

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度 全年業績公告

卓爾集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零一六年同期之比較數字。

財務摘要

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	22,249,176	1,213,375
毛利	1,012,255	361,307
毛利率	4.5%	29.8%
年內溢利	2,356,482	2,056,571
每股盈利 — 基本(人民幣分)	21.234	19.068
— 攤薄(人民幣分)	21.229	19.068
非流動資產總值	23,939,482	15,858,971
流動資產總值	23,404,146	13,888,678
資產總值	47,343,628	29,747,649
非流動負債總額	9,275,286	9,377,568
流動負債總額	19,407,455	8,230,849
負債總額	28,682,741	17,608,417
資產淨值	18,660,887	12,139,232

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	3(a)	22,249,176	1,213,375
銷售成本		<u>(21,236,921)</u>	<u>(852,068)</u>
毛利		1,012,255	361,307
其他淨(虧損)/收入	4	(39,900)	1,130,515
銷售及分銷開支		(196,368)	(141,468)
行政及其他開支		<u>(513,010)</u>	<u>(160,105)</u>
投資物業公平值變動前經營溢利		262,977	1,190,249
投資物業估值淨收益	8	<u>3,021,326</u>	<u>1,275,697</u>
經營溢利		3,284,303	2,465,946
融資收入	5(a)	89,001	3,643
融資成本	5(a)	(534,360)	(192,339)
分佔聯營公司之淨虧損		(36,050)	(24,441)
分佔合營企業之淨溢利/(虧損)		727	(163)
出售附屬公司之收益		<u>—</u>	<u>95,561</u>
除稅前溢利	5	2,803,621	2,348,207
所得稅	6	<u>(447,139)</u>	<u>(291,636)</u>
年內溢利		<u><u>2,356,482</u></u>	<u><u>2,056,571</u></u>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		2,379,077	2,048,951
非控股權益		<u>(22,595)</u>	<u>7,620</u>
年內溢利		<u><u>2,356,482</u></u>	<u><u>2,056,571</u></u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	7	<u><u>21.234</u></u>	<u><u>19.068</u></u>
攤薄	7	<u><u>21.229</u></u>	<u><u>19.068</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內溢利	<u>2,356,482</u>	<u>2,056,571</u>
年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
隨後可能被重新分類至損益的項目：		
換算下列項目產生之匯兌差額：		
— 中國內地以外經營的財務報表	<u>(20,042)</u>	<u>(43,116)</u>
年內其他全面收益	<u>(20,042)</u>	<u>(43,116)</u>
年內全面收益總額	<u><u>2,336,440</u></u>	<u><u>2,013,455</u></u>
下列人士應佔：		
本公司權益股東	2,359,035	2,005,835
非控股權益	<u>(22,595)</u>	<u>7,620</u>
年內全面收益總額	<u><u>2,336,440</u></u>	<u><u>2,013,455</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	8	20,206,738	14,624,055
物業、廠房及設備		216,981	113,815
無形資產		899,151	8,691
商譽		1,606,280	15,783
於聯營公司之權益		490,586	529,657
於合營企業之權益		114,387	104,163
長期應收款項	12	324,862	293,970
可供出售金融資產		12,500	—
遞延稅項資產		67,997	168,837
		<u>23,939,482</u>	<u>15,858,971</u>
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	9	5,074,617	2,208,721
存貨	10	7,162,524	7,837,928
預付稅項		16,025	35,213
貿易及其他應收款項	11	4,756,008	2,829,146
應收貸款	13	2,342,062	—
應收關連方款項	14	82,760	1,250
初始到期日超過三個月之銀行定期存款		132,602	—
已抵押銀行存款		2,553,901	550,453
現金及現金等價物		1,283,647	273,262
		<u>23,404,146</u>	<u>13,735,973</u>
分類為持作出售之非流動資產		—	152,705
		<u>23,404,146</u>	<u>13,888,678</u>

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動負債			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	9	450,140	—
貿易及其他應付款項	15	12,511,792	4,966,336
應付關連方款項	14	583,409	631,881
銀行貸款及其他金融機構貸款	16	5,572,061	2,332,654
即期稅項		284,652	246,472
遞延收入		5,401	15,468
與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債		—	38,038
		<u>19,407,455</u>	<u>8,230,849</u>
流動資產淨值		<u>3,996,691</u>	<u>5,657,829</u>
資產總值減流動負債		<u>27,936,173</u>	<u>21,516,800</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款	16	5,422,356	6,061,268
遞延收入		7,183	4,101
遞延稅項負債		3,845,747	3,312,199
		<u>9,275,286</u>	<u>9,377,568</u>
資產淨值		<u>18,660,887</u>	<u>12,139,232</u>
資本及儲備			
股本	17	32,292	29,727
儲備		17,748,918	12,074,820
本公司權益股東應佔權益總額		<u>17,781,210</u>	<u>12,104,547</u>
非控股權益		<u>879,677</u>	<u>34,685</u>
權益總額		<u>18,660,887</u>	<u>12,139,232</u>

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

(a) 遵例聲明

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

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2載列因首次採用與本集團當前及過往會計期間有關之該等更新而導致任何會計政策變更的資料，該等資料已反映於本財務報表中。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋卓爾集團股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)與本集團所持聯營公司及合營企業權益。

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

- 可供出售金融資產及以公平值計量且變動計入損益之金融資產；
- 投資物業；
- 衍生金融工具；及
- 業務合併中確認的或然代價。

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

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

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。

2 會計政策變更

國際會計準則理事會已頒佈一系列於本集團當前會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂。然而，須載入其他披露以符合國際會計準則第7號(修訂本)現金流量表：披露計劃引入的新披露規定，該修訂要求實體提供使財務報表使用者能夠評估融資活動所產生的負債變動的披露資料，包括現金流產生的變動及非現金變動。

本集團並無採用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要業務是在中國開發和運營大型消費品批發商場，並向線上及線下客戶提供供應鏈管理和貿易、電商、金融、倉儲和物流服務。

各項重大收入類別之金額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業開發及相關服務收入：		
銷售物業	675,541	727,077
租金收入	486,293	182,144
建造合同收入	30,896	85,310
其他	83,999	27,820
電子商貿及金融服務業務收入	198,978	21,803
供應鏈管理及貿易業務收入	20,730,189	166,767
其他	43,280	2,454
	<u>22,249,176</u>	<u>1,213,375</u>

本集團的客戶群較多元化，截至二零一七年十二月三十一日止年度並無任何單一客戶的交易額超過本集團收入的10%(二零一六年：一名客戶)：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
客戶 A	<u>-</u>	<u>188,600</u>

有關本集團主要業務活動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。
- 電子商貿及金融服務：此分部提供供應鏈金融、擔保、融資租賃及保理與資產管理等金融服務。
- 供應鏈管理及貿易：此分部主要從事大宗農產品及有色金屬交易。

(i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

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

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

就截至二零一七年及二零一六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。

	物業開發及相關服務		電子商貿及金融服務		供應鏈管理及貿易		總計	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自外部客戶之收入	1,276,729	1,022,351	198,978	21,803	20,730,189	166,767	22,205,896	1,210,921
分部間之收入	-	5,660	-	-	-	-	-	5,660
可呈報分部收入	1,276,729	1,028,011	198,978	21,803	20,730,189	166,767	22,205,896	1,216,581
可呈報分部溢利／(虧損)	458,218	156,700	(2,370)	(75,069)	(47,299)	965	408,549	82,596
融資收入	38,502	3,042	154	586	49,922	5	88,578	3,633
融資成本	(329,479)	(149,548)	(17,676)	(24,590)	(153,350)	(30)	(500,505)	(174,168)
折舊及攤銷	(10,912)	(11,828)	(1,205)	(589)	(18,925)	-	(31,042)	(12,417)
投資物業公平值淨增加	3,021,326	1,275,697	-	-	-	-	3,021,326	1,275,697
分佔聯營公司之淨虧損	(2,367)	(4,165)	(29,818)	(20,276)	(3,865)	-	(36,050)	(24,441)
分佔合營企業之淨溢利／(虧損)	(64)	(43)	-	-	791	(120)	727	(163)
可呈報分部資產	29,919,335	27,461,674	1,504,126	1,020,848	10,126,116	53,627	41,549,577	28,536,149
年內添置非流動分部資產	19,224	10,338	20,032	520,573	2,655,475	15,000	2,694,731	545,911
可呈報分部負債	13,365,516	14,019,953	2,903,038	2,490,295	10,094,269	67,554	26,362,823	16,577,802

