下實體商貿物流市場，提出了「批發市場+互聯網」的卓爾雲市場計畫，包括「卓爾購」、「卓金服」及「卓服匯」三大線上交易及服務平台。隨著產業多元發展的不斷深入，在日常運作、資源協調、評估考核等方面面臨的新要求均給新業務發展帶來相應的挑戰。

本公司的業務規劃、新業務拓展方向均以整體戰略規劃為指導。針對新涉足的產業板塊，本公司在發展初期即配備所需資源，並引入具備豐厚行業經驗的精英團隊，支持其完善和壯大。另外，通過與各產業板塊簽訂經營計畫方案的方式，明確各產業板塊的經營目標，並設計了相關流程指引及監控機制對目標達成情況進行持續監督和審視。

## 企業管治報告(續)

### 4) 人力資源風險

本公司多元化產業佈局加速，業務拓展至電子商務、互聯網金融、物流資訊、資料服務等多業務領域，對相關專業技術和行業經驗人才的需求日益增強。專業人才供應不足可能對業務拓展、市場機會把握帶來不確定影響。

為了應對有關風險，本公司根據業務發展和管理需求每年制定人力資源計畫，並建立招聘、培訓、薪酬、考核、晉升等管理體系，確保員工隊伍綜合素質的逐年提升和專業結構的逐步完善。針對新業務領域，本公司還通過資源協同促進先進實踐的推廣和實施，協助新業務團隊的人才團隊建設。

### 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。

不競爭契據及經修訂契據的詳情分別於本公司招股章程「與控股股東的關係」一節及本公司日期為二零一四年十二月三十一日之通函中披露。

獨立非執行董事已審閱並滿意本公司各控股股東於截至二零一六年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況。

### 與股東的聯繫

董事會深明與本公司股東及投資者保持明確、及時和有效聯繫的重要性。董事會亦深知與投資者之有效溝通，乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。因此，本集團致力於保持高透明度、確保本公司投資者及股東通過刊發年報、中期報告、公佈及通函，得到準確、清晰、完整而及時的本公司資料。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。

# 企業管治報告(續)

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會

股東召開股東特別大會(包括於股東特別大會提呈/撤銷決議案)之程序

- 任何一名或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有本公司股東大會投票權)十分之一的股東(「合資格股東」)有權隨時向本公司董事會或公司秘書(「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](mailto:investorrelations@zallcn.com)，向董事會查詢或提問。

# 企業管治報告(續)

## 投資者關係

### 投資者溝通政策

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

股東、投資者及傳媒可通過下列方式向本公司查詢：

電話號碼： 852-3153 5810

郵寄地址： 香港中環交易廣場2座21樓2101室

收件人： 公司秘書

郵箱： investorrelations@zallcn.com

# 獨立核數師報告



致卓爾集團股份有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
列位股東的獨立核數師報告

## 意見

吾等已審核第 67 至 162 頁所載卓爾集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表、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、綜合權益變動表及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。

吾等認為，該等綜合財務報表均已按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，真實公允地反映貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況及貴集團截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量狀況，並已遵照香港公司條例之披露規定妥善編製。

## 意見基礎

吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等於該等準則下之責任詳見吾等報告中的核數師對綜合財務報表審核的責任一節。吾等根據香港會計師公會的職業會計師道德規範(「規範」)以及於香港審核綜合財務報表之任何相關道德要求獨立於貴集團，且吾等已根據規範履行吾等的其他道德責任。吾等相信，吾等已獲充分恰當的審核證據，為吾等的意見提供基礎。

## 主要審核事項

主要審核事項為基於吾等的專業判斷，對吾等審核當前期間綜合財務報表最為重要的事項。該等事項已基於吾等對綜合財務報表的整體審核以及吾等就此達致的意見作出處理，而吾等並無就該等事項另行提供意見。

## 獨立核數師報告(續)

### 評估持作出售／在建以供出售物業及持作出售竣工物業的可變現淨值

參見綜合財務報表附註20及附註21以及第83頁的會計政策。

#### 主要審核事項

於二零一六年十二月三十一日，貴集團於中國內地擁有總賬面值約人民幣7,803百萬元的持作出售／在建以供出售物業及持作出售竣工物業，佔貴集團於該日之總資產的26%。該等物業包括位於武漢、天津、長沙及江蘇的商舖單位及住宅單位。

該等物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。釐定該等物業的可變現淨值需要作出判斷及估計，其中包括預期未來售價以及至該等物業完成出售所需的成本，且是由貴集團管理層進行評估。

中國內地若干城市的地方政府近期對相關政策作出調整，其中涉及利率、銀行法定準備金比率及／或二套房買家的按揭貸款要求，可能會導致樓價波動，意味著於報告日期需要就此計提撥備。

吾等認為評估持作出售／在建以供出售物業及持作出售竣工物業的可變現淨值是主要審核事項，乃考慮到該等物業對於貴集團總資產的重要性，以及評估可變現淨值存在固有的主觀性，需要管理層作出大量判斷及估計，以估計未來的售價及建築成本，從而令出現錯誤或潛在管理層偏見的风险增大。

#### 吾等在審核中對相關事項的處理

吾等評估持作出售／在建以供出售物業及持作出售竣工物業的可變現淨值的審核程序包括下列各項：

- 將物業樣本的預測售價與在報告日期之前及之後實現的售價以及可資比較物業的掛牌價作比較，以驗證貴集團的預測售價；
- 將貴集團的每平方米建築成本與其他地區類似單位的建築成本作比較，以對其進行驗證，若存在差異，則向高級營運、商業及財務管理層獲取解釋，並將其解釋與供應商及鄰近地區可資比較物業的回應作比較；
- 與相關項目經理討論主要物業發展項目，以識別相關評估預測及可變現淨值的主要驅動因素，例如預測收益率及成本計劃；
- 對在建以供出售物業進行抽樣實地考察，以觀察發展進度，以及參考關於估計建築成本、已簽署建築合約及／或貴集團近期竣工項目的市場統計數據，對最新預測中的管理層發展預算進行驗證。

## 獨立核數師報告(續)

### 投資物業及在建投資物業的估值

參見綜合財務報表附註 12 以及第 79 頁的會計政策。

#### 主要審核事項

於二零一六年十二月三十一日，貴集團於中國內地持有公平值為人民幣 14,624 百萬元的投資物業及在建投資物業，佔貴集團總資產的 49%。該等物業包括物流單位、電子商務商場及批發商場。

投資物業及在建投資物業於二零一六年十二月三十一日的公平值乃由董事基於合資格外部物業估值師編製的獨立估值釐定。綜合損益表中列賬的投資物業及在建投資物業的公平值變動淨額佔貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的除稅前溢利的 54%。

吾等認為貴集團投資物業及在建投資物業的估值是主要審核事項，乃考慮到投資物業及在建投資物業對於貴集團總資產的重要性，投資物業及在建投資物業公平值變動對於貴集團除稅前溢利的重要性，以及投資物業及在建投資物業估值存在固有的主觀性，需要管理層作出大量判斷及估計，從而令出現錯誤或潛在管理層偏見的風險增大，尤其是考慮到貴集團持有的投資物業及在建投資物業的數量以及不同性質及地點。

#### 吾等在審核中對相關事項的處理

吾等處理投資物業及在建投資物業估值的審核程序包括下列各項：

- 獲取及檢查貴集團委聘的外部物業估值師編製，被董事依賴用於評估投資物業及在建投資物業公平值的估值報告；
- 評估外部物業估值師關於所評估物業的資質、經驗及專業知識以及考慮彼等的客觀性及獨立性；
- 在吾等的內部物業估值專家的協助下以及在管理層不在場的情況下，與外部物業估值師討論彼等的估值方法，以及將資本化率、當前市場租金及可資比較市場交易與可用市場數據作比較，並利用吾等的內部物業估值專家的行業知識及經驗對估值採用的主要估計及假設進行驗證；
- 對在建投資物業進行抽樣實地考察，以觀察發展進度，以及參考關於估計建築成本、已簽署建築合約及／或貴集團近期竣工項目的市場統計數據，對最新預測中的管理層發展預算進行驗證。

# 獨立核數師報告(續)

## 綜合財務報表以及吾等的相關核數師報告以外的資料

董事負責編製其他資料。該等其他資料包括載於年報，但並非載於綜合財務報表以及吾等的相關核數師報告中的資料。

吾等關於綜合財務報表的意見並不涵蓋該等其他資料，且吾等並無就該等其他資料表達任何形式的確信結論。

就吾等關於綜合財務報表的審核而言，吾等的責任是審閱該等其他資料，並考慮該等其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲得的信息存在嚴重不符，或可能存在重大錯誤陳述。

若基於吾等開展的工作，吾等認為該等其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告此情況。就此而言，吾等並無任何情況需要報告。

## 董事對綜合財務報表的責任

董事負責遵照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實公允的綜合財務報表，並負責董事認為必要之內部監控，確保綜合財務報表編製並無因欺詐或錯誤所引致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估貴集團的持續經營能力，並在適用情況下披露持續經營方面的相關事項，以及使用持續經營基準編製綜合財務報表，除非董事擬清算貴集團或中止經營，或除此之外別無可行之選擇。

董事由審核委員會協助履行監督貴集團財務申報流程的責任。

## 核數師對綜合財務報表審核的責任

吾等的目標是合理確保綜合財務報表整體不存有任何重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)，以及發出載有吾等意見的核數師報告。本報告僅向股東整體呈報，除此以外並無其他用途。吾等概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理確保是指高度確定，但並不保證根據香港審計準則開展的審核將始終能夠發現所存在的重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可能是因欺詐或錯誤引起，且個別或合併而言被合理認為會對使用者基於該等綜合財務報表作出的經濟決策造成重大影響。

於吾等根據香港審計準則進行的審核中，吾等在整個審核過程中作出專業判斷並維持專業的懷疑精神。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險、根據該等風險設計及執行審核程序、以及獲取充分恰當的審核證據，以為吾等的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串通、偽造、有意遺漏、虛假陳述、或逃避內部監控，發現因欺詐引起的重大錯誤陳述的難度大於因錯誤引起的重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告(續)

- 了解與審核有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非對貴集團的內部監控是否有效表達意見。
- 評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計及相關披露是否合理。
- 確定董事使用持續經營基準編製綜合財務報表是否適當，以及基於所獲得的審計證據，確定相關事件或情況是否存在重大不確定性，而可能令貴集團的持續經營能力存在重大疑問。若吾等確定存在重大不確定性，吾等須在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或(若該等披露不充分)修改吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期吾等所獲得的審核證據。然而，未來的事件或情況或會導致貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈列方式、結構及內容，包括相關的披露，以及綜合財務報表是否以公允的方式呈列相關交易及事件。
- 就貴集團內的實體或業務活動的財務資料獲取充分恰當的審核證據，以就綜合財務報表表達意見。吾等就貴集團審核的方向、監督及表現承擔責任。吾等仍然僅就吾等的審核意見承擔責任。

吾等就(其中包括)審核的規劃範圍及時間以及重大審核發現與審核委員會進行溝通，其中包括吾等在審核過程中發現的內部監控方面的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提供聲明，表明吾等已遵守獨立性方面的相關道德要求，並向其告知在考慮吾等的獨立性及(如適用)相關保障時或需要合理考慮的全部關係及其他事項。

基於與審核委員會溝通的事項情況，吾等認為該等事項為對審核當前期間綜合財務報表最為重要的事項，因此將其視為主要審核事項。除非法律或法規禁止披露相關事項，或(極少數情況下)吾等認為在報告中披露相關事項的不利後果可合理預期會超過作出披露的公眾利益，因而不應作出披露，否則吾等會在核數師報告中說明此等事項。

本獨立核數師報告相關審核的項目合夥人為林聰智。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零一七年三月三十一日

# 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	3(a)	1,213,375	1,029,482
銷售成本		(852,068)	(758,272)
<b>毛利</b>		<b>361,307</b>	271,210
其他收入	4	1,130,515	972,184
銷售及分銷開支		(141,468)	(141,337)
行政及其他開支		(160,105)	(153,480)
<b>投資物業公平值變動前經營溢利</b>		<b>1,190,249</b>	948,577
投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加	12, 27	111,298	439,584
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益	12	1,164,399	798,158
<b>投資物業公平值變動後經營溢利</b>		<b>2,465,946</b>	2,186,319
分佔合營企業之(虧損)/溢利	16	(163)	10,315
分佔聯營公司之虧損	17	(24,441)	—
出售附屬公司之收益	39	95,561	353,708
可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動		—	(17,027)
融資收入	5(a)	3,643	5,740
融資成本	5(a)	(192,339)	(264,909)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>2,348,207</b>	2,274,146
所得稅	6(a)	(291,636)	(228,158)
<b>年內溢利</b>		<b>2,056,571</b>	2,045,988
下列人士應佔：			
本公司權益股東		2,048,951	2,037,727
非控股權益		7,620	8,261
<b>年內溢利</b>		<b>2,056,571</b>	2,045,988
<b>每股盈利</b>			
基本(人民幣元)	10	0.191	0.193
攤薄(人民幣元)	10	0.191	0.188

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內溢利		2,056,571	2,045,988
年內其他全面收益(稅後及重新分類調整)	9		
隨後可能被重新分類至損益的項目：			
下列產生之匯兌差額			
— 換算其他司法權區附屬公司之財務報表		(43,116)	(49,030)
年內其他全面收益		(43,116)	(49,030)
年內全面收益總額		2,013,455	1,996,958
下列人士應佔：			
本公司權益股東		2,005,835	1,988,697
非控股權益		7,620	8,261
年內全面收益總額		2,013,455	1,996,958

# 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	113,815	224,338
投資物業	12	14,624,055	12,519,200
無形資產	13	8,691	—
商譽	14	15,783	—
於合營企業之權益	16	104,163	89,326
於聯營公司之權益	17	529,657	—
遞延稅項資產	33(b)	168,837	202,504
長期應收款項	18	293,970	208,659
		<b>15,858,971</b>	<b>13,244,027</b>
<b>流動資產</b>			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	19	2,208,721	1,083,176
存貨			
— 發展中物業	20	3,544,027	4,010,176
— 持作出售竣工物業	21	4,258,591	3,736,630
— 製成品	22	35,310	—
即期稅項資產	33(a)	35,213	29,447
貿易及其他應收款項、預付款項	23	2,830,396	827,143
受限制現金	24	550,453	441,650
現金及現金等價物	25	273,262	243,470
		<b>13,735,973</b>	<b>10,371,692</b>
分類為持作出售之非流動資產	27	152,705	153,900
		<b>13,888,678</b>	<b>10,525,592</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	28	5,598,217	3,629,542
銀行貸款及其他金融機構貸款	29	2,332,654	1,682,081
即期稅項負債	33(a)	246,472	186,254
遞延收入	30	15,468	15,983
與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債	27	38,038	38,231
		<b>8,230,849</b>	<b>5,552,091</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,657,829</b>	<b>4,973,501</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>21,516,800</b>	<b>18,217,528</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一六年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他金融機構貸款	29	6,061,268	4,712,680
遞延收入	30	4,101	19,569
遞延稅項負債	33(b)	3,312,199	3,174,748
		<b>9,377,568</b>	7,906,997
<b>資產淨值</b>		<b>12,139,232</b>	<b>10,310,531</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	34	29,727	29,727
儲備		12,074,820	9,438,741
本公司權益股東應佔權益總額		12,104,547	9,468,468
非控股權益		34,685	842,063
<b>權益總額</b>		<b>12,139,232</b>	<b>10,310,531</b>

於二零一七年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

閻志  
聯席主席

崔錦鋒  
執行董事

第74至162頁所載附註為財務報表一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止  
(以人民幣列示)

	附註	本公司權益股東應佔									非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	以權益結算 股份支付儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零一五年一月一日		29,071	1,179,689	181,578	(104,334)	38,690	(15,316)	36,946	6,571,577	7,917,901	644,239	8,562,140
二零一五年之權益變動：												
年內溢利		—	—	—	—	—	—	—	2,037,727	2,037,727	8,261	2,045,988
其他全面收益	9	—	—	—	—	—	(49,030)	—	—	(49,030)	—	(49,030)
全面收益總額		—	—	—	—	—	(49,030)	—	2,037,727	1,988,697	8,261	1,996,958
配售新股份	34(b)(ii)	421	121,926	—	—	—	—	—	—	122,347	—	122,347
轉撥至中國法定儲備	34(c)(ii)	—	—	87,252	—	—	—	—	(87,252)	—	—	—
以股權結算股份支付交易	34(b)(i)	235	60,763	—	—	(38,690)	—	—	—	22,308	—	22,308
收購附屬公司產生		—	—	—	—	—	—	—	—	—	805,691	805,691
出售附屬公司產生		—	—	(17,390)	—	—	—	—	17,390	—	(596,528)	(596,528)
非控股權益攤資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,600)	(19,600)
本年度已宣派股息	34(f)(i)	—	(582,785)	—	—	—	—	—	—	(582,785)	—	(582,785)
於二零一五年 十二月三十一日		29,727	779,593	251,440	(104,334)	—	(64,346)	36,946	8,539,442	9,468,468	842,063	10,310,531