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬

收入

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
可呈報分部收入	22,205,896	1,216,581
其他收入	43,280	2,454
分部間收入對銷	-	(5,660)
綜合收入(附註3(a))	22,249,176	1,213,375

溢利

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
可呈報分部溢利	408,549	82,596
分部間溢利對銷	-	(5,660)
源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利	408,549	76,936
其他淨(虧損)／收入	(39,900)	1,130,515
出售附屬公司之收益	-	95,561
融資收入	89,001	3,643
融資成本	(534,360)	(192,339)
投資物業公平值淨增加	3,021,326	1,275,697
分佔聯營公司之淨虧損	(36,050)	(24,441)
分佔合營企業之淨溢利／(虧損)	727	(163)
未分配總部及企業開支	(105,672)	(17,202)
除稅前綜合溢利	2,803,621	2,348,207

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產		
可呈報分部資產	41,549,577	28,536,149
分部間應收款項對銷	(5,012,798)	(5,330,647)
	<u>36,536,779</u>	<u>23,205,502</u>
於合營企業之權益	114,387	104,163
於聯營公司之權益	490,586	529,657
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	5,074,617	2,208,721
遞延稅項資產	67,997	168,837
預付稅項	16,025	35,213
未分配總部及企業資產	5,043,237	3,495,556
	<u>47,343,628</u>	<u>29,747,649</u>
負債		
可呈報分部負債	26,362,823	16,577,802
分部間應付款項對銷	(4,981,505)	(5,311,829)
	<u>21,381,318</u>	<u>11,265,973</u>
即期稅項	284,652	246,472
遞延稅項負債	3,845,747	3,312,199
未分配總部及企業資產	3,171,024	2,783,773
	<u>28,682,741</u>	<u>17,608,417</u>

4 其他淨(虧損)/收入

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融工具之公平值淨變動		
— 上市股本證券	(135,533)	1,120,304
— 理財產品及信託產品	90,289	—
— 衍生金融工具	(5,078)	(2,287)
— 或然代價	(13,977)	—
政府補助	8,006	32
附屬公司議價購買之收益	—	4,660
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	10,207	6,805
出售投資物業之虧損	—	(13,094)
其他	6,186	14,095
	<u>(39,900)</u>	<u>1,130,515</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除/(計入)：

(a) 融資(收入)/成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>(89,001)</u>	<u>(3,643)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	704,326	532,102
其他借貸成本	88,872	72,522
減：撥入發展中物業及發展中投資物業之資本化款項(附註)	<u>(363,805)</u>	<u>(432,282)</u>
	429,393	172,342
銀行手續費及其他	107,043	18,989
匯兌淨(收益)/虧損	<u>(2,076)</u>	<u>1,008</u>
	<u>534,360</u>	<u>192,339</u>

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年2.50%至13.00%（二零一六年：4.35%至13.00%）之比率資本化。

(b) 員工成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	163,370	78,265
向定額供款退休計劃作出之供款	15,600	7,879
以權益結算股份支付的開支	65,259	—
	<u>244,229</u>	<u>86,144</u>

(c) 其他項目

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
攤銷—無形資產	28,437	7,035
折舊	22,873	21,588
核數師薪酬		
—審計服務	3,400	3,080
—其他服務	4,020	2,600
經營租賃支出	40,341	40,144
建造合同成本	30,896	85,311
已售商品成本(附註10(c))	20,467,478	165,200
已售物業成本(附註10(b))	465,418	525,874

6 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之稅項指：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	50,570	57,959
中國土地增值稅	41,417	64,971
	<u>91,987</u>	<u>122,930</u>
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回	355,152	168,706
	<u>447,139</u>	<u>291,636</u>

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

(ii) 由於本集團於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度並無賺取任何應課稅收入，因此並無作出香港利得稅撥備。

- (iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業適用的規則及規例，本集團兩間附屬公司廣西糖網物流有限公司及廣西康宸世糖貿易有限公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅，而本集團一間附屬公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度按優惠稅率9%繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團所有其他中國附屬公司均須根據中國企業所得稅法（於二零零七年三月十六日頒佈）按25%的稅率繳納所得稅。

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

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

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

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

已根據於可見未來該等附屬公司將獲分派的預期股息就自二零零八年一月一日產生的溢利計提遞延稅項負債。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	2,803,621	2,348,207
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	779,668	323,301
不可抵扣開支的稅務影響	18,462	4,600
毋須繳稅之分佔合營企業及聯營公司之淨虧損之稅務影響	1,700	1,081
毋須繳稅收入之稅務影響	(368)	(6,467)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	35,535	50,866
動用先前未確認稅項虧損	(23,781)	(6,244)
已售物業之中國土地增值稅	41,417	64,971
投資物業之中國土地增值稅	(526,853)	(165,639)
中國土地增值稅之稅務影響	121,359	25,167
實際稅項開支	<u>447,139</u>	<u>291,636</u>

7 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2,379,035,000元(二零一六年：人民幣2,048,951,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,204,144,000股(二零一六年：10,745,578,000股)計算，結果如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(基本)

	二零一七年 千股	二零一六年 千股
本公司普通權益股東應佔溢利	2,379,077	2,048,951
減：就管理層股份獎勵計劃已發行普通股應佔溢利	(42)	—
本公司普通權益股東應佔溢利(基本)	<u>2,379,035</u>	<u>2,048,951</u>

(ii) 普通股加權平均數 (基本)

	二零一七年 千股	二零一六年 千股
於一月一日已發行普通股	10,745,578	10,745,578
配售新股份之影響	194,269	—
發行新股份作為收購附屬公司代價之影響	264,297	—
	<u>11,204,144</u>	<u>10,745,578</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<u>11,204,144</u>	<u>10,745,578</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣2,379,035,000元（二零一六年：人民幣2,048,951,000元）及年內已發行普通股加權平均數11,206,627,000股（二零一六年：10,745,578,000股）計算，結果如下：

(i) 普通股加權平均數 (攤薄)

	二零一七年 千股	二零一六年 千股
於十二月三十一日之普通股加權平均數	11,204,144	10,745,578
視作發行獎勵股份之影響	2,483	—
	<u>11,206,627</u>	<u>10,745,578</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數 (攤薄)	<u>11,206,627</u>	<u>10,745,578</u>

8 投資物業

(a) 賬面值對賬

	竣工 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	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(附註)	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
	<u>11,382,310</u>	<u>3,241,745</u>	<u>14,624,055</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>11,382,310</u>	<u>3,241,745</u>	<u>14,624,055</u>
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
	<u>11,382,310</u>	<u>3,241,745</u>	<u>14,624,055</u>
於二零一七年一月一日	11,382,310	3,241,745	14,624,055
添置	28,856	213,195	242,051
轉撥自持作出售竣工物業(附註)	2,158,262	–	2,158,262
轉撥自分類為持作出售非流動資產	152,705	–	152,705
轉撥自物業、廠房及設備	5,505	2,834	8,339
公平值調整	3,009,659	11,667	3,021,326
	<u>16,737,297</u>	<u>3,469,441</u>	<u>20,206,738</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>16,737,297</u>	<u>3,469,441</u>	<u>20,206,738</u>
相當於：			
成本	6,826,943	1,560,464	8,387,407
公平值調整	9,910,354	1,908,977	11,819,331
	<u>16,737,297</u>	<u>3,469,441</u>	<u>20,206,738</u>
賬面值：			
於二零一七年十二月三十一日	<u>16,737,297</u>	<u>3,469,441</u>	<u>20,206,738</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>11,382,310</u>	<u>3,241,745</u>	<u>14,624,055</u>

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團將若干持作出售竣工物業轉撥至投資物業，其實際用途由出售變為賺取租金收入，已由本集團訂立的租賃協議所規定的經營租賃開始得以佐證。因此，於轉撥後在損益中確認公平值收益人民幣3,020,140,000元(二零一六年：人民幣1,164,399,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行貸款(附註16)抵押了賬面總值為人民幣13,887,495,000元(二零一六年：人民幣9,341,927,000元)的投資物業及發展中投資物業。

本集團的投資物業均位於中國及根據中期租賃持有(38至46年)。

(b) 物業之公平值計量

(i) 公平值層級

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

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

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

	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
	之公平值	分類至第三層級 之公平值計量
	人民幣千元	人民幣千元