# 綜合權益變動表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止

(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
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	中國		匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
			法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元						
二零一六年一月一日	29,727	779,593	251,440	(104,334)	(64,346)	36,946	8,539,442	9,468,468	842,063	10,310,531
二零一六年之權益變動：										
年內溢利	—	—	—	—	—	—	2,048,951	2,048,951	7,620	2,056,571
其他全面收益	9	—	—	—	(43,116)	—	—	(43,116)	—	(43,116)
全面收益總額	—	—	—	—	(43,116)	—	2,048,951	2,005,835	7,620	2,013,455
轉撥至中國法定儲備	34(c)(ii)	—	—	163,112	—	—	(163,112)	—	—	—
收購附屬公司產生	40	—	—	—	—	—	—	—	3,246	3,246
收購非控股權益產生	38(c)	—	—	—	616,163	—	—	616,163	(816,163)	(200,000)
出售附屬公司產生	39	—	—	—	52	—	(52)	—	—	—
出售附屬公司	38(b)	—	—	—	14,081	—	—	14,081	(2,081)	12,000
於二零一六年十二月三十一日	29,727	779,593	414,552	525,962	(107,462)	36,946	10,425,229	12,104,547	34,685	12,139,232

第74至162頁所載附註為財務報表一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所用現金	26	(220,971)	(1,330,234)
已付中國稅項		(68,417)	(109,878)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(289,388)</b>	<b>(1,440,112)</b>
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備付款		(10,552)	(116,842)
購置無形資產付款		(5,661)	—
出售物業、廠房及設備所收之現金		1,584	—
出售投資物業所收之現金		28,108	—
出售附屬公司所得款項淨額	39	96,019	561,991
短期銀行存款增加		—	(31,000)
已收取利息		3,643	5,740
收購附屬公司付款	40	(172,021)	(173,980)
投資聯營公司付款	17	(521,184)	—
投資合營企業付款	16	(15,000)	—
投資認購普通股之認股權證付款	17	(7,528)	—
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	4	6,805	—
出售持作出售金融資產之收款		—	1,723
認購保險公司股份預付款項		(1,000,000)	—
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(1,595,787)</b>	<b>247,632</b>
<b>融資活動</b>			
直接母公司及最終控股方貸款所得款項		165,002	760,928
償還可換股債券		—	(714,983)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項		3,921,215	2,659,000
償還銀行貸款		(1,922,054)	(499,073)
受限制現金增加		(108,803)	(62,131)
已付利息及其他借貸費用		(620,822)	(352,073)
已付本公司權益股東股息	34(f)	—	(583,325)
非控股權益持有人撤回資本投資		—	(19,600)
償還直接母公司貸款		(264,533)	(106,207)
配售新股份所得預付股權款	34(b)(ii)	—	122,347
非控股股東預付股權款		10,000	—
出售附屬公司股權所得款項	38(b)	12,000	—
收購非控股權益付款		(200,000)	—
行使購股權所得款項	34(b)(i)	—	20,574
第三方貸款所得款項		1,000,000	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,992,005</b>	<b>1,225,457</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>106,830</b>	<b>32,977</b>
於一月一日之現金及現金等價物		243,470	262,340
匯率變動影響		(77,038)	(51,847)
<b>於十二月三十一日之現金及現金等價物</b>	25	<b>273,262</b>	<b>243,470</b>

第74至162頁所載附註為財務報表一部分。

# 財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

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

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

### (b) 財務報表的編製基準

卓爾集團股份有限公司(「本公司」)於二零一零年九月二十二日根據開曼群島法例第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)與本集團所持聯營公司及合營企業權益。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近千元。編製財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟下列資產及負債按下述會計政策以公平值列賬：

- 分類為可供出售或按公平值計入損益之金融資產的金融工具(附註1(g))；
- 投資物業(附註1(k))；及
- 衍生金融工具(附註1(h))。

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

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，而所得結果為無法自其他來源直接可得資產及負債的賬面值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

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

有關管理層在應用國際財務報告準則時所作之判斷對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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策變更

國際會計準則委員會已頒佈一系列國際財務報告準則的修訂，該等發展對本集團當前或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列方式概無任何重大影響。

本集團並無採用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

### (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併入綜合財務報表。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司的權益，且本集團並無與該等權益持有人增訂條款而導致本集團整體須就該等權益負有符合金融負債定義的合約責任。對各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或按非控股權益所佔附屬公司可識別資產淨值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)、(s)或(t)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

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

倘本集團喪失某一附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值或(倘適用)初步確認於聯營公司或合營企業投資時的成本(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))列賬，除非該投資分類為持作出售(或計入分類為一個持作出售的出售組別)(見附註1(ab))。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (e) 聯營公司及合營企業

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

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

於聯營公司或合營企業之投資以權益法於綜合財務報表入賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組合)者除外(見附註1(ab))。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。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))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入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。

本集團與聯營公司或合營企業進行交易產生之未變現溢利及虧損將以本集團於被投資公司之權益為限予以對銷，除非該未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，在此情況下，則即時於損益內確認相關虧損。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或相反，保留權益不獲重新計量，而該投資將繼續按權益法入賬。

於所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或對合營企業擁有共同控制權時，入賬列為出售該被投資公司的全部權益，由此產生的收益或虧損於損益確認。失去重大影響或共同控制權之日在該日之前被投資公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值(見附註1(g))。

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))列賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組合)者除外(見附註1(ab))。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (f) 商譽

**商譽是指：**

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

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))。

於年內出售現金產生單位時，所收購商譽的任何應佔數額包括於出售損益的計算中。

### (g) 股本證券之投資

除於附屬公司及合營企業的投資外，本集團對於股本證券之投資的會計政策如下：

於股本證券之投資最初按公平值列值，該公平值即交易價，除非初始確認之公平值與交易價格有所不同，且公平值為相同資產或負債在活躍的市場上的報價，或通過使用從可觀察的市場數據的估值技術計量。成本包括應佔交易成本，惟下文另有指明者除外。該等投資其後根據其分類按以下方式入賬：

持作買賣之證券投資乃分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益確認。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何盈虧乃於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額並不包括該等投資所賺取之任何股息或利息，乃由於該等項目已根據附註1(y)(vi)及1(y)(iv)所載之政策予以確認。

不屬於持作買賣之證券投資分類為可供出售證券。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何盈虧乃於其他全面收入確認並在公平值儲備之權益中獨立累計。惟此有例外情況，倘與之相同的工具在活躍市場並無報價及其公平值無法可靠地計量之股本證券投資，則按成本減去減值虧損後於財務狀況表確認(見附註1(m))。從股本證券所得之股息收入按附註1(y)(vi)所載之政策在損益確認。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值(見附註1(m))時，確認於權益中的累計盈虧會被重新分類至損益。於本集團承諾購入／出售投資或投資到期當日，本集團會確認／終止確認有關投資。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (h) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值確認。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，惟倘該等衍生工具符合現金流量對沖會計法或用作對沖境外業務淨投資，其相關的重計損益確認會按其所對沖的項目之性質而定。

### (i) 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))列賬。

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

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

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

	年期	估計剩餘價值佔成本百分比
樓宇	20 — 40	5%
汽車	4 — 10	5%
傢俱、辦公設備及其他	3 — 8	5%

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。於其他全面收入(「其他全面收入」)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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 租賃資產

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

#### *經營租賃支出*

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

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但劃歸為投資物業(見附註1(k))、在建以供出售物業與持作出售竣工物業(見附註1(n))之物業除外。

倘售後租回交易引致經營租賃，且該交易明顯按公平值設立，則須即時確認任何損益。倘售價低於公平值，則須即時確認任何損益，惟倘以低於市價的未來租賃付款補償虧損，則有關損益須遞延並按租賃付款的比例在預期使用資產期間攤銷。倘售價高於公平值，則超過公平值的差額須遞延並在預期使用資產期間攤銷。

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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (l) 無形資產

本集團收購附屬公司並將來自未完成合約的權益確認為無形資產。無形資產按成本減去累計攤銷列賬，並使用直線法按相關合約的期限於一年內計提攤銷。

本集團收購的其他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))。

有限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，以及彼等之估計使用年期如下：

— 軟件 5年

攤銷之期限及方法均每年檢討。

### (m) 資產減值

#### (i) 於債務及股本證券及其他應收款項之投資之減值

按成本或攤銷成本入賬或分類為可供出售證券之債務及股本證券投資及其他即期及非即期應收款項於各報告期末審閱，以釐定有否減值的客觀證據。減值的客觀證據包括引起本集團注意到有關下列一項或多項虧損事項的可觀察數據：

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

倘存在任何該等跡象，任何減值虧損將按下列方式釐定及確認：

- 就根據權益法於綜合財務報表入賬的聯營公司及合營企業權益(見附註1(e))而言，減值虧損乃按照附註1(m)(ii)將投資的可收回金額與其賬面值進行比較而計量。若用於按照附註1(m)(ii)確定可收回金額的估計發生有利變動，則撥回減值虧損。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 資產減值(續)

#### (i) 於債務及股本證券及其他應收款項之投資之減值(續)

— 對於按成本列賬之無報價股本證券，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以金融資產之賬面值與類似金融資產現時之市場回報率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。按成本列賬之股本證券之減值虧損不會撥回。

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

倘減值虧損金額在後續期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產之賬面值超過以往年度並無確認減值虧損而應釐定之數額。

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

可供出售股本證券之減值虧損如已於損益內確認，則不會透過損益撥回。其後該資產公平值之任何增加會於其他全面收入中確認。

減值虧損從相應的資產中直接撇銷，對於貿易及其他應收款項中的應收賬款及票據的已確認減值虧損，若其可收回的可能性不高但不至完全不可收回，則該減值虧損計入呆賬撥備。本集團認為收回應收款項的可能性極低，則視為不可收回的金額從應收賬款及票據中直接撇銷，而撥備賬中有關該債務的任何金額將會撥回。其後收回之前從撥備賬中扣除的款項自撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撇銷的其後收回款項在損益確認。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值

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

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；及
- 本公司財務狀況表中於附屬公司、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、尚未可用之無形資產以及無限使用年期之無形資產，每年均會對其可收回金額作出估計，而無論是否有任何減值跡象。

#### 計算可收回金額

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

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。

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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (n) 物業開發

有關物業開發活動之存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

#### *在建待售物業*

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

#### *持作出售竣工物業*

本集團所開發的竣工物業之成本按未售物業所佔該開發項目總開發成本分攤計算。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。

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。

#### *由持作出售竣工物業轉撥至投資物業*

持作出售竣工物業須於並僅於用途發生變更(以給予另一方經營租賃開始為證明)時方轉撥至投資物業。

### (o) 製成品

製成品主要包括農產品及工業產品。

製成品按成本及可變現淨值的較低者列賬。

成本按先進先出法計算，包括所有採購成本、生產成本及將製成品運至現時地點及處於現況所需之其他成本。

可變現淨值乃按於日常業務中之估計售價減估計完成及預計出售時之成本計算。

製成品出售時，其賬面值會確認為相關收入確認期間之支出。製成品撇減至可變現淨值之數額，以及製成品之一切虧損，會確認為撇減或虧損發生期間之支出。撥回之任何製成品撇減額，會於撥回發生期間確認為已確認之製成品支出之扣減。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (p) 建造合同

建築合同指為建造一項或一組資產與客戶特定洽商達成的合同，客戶可以指定設計的主要結構要素。合同收益的會計政策載於附註1(y)(vii)。倘建築合同的結果能可靠估計，則合同成本乃於報告期末參照合同的完成程度確認為開支。倘合同成本總額可能超過合同收益總額，則預期虧損即時確認為開支。倘建築合同的結果無法可靠估計，則合同成本於其產生期間確認為開支。

於報告期末尚在施工的建築合同按所產生的成本淨額加已確認溢利，再減去已確認虧損及進度款項入賬，並於綜合財務狀況表內列為「應收客戶有關合同工程的總額」(作為資產)或「應付客戶有關合同工程的總額」(作為負債)(如適用)。客戶尚未支付的進度款項則記入「長期應收款項」。於有關工程進行前已收取的款項入賬列為「貿易及其他應付款項」項下之「預收款項」。

### (q) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備(見附註1(m))入賬，惟作為支付予關連方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

### (r) 可換股債券

於初步確認時，可換股票據之負債部分乃以與不附帶換股權之同類負債初步確認時適用之市場利率計算貼現之未來利息及本金付款之現值計量。超出初步確認為負債部份之所得款項確認為權益部份。發行複合金融工具之相關交易成本會按照所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。

負債部分隨後按攤銷成本列賬。確認為損益負債部分的利息開支以實際利息法計算。權益部份則在資本儲備確認，直至票據被轉換或贖回為止。

倘轉換票據，資本儲備及負債部份之賬面值會於轉換時轉移至股本及股本溢價，作為發行股份的代價。倘贖回票據，則將資本儲備直接轉移至保留溢利。

### (s) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值之間的任何差額(連同任何應付利息及費用)會在借貸期間內以實際利率法於損益確認。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (t) 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。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，則按成本入賬。

### (u) 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。

### (v) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、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報。除已計入待售物業而尚未確認為支出者外，根據中華人民共和國(「中國」)有關勞動法規及規例向定額供款退休計劃作出供款的責任在產生時於損益確認為支出。

#### (ii) 股份支付

向僱員所授購股權之公平值確認為僱員成本，並於權益中以權益結算股份支付儲備作出相應調增。公平值乃於授出日期使用二項式點陣法模式並計及所授出購股權的條款及條件計量。倘僱員須在無條件享有購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額經考慮購股權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。除非原僱員開支合資格確認為資產，否則對過往年度已確認累計公平值所作出之任何調整，均在回顧年度自損益扣除／計入損益，並對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(屆時會轉撥至股份溢價賬)或購股權屆滿(屆時會直接撥入保留溢利)為止。

#### (iii) 終止福利

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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (w) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與其他全面收入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入或直接於權益確認。

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

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

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

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為就稅務而言不可扣減產生自商譽的暫時差額、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其並不屬於業務合併的一部分)，以及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)。

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

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

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付相關股息之責任時確認。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (w) 所得稅(續)

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。

### (x) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出財務擔保

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。

倘本集團出具財務擔保，擔保的公平值在貿易及其他應付款項中初步確認為遞延收入。所出具財務擔保於發出時的公平值乃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，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額，作為已發出財務擔保之收入於擔保期內在損益攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能要求本集團履行有關擔保，及(ii)對本集團提出之申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項所列金額(即初步確認之金額)減累計攤銷後的金額，則根據附註1(x)(ii) 確認撥備。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (x) 已發出財務擔保、撥備及或然負債(續)

#### (ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，則就尚未確定時間或金額之其他負債確認撥備。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) 收益確認

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

#### (i) 銷售物業

銷售物業產生之收益於所有權之重大風險及回報已轉至買方時確認。本集團認為，當相關物業竣工並交付予買方時，所有權之重大風險及回報即視為已轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。收益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財務狀況表。

#### (ii) 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益模式則除外。所授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在產生之會計期間確認為收入。

#### (iii) 服務費收入

有關物業管理服務、廣告服務、財務顧問服務及其他配套服務之服務費收入於向客戶提供服務時確認。

#### (iv) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (y) 收益確認(續)

#### (v) 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。補償本集團存貨成本之補助於符合所附相關條件(如有)時初步確認為遞延收入且存貨銷售後自銷售成本中扣除。

#### (vi) 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。

#### (vii) 建造合同收入

倘能可靠估計建造合同的成果，固定價格合同收益按合同完工百分比法確認，乃參考截至該日所產生合同成本佔估計合同總成本的百分比計量。

倘無法可靠估計建造合同的成果，收益僅以所產生合同成本可能收回的部分確認。

#### (viii) 擔保費收入

倘根據已作出的擔保合同，有關擔保責任獲接受，而與擔保合同有關的經濟利益可能將流入，且與擔保合同有關的收益金額能可靠計量，則會確認擔保金額。擔保公平值初始確認為遞延收入並於擔保期內作為擔保費收入於損益攤銷。