經常性公平值計量

— 投資物業	14,624,055	14,624,055
--------	------------	------------

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無於第一層級與第二層級之間的轉撥，亦無轉入或轉出第三層級（二零一六年：無）。本集團之政策為在公平值於發生層級間轉撥的報告期末對其進行確認。

本集團按公平值列賬之所有投資物業於二零一七年十二月三十一日再次評估。此次評估經由獨立測量師行仲量聯行進行，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。

(ii) 有關第三層級公平值計量之資料

	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍
竣工投資物業	收益資本化法	收益率	4%-5.5% (二零一六年： 3.0%-6.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	10-300 (二零一六年： 42-236)
		出租率	30%-98% (二零一六年： 35%-98%)
		發展中投資物業	剩餘法
		修訂收益率	5.5%-6% (二零一六年： 5.5%-6%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	15-75.6 (二零一六年： 26-236)
		出租率	0%-98% (二零一六年： 95%-100%)

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

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

投資物業公平值調整於綜合損益表的「投資物業之估值淨收益」項目中確認。

(c) 根據經營租賃租出投資物業

本集團根據經營租賃租出其投資物業。大多數物業租賃通常初始租期為1至20年，可於重新磋商所有項目之後選擇續期租賃。

本集團不可撤銷經營租賃項下應收未來最低租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	994,404	162,369
於一年後但五年內	2,676,866	168,428
五年後	<u>2,241,031</u>	<u>3,089</u>
	<u><u>5,912,301</u></u>	<u><u>333,886</u></u>

9 以公平值計量且變動計入損益之金融資產／負債

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融資產		
香港上市股本證券		
— 豐盛控股有限公司	2,092,944	2,203,480
— 中國高速傳動設備集團有限公司	30,807	—
衍生金融工具		
— 認股權證	3	5,241
— 理財產品及信託產品 (i)	2,761,540	—
遠期合約	182,408	—
或然代價	6,915	—
	<u>5,074,617</u>	<u>2,208,721</u>
以公平值計量且變動計入損益之金融負債		
遠期合約 (ii)	<u>450,140</u>	<u>—</u>

(i) 該款項指中國知名金融機構發行的理財產品及信託產品的投資。該等理財產品及信託產品無固定或可確定回報，且概不保證主體的回報。賬面總值為人民幣2,761,540,000元(二零一六年：無)的若干理財產品及信託產品已就本集團應付票據作出抵押(附註15)。

(ii) 於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣267,732,000元之若干遠期合約已由應收票據(附註11)抵押。

10 存貨

(a) 發展中物業

(i) 綜合財務狀況表中發展中物業包括：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預期於一年內收回		
發展中待售物業	<u>926,821</u>	<u>805,733</u>
預期於一年後收回		
持作未來發展待售物業	3,363,149	1,543,342
發展中待售物業	<u>615,416</u>	<u>1,194,952</u>
	<u>3,978,565</u>	<u>2,738,294</u>
	<u>4,905,386</u>	<u>3,544,027</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行貸款(附註16)抵押了賬面總值為人民幣1,704,082,000元(二零一六年：人民幣1,256,818,000元)的若干發展中物業。

(ii) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中國		
— 長期租約(逾50年)	28,258	34,327
— 中期租約(40至50年)	1,226,257	1,254,182
	<u>1,254,515</u>	<u>1,288,509</u>

(b) 持作出售竣工物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中國持作出售竣工物業	<u>1,968,727</u>	<u>4,258,591</u>

計入持作出售竣工物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中國		
— 長期租約(逾50年)	5,374	5,422
— 中期租約(40至50年)	267,293	255,717
	<u>272,667</u>	<u>261,139</u>

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，確認為開支並計入損益的持作出售竣工物業賬面值為人民幣465,418,000元(二零一六年：人民幣525,874,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行貸款(附註16)抵押了賬面總值為人民幣1,517,956,000元(二零一六年：人民幣3,187,227,000元)的持作出售竣工物業。

(c) 商品

(i) 綜合財務狀況表內之商品包含：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
供應鏈管理及貿易業務		
— 糖類	282,920	—
— 其他	5,491	35,310
	<u>288,411</u>	<u>35,310</u>

(ii) 確認為開支並計入損益之商品金額分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售商品賬面值	<u>20,467,478</u>	<u>165,200</u>

11 貿易及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	2,158,316	323,411
保理應收款項	743,900	639,896
減：呆賬撥備 (附註 11(b))	<u>(16,307)</u>	<u>—</u>
	2,885,909	963,307
墊付供應商款項	573,000	382,000
其他應收款項、按金及預付款項	<u>1,297,099</u>	<u>1,483,839</u>
	<u>4,756,008</u>	<u>2,829,146</u>

本集團貿易及其他應收款項包括按金人民幣97,000,000元(二零一六年：零)，預期將於超過一年後收回或確認為開支。所有其他貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行貸款(附註16)、以公平值計量且變動計入損益的金融負債(附註9)及應付票據(附註15)抵押了賬面值分別為人民幣10,000,000元、人民幣280,000,000元及人民幣100,000,000元的若干應收票據。

(a) 賬齡分析

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
三個月內	1,220,619	357,788
三至十二個月	1,324,717	541,074
超過十二個月	<u>340,573</u>	<u>64,445</u>
	<u>2,885,909</u>	<u>963,307</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，客戶通常獲授30至360天的信貸期。

(b) 貿易應收款項及應收票據減值

有關貿易應收款項及應收票據的減值虧損使用撥備賬記錄，除非本集團信納收回該款項的可能性甚微，在此情況下，減值虧損直接與貿易應收款項撇銷。

年內呆賬撥備的變動(包括單獨及共同虧損組成部分)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	-	-
透過收購附屬公司添置	11,446	-
已確認減值虧損	4,861	-
	<u>16,307</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>16,307</u>	<u>-</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團貿易應收款項人民幣58,516,000元(二零一六年：無)已單獨釐定為減值。單獨減值應收款項與遇到財務困難的客戶有關，而管理層評估預期只可收回部分應收款項。因此，已確認特別呆賬撥備人民幣11,244,000元(二零一六年：無)。

(c) 尚未減值的貿易應收款項及應收票據

個別及共同認為尚未減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	2,477,064	898,862
逾期少於一年	198,003	40,210
逾期超過一年	126,541	24,235
總計	<u>2,801,608</u>	<u>963,307</u>

既未逾期亦未減值的應收款項與許多無近期違約史的客戶相關。

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

12 建造合同

本集團所產生之成本總額加上已確認溢利減去已確認虧損(已計入於二零一七年十二月三十一日之應收合約工程客戶款項總額)為人民幣324,862,000元(二零一六年：人民幣293,970,000元)，預期於超過一年後收回及於本集團之綜合財務狀況表入賬為「長期應收款項」。

13 應收貸款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收有擔保貸款	167,585	—
應收有抵押貸款(附註)	2,227,045	—
減：呆賬撥備	(52,568)	—
	<u>2,342,062</u>	<u>—</u>

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

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收貸款根據收入確認日期並扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
三個月內	1,824,155	—
三至十二個月	352,239	—
超過十二個月	165,668	—
	<u>2,342,062</u>	<u>—</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。

(b) 應收貸款減值

有關應收貸款的減值虧損使用撥備賬記錄，除非本集團信納款項的可收回性甚微，在此情況下，減值虧損直接與應收貸款撇銷。

年內呆賬撥備的變動(包括單獨及共同虧損組成部分)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	-	-
透過收購附屬公司添置	37,412	-
已確認減值虧損	15,156	-
	<u>52,568</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>52,568</u>	<u>-</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團應收貸款人民幣73,588,000元(二零一六年：無)已單獨釐定為減值。單獨減值應收款項與遇到財務困難的借款人有關，而管理層評估預期只可收回部分應收款項。因此，已確認特別呆賬撥備人民幣35,704,000元(二零一六年：無)。

(c) 尚未減值應收貸款

單獨或共同認為尚未減值的應收貸款的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	<u>2,041,030</u>	<u>-</u>

既未逾期亦未減值的應收貸款與許多無近期違約史的借款人相關。

已逾期但尚未減值的應收款項與本集團維持良好往績記錄的若干獨立借款人有關。根據過往經驗，管理層認為，無需就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動及結餘仍被認為可悉數收回。

14 應收／應付關連方款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收關連方款項		
應收聯營公司款項	30,855	—
應收合營企業款項	10,874	—
應收附屬公司非控股股東款項	34,360	—
應收最終控股方控制實體之款項	2,427	1,250
應收附屬公司非控股權益控制實體之款項	4,244	—
	<u>82,760</u>	<u>1,250</u>
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付關連方款項		
應付最終控股方款項	3,900	3,900
應付主要管理人員款項	10,000	10,000
應付合營企業款項	146,870	148,400
應付附屬公司非控股股東款項	308,279	—
應付最終控股方控制實體之款項	160	69
應付附屬公司非控股權益控制實體之款項	114,200	—
應付直接母公司款項	—	469,512
	<u>583,409</u>	<u>631,881</u>

應收／應付關連方款項為無抵押、不計息及按要求償還。

15 貿易及其他應付款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款項(i)	7,638,996	1,244,982
預收款項(ii)	1,257,188	1,099,228
其他應付款項及應計費用	3,021,541	2,251,787
其他借貸(iii)	594,067	370,339
	<u>12,511,792</u>	<u>4,966,336</u>

所有貿易及其他應付款項預期於一年內結算或按要求償還。

於二零一七年六月二十七日，本集團、本公司最終控股方及直接母公司與深圳中農網有限公司（「中農網」）當時兩名非控股股東就建議按現金代價人民幣307,000,000元收購中農網約8.36%股權訂立協議。收購事項應於二零一八年三月三十一日或之前完成及可延長至訂約方共同協定的日期。本公司最終控股方及直接母公司就完成收購事項向兩名非控股股東提供擔保並將於股東大會上投票贊成收購事項。收購事項已於二零一八年一月十八日舉行的股東會議上獲批准。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已支付現金按金人民幣30,000,000元予中農網兩名非控股股東並計入附註14「應收關連方款項」內。支付代價的責任確認為按攤銷成本計量之負債並自綜合權益變動表的其他儲備中扣除。

(i) 於報告期末，應付賬款及應付票據及其他借貸根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
三個月內	3,015,551	529,741
超過三個月但於十二個月內	4,626,891	345,100
超過十二個月	590,621	740,480
	<u>8,233,063</u>	<u>1,615,321</u>

(ii) 預收款項主要包括來自購買本集團物業之客戶的按金及首期款項。該等所得款項於相關銷售獲確認前入賬為流動負債。銷售物業隨後於損益確認。

(iii) 其他借貸指P2P借貸業務產生的款項，利率介乎7.4%至12%（二零一六年：7.4%至12%）。

(iv) 應付票據由本集團以下所載資產作抵押：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已抵押銀行存款	2,187,042	—
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	2,761,540	—
應收票據	100,000	—
	<u>5,048,582</u>	<u>—</u>

16 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償還如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內或按要求	5,572,061	2,332,654
於一年後但兩年內	2,437,184	2,911,698
於兩年後但五年內	2,540,598	2,308,936
於五年後	444,574	840,634
	<u>5,422,356</u>	<u>6,061,268</u>
	<u>10,994,417</u>	<u>8,393,922</u>

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款乃抵押如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
有抵押	10,634,426	8,000,338
無抵押	359,991	393,584
	<u>10,994,417</u>	<u>8,393,922</u>

(a) 本集團抵押用於擔保銀行貸款及其他金融機構貸款的資產包括：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已抵押銀行存款	254,650	263,600
應收票據(附註11)	10,000	—
投資物業(附註8)	11,643,869	7,784,804
發展中投資物業(附註8)	2,243,626	1,557,123
發展中物業(附註10(a))	1,704,082	1,256,818
持作出售竣工物業(附註10(b))	1,517,956	3,187,227
物業、廠房及設備	15,960	—
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	—	2,203,480
	<u>17,390,143</u>	<u>16,253,052</u>

(b) 截至二零一七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2.50%至13.00%(二零一六年：每年4.35%至13.00%)。

(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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行貸款人民幣2,767,372,000元(二零一六年：人民幣2,612,535,000元)未遵守所施加的契諾。本集團已接獲有關銀行之通知，確認其附屬公司各自將不會被視為已違反契諾及有關銀行不會要求該等附屬公司提前還款。

- (d) 於二零一七年十二月三十一日，本集團人民幣160,000,000元(二零一六年：人民幣180,000,000元)之有抵押銀行貸款由本公司之最終控股方持有之公司卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)擔保。

17 股本及股息

(a) 股本

	附註	二零一七年		二零一六年	
		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		<u>24,000,000</u>	<u>80,000</u>	<u>24,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足之普通股：					
於一月一日		10,745,578	35,818	10,745,578	35,818
配售新股份	(i)	357,141	1,190	—	—
發行新股份作為收購附屬公司的代價	(ii)	517,227	1,724	—	—
發行管理層股份	(iii)	8,059	27	—	—
於十二月三十一日		<u>11,628,005</u>	<u>38,759</u>	<u>10,745,578</u>	<u>35,818</u>

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

- (i) 於二零一七年六月十六日，本公司已按每股4.2港元之價格配發及發行357,141,000股普通股。所得款項人民幣1,038,000元(等於1,190,000港元)為該等普通股的面值，已計入本公司股本，而所得款項於抵銷股份發行成本後超出普通股面值總額的金額為人民幣1,305,453,000元，已計入本公司股份溢價賬。
- (ii) 於二零一七年六月二十八日，517,227,000股普通股已予發行及配發以收購中農網，詳見附註18。收購事項代價之公平值為人民幣2,220,148,000元(等於2,544,757,000港元)，乃根據已發行普通股數股本公司於該日的上市股價每股4.92港元計算。

代價人民幣1,504,000元(等於1,724,000港元)為該等普通股面值，已計入本公司股本，而所得款項於抵銷股份發行成本後超出已發行普通股面值總額的金額為人民幣2,218,644,000元，已計入本公司股份溢價賬。

- (iii) 於二零一七年十二月二十二日，已就管理層股份獎勵計劃發行8,059,000股普通股。已發行股份公平值為人民幣59,175,000元，其中人民幣23,000元(等於27,000港元)已計入本公司股本，而公平值超出已發行普通股面值總額的金額為人民幣59,152,000元，已計入本公司股份溢價賬。

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

於二零一七年及二零一六年並無宣派任何股息。

董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股2.58港仙(二零一六年：無)，金額為300,000,000港元(相等於約人民幣250,773,000元)，需待股東於即將舉行之股東週年大會上通過。建議末期股息按綜合財務報表通過日已發行之普通股股份數目計算，並未於綜合財務報表中確認為負債。

(ii) 於二零一七年及二零一六年內，概無批准及派付上一個財政年度之末期股息。

18 收購附屬公司

收購中農網權益

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)控股有限公司(「卓爾發展(BVI)」)訂立收購協議，據此，卓爾發展(BVI)有條件同意收購中農網60.49%的股權，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(「收購事項」)。收購事項於二零一七年三月九日獲本公司股東批准。交易須以兩個部份完成。於二零一七年六月二十八日，收購事項的第一部份已完成及517,227,000股代價股份已配發及發行以交換中農網約50.6%股權。因此，中農網成為本集團的非全資附屬公司。第二部份中，最多101,094,000股代價股份將配發及發行以交換中農網至多9.89%股權。

本集團有關中農網的業務合併活動涉及收購後按表現釐定的或然代價。國際財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」要求確認該等或然代價於各自業務合併日期的公平值，作為收購附屬公司／業務代價的一部分。該等公平值計量要求(其中包括)對被收購的附屬公司／業務於收購後的表現進行重大預測，及對貨幣的時間價值進行重大判斷。於業務合併日期後所發生的事件或因素導致須重新計量或然代價的公平值時，所產生的任何收益或虧損須按照國際財務報告準則第3號(經修訂)於綜合損益表中確認。

中農網的主要業務包括買賣農產品的B2B電子商貿，服務包括中國供應鏈管理及供應鏈融資。

自收購後日期至二零一七年十二月三十一日，中農網的貢獻收入人民幣17,165,471,000元及溢利人民幣24,315,000元，若考慮集團收購中農網所產生的無形資產攤銷費用約人民幣12,347,000元及以權益結算股份支付的開支約人民幣52,312,000元，其對集團的貢獻為虧損人民幣40,344,000元。倘收購事項於二零一七年一月一日發生，年內綜合收入將為人民幣37,678,539,000元及綜合溢利將為人民幣2,463,435,000元。於釐定該等金額時，管理層已假設暫時釐定的於收購事項日期產生的公平值調整相同，猶如收購事項已於二零一七年一月一日發生。