#### (ix) 第三方平台收入

第三方平台收入主要包括向在本集團第三方平台上銷售產品的第三方商戶收取的佣金費用。該等銷售一般為本集團並非主要義務人，毋須承擔存貨風險及不可自由設定價格及挑選供應商的交易。本集團按銷售金額的固定百分比向第三方商戶收取佣金費用。第三方平台收入於商戶交付產品時確認。

#### (x) 銷售貨品

收入在貨品送達客戶物業(被視為客戶接收貨品以及其擁有權的相關風險及回報的時間)予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何交易折扣。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (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呈報期末的現行匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債以交易日期的現行匯率換算。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。財務狀況表項目按呈報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入確認，並於外匯儲備的權益內單獨累計。

出售境外業務時，有關該境外業務的匯兌差額之累計金額於確認出售損益時自權益重新分類至損益。

### (aa) 借貸成本

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

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

### (ab) 持作出售非流動資產

倘非流動資產(或出售組合)之賬面值極可能通過銷售交易而非持續使用收回且資產(或出售組合)可於現況下出售，則非流動資產(或出售組合)分類為持作出售。出售組合為於單項交易中共同出售的一組資產，以及與該等資產直接相關並於交易中轉讓的負債。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，不論本集團是否將於出售后保留該附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述分類為持作出售之條件時則分類為持作出售。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (ab) 持作出售非流動資產(續)

緊接分類為持作出售前，非流動資產(及出售組合的所有個別資產及負債)的計量按分類前的會計政策更新。此後，初步分類為持作出售後及直至出售前，非流動資產(下文所詮釋的若干資產除外)或出售組合按賬面值與公平值減出售成本(以較低者為準)確認。就本集團及本公司的財務報表而言，該計量政策的主要例外情況有關遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、金融資產(不包括於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資)及投資物業。該等資產即使持作出售，仍會根據其他地區附註1所載政策計量。

初步分類為持作出售且於之後持作出售時重新計量的減值虧損於損益確認。倘非流動資產分類為持作出售，或計入分類為持作出售的出售組合，則非流動資產不會折舊或攤銷。

### (ac) 關連方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

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

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

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

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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (ad) 分部報告

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

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

## 2 會計判斷及估計

編製財務報表採用的估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素(包括在若干情況下認為合理的未來事件預測)持續評估。本集團就日後事件作出估計及假設。所得會計估計顧名思義，極少等同有關實際業績。可能對資產及負債賬面值有重大影響之估計及假設主要包括有關物業開發活動之估計及假設。

有關金融工具公平值之假設及其風險因素的資料載於附註35。估計不確定因素的主要來源如下：

### (a) 減值

如附註1(m)所述，本集團持作未來開發土地、在建物業及持作出售竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。本集團基於近期經驗及有關物業之性質估計售價、在建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，則可能導致須就持作出售竣工物業、持作未來發展物業及在建以供出售物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，則會相應調整有關估計變動期間該有關物業的賬面值及撥備。

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

### (b) 遞延稅項資產確認

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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計(續)

### (c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

如附註2(b)所述，本集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入中國土地增值稅撥備。實際的中國土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算中國土地增值稅撥備的基準。由於中國土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑑於地方稅務局所詮釋的中國土地增值稅計算基準並不確定，實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關計算期間的所得稅撥備。

### (d) 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。

開發物業時，本集團一般分期進行項目開發。與某一階段開發直接相關的特定成本入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按每階段的估計市值佔整個項目估計總市值的百分比分配至各個別階段，倘上述方法不可行，則共同成本會按可售面積分配至各個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的任何增減均會影響未來年度的損益賬。

### (e) 投資物業估值

按附註1(k)所述，投資物業乃按照獨立專業測量師行經考慮可比市場交易與復歸業權可能帶來收入的租金淨收入的估值，以公平值列賬。

在釐定公平值時，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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計(續)

### (f) 劃分投資物業、持作出售物業及物業、廠房及設備

本集團開發物業初步意圖為用於持有作出售，並保留部分持有作自用物業。本集團亦計劃保留部分物業作投資物業以收取租金或留作資本升值或兩者均可。由管理層判斷釐定物業是否指定為持作出售物業、自用物業或投資物業。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，(1)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；(2)倘若物業擬為自用物業，則計入物業、廠房及設備；及(3)倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業，則會入賬為在建投資物業。

### (g) 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並得出結論。

### (h) 非衍生金融工具的公平值

為披露目的所釐定按攤銷成本列賬的非衍生金融工具的公平值，乃按報告日期的市場利率貼現的未來本金及利息現金流量的現值而計算。

### (i) 建造合同

誠如政策附註1(p)及1(y)(vii)所闡釋，未完成項目確認的收益及溢利取決於建造合同估計總成果以及當時的工程進度。根據本集團近期的經驗及本集團進行的建造活動的性質，本集團於認為工程已充分進行之時作出估計，以可靠估計完工成本及收益。因此，直至達到該時間為止，應收客戶有關合同工程的款項不會計入本集團最終可自迄今已進行的工程變現的溢利。此外，以總成本或收益計算，實際結果可能較報告期末所估計為高或低，可能影響未來年度確認的收益及溢利，作為對至今記錄的金額之調整。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收益及分部報告

### (a) 收入

本集團主要業務是在中華人民共和國(「中國」)開發及運營大型消費品批發商場及有關增值服務，如倉儲、物流、電子商務及金融服務。本集團已於二零一六年開始從事供應鏈管理及貿易業務。

各項重大收益類別之金額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業開發及相關服務收入：		
銷售物業	727,077	695,951
租金收入	182,144	103,497
建造合同收入	85,310	196,975
其他	27,820	22,987
電子商貿及金融服務業務收入	21,803	5,582
供應鏈管理及貿易業務收入	166,767	—
其他	2,454	4,490
	<b>1,213,375</b>	<b>1,029,482</b>

本集團客戶群多元化且並無與本集團客戶之交易超過本集團收入的10%。(截至二零一六年十二月三十一日止年度，向一國有實體出售正開發之物業除外。除稅後代價為人民幣188,600,000元。)

有關本集團主要業務之更多詳情披露如下：

### (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：此分部開發及運營大型消費品批發商場及有關增值服務，如倉儲及物流。
- 電子商務及金融服務：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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收益及分部報告(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：

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

收益及支出乃經參考該等分部產生之銷售額及支出(該等分部應佔之折舊資產產生之支出除外)分配予可呈報分部。

用於可呈報分部溢利之方法為調整財務費用、利潤及所得稅前之溢利，並對未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如分佔溢利減合營企業及聯營公司虧損、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支出、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。

就截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收益及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債(續)

	物業開發及相關服務		電子商務及金融服務		供應鏈管理及貿易		總計	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自外部客戶之收入	1,022,351	1,019,410	21,803	5,582	166,767	—	1,210,921	1,024,992
分部間之收入	5,660	—	—	—	—	—	5,660	—
可呈報分部收入	1,028,011	1,019,410	21,803	5,582	166,767	—	1,216,581	1,024,992
可呈報分部溢利/(虧損)	156,700	29,999	(75,069)	(11,058)	965	—	82,596	18,941
融資收入	3,042	5,624	586	59	5	—	3,633	5,683
融資成本	(149,548)	(97,010)	(24,590)	(212)	(30)	—	(174,168)	(97,222)
折舊	(11,828)	(8,262)	(589)	(148)	—	—	(12,417)	(8,410)
投資物業公平值淨增加	1,275,697	1,237,742	—	—	—	—	1,275,697	1,237,742
分估聯營公司之虧損	(4,165)	—	(20,276)	—	—	—	(24,441)	—
分估合營企業之(虧損)/溢利	(43)	10,315	—	—	(120)	—	(163)	10,315
可呈報分部資產	27,461,674	23,660,511	1,020,848	107,269	53,627	—	28,536,149	23,767,780
年內添置非流動分部資產	10,338	110,498	520,573	3,345	15,000	—	545,911	113,843
可呈報分部負債	14,019,953	11,329,513	2,490,295	116,280	67,554	—	16,577,802	11,445,793

#### (ii) 可報告分部收入、損益、資產及負債對賬：

##### 收入

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
可報告分部收入	1,216,581	1,024,992
其他收入	2,454	4,490
分部間收入對銷	(5,660)	—
綜合收入(附註3(a))	1,213,375	1,029,482

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收益及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (ii) 可報告分部收入、損益、資產及負債對賬：(續)

##### 溢利

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
可報告分部溢利	82,596	18,941
分部間溢利對銷	(5,660)	—
源自本集團外部客戶之可報告分部溢利	76,936	18,941
其他收入	1,130,515	972,184
出售附屬公司之收益	95,561	353,708
融資收入	3,643	5,740
融資成本	(192,339)	(264,909)
投資物業公平值淨增加	1,275,697	1,237,742
可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動	—	(17,027)
分佔聯營公司之虧損	(24,441)	—
分佔合營企業之(虧損)/溢利	(163)	10,315
未分配的總部開支	(17,202)	(42,548)
綜合除稅前溢利	2,348,207	2,274,146
<b>資產</b>		
可報告分部資產	28,536,149	23,767,780
分部間應收款項對銷	(5,330,647)	(3,683,017)
於合營企業之權益	23,205,502	20,084,763
於聯營公司之權益	104,163	89,326
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	529,657	—
遞延稅項資產	2,208,721	1,083,176
即期稅項資產	168,837	202,504
未分配總部資產	35,213	29,447
未分配總部資產	3,495,556	2,280,403
綜合資產總值	29,747,649	23,769,619
<b>負債</b>		
可報告分部負債	16,577,802	11,445,793
分部間應付款項對銷	(5,311,829)	(3,670,236)
即期稅項負債	11,265,973	7,775,557
遞延稅項負債	246,472	186,254
未分配總部資產	3,312,199	3,174,748
未分配總部資產	2,783,773	2,322,529
綜合負債總額	17,608,417	13,459,088

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收益及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (ii) 可報告分部收入、損益、資產及負債對賬：(續)

由於電子商貿、金融服務及供應鏈管理及貿易之業務發展，本集團已變更其內部組織及其可呈報分部之組成。故此，本集團已重列截至二零一五年十二月三十一日止年度之經營分部資料。

#### (iii) 地區資料

由於本集團業務營運大多於中國進行，概無呈列地區資料。

## 4 其他收入

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
提早贖回可換股債券之收益		—	123,849
出售持作出售金融資產之收益		—	540
以公平值計量且變動計入損益金融資產之公平值變動		1,118,017	348,358
— 上市股本證券之公平值變動	19	1,120,304	348,358
— 衍生金融工具之公平值變動	19	(2,287)	—
出售卓爾瀋陽及卓爾孝感10%權益之收益		—	4,016
政府補助	(i)	32	114,399
沒收客戶按金及賠償		—	1,058
足球俱樂部相關收益		—	11,268
收購附屬公司時重新計量原先持有權益之收益		—	265,870
附屬公司議價購買之收益	40	4,660	101,423
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息		6,805	—
出售分類為持作出售非流動資產之虧損		(25)	—
出售投資物業之虧損		(13,094)	—
其他		14,120	1,403
		<b>1,130,515</b>	<b>972,184</b>

- (i) 於二零一五年，確認入損益之政府補助為補助本集團在中國境內之推廣活動，主要包括遞延收入攤銷並由其他應付款項轉入之人民幣70,435,000元(見附註30)，該收入於二零一五年度由政府確認。

## 財務報表附註(續)

(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

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>融資收入</b>			
利息收入		(3,643)	(5,740)
<b>融資成本</b>			
可換股債券利息		—	164,450
銀行貸款及其他金融機構貸款利息		532,102	455,416
其他借貸成本		72,522	118,996
減：撥入發展中物業及發展中投資物業之資本化款項	(i)	(432,282)	(486,042)
		172,342	252,820
銀行手續費及其他		18,989	8,891
匯兌虧損淨額		1,008	3,198
		192,339	264,909

(i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年4.35%至13.00%(二零一五年：每年4.60%至16.41%)之比率進行資本化。

#### (b) 員工成本

		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		78,265	45,794
向定額供款退休計劃作出之供款		7,879	8,637
以權益結算股份支付的開支		—	1,733
		86,144	56,164

## 財務報表附註(續)

(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

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
攤銷	13		
— 無形資產		7,035	—
— 足球員合約		—	3,389
折舊			
— 物業、廠房及設備	11	21,558	12,412
— 持作出售組別		—	398
核數師薪酬			
— 審計服務		3,080	2,700
— 其他服務		2,600	20
經營租賃支出	36(a)	40,144	32,860
建築合同成本	18	85,311	208,659
已售製成品成本	22	165,200	—
出售物業成本	(i)	525,874	507,699

(i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售物業成本已扣除政府補助人民幣5,697,000元(二零一六年：無)。

### 6 綜合損益表內之所得稅

#### (a) 綜合損益表內之稅項指：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	57,959	31,185
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	64,971	50,951
遞延稅項	122,930	82,136
暫時性差額之產生及撥回(附註27及33)	168,706	146,022
	291,636	228,158

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 6 綜合損益表內之所得稅(續)

### (b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除稅前溢利	2,348,207	2,274,146
除稅前溢利之名義稅項，按有關國家適用於溢利之稅率計算	323,301	553,041
不可抵扣開支之稅務影響	4,600	5,202
毋須繳稅之分佔合營企業及聯營公司之虧損／(溢利)之稅務影響	1,081	(2,579)
毋須繳稅收入之稅務影響	(6,467)	(253,151)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	50,866	49,357
動用先前未確認稅項虧損之稅務影響	(6,244)	(2,126)
出售中國附屬公司所得收益之預扣稅	—	9,844
已售物業之中國土地增值稅	64,971	50,951
投資物業之中國土地增值稅	(165,639)	(226,191)
中國土地增值稅之稅務影響	25,167	43,810
實際稅項開支	291,636	228,158

(i) 根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團於該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

由於本集團於年內並無獲得任何須繳納香港利得稅之收入，因此並無作出香港利得稅撥備。

### (ii) 中國企業所得稅

中國企業所得稅之撥備乃根據本集團中國附屬公司之估計應課稅溢利按中國相關所得稅規則及法規釐定之適用稅率計算。適用於本集團中國附屬公司之中國企業所得稅稅率為25%（二零一五年：25%）。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 6 綜合損益表內之所得稅(續)

### (b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬(續)

#### (iii) 中國土地增值稅

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上級主管稅務機構質疑之風險不大。

#### (iv) 預扣稅

中國企業所得稅法及其實施細則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業以所賺取溢利向其非中國居民企業投資者分派股息須繳納10%之預扣稅，惟根據稅收協定或安排進行扣減則除外。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，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，則可享有5%之寬減預扣稅率。

由於本集團可控制其中國附屬公司分派溢利之數額及時間，故僅於預期該等溢利將於可預見未來分派時對遞延稅項負債計提撥備。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 7 董事薪酬

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

	截至二零一六年十二月三十一日止年度			總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
<b>聯席主席：</b>				
閻志	—	366	12	378
于剛	—	1,200	—	1,200
<b>執行董事：</b>				
王丹莉	—	92	12	104
崔錦鋒	—	360	—	360
彭池(於二零一六年四月十一日獲委任)	—	179	—	179
<b>非執行董事：</b>				
傅高潮(於二零一六年四月十一日辭任)	—	34	—	34
<b>獨立非執行董事：</b>				
吳鷹(於二零一六年二月二十九日獲委任)	—	478	3	481
衛哲(於二零一六年四月十一日獲委任)	—	310	—	310
楊瓊珍(於二零一六年二月十九日辭任)	—	29	—	29
張家輝	—	179	—	179
	—	3,227	27	3,254

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 7 董事薪酬(續)

	截至二零一五年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休 計劃供款 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：</b>					
閻志	—	366	10	867	1,243
于剛	—	500	—	—	500
<b>執行董事：</b>					
王丹莉(於二零一五年 十二月二十三日辭任)	—	360	9	110	479
崔錦鋒	—	119	10	87	216
方黎(於二零一五年八月十七日辭任)	—	107	5	69	181
王創(於二零一五年十二月二十三日獲委任)	—	—	—	—	—
<b>非執行董事：</b>					
傅高潮	—	119	10	87	216
<b>獨立非執行董事：</b>					
楊瓊珍	—	163	—	—	163
張家輝	—	163	—	—	163
彭池	—	163	—	—	163
	—	2,060	44	1,220	3,324

附註：

此等款項指根據本公司購股權計劃授予董事購股權之估計價值。誠如附註1(v)(ii)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，而根據該政策，有關價值計入就撥回過往年度授出權益工具於歸屬前被沒收而累計之金額作出之調整。

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32。

## 財務報表附註(續)

(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(二零一五年：三名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下兩名(二零一五年：兩名)最高薪人士之薪酬總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	2,844	1,606
退休計劃供款	35	17
	2,879	1,623

兩名(二零一五年：兩名)最高薪人士之酬金介乎以下範圍內：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
人民幣元		
1,000,001–2,000,000	2	1
500,001–1,000,000	—	1

### 9 其他全面收入

有關其他全面收入各部分之稅務影響

	二零一六年			二零一五年		
	除稅前金額 人民幣千元	稅項(開支) ／優惠 人民幣千元	扣稅後金額 人民幣千元	除稅前金額 人民幣千元	稅項(開支) ／優惠 人民幣千元	扣稅後金額 人民幣千元
下列產生之匯兌差額：						
— 換算附屬公司財務報表	(43,116)	—	(43,116)	(49,030)	—	(49,030)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 10 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2,048,951,000元(二零一五年：人民幣2,037,727,000元)及普通股加權平均數10,745,578,000股(二零一五年：10,573,913,000股)計算，結果如下：

#### 普通股之加權平均數

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日已發行之普通股	10,745,578	3,500,000
股份拆細之影響	—	7,000,000
配售新股份之影響	—	66,810
已行使購股權之影響	—	7,103
於十二月三十一日已發行普通股之加權平均數	10,745,578	10,573,913

#### (b) 每股攤薄盈利

二零一六年度每股攤薄盈利之計算乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣2,048,951,000元及普通股加權平均數10,745,578,000股。二零一五年度每股攤薄之計算乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣2,095,355,000元及普通股加權平均數11,123,016,000股計算，經調整視作根據本公司首次公開發售前購股權計劃(附註32)發行股份之影響及視作轉換可換股債券之影響(獲本公司於二零一五年七月三十一日贖回)後，結果如下：

#### (i) 本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本公司普通權益股東應佔溢利	2,048,951	2,037,727
可換股債券負債部分實際利息之稅後影響	—	164,450
按可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動之稅後影響	—	17,027
贖回可換股債券所產生之收益之稅後影響	—	(123,849)
本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)	2,048,951	2,095,355

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 10 每股盈利(續)

#### (b) 每股攤薄盈利(續)

##### (ii) 普通股之加權平均數(攤薄)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於十二月三十一日之普通股加權平均數	10,745,578	10,573,913
視作根據本公司首次公開發售前購股權計劃以零代價 發行股份的影響(已考慮股份拆細之影響)(附註32)	—	52,461
轉換可換股債券之影響(已考慮股份拆細之影響)	—	496,642
於十二月三十一日之普通股加權平均數(攤薄)	10,745,578	11,123,016

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 11 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、 辦公樓設備 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於二零一五年一月一日	132,207	19,141	11,342	162,690
添置	110,086	259	4,745	115,090
通過收購附屬公司添置	—	468	1,906	2,374
出售	—	(227)	(2)	(229)
出售附屬公司產生之出售	(245)	(1,560)	(2,040)	(3,845)
於二零一五年十二月三十一日／二零一六年一月一日	242,048	18,081	15,951	276,080
添置	5,038	205	5,309	10,552
通過收購附屬公司添置	—	—	330	330
出售	—	(512)	(1,994)	(2,506)
成本調整	(11,767)	—	—	(11,767)
轉撥至投資物業	(95,388)	—	—	(95,388)
於二零一六年十二月三十一日	139,931	17,774	19,596	177,301
<b>累計折舊：</b>				
二零一五年一月一日	(17,758)	(15,039)	(6,674)	(39,471)
年內支出	(9,157)	(1,219)	(2,036)	(12,412)
通過收購附屬公司添置	—	(437)	(1,606)	(2,043)
出售撥回	—	203	1	204
出售附屬公司產生之出售	9	706	1,265	1,980
二零一五年十二月三十一日／ 二零一六年一月一日	(26,906)	(15,786)	(9,050)	(51,742)
年內支出	(15,198)	(1,264)	(5,096)	(21,558)
通過收購附屬公司添置	—	—	(46)	(46)
轉撥至投資物業	8,883	—	—	8,883
出售撥回	—	439	538	977
二零一六年十二月三十一日	(33,221)	(16,611)	(13,654)	(63,486)
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一六年十二月三十一日	106,710	1,163	5,942	113,815
於二零一五年十二月三十一日	215,142	2,295	6,901	224,338

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 11 物業、廠房及設備(續)

- (i) 樓宇均位於中國土地上。

物業租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於中國根據中期租賃持有(10-50年)	33,480	35,714

- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣18,998,000元(二零一五年：人民幣20,272,000元)之若干樓宇並無房產證。本集團正在申請相關房產證。

### 12 投資物業

#### (a) 賬面值對賬

	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
於二零一五年一月一日	5,940,244	2,504,856	8,445,100
添置	65,278	483,338	548,616
轉撥自持作出售竣工物業(ii)	393,942	—	393,942
通過收購附屬公司添置	1,900,000	—	1,900,000
公平值調整	944,542	287,000	1,231,542
二零一五年十二月三十一日	9,244,006	3,275,194	12,519,200
相當於：			
成本	3,579,578	1,375,030	4,954,608
公平值調整	5,664,428	1,900,164	7,564,592
	9,244,006	3,275,194	12,519,200

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 12 投資物業(續)

#### (a) 賬面值對賬(續)

	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
於二零一六年一月一日	9,244,006	3,275,194	12,519,200
添置	27,003	68,610	95,613
轉撥自持作出售竣工物業 (ii)	692,665	—	692,665
轉撥自物業、廠房及設備	—	86,505	86,505
發展中投資物業與投資物業之間的轉撥	268,700	(268,700)	—
出售	(44,500)	—	(44,500)
公平值調整	1,194,436	80,136	1,274,572
於二零一六年十二月三十一日	11,382,310	3,241,745	14,624,055
相當於：			
成本	4,481,615	1,344,435	5,826,050
公平值調整	6,900,695	1,897,310	8,798,005
	11,382,310	3,241,745	14,624,055
賬面值：			
於二零一六年十二月三十一日	11,382,310	3,241,745	14,624,055
於二零一五年十二月三十一日	9,244,006	3,275,194	12,519,200

- (i) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，收益淨額人民幣1,274,572,000元(二零一五年：人民幣1,231,542,000元)及相關遞延稅項人民幣201,648,000元(二零一五年：人民幣140,274,000元)已於該期間就投資物業於綜合損益表確認。
- (ii) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，在用途從出售實際更改為賺取租金收入之條件下，本集團將若干持作出售竣工物業轉撥為投資物業，由本集團訂立租賃協議開始經營租賃作為憑證。因此，轉撥之公平值收益人民幣1,164,399,000元(二零一五年：人民幣798,158,000元)已確認。
- (iii) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行貸款(見附註29(a))抵押了由賬面總值為人民幣9,341,927,000元(二零一五年：人民幣7,201,560,000元)的投資物業及發展中投資物業。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 12 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

	於二零一六年 十二月三十一 日之公平值 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 分類至第三層級 之公平值計量 人民幣千元
經常性公平值計量		
— 投資物業	14,624,055	14,624,055

	於二零一五年 十二月三十一 日之公平值 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 分類至第三層級 之公平值計量 人民幣千元
經常性公平值計量		
— 投資物業	12,519,200	12,519,200

年內，概無公平值計量轉入或轉出第三層級。本集團之政策為，在公平值於發生層級間轉移的報告期末對其進行確認。

本集團按公平值列賬之所有物業投資於二零一六年十二月三十一日再次評估。此次評估經由獨立測量師行第一太平戴維斯進行，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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 12 投資物業(續)

### (a) 賬面值對賬(續)

#### (ii) 有關第三層級公平值計量之資料

	評估技術	不可觀察輸入數據	範圍
投資物業	收益資本化法	收益率	3.0%-6.0% (二零一五年： 3.0%-6.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	42-236 (二零一五年：2-200)
		出租率	35%-98% (二零一五年： 95%-98%)

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

發展中商業物業之公平值一般透過結合使用參照市場上可得之可比較市場交易之直接比較法及將物業產生之市值租金資本化之收益資本化法後計算所得。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業之發展潛力而對其進行估值之方法，即從擬發展項目(假設已於估值日落成)之估計資本值中扣除發展成本以及開發商之利潤及風險。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 13 無形資產

	未完成合約 人民幣千元	軟件 人民幣千元	足球員合約 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於二零一五年一月一日	—	—	43,033	43,033
出售附屬公司產生之減少	—	—	(43,033)	(43,033)
於二零一五年十二月三十一日	—	—	—	—
於二零一六年一月一日	—	—	—	—
添置	—	5,661	—	5,661
收購附屬公司添置	8,879	1,508	—	10,387
於二零一六年十二月三十一日	8,879	7,169	—	16,048
<b>累計折舊：</b>				
於二零一五年一月一日	—	—	(37,379)	(37,379)
年內支出	—	—	(3,389)	(3,389)
出售附屬公司產生之減少	—	—	40,768	40,768
於二零一五年十二月三十一日	—	—	—	—
於二零一六年一月一日	—	—	—	—
收購附屬公司添置	—	(322)	—	(322)
年內支出	(6,517)	(518)	—	(7,035)
於二零一六年十二月三十一日	(6,517)	(840)	—	(7,357)
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一六年十二月三十一日	2,362	6,329	—	8,691
於二零一五年十二月三十一日	—	—	—	—

年內攤銷支出乃計入綜合損益表之「行政及其他開支」。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 14 商譽

於二零一六年七月二十八日，卓爾金服信息科技(武漢)有限公司(「卓金服」，本公司之間接全資附屬公司)收購嘉實金融信息服務(杭州)有限公司(「嘉實金服」)(其從事互聯網融資服務平台)之90%股權，代價為人民幣45,000,000元(參閱附註40)。商譽主要自收購嘉實金服中產生，相當於在業務合併中所收購可識別淨資產之總購買價超出公平值之金額。

於各報告期末，本集團進行商譽減值測試。在評估商譽減值時，確定現金產生單位之可收回金額。商譽相關之現金產生單位包括本公司對管理層及現有客戶之認識及專業知識。於二零一六年十二月三十一日，董事確認無需進行商譽減值。

### 15 於附屬公司的權益

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

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾發展(BVI)控股有限公司 (「卓爾BVI」)	二零一零年 九月十日 英屬維爾京群島 (「BVI」)	1港元	100%	100%	—	投資控股
卓爾發展(香港)控股有限公司 (「卓爾香港」)	二零零三年 三月二十五日 香港	2港元	100%	—	100%	投資控股
卓爾金融服務控股有限公司 (「卓爾金融服務控股」)	二零一三年 七月十八日 BVI	1美元	100%	—	100%	投資控股
卓爾金融服務集團有限公司 (「卓爾金融服務集團」)	二零一三年 八月八日 香港	1港元	100%	—	100%	投資控股
卓爾互聯(BVI)有限公司	二零一五年 十二月九日 BVI	1美元	100%	—	100%	電子商務
卓爾互聯(香港)有限公司	二零一五年 十二月二十八日 香港	1港元	100%	—	100%	電子商務
卓爾雲市(香港)有限公司	二零一六年 二月一日 香港	1港元	100%	—	100%	電子商務

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾跨境電商投資有限公司	二零一六年 二月二十六日 BVI	1 美元	100%	—	100%	電子商務
卓爾雲商(BVI)有限公司	二零一六年 四月一日 BVI		100%	—	100%	電子商務
卓爾雲商(香港)有限公司	二零一六年 四月十九日 香港	1 港元	100%	—	100%	電子商務
卓爾發展(武漢)有限公司*	二零零三年 八月八日 中國	39,800,000 港元	100%	—	100%	投資控股
武漢漢口北國際商品 交易中心有限公司*	二零一一年 四月六日 中國	人民幣 1,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北商貿市場投資 有限公司*	二零零七年 四月十六日 中國	人民幣 55,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北物流有限公司*	二零零九年 一月十四日 中國	人民幣 10,000,000 元	100%	—	100%	物流管理
武漢漢口北商情信息有限公司*	二零零八年 十二月十一日 中國	人民幣 1,500,000 元	100%	—	100%	廣告服務
武漢漢口北新城建設有限公司*	二零一零年 一月四日 中國	人民幣 1,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
武漢總部基地建設有限公司*	二零零七年 一月九日 中國	人民幣 20,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
武漢東方卓爾置業有限公司*	二零零七年 十月十日 中國	人民幣 30,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
武漢客廳投資有限公司*	二零一零年 四月二十七日 中國	人民幣 30,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾物業管理有限公司*	二零零五年 十月二十四日 中國	人民幣 5,000,000 元	100%	—	100%	物業管理
湖北卓華地產有限公司*	二零零九年 九月二日 中國	人民幣 550,000,000 元	100%	—	100%	物業開發

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
湖北湖畔豪庭房地產開發 有限公司*	二零零四年 四月二十六日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢新銳房地產開發有限公司*	二零零四年 六月二十二日 中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
卓爾發展(襄陽)有限公司*	二零一一年 四月八日 中國	20,000,000港元/ 3,000,000港元	100%	—	100%	物業開發
陝西卓爾西域實業發展 有限公司*	二零一一年 十二月二十二日 中國	人民幣 100,000,000元/ 人民幣 30,000,000元	70%	—	70%	物業開發
卓爾發展(長沙)有限公司*	二零一二年 一月五日 中國	人民幣 100,000,000元	80%	—	80%	物業開發
卓爾發展(天津)有限公司*	二零一三年 四月七日 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*	二零一三年 九月二十七日 中國	100,000,000美元/ 27,692,718美元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北電子商務有限公司*	二零一三年 七月十六日 中國	人民幣1,500,000元	100%	—	100%	電子商務
武漢卓爾悅城投資有限公司*	二零一三年 八月二十六日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
卓爾(羅田)投資有限公司*	二零一四年 三月五日 中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業開發
天津卓爾電商城管理有限公司*	二零一四年 五月九日 中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業管理
海寧卓爾皮革市場管理顧問 有限公司*	二零一四年 九月二十五日 中國	人民幣100,000元	100%	—	100%	皮革市場管理諮詢服務
海寧漢口北皮革市場管理顧問 有限公司*	二零一四年 九月二十四日 中國	人民幣100,000元	100%	—	100%	皮革市場管理諮詢服務
長沙卓爾電商城管理有限公司*	二零一四年 十一月二十六日 中國	人民幣1,000,000元	80%	—	100%	物業管理

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
天津卓爾物流有限公司*	二零一四年 十一月二十五日 中國	人民幣 5,000,000元/ 無	100%	—	100%	倉儲服務
天津卓爾電子商務有限公司*	二零一四年 十一月五日 中國	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	電子商務
天津卓爾城發展管理有限公司*	二零一四年 八月二十七日 中國	人民幣 100,000,000元/ 無	100%	—	100%	物業管理
天津卓爾城物業服務有限公司*	二零一四年 六月十九日 中國	人民幣5,000,000元	100%	—	100%	物業管理
瀋陽卓爾電商城發展有限公司*	二零一四年 九月九日 中國	人民幣 90,000,000元/ 無	100%	—	100%	物業管理
武漢卓付通科技有限公司* (「卓付通科技」)	二零一一年 十一月十一日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	金融服務
武漢漢口北擔保投資有限公司* (「武漢擔保投資」)	二零零八年 六月二十三日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	金融服務
武漢卓爾陸港中心投資有限公司*	二零一二年 七月四日 中國	人民幣 135,000,000元	100%	—	100%	物流及物業開發
卓金服*	二零一五年 六月十一日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	金融服務
卓集送信息科技(武漢)有限公司 (「卓集送」)*	二零一五年 六月十二日 中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物流
卓爾購電子商務(武漢)有限公司*	二零一五年 六月十一日 中國	人民幣 5,000,000元	100%	—	100%	電子商務
武漢卓爾支付服務有限公司*	二零一五年 二月六日 中國	人民幣 100,000,000元/ 無	100%	—	100%	金融服務