收購中農網

	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	87,966	-	87,966
於聯營公司之權益	1,547	(468)	1,079
於合營企業之權益	24,233	-	24,233
無形資產	316,752	590,200	906,952
遞延稅項資產	32,002	-	32,002
商譽	87,330	-	87,330
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	2,776,900	-	2,776,900
存貨	1,534,735	-	1,534,735
貿易及其他應收款項	779,308	-	779,308
應收貸款	2,749,186	-	2,749,186
應收關連方款項	6,215	-	6,215
初始到期日超過三個月之銀行定期存款	10,000	-	10,000
受限制現金	2,230,389	-	2,230,389
現金及現金等價物	1,236,374	-	1,236,374
即期稅項資產	558	-	558
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	(62,096)	-	(62,096)
貿易及其他應付款項	(8,933,040)	-	(8,933,040)
銀行貸款	(1,588,500)	-	(1,588,500)
應付關連方款項	(44,198)	-	(44,198)
即期稅項負債	(10,043)	-	(10,043)
遞延稅項負債	(125,668)	(147,433)	(273,101)
遞延收入	(11,427)	-	(11,427)
已收購可辨認淨資產總額	<u>1,098,523</u>	<u>442,299</u>	<u>1,540,822</u>
減：初始少數股東的比例			(165,139)
非控股權益(49.4%)			1,375,683
擁有權比率(50.6%)			679,587
代價，以如下方式償付			696,096
- 股本工具(517,227,000股普通股)(i)			2,220,148
- 或然代價			(20,892)
代價之總公平值			2,199,256
收購產生之商譽			<u>1,503,160</u>

(i) 已發行普通股的公平值乃以本公司於二零一七年六月二十八日的已上市股價每股4.92港元為基礎。商譽主要來自於中農網的熟練技術人員團隊以及將中農網整合至本集團現有供應鏈管理及貿易業務的預期實現協同效應。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。

(ii) 計量已收購資產及或然代價公平值使用之估值技術如下：

已收購資產

估值方式及方法

無形資產－客戶關係

使用剩餘盈利法估計，據此，相關分攤資產回報自預測現金流扣減以計量標的資產應佔現金流量，及使用風險調整貼現率貼現預測剩餘盈利。

無形資產－商標

使用免納專利權費法估計，據此，預測專利權收入根據可資比較專利權費率及使用風險調整貼現率貼現的預測除稅後專利費收入而估計。

無形資產－有利合同

使用有無法估計，據此，估計與標的資產相關的增量成本節約歸屬於現金流量及預測現金流量按風險調整貼現率貼現。

或然代價

或然代價的公平值根據中農網財務預測的不同情形及各自發生的可能性使用概率統計法釐定。

收購卓恒供應鏈管理(武漢)有限公司(「武漢卓恒」)(先前為本集團合營企業)

於二零一七年五月，卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾武漢」)與一名個人訂立收購協議及修訂相關合營企業安排的若干合約條款，據此，卓爾武漢同意按代價人民幣1,250,000元進一步收購武漢卓恒的5%股權。完成收購事項後，武漢卓恒於二零一七年五月二十三日成為本公司非全資附屬公司。武漢卓恒先前為本集團擁有60%股權的合營企業，其主要業務包括供應鏈管理及貿易業務。

於收購後日期至二零一七年十二月三十一日，武漢卓恒向本集團業績貢獻收入人民幣3,233,749,000元及虧損人民幣2,413,000元。倘收購事項於二零一七年一月一日發生，管理層估計年內綜合收入將為人民幣37,678,539,000元及綜合溢利將為人民幣2,463,435,000元。於釐定該等金額時，管理層已假設暫時釐定的於收購事項日期產生的公平值調整相同，猶如收購事項已於二零一七年一月一日發生。

	收購前賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	已確認收購之價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	16,537	394	16,931
貿易及其他應收款項、預付款項	237,664	—	237,664
現金及現金等價物	789	—	789
貿易及其他應付款項	(222,120)	—	(222,120)
銀行貸款及其他金融機構貸款	(8,245)	—	(8,245)
即期稅項負債	(62)	—	(62)
遞延稅項負債	—	(99)	(99)
	<u>24,563</u>	<u>295</u>	<u>24,858</u>
已收購可辨認淨資產總額			
非控股權益(35%)			8,700
擁有權比例(65%)			16,158
視作出售先前持有的權益(60%)			(14,915)
代價，以現金償付			<u>(1,250)</u>
收購產生之商譽			<u>7</u>
收購產生之現金流量淨額已收購之現金			<u>789</u>

19 報告期後非調整事件

於二零一七年十月十一日，本集團就按總代價29,500,000美元(約等於人民幣192,759,000元)收購 HSH International Inc. (「HSH」) 52.48%權益訂立協議。HSH International Inc. 為於開曼群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司主要從事買賣化學及塑料原材料及經營信息服務業務。交易已於二零一八年三月五日獲本公司股東批准並於二零一八年三月二十八日完成，及HSH連同其附屬公司成為本集團的非全資附屬公司。

管理層討論及分析

業務回顧及前景

消費品批發交易

漢口北國際交易中心為本集團的旗艦項目，立足武漢作為全國綜合交通樞紐的優勢，致力於為商戶提供辦公、展示、物流、金融、生產及外貿等一站式服務。經過多年精心建設和運營，漢口北已成為中國建設規模最大的商貿物流中心，目前已建成及在建面積約600萬平方米，擁有批發商戶逾3萬戶，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、五金燈飾城、窗簾大世界、汽車大世界等26個主要的專門市場，二零一七年交易額逾人民幣600億元。自二零一一年始，漢口北積極響應漢正街整體搬遷的決策部署，不斷強化在倉儲、物流、工業園、配套設施等各方面的建設。於年內，漢口北國際交易中心更全面承接漢正街整體外遷，漢正街漢派女裝市場的正式搬遷實現了422戶漢派女裝商戶、204戶鞋業商戶、209戶童裝商戶、57戶男裝商戶入駐。集團為漢派女裝城和漢口北鞋業批發市場組織了盛大的開業活動，同時漢口北新增了圖書和二手車兩個市場業態，成功地承接了漢西二手車市場。

於二零一六年漢口北國際交易中心成功獲國家八部委批准，成為中西部唯一的國家市場採購貿易方式的試點市場。除本地商人雲集外，吸引各國外商紛湧而入，使其成為真正的國際化市場及中國內陸重要的開放樞紐。二零一七年，漢口北國際交易中心的外國商人貢獻了9.32億美元出口額。漢口北今年舉辦的第八屆中國漢口北商品交易會，總成交額達人民幣312億元，比上一屆增長16%。在為期一個月的展會期間，漢口北共舉辦了多個活動，包括：「武漢首屆國際友好城市商品展」、「漢口北國際時尚設計周」、「漢口北冬季文化用品博覽」等十大主體活動，以及線上線下的百場訂貨會。經過多年努力，漢口北商品交易會逐漸從中國內貿第一展成為內陸地區最大的國際化採購交易盛會。迎接著「一帶一路」機遇的漢口北國際交易中心，逐漸成為國際商貿物流中心、「陸海內外聯動」格局中的重要內陸開放樞紐。

漢口北工業城項目佔地約40萬平方米，可容納生產加工企業800戶，致力於打造成華中最大產業加工基地。於年內，大量知名漢派女裝品牌及其他大型及中型的生產加工企業已入駐漢口北工業城。截至二零一七年十二月三十一日，漢口北工業城項目經營面積約30萬平方米。漢口北工業城連同漢口北輕紡輔料城及品牌服裝城，製造、原料、集散平台三大主體相互支撐，形成生產、供應、銷售一體化的現代服裝產業集群。

天津電商城為集團在華北地區的旗艦項目，項目一期總規劃面積達300萬平方米，其中建築面積為61.2萬平方米，其主體工程已完成。內部裝修基本完成，部分商貿區及電子商務園區已逐步投入使用。在京津冀協同發展、非首都核心功能疏解的大背景下，天津電商城加速承接北京首都大型批發市場的外遷。繼已開業的海寧皮革城和動批服裝新城，小商品城已於期內試營業。天津電商城年內先後舉辦多個盛大的招商活動包括：「北京京溫服裝市場」、「天津大胡同·整體外遷入駐大會」、「京津雙城小商品商戶外遷升級簽約入駐大會」、「卓爾精品服裝城簽約大會」。截至二零一七年十二月三十一日，已入駐商戶數量超過5,000戶，天津電商城第一期的六棟商城的動批服裝新城、津溫服裝商城、卓爾小商品城、卓爾精品服裝城、卓爾天樂商城和卓爾紅門早市將計劃於二零一八年四月份開業運營。

卓爾購是集團智能生態圈旗下之交易平台。以服務線下實體批發市場為核心，為線下實體商戶提供完整的O2O行業解決方案和服務功能，將線下交易轉化成線上交易，區域交易轉化為全網交易，實現在線交易、物流自動匹配及供應鏈金融服務等功能，革命性提升批發交易效率，降低物流成本。為上游廠商提供全渠道互聯網引流推廣方式，精準的宣傳展示，開拓面向全國的渠道和提升客戶服務，提供倉儲、物流、及金融服務幫助批發商成長。為批發零售商提供簡單便捷網絡銷售渠道，豐富的營銷工具，個性化的營銷方式，彙集批發商和大客戶集采，把握市場，快速響應，有助進行精準及有效的交易撮合。集團和卓爾購的發展被各政府單位及廣大商戶所認可，於二零一七年先後獲得多個獎項，包括二零一七年九月集團被國家商務部評為「2017-2018年電子商務示範企業」，二零一七年十月入選「中國B2B百強企業」，二零一七年十二月被中國電子商務行業協會評為「二零一七年中國B2B行業新銳勢力」。截止二零一七年十二月三十一日，卓爾購在線批發交易平台覆蓋全國50多個城市，平台中已入駐全國主要批發市場近1,400餘家，入駐商家45萬餘戶，二零一七年全年交易額為人民幣650億元，累計交易額達人民幣1,060億元，比上一年度增長超過60%。

供應鏈管理及貿易

隨著本集團在電子商務、互聯網與智能化交易業務領域的不斷深化與發展，大量交易方聚集在卓爾購及大宗市場業務，使得本集團供應鏈內同步信息大量流動，供應鏈管理及貿易服務的需求急速增長，為滿足該需求，於二零一六年，本集團先後設立多家公司展開供應鏈管理、貿易及其他增值服務。

於二零一七年五月，集團增持卓恒供應鏈管理(武漢)有限公司(「武漢卓恒」)的股權至65%，於二零一七年五月二十三日起武漢卓恒成為本公司之非全資附屬公司。二零一七年九月，集團設立武漢中金網信息科技有限公司，進一步完善供應鏈管理業務佈局，建立涵蓋大宗有色金屬、糧油、快速消費品、石化等品種的供應鏈管理服務平台。公司不斷拓展和優化業務模式，持續提升供應鏈管理運作能力及服務水平，致力為產業鏈提供物流、商流、資金流和信息流一體化的供應鏈管理及增值服務，業務範疇涵蓋供應鏈整體方案方案設計、代理採購、進出口代理、報關、報檢、代理分銷、倉儲及物流管理等供應鏈基礎服務，以及資金結算、金融服務協同、信息系統支持、O2O等增值服務，最終實現打通產業鏈上下游貿易，幫助客戶優化供應鏈及資金運作效率、減少庫管風險、降低運作成本，實現產業上下游協同效應。

在有色金屬領域，武漢卓恒及其下子公司主要以進出口、內貿、轉口貿易等貿易方式經營電解銅、電解鎳、鋁錠等標準化有色金屬產品的供應鏈業務，承載上下游的銷售與採購需求，圍繞國際與國內的大型有色金屬生產加工與貿易企業開展業務。於二零一七年，相關公司為本集團帶來營業收入約人民幣32.34億元，與近80家上下游客戶建立了穩定的業務合作關係；在糧農產品領域，武漢卓農匯供應鏈管理有限公司涵蓋玉米、水稻等品種不同規格的產品，與近十家上下游客戶建立了穩定的業務合作關係；武漢卓易通及旗下子公司以快速消費品為主線，主營母嬰等消費類以及化工產品等，與十餘家上下游客戶建立了穩定的業務合作關係。於二零一七年，上述公司為本集團的供應鏈板塊帶來營業收入約人民幣35.65億元，較二零一六年同期大幅增長。

供應鏈板塊作為卓爾智能交易生態圈的重要一員，充分與集團旗下各平台發揮協同效應，精選優質客戶對接卓爾金服，促進各服務平台資源相互引流、相互轉化，也為客戶提供更多有價值的服務。未來三年，業務種類會擴展至鋼貿、有色金屬深加工領域，公司將以物流為基礎，以完善的供應鏈服務平台為載體，緊密聚合品牌企業、物流商、金融機構、上下游等各大群體，致力於建設一個跨界融合、平台共享、共融共生的B2B和O2O供應鏈商業生態圈。

同時，集團在立足該基礎平台上，開展了一系列的策略性收購和拓展加速供應鏈管理業務佈局。

於二零一七年六月二十八日，本集團已完成有關收購中農網50.6%之股權之第一完成，成為中農網控股股東，並於二零一七年六月二十七日，公布訂立框架協議以約人民幣3.07億元進一步收購中農網8.36%的股權。中農網主要從事為農產品產業鏈上下游提供包括信息、交易、結算、物流、融資等全程供應鏈服務解決方案。中農網專注於大宗農產品垂直細分領域，已在食糖、繭絲、板材、蘋果等農產品建立了成熟的運營模式，其中食糖業務現貨流轉量佔全國總量約30%，交易會員覆蓋國內食糖行業絕大部分參與者，發揮行業資源分配中心及定價風向標作用。

中農網業務持續高速增長，於本年實現營業收年度之收入約為人民幣326億元，較二零一六年大幅增加超過59%，該升幅主要由於一方面中農網於年內整合收購其合營公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司（以下簡稱「廣西糖網」）為附屬公司，並自二零一七年四月開始納入合併範圍；另一方面二零一七年食糖價格上漲帶來了顯著收入增長。此外，本集團成熟的B2B交易平台與豐富的供應鏈管理及金融服務亦成為中農網收入增長的新動能。中農網借力於集團經驗與資源，將進一步提升其全產業鏈服務與盈利增長能力，加速實現「打造新型農業生態圈」之戰略目標。

本集團於二零一七年十月十一日簽署協議以約2.3億港元收購化塑匯52.48%的股權，於前景較大的化工交易平台佈局市場，拓展卓爾交易生態的客戶基礎，進一步提升交易規模，令卓爾集團向著中國最大B2B電商目標再邁大步。化塑匯主要於中國從事有關化學及塑料原材料的電商及供應鏈管理業務，其擁有專業的管理層團隊，於營運信息服務業務及供應鏈管理業務方面擁有豐富的管

理經驗。集團期望於收購完成後，化塑匯將全面融入卓爾全球智能交易生態圈，對接卓爾智能物流、金融、供應鏈管理等線上線下交易服務鏈條，拓闊本集團的客戶基礎、增加本集團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

集團於二零一六年組建了卓爾金融服務集團（「卓爾金服」），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。旗下的嘉實金融信息服務（杭州）有限公司（「嘉實金服」）、杭州九魚資產管理有限公司（「九魚資產管理」）、眾邦融資租賃有限公司（「眾邦融資租賃」）、眾邦商業保理有限公司（「眾邦保理」）、武漢漢口北擔保有限公司（「漢口北擔保」），其主要業務包括：提供擔保、融資租賃、商業保理、為電商客戶提供直接融資等。卓爾金服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、社會大眾資金與借款需求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。於二零一七年，卓爾金服在資產端積極拓展，加強與卓爾生態圈各板塊的銜接，提升和統一風險管控標準，加快資產開發進度，與集團旗下各板塊作深入業務協作提升融資效率、降低商戶融資成本，為生態圈商戶穩定經營及發展進一步提供保障。截止二零一七年十二月三十一日，卓爾金服的互聯網金融平台註冊總人數為約23.04萬人，平台累計撮合融資總額約為人民幣67億元，較二零一六年同期增幅分別達到為22%及55%。