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
武漢大世界投資發展有限公司 (「武漢大世界投資」)*	二零零八年 五月十二日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢大世界市場管理有限公司 (「武漢大世界市場管理」)*	二零一二年 六月二十七日 中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業管理
漢口北進出口服務有限公司*	二零一五年 五月四日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	進口及出口服務
武漢卓爾雲市集團有限公司 (「卓爾雲市」)*	二零一五年 八月二十八日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	電子商務
荊州卓爾電子商務有限公司*	二零一五年 七月二十一日 中國	人民幣 1,000,000元/ 無	100%	—	100%	電子商務
卓爾商業管理(武漢)有限公司*	二零一五年 十二月二十四日 中國	人民幣 5,000,000元/ 無	100%	—	100%	商業管理
深圳市前海卓爾互聯科技 有限公司*	二零一六年 一月二十七日 中國	100,000,000港元 /7,700,000港元	100%	—	100%	電子商務
卓爾雲市科技(武漢)有限公司*	二零一六年 六月二十四日 中國	100,000,000港元/ 無	100%	-	100%	電子商務
卓服匯資訊科技(武漢)有限公司*	二零一六年 六月二十一日 中國	人民幣 5,000,000元/ 無	100%	-	100%	電子商務
武漢眾康醫療產業園有限公司*	二零一六年 四月十一日 中國	人民幣 100,000,000元/ 無	100%	—	100%	醫療行業
武漢卓易通供應鏈管理有限公司*	二零一六年 八月十七日 中國	人民幣 10,000,000元/ 無	100%	—	100%	供應鏈管理業務

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾雲商供應鏈(武漢)有限公司*	二零一六年 八月五日 中國	10,000,000 港元	100%	—	100%	供應鏈管理業務
卓爾金服企業管理(武漢)有限公司*	二零一六年 七月二十八日 中國	10,000,000 港元/ 無	100%	—	100%	電子商務
武漢萬國優選進口貿易有限公司*	二零一六年 六月一日 中國	人民幣 1,000,000 元/無	100%	—	100%	進口服務
武漢卓爾雲倉儲服務有限公司*	二零一六年 八月十五日 中國	人民幣 10,000,000 元/無	100%	—	100%	供應鏈管理業務
武漢卓爾匯供應鏈管理有限公司*	二零一六年 八月十二日 中國	人民幣 30,000,000 元/無	100%	—	100%	供應鏈管理業務
嘉實金融資訊服務(杭州)有限公司(「嘉實金服」)**	二零一五年 三月二十七日 中國	人民幣 50,000,000 元	100%	—	100%	電子商務
杭州九魚資產管理有限公司**	二零一五年 三月二十七日 中國	人民幣 10,000,000 元	100%	—	100%	電子商務
卓嘉資產管理有限公司*	二零一六年 七月二十九日 中國	人民幣 50,000,000 元/無	100%	—	100%	電子商務
眾邦融資租賃有限公司**	二零一四年 十月三十一日 中國	20,000,000 美元	100%	—	100%	電子商務
眾邦商業保理有限公司*	二零一六年 七月二十二日 中國	人民幣 50,000,000 元/無	100%	—	100%	電子商務
卓爾樂購電商(武漢)有限公司*	二零一六年 十月二十五日 中國	人民幣 20,000,000 元/無	100%	—	100%	電子商務
武漢物聯港投資開發有限公司*	二零一一年 三月三日 中國	人民幣 30,000,000 元	100%	—	100%	物業開發

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
漢口北集團有限公司* (「漢口北集團」)	二零零九年 二月十一日 中國	人民幣 59,600,000元	100%	—	100%	投資控股
卓爾投資集團有限公司*	二零零四年 十二月三十一日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	物業開發

\* 該等實體全部均為中國有限公司。該等公司僅有中文法定名稱。

\*\* 該等實體於二零一六年間獲本集團收購，詳情載於附註40。

於二零一六年十二月三十一日，董事認為概無非控股權益被視為對本集團而言屬重大。

下表列示有關武漢大世界投資之資料，其為本集團於二零一五年年內唯一擁有重大非控股權益之附屬公司。以下呈列之概述財務資料指任何公司間對銷前之金額。

	二零一五年 人民幣千元
非控股權益百分比	40%
流動資產	1,498,498
非流動資產	1,903,084
流動負債	(510,560)
非流動負債	(878,519)
資產淨值	2,012,503
非控股權益之賬面值	805,001
收益	42,452
年內虧損	(930)
全面收入總額	(930)
分配至非控股權益之虧損	(372)
已付非控股權益之股息	—
來自經營活動之現金流量	62,135
來自投資活動之現金流量	(4,819)
來自融資活動之現金流量	(31,112)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 16 於合營企業之權益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日分佔資產淨值	89,326	820,255
年內投資於合營企業	15,000	—
分佔(虧損)/溢利	(163)	10,315
被本集團收購為附屬公司	—	(741,244)
於十二月三十一日分佔資產淨值	104,163	89,326

有關本集團於合營企業之權益詳情如下(按權益法計入綜合財務報表)：

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	本集團之 實際權益	所有權比例		主要業務
					由本公司 持有	由附屬公司 持有	
武漢大世界投資發展有限公司 (「武漢大世界投資」)(附註 1)(附註2)	註冊成立	中國	100,000,000	100%	—	100%	物業開發
武漢大世界市場管理有限公司 (「武漢大世界管理」)(附註 1)(附註2)	註冊成立	中國	1,000,000	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾盛唐置業有限公司 (「卓爾盛唐」)(附註1)	註冊成立	中國	150,000,000	60%	—	60%	物業開發
武漢卓恒(附註1)(附註3)	註冊成立	中國	25,000,000	60%	—	60%	供應鏈管理業務

附註1 該等公司僅有中文法定名稱。

附註2 自二零一五年七月十五日起，武漢大世界投資及武漢大世界管理成為本集團之非全資附屬公司。本集團於二零一六年度收購武漢大世界投資及武漢大世界管理餘下股本權益，該兩間公司已成為本集團的全資附屬公司。

附註3 武漢卓恒於二零一六年九月五日成立。武漢卓恒有三間全資附屬公司，包括深圳前海卓恒供應鏈管理有限公司、鎮江卓恒供應鏈管理有限公司以及香港卓恒資源投資有限公司。

該等企業均為非上市企業實體，概無獲得其市場報價。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 16 於合營企業之權益(續)

卓爾盛唐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的賬面值之對賬披露如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>卓爾盛唐權益總額</b>		
流動資產	148,417	148,432
非流動資產	388	445
權益	148,805	148,877
<b>計入以上資產及負債：</b>		
現金及現金等價物	17	32
收益		
年內虧損	(71)	(63)
其他全面收入	—	—
全面收入總額	(71)	(63)
<b>本集團於卓爾盛唐權益之對賬</b>		
卓爾盛唐資產淨值總額	148,805	148,877
本集團實際權益	60%	60%
本集團分佔卓爾盛唐資產淨值的權益	89,283	89,326
計入綜合財務報表的賬面值	89,283	89,326

武漢卓恆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的賬面值之對賬披露如下：

	二零一六年 人民幣千元
<b>卓恆武漢權益總額</b>	
流動資產	383,656
非流動資產	16,762
流動負債	(367,954)
非流動負債	(7,664)
權益	24,800
<b>計入以上資產及負債</b>	
現金及現金等價物	1,322
流動金融負債(貿易及其他應付款項以及撥備除外)	(934)
非流動金融負債(貿易及其他應付款項以及撥備除外)	(7,664)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 16 於合營企業之權益(續)

	二零一六年 人民幣千元
收益	2,672,464
年內虧損	(200)
其他全面收入	—
全面收入總額	(200)
<b>本集團於武漢卓恆權益之對賬</b>	
武漢卓恆資產淨值總額	24,800
本集團實際權益	60%
本集團分佔武漢卓恆資產淨值的權益	14,880
<hr/>	
計入綜合財務報表的賬面值	14,880

管理層認為，於二零一六年十二月三十一日，本集團之合營企業將不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

### 17 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	所有權比列			主要業務
				本集團之 實際權益	本公司所持	附屬公司 所持	
LightIn the Box Holding Co., Ltd. (「LightIn the Box」)	註冊成立	開曼群島/海外	137,820,605股 每股面值 0.000067美元 之普通股	32.58%	—	32.58%	電子商務(附註1)

附註1 於二零一六年三月十七日，卓爾跨境電商投資有限公司(「卓爾跨境電商」)，本公司之間接全資附屬公司)與Lightinthebox Holding Co., Ltd. (「Lightinthebox」，一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其美國預託證券於紐約證券交易所上市)訂立認購協議，據此，Lightinthebox有條件同意發行而卓爾跨境電商有條件同意認購認購證券，當中合共包括(i)42,500,000股Lightinthebox股份(將根據認購協議發行)及(ii)Lightinthebox根據認購協議將發行之賦予持有人權利認購最多7,455,000股Lightinthebox股份之認股權證。

於二零一六年三月三十日之認購完成後，本集團擁有LightInTheBox已發行股本之30%。於二零一六年，卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」，本公司之間接全資附屬公司)於公開市場上另外購買2,409,866股LightInTheBox之股份，使本集團於LightInTheBox之股權增至32.58%。

聯營公司乃按權益法計入綜合財務報表入賬。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 17 於聯營公司之權益(續)

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：

	二零一六年 人民幣千元
<b>聯營公司權益總額</b>	
流動資產	789,001
非流動資產	331,494
流動負債	(363,256)
權益	757,239
收益	1,962,749
年內虧損	(79,162)
其他全面收入	—
全面收入總額	(79,162)
從聯營公司收取股息	—
<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	757,239
本集團實際權益	32.58%
本集團分佔聯營公司資產淨值的權益	246,752
商譽	280,370
計入綜合財務報表的賬面值	527,122

個別並不重大合營企業之綜合資料：

	二零一六年 人民幣千元
綜合財務報表中個別並不重大合營企業之賬面值	2,535
本集團分佔合營企業來自持續經營業務虧損之金額	
持續經營業務虧損	(4,165)
其他全面收入	—
全面收入總額	(4,165)

### 18 建造合同

現時，所產生之成本總額加上已確認溢利減去已確認虧損(已計入於二零一六年十二月三十一日之應收合同工程客戶款項總額)為人民幣293,970,000元(二零一五年：人民幣208,659,000元)。

已計入於二零一六年十二月三十一日之應收合同工程客戶款項總額預期於一年後收回，為人民幣293,970,000元(二零一五年：人民幣208,659,000元)。應收保證金於本集團之綜合財務狀況表入賬為「長期應收款項」。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
長期應收款項	293,970	208,659

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 19 以公平值計量且變動計入損益之金融資產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
上市股本證券		
— 豐盛控股有限公司(「豐盛」)(香港股份代號：00607)(附註)	2,203,480	1,083,176
衍生金融工具		
— 認股權證	5,241	—
	<b>2,208,721</b>	1,083,176

附註：截至財務報表批准日期，本集團並未增持或出售豐盛之股本證券。於財務報表批准日期，本集團於豐盛之股本證券之市值約為人民幣2,078,184,000元(相當於2,340,851,000港元)。按照相關會計政策，公平值變動將於年結日後的損益表中確認。

於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行貸款(附註29(a))抵押了賬面總值為人民幣2,203,480,000元(二零一五年十二月三十一日：無)之上市股本證券。

### 20 發展中物業

(a) 綜合財務狀況表內的发展中物業包括：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
預期於一年內收回 待售發展中物業	805,733	1,547,967
預期於一年後收回 持作未來發展之待售物業 待售發展中物業	1,543,342 1,194,952	1,707,868 754,341
	<b>2,738,294</b>	2,462,209
	<b>3,544,027</b>	4,010,176

於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行貸款(附註29(a))抵押了賬面總值為人民幣1,256,818,000元(二零一五年：人民幣1,203,573,000元)的若干發展中物業。

(b) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
按以下租約持有		
— 於中國之長期租約(超過50年)	34,327	104,008
— 於中國之中期租約(40至50年)	1,254,182	930,286
	<b>1,288,509</b>	1,034,294

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 21 持作出售竣工物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於中國持作出售之竣工物業	4,258,591	3,736,630

計入持作出售竣工物業之租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
按以下租約持有		
— 於中國之長期租約(超過50年)	5,422	7,008
— 於中國之中期租約(40至50年)	255,717	198,146
	261,139	205,154

於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行貸款(見附註29(a))抵押了賬面總值為人民幣3,187,227,000元(二零一五年：人民幣1,455,393,000元)的持作出售竣工物業。

### 22 製成品

(a) 綜合財務狀況表內之製成品包含：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
供應鏈管理及貿易業務		
— 製成品	35,310	—

(b) 確認為支出並計入損益之製成品金額分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已售出製成品之賬面值	165,200	—

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 23 貿易及其他應收款項、預付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收第三方款項		
貿易應收款項及應收票據(i)	963,307	142,162
預付營業稅及其他稅項	67,251	62,876
預付款項及其他應收款項(ii)	1,798,588	622,105
	2,829,146	827,143
應收關連方款項	1,250	—
	2,830,396	827,143

#### (i) 賬齡分析

於報告期末，根據有關貿易應收款項及應收票據確認日期的貿易應收款項及應收票據(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月內	357,788	79,663
3至12個月	541,074	35,357
超過12個月	64,445	27,142
	963,307	142,162

本集團信貸政策之詳情載於附註35(a)。

貿易應收款項及應收票據主要來自銷售物業、租金收入、金融服務及銷售貨品。銷售物業所得款項根據有關合同條款以銀行抵押、一次性支付或分期支付。有關金融服務之貿易應收款項主要來自保理業務。

董事認為，所有貿易應收款項及應收票據於二零一六年十二月三十一日既無個別亦無共同被視為減值。

- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，計入預付款項及其他應收款項為人民幣1,000,000,000元用作認購保險公司新股份之預付款項。本集團已於二零一七年一月全數收回該金額。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 24 受限制現金

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
受限制現金	550,453	441,650

受限制現金賬面總值中之人民幣 263,600,000 元(二零一五年：人民幣 304,500,000 元)用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(見附註 29(a))。

### 25 現金及現金等價物

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及手頭現金	273,262	243,470

本集團與持牌銀行存置獨立信託戶口，以持有其網上第三方支付服務業務所產生之客戶資金。本集團尚未將客戶款項分類為銀行結餘，原因為本集團無法使用該等客戶款項。

### 26 除稅前溢利與經營所用現金對賬如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除稅前溢利		2,348,207	2,274,146
調整：			
攤銷	5(c)	7,035	3,389
折舊	5(c)		
— 物業、廠房及設備		21,558	12,412
— 持作出售組別		—	398
出售分類為持作出售之非流動資產之虧損	4	25	—
出售投資物業虧損	4	13,094	—
出售固定資產收益	4	(54)	—
提早贖回可換股債券之收益		—	(123,849)
融資收入	5(a)	(3,643)	(5,740)
融資成本	5(a)	192,339	264,909
可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動		—	17,027
分類至持作銷售之投資物業及非流動資產之公平值增加	12/27	(111,298)	(439,584)
轉撥持作出售竣工物業至投資物業之公平值收益	12(a)(ii)	(1,164,399)	(798,158)
交易性金融資產之公平值變動	4	(1,118,017)	(348,358)
出售交易性金融資產之收益	4	—	(540)
出售卓爾瀋陽及卓爾孝感 10% 權益之收益	4	—	(4,016)
應佔合營企業虧損/(溢利)	16	163	(10,315)
分佔聯營公司虧損	17	24,441	—
以權益結算股份支付開支	5(b)	—	1,733
遞延收入攤銷	30	(15,983)	(83,176)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 26 除稅前溢利與經營所用現金對賬如下：(續)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
計入持作出售組別之遞延收入攤銷		—	(6,636)
以公平值計量且變動計入損益之金融資產之股息	4	(6,805)	—
出售附屬公司之收益	39	(95,561)	(353,708)
分階段收購附屬公司時重新計量原先持有權益之收益		—	(265,870)
附屬公司之議價購買收益	40	(4,660)	(101,423)
		<b>86,442</b>	32,641
在建物業、持作出售竣工物業、存貨增加		(565,592)	(3,320,798)
貿易及其他應收款項、預付款項(增加)/減少		(790,663)	475,534
長期應收款項增加	18	(85,311)	(208,659)
貿易及其他應付款項增加		1,134,153	1,690,315
其他遞延收入增加		—	733
— 持作出售組別		—	733
經營所用現金		<b>(220,971)</b>	(1,330,234)