在供應鏈金融服務領域，卓爾金服作為卓爾交易平台的供應鏈金融融資服務平台，在資產端積極拓展，加強與卓爾生態圈各業務板塊的全面銜接，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，提升並統一風險管控標準，優化資產開發效率，與集團期下各平台，包括卓爾雲商、卓爾購、卓集送、卓易通等深入開展業務協作，期間更是加強與各金融機構的合作，提升融資效率、降低商戶融資成本，為卓爾交易平台的核商戶及其上下游企業提供便捷及低成本的融資信息服務。除了傳統的抵質押貸款業務模式外，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，卓爾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。二零一七年，卓爾金服基於漢口北市場、卓爾雲市和卓爾雲商等交易及供應鏈貿易管理平台，為供應鏈交易上下游企業累計融資貸款約人民幣13.18億元。

倉儲及物流服務

在倉儲服務領域，集團旗下的卓爾雲倉專注企業、批發市場及各類經銷商的線下倉儲貨品託管服務，金融貨品監管服務，倉庫租賃及升級改造服務。通過多個專業管理系統及大量的潛在客戶，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。讓企業經營者專注於市場開發、渠道管理、品牌建設。同時卓爾雲倉利用卓爾大生態優勢，提供供應鏈金融服務，為中小企業解決彼等經營過程中的戰略性、周期性、季節性的資金問題，打通大卓爾生態圈，力爭通過未來兩至三年的發展，打造成為全國知名的、值得信賴的智能供應鏈倉儲服務平台。截止二零一七年十二月三十一日，已完成武漢、天津2個自營分站建設，卓爾雲倉平台管理的雲倉覆蓋全國15個省份，29個城市，管理面積達1,115萬平方米。

在物流服務領域，集團旗下的卓集送以同城大客戶及長途業務為重點，通過與客戶的系統對接及平台車輛的在途監控等方式，為計劃性大客戶和長途客戶提供定制化的物流解決方案，為生態圈內客戶提供底層供應鏈服務，降低其物流成本，提高行業運輸效率。同時，通過融資租賃撬動與汽車、新能源車廠商的合作，利用車輛銷售、無車司機招募及汽車後市場(車險、汽車保養、加油等)的增值服務為平台提供穩定可控的核心運力，可解決部分城市限行問題。截至二零一七年十二月三十一日，卓集送平台擁有超過4.5萬名活躍司機，為約16萬貨主提供服務，涵蓋互聯網企業、生鮮配送、製造商、新零售等領域的核心大客戶，年內總訂單量突破2,000萬單(含撮合訂單)，年內最高單日訂單量突破9萬單，並覆蓋武漢、上海、南京、廣州、深圳、天津、徐州、東莞、鄭州等10個城市，進一步展開對接生態內各平台的共享物流體系溝通及初步搭建。

投資組合

以下為本集團於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之上市股權投資組合：

於二零一七年十二月三十一日

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

附註：未變現持股虧損包括截至二零一七年十二月三十一日之滙兌虧損約人民幣146.5百萬元。

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 人民幣千元	二零一六年 十二月 三十一日止 年度出售 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 已收股息 人民幣千元
香港股份代號 00607	豐盛	680,480,000	3.45%	734,920	2,203,480	1,120,304 (附註)	-	6,805

附註：未變現持股虧損包括二零一六年十二月三十一日之匯兌收益約人民幣106.0百萬元。

本集團於年內的上市股權投資表現及前景詳情如下：

於二零一七年十二月三十一日，本集團於豐盛持有約695,497,500股股份（二零一六年十二月三十一日：680,480,000股），佔其全部已發行股本約3.53%（二零一六年十二月三十一日：3.45%）。豐盛是一家香港交易所的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及新能源業務。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認未變現虧損約人民幣149.6百萬元（包括外匯虧損約人民幣146.5百萬元）（二零一六年十二月三十一日：未變現持股收益人民幣1,120.3百萬元包括匯兌收益約人民幣106.0百萬元）。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零一七年十二月三十一日總資產約4.42%（二零一六年十二月三十一日：7.41%）。本集團認為未變現持股虧損：(i)並不包括本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業績的其他方面；(ii)屬非現金性質，與本集團於豐盛的投資（不穩定性質）的公平價值變動相關，未變現持有虧損不會對本集團經營財務狀況造成不利影響。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

於二零一七年十二月三十一日，本集團於中國高速傳動持有約2,730,000股股份（二零一六年十二月三十一日：零），佔其全部已發行股本約0.17%。中國高速傳動是一家香港交易所的主板上市公司，主要從事風力發電和工業應用方面的研究、設計、開發、製造和分銷各種類型的機械傳動設備。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認變現持股收益及未變現持股收益分別約人民幣3.1百萬元及人民幣14.1百萬元。於中國高速傳動之投資賬面值佔本集團於二零一七年十二月三十一日總資產約0.07%。本集團將密切監察其投資業績，並根據流動資金需求調整投資計劃及投資組合。

經營業績

收入

本集團收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,213.4百萬元大幅增加約1,733.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣約22,249.2百萬元，主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加；(ii)租金收入增加；(iii)電子商貿及金融服務業務收入增加；(iv)建造合同之收入減少；及(v)物業銷售收入減少互相抵銷之影響所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團來自供應鏈管理及貿易業務之收入貢獻本集團總營業額約93.2%。重大貢獻是由於本公告「附屬公司及聯營公司之重大收購及出售」一節所提及之完成對中農網50.6%及武漢卓恒5%股權之收購和武漢卓恒合資協議中合約條款之修改所致（「收購完成」）該等收購使中農網及武漢卓恒併入集團財務報表。

租金收入

本集團租金收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.1百萬元大幅增加約167.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣486.3百萬元，主要是由於漢口北項目的租賃面積增加及每平方米租金上升所致。

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二零一六年十二月三十一日止年度人民幣21.8百萬元大幅上升約812.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣199.0百萬元。增長主要因為(i)來自會員費收入約人民幣74.1百萬元及(ii)本集團於二零一六年下半年所收購之眾邦融資租賃、九魚資產管理及嘉實金服的貢獻全年影響所致。

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二零一六年十二月三十一日止年度人民幣85.3百萬元減少約63.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣之30.9百萬元。收入按截至二零一七年十二月三十一日止年度實際產生之成本確認。二零一七年減少主要因為施工項目在回顧年度正在竣工階段所致。

物業銷售

物業銷售收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣727.1百萬元減少約7.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣675.5百萬元。

本集團物業銷售收入主要來自工業城項目、卓爾生活城·湖畔豪庭項目及銷售配套設施單位。

回顧年度內，本集團物業銷售收入的減少主要是由於二零一七年(i)交付的若干物業建築面積增加；以及(ii)因物業銷售項目組合改變使平均售價降低互相抵銷影響所致。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣852.1百萬元大幅增加約2,392.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣21,237.0百萬元。增加主要是由於供應鏈管理及貿易業務之存貨成本增加約人民幣20,302.3百萬元，乃由於上文已提及之收購完成，該等收購使中農網及武漢卓恒併入集團財務報表。

毛利

本集團之毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣361.3百萬元增加約180.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣1,012.3百萬元。本集團毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度之29.8%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度之4.5%，乃由於上文已提及之收購完成，該等收購使中農網及武漢卓恒併入集團財務報表所致之收入組合變動。由於供應鏈管理及貿易業務處於初步發展階段，其較本集團其他業務分部貢獻較高的收入，但利潤率較低。

其他淨(虧損)/收入

本集團其他收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣1,130.5百萬元大幅減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度其他虧損約人民幣39.9百萬元。減少主要由於上市股本證券之公平值變動減少約人民幣1,255.8百萬元所致。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度之人民幣141.5百萬元增加約38.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣196.4百萬元，主要是由於員工成本及租賃補助分別增加約人民幣30.5百萬元及約人民幣16.3百萬元所致。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣160.1百萬元增加約220.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣513.0百萬元，主要由於(i)員工成本增加約人民幣68.4百萬元；(ii)攤銷及折舊增加約人民幣31.6百萬元及(iii)辦公室開支增加約人民幣19.9百萬元及(iv)以權益結算股份支付的費用增加約人民幣122.5百萬元所致。

投資物業估值淨收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末按投資物業的公開市值或現時用途重估本集團投資物業。本集團投資物業估值收益淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣1,275.7百萬元增加約136.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣3,021.3百萬，增加主要由於本年度保留作出租用途的批發商場單位數目增加。

分佔合營企業之淨溢利／(虧損)

本集團之分佔合營公司溢利淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度分佔虧損淨額約人民幣163千元增加546.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣727千元。增加主要是由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司(為本集團自二零一七年六月收購第一完成之中農網佔大多數股權後之合營企業)分佔溢利淨額。

分佔聯營公司之淨虧損

本集團分佔聯營公司虧損淨額主要包括分佔蘭亭集勢的虧損，反映本集團持有蘭亭集勢34.4%股權。該金額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣24.4百萬元增加47.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣36.1百萬元。

出售附屬公司之收益

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團出售其附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司，並確認收益約人民幣95.6百萬元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團沒有出售任何附屬公司。

融資收入及成本

本集團融資收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣3.6百萬元增加約2,343.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣89.0百萬元。融資收入增加主要歸因於二零一七年六月收購中農網第一完成後持有其大多數股權而綜合中農網之已抵押銀行存款的利息收入所致。

本集團融資成本淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣192.3百萬元增加約177.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣534.4百萬元。融資成本淨額增加主要歸因於二零一七年六月自收購中農網第一完成後持有其大多數股權起就銀行貸款及其他金融機構貸款產生的利息開支及其他借貸成本增加。

所得稅

所得稅由截至二零一六年十二月三十一日止年度之人民幣291.6百萬元增加約53.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度之447.1百萬元。該項增加主要由於投資物業於二零一七年之公平值收益上升及有關漢口北項目遞延土地增值稅撥回導致遞延稅項增加人民幣186.4百萬元所致。本集團實際稅率由截至二零一六年十二月三十一日止年度之約12.4%上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約15.9%。

年內溢利

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利淨額人民幣2,356.5百萬元。本公司權益股東應佔溢利為人民幣2,379.1百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣2,049.0百萬元增加約16.1%。

流動資金及資本來源

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為約人民幣3,996.7百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,657.8百萬元)及資產淨值為約人民幣18,660.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣12,139.2百萬元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團之權益股東應佔本集團權益總額約為人民幣17,781.2百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣12,104.5百萬元)，由已發行股本約人民幣32.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣29.7百萬元)及儲備約人民幣17,748.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣12,074.8百萬元)所組成。本集團之財務狀況健全，營運資金管理穩健。

現金狀況

本集團的現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。本集團的現金及現金等價物由二零一六年十二月三十一日的約人民幣273.3百萬元增加約369.7%至於二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,283.6百萬元。該等增加主要是由於收購完成，該等收購使中農網及武漢卓恆之現金及現金等價物併入集團之財務報表。

銀行貸款及其他金融機構貸款

本集團的短期及長期貸款由於二零一六年十二月三十一日約人民幣8,393.9百萬元增加約31.0%至於二零一七年十二月三十一日約人民幣10,994.4百萬元。增加主要歸因上文已提及之收購完成，該等收購使中農網及武漢卓恒併入集團財務報表。

淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零一六年十二月三十一日的62.5%減至二零一七年十二月三十一日的39.5%。淨負債比率減少主要由於(i)因根據一般授權發行新股與收購中農網發行代價股份，以致股本增加；(ii)收購中農網第一完成使本集團的財務狀況及淨負債比率得以加強。淨負債比率以歸屬於母公司股東權益的總股本除以銀行貸款及其他金融機構貸款淨現金及現金等價物，已抵押銀行存款及初始到期日超過三個月之銀行定期存款。

外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值人民幣17,390.1百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣16,253.1百萬元)及總賬面值人民幣5,048.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：零)之資產，作為獲取本集團若干銀行借貸及應付票據之擔保。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於二零一六年十月二十八日，本公司的一家全資附屬公司卓爾發展(BVI)控股有限公司(「卓爾發展(BVI)」)訂立收購協議，據此，卓爾發展(BVI)有條件同意收購一中農網60.49%的股權，代價最高為25.91億港元，將透過配發及發行最多618,321,000股本公司股份(「股份」)支付。交易分兩個階段完成。於二零一七年六月二十八日，第一階段收購已完成，517,227,000股股份已配發及發行予賣方以換取中農網的50.6%的股權，因此中農網已成本公司的非全資附屬公司。中農網主要於中國從事買賣農產品、供應鏈管理及供應鏈融資服務企業對企業電子商貿。

於二零一七年五月，本公司的一間全資附屬公司卓爾發展武漢有限公司（「卓爾武漢」）訂立協議。據此，卓爾武漢同意(i)以代價人民幣1,250,000元進一步收購武漢卓恒（前身為合營企業）之5%股權，(ii)修訂武漢卓恒合營協議之若干條款。於上述收購完成及重訂合約條款後，武漢卓恒於二零一七年五月二十三日成為本公司的一間非全資附屬公司。武漢卓恒主要從事為有色金屬供應提供供應鏈管理服務及解決方案。

於二零一七年六月二十七日，本集團全資附屬公司卓爾雲商供應鏈（武漢）有限公司（「卓爾供應鏈」）與中農網兩名非控股股東就建議按現金代價人民幣307,000,000元收購中農網約8.36%股權訂立協議。上述收購事項已於二零一八年一月十八日公司股東特別大會上表決通過。於本公告日期，上述收購事項尚未完成並預計將於二零一八年三月三十一日或之前完成及可延長至訂約方共同協定的日期。

於二零一七年十月十一日，本集團與HSH International Inc.（「HSH International」）及五名獨立第三方就按以總代價14,342,336美元認購HSH International 19.72%股權及以總代價15,157,663美元收購32.76%股權訂立協議。HSH International Inc.，為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，連同其附屬公司主要從事買賣化學及塑料原材料及經營信息服務業務。該交易已於二零一八年三月五日獲本公司股東批准。上述收購事項已於二零一八年三月二十八日完成。

除上述披露外，本集團並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購。

分部報告

有關截至二零一七年十二月三十一日止年度分部報告的詳情，載於本公告綜合財務報表附註3(b)。

或然負債

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

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

於二零一七年十二月三十一日，就個人貸款向貸款人提供及就本集團物業買方獲授之按揭融資向銀行提供之擔保分別達人民幣141.7百萬元(二零一六年：人民幣148.8百萬元)及人民幣845.2百萬元(二零一六年：人民幣1,881.8百萬元)。

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1,714名(二零一六年：1,422名)全職僱員。於回顧年度內，人數增加主要是因供應鏈管理及貿易等新業務發展所致。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其它員工福利。截至二零一七年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣244.2百萬元(二零一六年：人民幣86.1百萬元)。增加原因主要由於全職僱員數目上升及以權益結算股份支付的開支增加所致，詳情見於本公告「附屬公司及聯營公司之重大收購及出售」一節所述的收購完成項目。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如股份及購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。有關購股權計劃之進一步資料將載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告。

遵守企業管治常規守則

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，本公司於截至二零一七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。

截至二零一七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。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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，截至二零一七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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七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。

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，並討論本集團審計、內部控制及財務報告事宜。本集團截至二零一七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、吳鷹先生及朱征夫先生。張家輝先生擔任審核委員會主席。

畢馬威會計事務所工作範圍

本公司的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業績公告的財務數據與本集團該年度的綜合財務報表初稿內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有在業績公告內提出任何鑒證結論。

末期股息

董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度以本公司股份溢價賬派發末期股息每股2.58港仙（二零一六年同期：無）。上述末期股息須待股東於本公司的應屆股東週年大會上批准方可作實，且如獲股東批准，將於二零一八年七月三十一日或之前支付予本公司的股東。有關期末股息派發以及相關登記日及暫停日將於合適時間公佈。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一八年五月三十日（星期三）舉行。召開股東週年大會的通告將根據上市規則的規定適時公佈及寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東週年大會及於會上投票的權利

為釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將自二零一八年五月二十四日（星期四）起至二零一八年五月三十日（星期三）（包括首尾兩天）止暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零一八年五月二十三日（星期三）下午四時三十分前，將填妥的過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

刊登末期業績公告及年度報告

本全年業績公告刊登於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk> 及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告載有上市規則所規定的全部資料，亦會適時刊登於上述網站及派發予股東。

承董事會命
卓爾集團股份有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零一八年三月二十九日

於本公告日期，董事會由八名成員所組成，其中包括本公司執行董事閻志先生、于剛博士、衛哲先生、崔錦鋒先生及彭池先生；以及本公司獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。