### 27 分類為持作出售非流動資產／與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事審核本集團投資物業組合並計劃出售投資物業若干單位。有關投資物業可以現狀即時出售，且董事認為極有可能出售。於二零一六年十二月三十一日，分類為持作出售非流動資產及與該等資產直接有關之負債如下：

#### 分類為持作出售非流動資產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
成本	37,203	37,910
公平值調整	115,502	115,990
	<b>152,705</b>	153,900

#### 與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
遞延稅項負債	38,038	38,231

於二零一六年十二月三十一日，概無抵押分類為持作出售非流動資產。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 28 貿易及其他應付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>應付第三方款項</b>		
貿易應付款項(i)	1,615,321	1,343,703
預收款項(ii)	1,099,228	925,132
其他應付款項及應計費用	2,251,787	639,364
	<b>4,966,336</b>	<b>2,908,199</b>
<b>應付關連方款項</b>		
應付合營企業款項	148,400	148,400
應付直接母公司款項	469,512	572,943
應付最終控制方款項	3,900	—
應付其他關連方款項	10,069	—
	<b>5,598,217</b>	<b>3,629,542</b>

(i) 貿易及其他應付款項內呈報之貿易應付款項於報告期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於3個月內到期	529,741	283,872
於3個月後但不足12個月到期	345,100	161,692
於12個月後到期	740,480	898,139
	<b>1,615,321</b>	<b>1,343,703</b>

貿易應付款項主要包括P2P貸款業務所產生的款項(載於附註37(ii))，及物業發展與有關業務產生的應付承包商款項。

根據進度及協定發展階段向承包商分期付款。本集團一般保留2%至5%相關款項作為保證金。

於二零一六年十二月三十一日，計入貿易應付款項之應付保證金為人民幣18,872,000元(二零一五年：人民幣15,741,000元)，該保證金預期將於一年後結清。

(ii) 預收款項主要包括來自購買本集團物業之客戶的定金及首期款項。該等所得款項於相關銷售獲確認前入賬為流動負債。物業銷售隨後根據本集團之會計政策(載於附註1(y)(i))於損益表確認。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 29 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償還如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內或按要求	2,332,654	1,682,081
於一年後但兩年內	2,911,698	1,111,556
於兩年後但五年內	2,308,936	2,872,944
於五年後	840,634	728,180
	6,061,268	4,712,680
	8,393,922	6,394,761
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
有抵押	8,000,338	5,874,761
無抵押	393,584	520,000
	8,393,922	6,394,761

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(包括持作出售組別所包含之銀行貸款)乃由以下資產抵押：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
質押現金	263,600	304,500
投資物業	7,784,804	4,411,031
發展中投資物業	1,557,123	2,790,529
發展中物業	1,256,818	1,203,573
持作出售竣工物業	3,187,227	1,455,393
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	2,203,480	—
	16,253,052	10,165,026

(b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，銀行貸款及其他金融機構貸款的年利率介乎4.35%至13.00% (二零一五年：每年4.60%至16.41%)。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 29 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

- (c) 本集團若干銀行信貸及借貸須符合有關：(1)本集團若干營運附屬公司財務狀況表比率；(2)本集團若干營運附屬公司溢利分派限制；(3)如售出有關物業項目可售總面積70%則須提早償還本金；或(4)提供財務擔保限制之契諾之規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反契諾，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35(b)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行貸款合共人民幣2,612,535,000元(二零一五年：人民幣2,134,025,000元)未遵守所施加的契諾。本集團已接獲有關銀行之通知，確認有關附屬公司將不會被視為違反契諾及有關銀行不會要求該等附屬公司提前還款。

- (d) 於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國之商業銀行獲得之未動用貸款融資總額為人民幣202,241,000元(二零一五年：人民幣475,000,000元)。
- (e) 於二零一六年十二月三十一日，本集團合共人民幣180,000,000元(二零一五年：人民幣200,000,000元)之若干有抵押銀行貸款由本公司之最終控制方持有之公司卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)擔保。
- (f) 於二零一六年十二月三十一日，本集團合共人民幣500,000,000港元(相當於人民幣447,255,000元)(二零一五年十二月三十一日：無)之若干有抵押銀行貸款乃以本公司之直接母公司持有之888,000,000股本集團普通股作抵押並由最終控制方擔保。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 遞延收入

遞延收入分析如下：

	政府補助 人民幣千元 (i)	售後租回安排 人民幣千元 (ii)	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日之結餘	123,974	29,031	153,005
年內變動：			
通過收購附屬公司添置	—	19,262	19,262
攤銷	(70,435)	(12,741)	(83,176)
出售附屬公司產生之減少	(37,739)	—	(37,739)
其他減少	(15,800)	—	(15,800)
於二零一五年十二月三十一日之結餘	—	35,552	35,552
減：於一年內到期之遞延收入	—	(15,983)	(15,983)
於二零一五年十二月三十一日之遞延收入之非流動部分	—	19,569	19,569
於二零一六年一月一日之結餘	—	35,552	35,552
年內變動：			
攤銷	—	(15,983)	(15,983)
於二零一六年十二月三十一日之結餘	—	19,569	19,569
減：於一年內到期之遞延收入	—	(15,468)	(15,468)
於二零一六年十二月三十一日之遞延收入之非流動部分	—	4,101	4,101

(i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自地方政府辦事處，即孝感市楊店鎮財政所財政局獲得人民幣37,739,000元。根據孝感市楊店鎮財政所財政局於二零一四年五月十八日發出之書面通知，有關補助用於補貼本集團一間附屬公司卓爾商貿發展(孝感)有限公司(「卓爾孝感」)所承接項目之基礎建設。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自地方政府辦事處，即荆州市荊州區國有資產經營中心獲得人民幣70,435,000元。根據荆州市荊州區國有資產經營中心於二零一五年十二月三十一日發出之書面通知，有關補助用於補貼卓爾荊州所承接之營銷活動，該金額於損益中攤銷。

(ii) 本集團就出售物業訂立若干銷售合同，其後根據經營租賃按協定之租金自相關買方租回若干已出售物業，租期五年。該等物業確認出售後，其售價超出公平值部分之出售所得款項已確認為遞延收入並於相關租期攤銷。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 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15%-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。

### 32 以權益結算股份支付

本集團全資附屬公司卓爾香港於二零一零年六月一日採納購股權計劃(「二零一零年購股權計劃」)，邀請若干合資格參與者接納購股權(「二零一零年購股權」)，以按行使價每股人民幣227,047元認購作為本公司重組一部分而將註冊成立且將予上市之公司1%之股份，尚未行使的購股權總數為100份。根據二零一零年購股權計劃文件，二零一零年購股權於首次公開發售發生後方可歸屬。

根據二零一零年購股權計劃之相關條款，二零一零年購股權會轉換為本公司的購股權，而僱員購股權之行使價及數目會於購股權轉換時按比例調整。

根據二零一一年六月二十日(修訂日期)各承授人向本公司及卓爾香港簽署之購股權轉換函，二零一零年購股權轉換為本公司之購股權。因此，二零一零年購股權計劃之100份購股權根據相同條款及條件轉換為29,750,000份本公司發行之首次公開發售前購股權計劃之購股權(股份拆細前)，而相關行使價已按比例調整。轉換購股權視作修訂二零一零年購股權。該修訂並不導致購股權公平值於修訂日期之價值增加。

(a) 授出購股權之條款及條件如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	已授出的首次公開發售前 購股權數目		
			董事	僱員	總計
二零一一年六月一日	二零一一年七月十三日	二零一六年七月十二日	2,037,875	937,125	2,975,000
二零一一年六月一日	二零一二年七月十三日	二零一六年七月十二日	3,056,812	1,405,688	4,462,500
二零一一年六月一日	二零一三年七月十三日	二零一六年七月十二日	4,075,750	1,874,250	5,950,000
二零一一年六月一日	二零一四年七月十三日	二零一六年七月十二日	5,094,688	2,342,812	7,437,500
二零一一年六月一日	二零一五年七月十三日	二零一六年七月十二日	6,113,625	2,811,375	8,925,000
			20,378,750	9,371,250	29,750,000

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 以權益結算股份支付(續)

(b) 首次公開發售前購股權按經調整基準之數目及加權平均行使價如下：

	二零一五年	
	加權平均 行使價 港元	購股權 數目
於一月一日尚未行使	0.8710	29,155,000
股份拆細之前沒收	0.8710	(297,500)
股份拆細之影響	0.2903	57,715,000
股份拆細後沒收	0.2903	(1,338,750)
於年內行使	0.2903	(85,233,750)
於十二月三十一日尚未行使	0.2903	—
於十二月三十一日可予行使	0.2903	—

於二零一五年，所有購股權已獲行使。

#### (c) 購股權及假設之公平值

以授予購股權換取之服務之公平值參考授出購股權之公平值計量。授出購股權之估計公平值按二項(Cox, Ross, Rubinstein)期權定價模型作出以下假設計量：

	二零一五年
購股權及假設之公平值	
計量日期之公平值	人民幣 1.39 元
股價(股份拆細前)	
股價(股份拆細後)	2.410 港元
行使價(股份拆細前)	0.871 港元
預期波動率(以於二項式點陣模式所採用加權平均波動率列示)	56%
購股權年期	六年
預期股息	無
無風險利率	1.92

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 33 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期稅項資產：		
中國企業所得稅	9,260	8,168
中國土地增值稅	25,953	21,279
	<b>35,213</b>	29,447
即期稅項負債：		
中國企業所得稅	174,485	154,354
中國土地增值稅	71,987	31,900
	<b>246,472</b>	186,254

### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產／(負債)之組成部分及年內之變動如下：

	中國土地 增值稅撥備 人民幣千元	投資物業之 公平值調整 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項由以下各項產生：					
於二零一五年一月一日	(1,462)	(2,235,882)	1,718	64,776	(2,170,850)
計入綜合損益表／(自綜合損益表扣除)	3,787	(139,189)	22,945	(31,644)	(144,101)
其他增加	—	—	—	(1,424)	(1,424)
因收購附屬公司增加	1,049	(352,582)	768	(288,872)	(639,637)
因出售附屬公司減少	(772)	—	(2,641)	(12,819)	(16,232)
於二零一五年十二月三十一日	2,602	(2,727,653)	22,790	(269,983)	(2,972,244)
遞延稅項由以下各項產生：					
於二零一六年一月一日	2,602	(2,727,653)	22,790	(269,983)	(2,972,244)
計入綜合損益表／(自綜合損益表扣除)	8,636	(200,563)	(6,048)	16,117	(181,858)
因收購附屬公司增加	—	—	—	(2,219)	(2,219)
因出售投資物業減少	—	12,959	—	—	12,959
於二零一六年十二月三十一日	11,238	(2,915,257)	16,742	(256,085)	(3,143,362)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 33 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

#### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

本集團已檢討投資物業項目，釐定該等物業乃以隨著時間推移耗盡大部分包含於投資物業之經濟利益為目標。因此，於二零一六年，本集團相應撥回該等物業之遞延土地增值稅，金額為人民幣153,674,000元(二零一五年：人民幣334,684,000元)。

#### (ii) 與綜合財務狀況表之對賬

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	168,837	202,504
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	(3,312,199)	(3,174,748)
	(3,143,362)	(2,972,244)

#### (c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(w)所載之會計政策，於二零一六年十二月三十一日，本集團並未就未動用稅項虧損人民幣495,868,000元(二零一五年：人民幣364,698,000元)確認遞延稅項資產。董事認為該等附屬公司於未來不可能有應課稅溢利用以抵銷可動用虧損。

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
二零一六年	—	17,224
二零一七年	28,473	32,202
二零一八年	68,531	70,662
二零一九年	49,944	50,138
二零二零年	145,633	194,472
二零二一年	203,287	—
	495,868	364,698

#### (d) 未確認遞延稅項負債

中國企業所得稅法及其實施規則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業向其非中國居民企業投資者以所賺取溢利分派股息須繳納10%之預扣稅，除非根據稅收協定或安排進行扣減除外。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，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，則可享有5%之寬減預扣稅率。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 33 綜合財務狀況表內之所得稅(續)

由於本集團可控制其中國附屬公司分派溢利之數額及時間，故僅於預期該等溢利將於可預見未來分派時對遞延稅項負債計提撥備。

於二零一六年十二月三十一日，本集團中國附屬公司之未分派中國溢利總額約為人民幣3,328,254,000元(二零一五年：人民幣2,052,242,000元)，而本集團並未就該等溢利計提股息預扣稅撥備。

### 34 股本、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 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	以權益結算 股份支付 儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利/ (虧損) 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一五年一月一日		29,071	1,179,689	38,690	(43,577)	(109,118)	1,094,755
二零一五年的權益變動：							
年內全面收入總額		—	—	—	9,626	(68,078)	(58,452)
配售新股	34(b)(ii)	421	121,926	—	—	—	122,347
年內宣派股息	34(f)(iii)	—	(582,785)	—	—	—	(582,785)
以權益結算股份支付交易	34(b)(i)	235	60,763	(38,690)	—	—	22,308
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日		29,727	779,593	—	(33,951)	(177,196)	598,173
二零一六年的權益變動：							
年內全面收入總額		—	—	—	22,132	(24,021)	(1,889)
於二零一六年十二月三十一日		29,727	779,593	—	(11,819)	(201,217)	596,284

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 34 股本、儲備及股息(續)

### (b) 股本

本公司普通股之面值初步為每股0.01港元。經於本公司在二零一五年九月十四日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案及取得香港聯合交易所有限公司之批准後，由二零一五年九月十四日起，各本公司當時現有之已發行及未發行股份已分拆為3股每股面值0.00333港元之分拆股份(各定義為「分拆股份」)(「股份分拆」)。股份分拆生效後，本公司之法定股本為80,000,000港元，分為24,000,000,000股每股面值0.00333港元之分拆股份。

於二零一六年十二月三十一日，本公司之已發行普通股總數為10,745,577,750股股份(二零一五年：在股份分拆生效後為10,745,577,750股股份)。

普通股持有人有權收取不時分派之股息，並在本公司大會上有權就一股股份投一票。所有普通股對本公司之剩餘資產具有同等地位。

附註	二零一六年		二零一五年	
	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	10,745,578	35,818	3,500,000	35,000
股份拆細後根據購股權計劃發行之股份 (i)	—	—	85,234	284
股份拆細前配售之新股 (ii)	—	—	53,448	534
股份拆細之影響	—	—	7,106,896	—
於十二月三十一日	10,745,578	35,818	10,745,578	35,818

(i) 於二零一五年十二月三日，購股權計劃項下關於本公司股份拆細影響後之85,233,750股普通股之購股權獲行使，總代價為人民幣20,574,000元，其中人民幣235,000元(相等於284,000港元)計入股本及餘額人民幣20,340,000元計入股份溢價賬，以及人民幣40,423,000元根據股份支付採納之會計政策從資本儲備轉入股份溢價賬。全部購股權均已於二零一五年行使。

(ii) 於二零一五年八月七日，本公司以2.90港元之價格向于剛博士(本集團執行董事及聯席主席)配售53,448,000股股份拆細影響前之新股份。人民幣421,000元之所得款項(相等於534,000港元)為該等普通股之面值，計入本公司股本，及抵銷股份發行成本後之所得款項超出已發行普通股總數之面值部份人民幣121,926,000元，計入本公司股份溢價賬。於二零一六年並無配售新股。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 34 股本、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

以權益結算股份支付儲備指按附註1(v)(ii)所述根據就以股份付款採納的會計政策計算授予本集團僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平值

##### (v) 其他儲備

其他儲備來自與擁有人以其權益擁有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購代價與相關出售／收購日期資產淨值之差額所產生資本儲備盈餘／虧絀。

##### (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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 34 股本、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，以向本集團的物業開發項目提供資金、以及藉著與風險水平及以合理成本取得融資掛鉤的方式為物業定價而為股東及其他利益相關人士提供回報及利益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總債務(其包括計息貸款及借貸、以及融資租賃責任)加未計提的擬派股息減現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分(不包括就現金流量套期確認的款項)減未計提的擬派股息。

本集團於二零一六年的政策與二零一五年保持不變，即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予股東的股息、發行新股份、退回資本予股東、籌措新債務融資或出售資產以減少債務。

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之經調整債務淨額與資本比率載列如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動負債：			
銀行貸款及其他金融機構貸款	29	2,332,654	1,682,081
非流動負債：			
銀行貸款及其他金融機構貸款	29	6,061,268	4,712,680
總債務		8,393,922	6,394,761
減：受限制現金	24	550,453	441,650
現金及現金等價物	25	273,262	243,470
經調整債務淨額		7,570,207	5,709,641
本公司權益股東應佔權益總額		12,104,547	9,468,468
減：來自可換股債券之累計公平值變動		—	(13,663)
經調整資本		12,104,547	9,482,131
經調整債務淨額與資本比率		62.54%	60.21%

本公司及其任何附屬公司均不需遵守外部施加之資本要求。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 34 股本、儲備及股息(續)

### (e) 可分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法計算的本公司可供分派儲備約為人民幣566,557,000元(二零一五年：人民幣568,446,000元)，其可作分派，惟須確保緊隨建議分派股息日期後，本公司有能力支付日常業務過程中到期的債務。於報告期結束後，並無擬派股息(二零一五年：無)。

### (f) 股息

#### (i) 年內應付本公司權益股東之股息

於二零一六年並無宣派任何股息。總額人民幣582,785,000元(相當於739,414,800港元)之特別股息已在二零一五年於完成出售正安資產(開曼)實業股份有限公司(「正安開曼」)及正安實業(武漢)有限公司(「正安武漢」)後批准及派付。

於二零一五年及二零一六年報告期末後，概無擬派之末期股息。

(ii) 於二零一五年及二零一六年內，概無批准及派付上一個財政年度之末期股息。

## 35 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

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項。管理層設有信貸政策並持續監察面對的該等信貸風險。

本集團持有之現金及現金等價物以及受限制現金主要存放於具良好聲譽及財務狀況之金融機構(如商業銀行)。本集團認為其信貸風險較低，且本集團對任何單一金融機構設定限額規避風險。

就物業開發及相關業務所產生的貿易應收款項及應收票據而言，由於本集團一般於轉讓物業所有權前向買家收取全款，因此能最大限度降低其信貸風險。

就應收第三方之其他款項而言，本集團按營運所需審核及控制有關風險。

除附註37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對信貸風險的擔保。

有關本集團貿易及其他應收款項所產生信貸風險之進一步量化披露載於附註23。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 35 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (b) 流動資金風險

本公司及其附屬公司之現金管理主要集中於集團層面。本集團的政策是定期監控即期及預期流動資金需求及有否遵守借貸契諾，以確保備有足夠的現金儲備，及向主要金融機構取得充足已承諾資金，以應付長短期流動資金需求。本集團將適時開始為其於二零一六年十二月到期之銀行貸款再融資。基於本集團過往獲得外部資金之能力及與多間金融機構之良好關係，本集團預期將有充足資金來源撥支及管理其流動資金狀況。

下表載列本集團及本公司金融負債(不包括本集團預期以交付已完工物業結算的預收款項)於報告期末的餘下合約期限。合約期限是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)以及本集團及本公司需要支付的最早日期計算：

	二零一六年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款及其他金融 機構貸款	2,363,436	3,299,577	2,568,347	967,128	9,198,488	8,393,922
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	4,480,117	18,872	—	—	4,498,989	4,498,989
	6,843,553	3,318,449	2,568,347	967,128	13,697,477	12,892,911

誠如以上分析所示，本集團之銀行貸款金額為人民幣2,332,654,000元，將於二零一七年到期償還。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 35 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (b) 流動資金風險(續)

	二零一五年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款及其他金融 機構貸款	2,131,346	1,486,972	3,281,756	950,326	7,850,400	6,394,761
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	2,688,669	15,741	—	—	2,704,410	2,704,410
	4,820,015	1,502,713	3,281,756	950,326	10,554,810	9,099,171

### (c) 利率風險

本集團利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金、金融服務業務所產生的應收款項及以浮動利率發出的借貸。

由於預期銀行存款及應收款項利率不會重大變動，故本集團預計不會對現金、現金等價物、已抵押存款及應收款項造成重大影響。

本集團銀行貸款之利率及償還條款披露於綜合財務報表附註29。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(定義見上文)的利率概要。

	二零一六年		二零一五年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借貸： 銀行貸款及其他金融機構貸款	4.35%- 12.40%	2,327,889	4.60%- 16.41%	2,579,000
貿易應收款項	7.40%- 12.00%	370,339	—	—
浮動利率借貸： 銀行貸款及其他金融機構貸款	4.75- 13.00%	6,066,033	6.00- 9.00%	3,815,761
借貸總額		8,764,261		6,394,761
固定利率借貸佔借貸總額之百分比		31%		40%

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 35 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (c) 利率風險(續)

#### (ii) 敏感度分析

於二零一六年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，倘利率整體上升／下降50個基點，則估計本集團之除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約人民幣22,748,000元(二零一五年：除稅後溢利減少／增加約人民幣14,309,000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。

上述敏感度分析顯示本集團之除稅後溢利／虧損及保留溢利以及綜合權益之其他部分可能產生之即時變動。敏感度分析假設利率變動於各呈報期末已發生並已用於重新計量本集團所持有並於各呈報期末使本集團面對公平值利率風險之金融工具。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。有關分析乃按二零一五年的相同基準作出。

### (d) 貨幣風險

本集團面臨之外幣風險主要源自與交易相關之銀行存款及銀行貸款。產生此風險的貨幣主要為港元(「港元」)。

#### (i) 貨幣風險

下表詳列本集團於各報告期末所面對的由已確認的以其相關實體功能貨幣以外之貨幣計值之資產或負債產生的貨幣風險。就呈報目的而言，於年度結算日以即期匯率換算後，貨幣風險之影響以人民幣呈列。

	二零一六年 港元 人民幣千元	二零一五年 港元 人民幣千元
現金及現金等價物	11,157	7,483
銀行貸款及其他金融機構貸款	(843,543)	—
直接母公司貸款	(469,512)	(572,943)
已確認資產及負債所產生之風險淨額	(1,301,898)	(565,460)

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 35 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (d) 貨幣風險(續)

#### (ii) 敏感度分析

下表列示倘令本集團在報告期末面對重大風險的外匯匯率於該日發生變動，則本集團之稅後溢利(及保留溢利)及綜合權益之其他部分可能產生的變動(假設所有其他風險變量維持不變)。

	二零一六年			二零一五年		
	匯率上升 (下降)	對除稅後 溢利及保留 溢利之影響 人民幣千元	對權益其他 部分之影響 人民幣千元	匯率上升 (下降)	對除稅後 溢利及保留 溢利之影響 人民幣千元	對權益其他 部分之影響 人民幣千元
港元	5%	65,095	65,095	5%	28,333	28,333
港元	(5%)	(65,095)	(65,095)	(5%)	(28,333)	(28,333)

外匯敏感度分析乃根據本集團於報告日期的主要外匯風險淨額(假設人民幣兌港元匯率調整5%)對除稅後溢利及保留溢利之影響，惟不包括將海外業務之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生的差額。有關分析乃按二零一五年的相同基準作出。

### (e) 股價風險

本集團面臨股價變動風險，來自分類為交易證券之股權投資(見附註19)。除就戰略目的持有之非上市證券外，所有該等投資已上市。

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。

於二零一六年十二月三十一日，假設所有其他變量維持不變，(就上市投資)估計相關股市指數增加/(減少)10%，本集團除稅後溢利(及保留溢利)將增加/(減少)如下：

	二零一六年		二零一五年	
		對除稅後溢利 及保留溢利之影響 人民幣千元		對除稅後溢利 及保留溢利之影響 人民幣千元
相關股價風險變量變動：				
增加	10%	220,348	10%	108,318
減少	(10)%	(220,348)	(10)%	(108,318)

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 35 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

	於二零一六年 十二月 三十一日 公平值 人民幣千元	於二零一六年十二月三十一日 公平值計量分類至			於二零一五年 十二月 三十一日 公平值 人民幣千元	於二零一五年十二月三十一日 公平值計量分類至		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量 資產： 按公平值計入損益 之金融資產 上市股本證券 衍生金融工具： 認股權證	2,203,480	2,203,480	—	—	1,083,176	1,083,176	—	—
	5,241	—	5,241	—	—	—	—	—

截至二零一五年及二零一六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。

##### 第二級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

可認購蘭亭集勢普通股之認股權證的公平值以二叉樹模型釐定。二叉樹模式通過將購股權條款及結構結連，使用相關資產的二項式點陣。

#### (ii) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 36 承擔

### (a) 經營租賃承擔

一 本集團根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租金總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	162,369	141,265
一年後但於五年內	168,428	227,592
五年以上	3,089	12,081
	<b>333,886</b>	380,938

本集團按照經營租賃租出多幢樓宇設施。租期初步一般為一至十年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。關於投資物業賬面值的其他詳情載於附註12。

一 於二零一六年十二月三十一日，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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	47,779	69,549
一年後但於五年內	14,462	49,558
	<b>62,241</b>	119,107

本集團按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租期初步一般為五年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包括或然租金。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，於綜合損益表中就租賃樓宇設施確認開支人民幣40,144,000元(二零一五年：人民幣32,860,000元)。

### (b) 開發成本之資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團有關在建投資物業及在建物業的資本承擔如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
一 在建投資物業	84,554	213,865
一 在建物業	756,625	2,300,903
	<b>841,179</b>	2,514,768

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 37 或然負債

#### 擔保

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行財務擔保(i)	56,829	74,790
其他非銀行財務擔保(ii)	91,940	28,650
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保(iii)	1,881,805	1,455,909
	<b>2,030,574</b>	<b>1,559,349</b>

(i) 本集團一間名為武漢擔保投資之附屬公司主要從事為企業提供貸款擔保服務，及為中國企業提供創業貸款擔保及企業家個人貸款擔保。

(ii) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團通過其全資附屬公司卓金服開始營運P2P借貸業務，乃透過卓金服(其網址為www.zalljinfu.com)進行。卓金服為一個提供貸款信息之網絡平台，及借款人可通過卓金服獲得貸款人之資金。

如附註40所述，本集團已收購嘉實金服，該公司透過嘉石榴網上平台(其網址為jia16.com)營運P2P借貸業務。

武漢擔保投資已透過卓金服就P2P借貸業務向貸款人(擔保之受益人)提供擔保。根據相關協議，武漢擔保投資、卓金服及嘉實金服分別向借款人收取擔保費及服務費。該等費用乃根據貸款金額收取。

倘一名特定借款人未能根據相關協議規定之條款支付到期款項，則武漢擔保投資須就該損失向擔保之受益人作出彌償。

(iii) 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。

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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 38 重大關連方交易

董事認為截至二零一六年十二月三十一日止年度的以下所有關連方交易乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款進行。

最終控制方指閻志先生。彼為本集團之聯席主席及執行董事。

控股權益擁有人指閻志先生及其妻子陳麗芬女士。

### (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)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	6,660	4,607
定額福利退休計劃之供款	162	130
以權益結算股份支付的開支	—	1,484
	<b>6,822</b>	<b>6,221</b>

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

### (b) 向關連方出售於附屬公司之股本權益

於二零一六年九月，卓爾雲市(本公司之間接全資附屬公司)、閻志先生及于剛先生(本集團之聯席主席)訂立出售協議，據此，卓爾雲市同意向閻志先生及于剛先生出售卓集送的15%及25%股權，代價分別為人民幣4,500,000元及人民幣7,500,000元。卓集送的總計40%股權已於二零一六年九月二十六日轉讓，而本集團持有之股權從100%下降至60%。卓集送乃於中國註冊成立，主要提供關於物流之網上服務。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 38 重大關連方交易(續)

#### (c) 收購非控股權益

於二零一六年七月，本集團收購武漢大世界投資及武漢大世界管理的剩餘40%股權，現金代價為人民幣200,000,000元。

#### (d) 與關連方的其他交易及結餘

##### 關連方交易

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自直接母公司之所得款項淨額	—	572,943
向直接母公司之還款淨額	(142,227)	—
來自最終控制方之所得款項淨額	3,900	—
來自其他關連方之所得款項淨額	8,919	365,400
已收其他關連方款項	18,789	—
已付其他關連方款項	(9,870)	(65,000)
來自其他關連方之租金收入(i)	2,119	1,989
關連方擔保之貸款(附註29(e))	180,000	200,000
直接母公司及最終控制方擔保之貸款(附註29(f))	447,255	—

(i) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團從中國基建港口有限公司(閻志先生為其最終控股權益擁有人)收到租金收入人民幣466,087元(二零一五年：人民幣335,750元)。中國基建港口有限公司被視為上市規則第14A章項下本集團之關連人士。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團從卓爾控股之附屬公司卓爾悅壘收到租金收入人民幣1,652,764元(二零一五年：人民幣1,652,764元)。

##### 結餘

關連方之結餘主要來自該等關連方間之資金安排。於二零一六年十二月三十一日之結餘及該等結餘之主要條款載於附註23及28。

#### (e) 與關連交易有關之上市規則之適用性

有關上述與卓爾悅壘及中國基建港口有限公司之租賃協議的關連方交易及出售卓爾送之股權構成上市規則第14A章定義之關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露於董事會報告之「關連交易」一節提供。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 39 出售附屬公司

#### 出售武漢盤龍卓爾置業有限公司(「盤龍卓爾」)

於二零一六年六月二十一日，本集團與第三方訂立出售協議，據此本集團同意出售盤龍卓爾的全部股權，現金代價為人民幣96,035,000元。年內，本集團已向該第三方轉讓盤龍卓爾的全部股權。

#### 出售盤龍卓爾

	於出售日期之 賬面淨值 人民幣千元
現金及現金等價物	16
在建物業	132,536
貿易及其他應收款項、預付款項	1
貿易及其他應付款項	(132,018)
即期稅項資產	(61)
資產淨值	474
以現金支付之總代價	96,035
剩餘100%權益的公平值	(474)
出售收益淨額	95,561
出售產生之現金流入淨額	
已收取之現金代價	96,035
出售之銀行結餘及現金	(16)
現金流量淨額	96,019

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 40 收購附屬公司

#### 收購眾邦融資租賃有限公司(「眾邦融資租賃」，前稱嘉實融資租賃有限公司)、九魚資產管理及嘉實金服之權益

於二零一六年五月三十一日，卓金服、卓爾金融服務集團、嘉實資本管理有限公司(「嘉實資本」)與新鑫國際能源有限公司(「新鑫國際」)訂立一連串收購協議，據此，卓金服及卓爾金融服務集團分別同意收購眾邦融資租賃及九魚資產管理的全部股權及嘉實金服的90%股權，總代價為人民幣137,192,500元及7,000,000美元(相等於約人民幣46,192,000元)。於完成該等收購事項後，眾邦融資租賃、九魚資產管理及嘉實金服分別於二零一六年九月二十三日及二零一六年七月二十八日成為本公司之間接附屬公司。

眾邦融資租賃、九魚資產管理及嘉實金服均為根據中國法律成立的有限公司，主要業務分別為提供融資租賃服務、資產管理服務及有關投資及融資的信息服務。

於公佈收購日期至二零一六年十二月三十一日止期間，眾邦融資租賃、九魚資產管理及嘉實金服分別為本集團業績貢獻收入人民幣5,156,000元、人民幣1,895,000元及人民幣5,628,000元以及虧損人民幣1,992,000元、人民幣7,136,000元及人民幣2,491,000元。

#### 收購眾邦融資租賃

	收購前賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	已確認收購 之價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	115	—	115
無形資產	—	3,820	3,820
其他非流動資產	1	—	1
現金及現金等價物	52	—	52
貿易及其他應收款項、預付款項	129,068	—	129,068
即期稅項負債	(12)	—	(12)
貿易及其他應付款項	(3,209)	—	(3,209)
遞延稅項負債	—	(955)	(955)
收購可辨認淨資產總額	126,015	2,865	128,880
股權比例(100%)			128,880
以現金支付之代價			(128,385)
議價購買之收益			(495)
收購產生之現金流量淨額			
已支付之現金代價			(128,385)
已獲得之現金			52
現金流出淨額			(128,333)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 40 收購附屬公司(續)

#### 收購九魚資產管理

	收購前賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	已確認收購 之價值 人民幣千元
無形資產	—	5,045	5,045
現金及現金等價物	5	—	5
貿易及其他應收款項、預付款項	59,948	—	59,948
貿易及其他應付款項	(49,568)	—	(49,568)
即期稅項負債	(4)	—	(4)
遞延稅項負債	—	(1,261)	(1,261)
收購可辨認淨資產總額	10,381	3,784	14,165
股權比例(100%) 以現金支付之代價			14,165 (10,000)
議價購買之收益			(4,165)
收購產生之現金流量淨額			
已支付之現金代價			(10,000)
已獲得之現金			5
現金流出淨額			(9,995)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 40 收購附屬公司(續)

#### 收購嘉實金服

	收購前賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	已確認收購 之價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	169	—	169
無形資產	1,187	14	1,201
現金及現金等價物	11,307	—	11,307
貿易及其他應收款項、預付款項	30,957	—	30,957
即期稅項負債	128	—	128
貿易及其他應付款項	(11,296)	—	(11,296)
遞延稅項負債	—	(3)	(3)
收購可辨認淨資產總額	32,452	11	32,463
非控股權益(10%)			3,246
股權比例(90%)			29,217
以現金支付之代價			45,000
商譽			15,783
收購產生之現金流量淨額			
已支付之現金代價			(45,000)
已獲得之現金			11,307
現金流出淨額			(33,693)

商譽主要來自嘉實金服的熟練技術人員團隊以及將嘉實金服整合至本集團現有電子商務業務預期可實現的協同效應。就稅務而言，已確認的商譽預期為不可扣減。

於收購日期確認的非控股權益乃參考非控股權益在被收購方可辨認淨資產中所佔的比例計量。

議價購買來自於本集團在於收購日期計量之被收購方可識別資產及負債之公平值中之權益超過收購眾邦融資租賃及九魚資產管理之轉讓代價公平值之總額。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 41 公司層面財務狀況表

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	15	707,480	707,480
流動資產			
應收股息		515,681	501,139
現金及現金等價物		14,320	4,786
		530,001	505,925
流動負債			
短期貸款		447,255	—
貿易及其他應付款項		193,942	615,232
		641,197	615,232
流動負債淨值		(111,196)	(109,307)
總資產減流動負債		596,284	598,173
資產淨值		596,284	598,173
股本及儲備	34(a)		
股本		29,727	29,727
儲備		566,557	568,446
權益總額		596,284	598,173

## 42 報告期後非調整事件

### (a) 收購深圳市中農網股份有限公司(「中農網」)(上市規則第十四章項下的非常重大收購事項及關連交易)

於二零一六年十月二十八日，本公司全資附屬公司卓爾發展(BVI)訂立收購中農網協議。據此卓爾發展(BVI)有條件同意收購中農網60.49%的股權(「收購事項」)，代價最高為25.91億港元，將透過配發及發行代價股份的方式支付。深圳市中農網之主營業務包括中國農業產品之電子商務及供應鏈融資業務。收購事項已於二零一七年三月九日獲本公司股東批准。

### (b) 收購深圳卓爾智聯科技有限公司(「卓爾智聯」，前稱深圳市匯茂科技股份有限公司)

於二零一七年二月二十七日，本公司全資附屬公司武漢卓付通科技有限公司(「卓付通」)與卓爾智聯訂立認購協議，據此，卓付通同意認購卓爾智聯之2,500,000股股份，而卓爾智聯同意按代價人民幣12,500,000元(相等於約14,104,000港元)配發及發行2,500,000股股份予卓付通。卓爾智聯之主要業務活動為手機支付系統、輕觸式屏幕及智能POS終端解決方案。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 43 直接及最終控股方

於二零一六年十二月三十一日，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。

## 44 已頒佈但於截至二零一六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

截至本財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈一些修訂及新準則，惟該等修訂及新準則於截至二零一六年十二月三十一日止年度仍未生效且未於本財務報表採納。其中包括下列項目可能與本集團有關。

	自以下時間或 之後開始之會計 期間生效
國際會計準則第7號(修訂本)，現金流量表：披露主動性	二零一七年一月一日
國際會計準則第12號(修訂本)，所得稅：就未實現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第2號(修訂本)，股份付款交易之分類及計量	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第16號，租賃	二零一九年一月一日

本集團正在評估該等修訂及新準則預期於首次應用期間的影響。截至目前，本集團已證實新準則的若干方面可能會對綜合財務報表造成重大影響。預期影響的進一步詳情於下文論述。由於本集團尚未完成其評估，故進一步影響或會於適當時候識別，且將在決定於其生效日期前是否採納任何該等新規定及所採取的過渡性方式(倘新準則准許其他方式)時納入考慮範圍內。

### 國際會計準則第7號(修訂本)，現金流量表：披露主動性

該修訂本要求披露內容有助於財務報表使用者評估融資活動引致的負債變動，包括現金流量產生的變動及非現金變動。

該修訂本於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前採納。

為符合新披露規定，本集團擬呈列負債的期初及期末結餘對賬以及融資活動引致的變動。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 44 已頒佈但於截至二零一六年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響(續)

### 國際會計準則第12號(修訂本)，所得稅：就未實現虧損確認遞延稅項資產

該修訂本澄清按公平值計量的債務工具之未實現虧損的遞延稅項資產會計方法。

該修訂本於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前採納。

本集團正在評估該修訂本對其綜合財務報表的潛在影響。截至目前，本集團預期不會有任何重大影響。

### 國際財務報告準則第9號，金融工具

國際財務報告準則第9號將取代目前的金融工具會計處理準則國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。國際財務報告準則第9號引入金融資產的分類及計量、金融資產的減值計算以及對沖會計處理之新規定。另一方面，國際財務報告準則第9號在並無作出實質性變動的基礎上納入了國際會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具以及金融負債的分類之規定。該等新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

#### (a) 分類及計量

國際財務報告準則第9號載有有關金融資產的三項主要分類：按(1)攤銷成本、(2)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)及(3)按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量如下：

- 債務工具的分類乃根據實體就有關管理金融資產及資產的合約現金流量特性所協定的業務模式而釐定。倘債務工具被分類為按公平值計入其他全面收益，則有關出售時之實際利息、減值及收益／虧損將於損益中確認。
- 就權益證券而言，不論實體的業務模式均被分類為按公平值計入損益。唯一例外情況為倘權益證券並非持作買賣，而實體不可撤回地選擇指定有關證券為按公平值計入其他全面收益。倘權益證券被指定為按公平值計入其他全面收益，則將僅於損益中確認證券之股息收入。該證券之收益、虧損及減值將在並無循環下於其他全面收益中確認。

根據初步評估，於採納國際財務報告準則第9號後，本集團預期其目前按攤銷成本及按公平值計入損益計量之金融資產將繼續作其相關分類及計量。

對於本集團目前分類為「可供出售」的金融資產，在過渡至國際財務報告第9號期間，該等資產為本集團可能分類為按公平值計入損益或不可撤回地選擇指定為按公平值計入其他全面收益(並無循環)的權益證券投資。本集團尚未決定是將該等投資不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益或分類為按公平值計入損益。任何一種分類均會導致會計政策變動，因可供出售權益投資目前的會計政策是於其他全面收益確認公平值變動，直至出售或減值為止，屆時相關收益或虧損將根據本集團載於附註1(g)及1(m)的政策循環至損益。此政策變動將不會影響本集團的資產淨值及全面收益總額，但將會影響溢利及每股盈利等報告的業績數據。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 44 已頒佈但於截至二零一六年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響(續)

### 國際財務報告準則第9號，金融工具(續)

#### (a) 分類及計量(續)

國際財務報告準則第9號項下對金融負債的分類及計量規定與國際會計準則第39號並無重大變動，惟國際財務報告準則第9號規定指定為按公平值計入損益的金融負債自身信貸風險之變動所造成的該金融負債公平值變動須於其他全面收益確認(並無重新分類至損益)。本集團目前並無任何指定為按公平值計入損益之金融負債，故於採納國際財務報告準則第9號時，此項新規定未必會對本集團造成任何影響。

#### (b) 減值

國際財務報告準則第9號的新減值模式「預期信貸虧損」模式取代國際會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，在確認減值虧損前將不再需要發生虧損事件。反之，實體須按資產及事實以及情況確認及計量預期信貸虧損為12個月的預期信貸虧損或永久預期信貸虧損。此項新減值模式可能導致提前確認本集團於貿易應收款項及其他金融資產的信貸虧損。然而，需要進行更詳細的分析以釐定影響之程度。

### 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益

國際財務報告準則第15號確立了確認來自客戶合約的收益之全面框架。國際財務報告準則第15號將取代現有的收益準則國際會計準則第18號「收益」(涵蓋銷售貨品及提供服務產生的收益)以及國際會計準則第11號「建造合同」(規定建造合同收入的會計方法)。本集團目前正在評估採納國際財務報告準則第15號對其財務報表的影響。基於初步評估，本集團已證實下列方面有可能會受到影響：

#### (a) 收益確認的時間

本集團的收益確認政策於附註1(y)披露。目前，建造合同收入及提供服務的收益於一段時間內確認，而銷售貨品的收益則通常在所有權的風險及回報轉移給客戶時確認。

根據國際財務報告準則第15號，相關收益於客戶獲得合約所承諾產品或服務的控制權時確認。國際財務報告準則第15號識別了所承諾產品或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的3種情況：

- (a) 客戶同時接收及消耗實體履行合約所提供之利益，則為實體履行合約時；
- (b) 實體履行合約創建或增強客戶控制的資產(例如在建工程)，則為資產被創建或增強時；
- (c) 實體履行合約並無創建對實體有替代用途的資產，且實體具有就迄今已履行部分要求付款的可強制執行權利。

若合約條款及實體活動不屬於上述3種情況，則根據國際財務報告準則第15號，實體於特定時間點(即控制權轉移時)確認銷售貨品或服務的收入。所有權的風險及回報轉移僅為釐定控制權轉移時間時須予考慮的指標之一。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 44 已頒佈但於截至二零一六年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響(續)

#### 國際財務報告準則第 15 號，來自客戶合約的收益(續)

##### (a) 收益確認的時間(續)

在本集團採用國際財務報告準則第 15 號後，由於使用合約對合約控制權轉移方法代替風險回報法，本集團目前於特定時間點確認的合約製造及住宅物業發展活動可能會符合國際財務報告準則第 15 號的於一段時間內確認收益之標準。這將取決於銷售合約的條款以及相關合約的任何特定履行條款的可執行性，根據執行合約的相關司法管轄區，具體情況可能存在較大差異。此外，本集團其餘合約的收益確認時間亦可能會早於或遲於當前會計政策下的時間。然而，尚需要作出進一步分析，以確定會計政策的此等變動是否會對任何特定財務報告期間的報告金額產生重大影響。

##### (b) 重大融資部分

國際財務報告準則第 15 號規定，若合約含有重大融資部分，無論客戶的付款是顯著預先收取或顯著延後收取，實體需要就該等款項的時間價值調整交易價格。

目前，本集團僅在相關付款顯著延後時採用此政策，而此類情況並非本集團與其客戶的常用安排。

目前，本集團並無就預先收取的付款採用此政策。

除本集團銷售的在建住宅物業之外，預收款項並非本集團與其客戶的常用安排。在此情況下，若買家同意提前支付房款，本集團或會向買家提供低於應付售價的折扣價。

目前，來自物業銷售的收益在物業竣工時確認，按自客戶收取的金額計量，而無論客戶是提前付款或在竣工時付款。然而，根據國際財務報告準則第 15 號，該等預收款項可能會被視為包括融資部分。

本集團正在評估本集團預收款項計劃中的此等部分對於合約是否具有重大影響，以及在採納國際財務報告準則第 15 號後，於確認收益時是否需要對交易價格作出調整。若根據國際財務報告準則第 15 號需要對交易價格作出任何調整，則需要就在建建造工程確認利息開支，以反映自客戶獲得的融資利益的影響，以及在竣工物業控制權轉移給客戶時確認的物業銷售收入的相應增加。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 44 已頒佈但於截至二零一六年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響(續)

#### 國際財務報告準則第 15 號，來自客戶合約的收益(續)

##### (c) 具有退貨權的銷售

目前，在客戶獲准退還產品時，本集團估計退貨水平並就收益及銷售成本作出調整。

本集團預期採納國際財務報告準則將不會對本集團確認客戶具有退貨權的收益及銷售成本之方式產生重大影響。然而，將預期將出現退貨的產品單獨確認為退貨資產之新規定將影響綜合財務狀況表的呈列方式，因本集團目前為就預期退貨調整存貨的賬面值，而非確認單獨資產。

#### 國際財務報告準則第 16 號，租賃

如附註 1(j) 所披露，本集團目前將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的分類以不同的方式將租賃安排列賬。本集團作為出租人及承租人簽訂該等租賃。

預期國際財務報告準則第 16 號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等的權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納國際財務報告準則第 16 號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在實際合宜下，承租人將以與現行融資租賃會計法類似的方式將所有租約入賬，即於該租約開始日期，承租人將按最低日後租賃付款的現值確認及計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債尚未清償結餘所累計的利息開支及使用權資產折舊，而非於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支的現有政策。作為實際合宜的方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為 12 個月或以下者)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

國際財務報告準則第 16 號將主要影響本集團作為承租人的物業、廠房及設備租賃，該等租賃目前被劃分為經營租賃。應用新會計模式預期將導致資產及負債增加並影響按租賃期於損益表確認開支的時間。如附註 36(a) 所披露，於二零一六年十二月三十一日，本集團根據物業的不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額為人民幣 62,241,000 元，其中大部分須於報告日期後一年內或一至五年內支付。因此，在採納國際財務報告準則第 16 號後，部分此等款項或需要確認為租賃負債，以及相應的使用權資產。本集團將需要開展更詳細的分析，經考慮在實際合宜下的適用性並就目前至採納國際財務報告準則第 16 號期間簽訂或終止的任何租賃及貼現影響作出調整，以釐定採納國際財務報告準則第 16 號後經營租賃承擔產生的新資產及負債金額。

本集團正在考慮是否於其生效日期(即二零一九年一月一日)前採納國際財務報告準則第 16 號。然而，提早採納國際財務報告準則第 16 號須為不早於採納國際財務報告準則第 15 號的時間，方獲許可。因此，於國際財務報告準則第 15 號的生效日期(即二零一八年一月一日)前採納國際財務報告第 16 號的可能性不大。

# 主要物業資料

二零一六年十二月三十一日

## 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(%)
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	二零一七年 十二月	商業	476,661	1,069,721	100%
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	二零一八年 十二月	住宅	401,176	618,883	100%
3 卓爾生活城 - 湖畔豪庭 (二期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區	二零一八年 十二月	住宅	105,453	219,242	100%
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	二零一七年 十二月	商業	120,652	278,352	80%
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	二零一七年 十二月	商業	137,802	229,006	100%
6 天津電商城(C區)	中國天津市西青區 精武學府工業園	二零一七年 八月	商業及 住宅	30,492	43,660	100%
7 武漢陸港中心(一期)	中國湖北省 武漢市新洲區 陽邏街施崗村	二零一七年 十二月	物流貨運中心	235,971	126,857	100%

## 主要物業資料(續)

二零一六年十二月三十一日

### 本集團物業組合概要 — 主要持作出售竣工物業

項目	位置	現時用途	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及灑口村	商舖及住宅	843,666	100%
2 漢口北國際商品 交易中心部分物業 - 汽車大世界	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及灑口村	商舖	131,449	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	118,462	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	18,207	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	72,195	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	54,566	80%

## 主要物業資料(續)

二零一六年十二月三十一日

### 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	716,086	100%
2 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號	在建中	中期	3,898	100%
3 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村	竣工	中期	109,150	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	6,911	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	11,597	100%
8 天津電商城部分物業 (A區及B區)	中國天津市西青區創新道32號 國際商貿城天津電商城第一期	在建中	中期	519,458	100%

### 本集團物業組合概要 — 主要持作出售非流動資產

項目	位置	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 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	12,931	100%

## 財務概要

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>業績</b>					
營業額	1,213,375	1,029,482	1,986,129	1,581,188	1,489,928
毛利	361,307	271,210	976,104	664,849	1,082,880
投資物業及分類為持作出售非流動資產 之公平值增加	111,298	439,584	1,831,706	319,141	200,467
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的 公平值收益	1,164,399	798,158	325,630	1,423,017	496,888
下列人士應佔年內溢利：					
本公司權益股東	2,048,951	2,037,727	1,572,819	1,583,747	1,150,943
非控股權益	7,620	8,261	37,905	45,273	18,022
年內溢利	2,056,571	2,045,988	1,610,724	1,629,020	1,168,965
<b>財務狀況</b>					
資產總值	29,747,649	23,769,619	22,176,014	18,298,116	12,680,414
負債總額	17,608,417	13,459,088	13,613,874	11,408,962	7,261,501
非控股權益	34,685	842,063	644,239	586,734	541,461
本公司權益股東應佔權益總額	12,104,547	9,468,468	7,917,901	6,302,420	4,877,452
總權益	12,139,232	10,310,531	8,562,140	6,889,154	5,418,913