

# ZALL卓尔智联

Zall Smart Commerce Group Ltd.

卓爾智聯集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2098.HK

## 2025 年度報告



產業電商  
批發市場  
供應鏈金融  
數字雲服務  
直播  
倉儲  
物流



## 關於 卓爾智聯集團 有限公司

卓爾智聯集團致力於成為全球領先的數字貿易平台，圍繞大宗商品和商貿物流兩大交易場景，建設運營了消費品、農產品、鋼鐵、化工塑料、跨境等B2B交易平台，為合作夥伴提供多品類、全方位的交易及物流、倉儲、金融、信息服務等供應鏈服務。集團以「新貿易方式」作為切入點，以大數據、人工智能、區塊鏈等數字化技術為應用，構建「B2B交易服務+供應鏈服務+數字技術雲服務」的架構體系，幫助企業降本增效，進一步提升交易效率、倉儲物流效率、資金效率等協同能力。

## 目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	主席報告
8	管理層討論及分析
21	董事及高級管理層履歷詳情
26	董事會報告
46	企業管治報告
69	獨立核數師報告
75	綜合損益表
76	綜合損益及其他全面收益表
77	綜合財務狀況表
79	綜合權益變動表
81	綜合現金流量表
83	綜合財務報表附註
192	主要物業資料
196	財務概要

# 公司 資料

## 董事

### 執行董事

閻志先生(主席兼聯席行政總裁)  
于剛博士  
齊志平先生(聯席行政總裁)  
余偉先生  
范曉蘭女士

### 獨立非執行董事

張家輝先生  
吳鷹先生  
朱征夫先生

### 註冊辦事處

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

### 中國總部

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

### 香港主要營業地點

香港  
金鐘  
金鐘道89號  
力寶中心一座  
6樓601室

### 審核委員會

張家輝先生(主席)  
吳鷹先生  
朱征夫先生

### 提名委員會

吳鷹先生(主席)  
閻志先生  
范曉蘭女士(於二零二六年一月一日獲委任)  
張家輝先生  
朱征夫先生(於二零二六年一月一日獲委任)

### 薪酬委員會

朱征夫先生(主席)  
齊志平先生  
吳鷹先生

## 風險管理委員會

朱征夫先生(主席)  
張家輝先生  
齊志平先生

## 公司秘書

譚華麗女士

## 公司網站

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

## 授權代表

譚華麗女士  
齊志平先生

## 香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司  
香港  
北角  
英皇道338號  
華懋交易廣場2期  
33樓3301-04室

## 主要股份過戶登記處

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

## 法律顧問

胡百全律師事務所  
盛德國際律師事務所

## 核數師

天職香港會計師事務所有限公司  
於《財務匯報局條例》下的  
註冊公眾利益實體核數師

## 主要往來銀行

中國建設銀行  
中國民生銀行  
珠海華潤銀行  
中國光大銀行

# 財務摘要

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	155,029,341	162,359,281
毛利	585,652	698,971
年內溢利	101,631	93,361
每股盈利	— 基本及攤薄(人民幣分)	
	1.19	1.04
非流動資產總值	27,949,568	26,866,732
流動資產總值	33,776,783	42,618,024
資產總值	61,726,351	69,484,756
非流動負債總額	7,451,017	7,798,716
流動負債總額	39,869,765	47,343,087
負債總額	47,320,782	55,141,803
資產淨值	14,405,569	14,342,953

# 主席 報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾智聯集團有限公司（「本公司」或「卓爾智聯」）之董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告。

二零二五年，全球經濟復蘇步伐放緩，多重宏觀因素交織共振，大宗商品市場呈現顯著結構性分化，價格行情波動加劇。面對嚴峻的外部挑戰，卓爾智聯始終堅守供應鏈管理與商貿物流主業，通過築牢優勢賽道服務壁壘、延伸全產業鏈服務、完善現代化商貿物流體系等核心舉措，全力構建更具韌性、更高效率、更可持續的供應鏈服務生態。

憑藉在供應鏈領域深厚積澱的核心優勢與行業影響力，集團成功入列中國企業500強、中國民營企業500強、《財富》中國500強三大權威榜單，並取得中國物流與採購聯合會5A級供應鏈服務企業認證，行業龍頭地位持續鞏固。

## 打造商貿數智新城釋放產業集聚效應

作為卓爾智聯綫下商貿實體，近年來漢口北國際貿易城（「漢口北」）積極擁抱數字化，創新商業模式與消費場景，成功實現從「批發集散地」到「商貿新城」的跨越式發展，其建設發展年內再度獲湖北省及武漢市政府工作報告明確支持。漢口北將持續夯實商貿服務型國家物流樞紐功能，強化內外貿聯動，為湖北加快建成中部地區重要戰略支點貢獻力量。

在供應鏈升級方面，漢口北深耕垂直領域數字化建設，資源整合與配置能力顯著提升，構建多條高效協同的特色供應鏈體系。其中，海鮮鏈創新「快鏈」模式，與馬來西亞等核心產地達成戰略合作，實現海外高品質生鮮極速直達；服裝鏈深度聯動天門、仙桃等產業帶，借力漢交會促成多項產銷合作，吸引源頭供應鏈企業落戶；鮮花鏈日均銷售達5萬枝，持續鞏固華中最大鮮花交易基地地位；辣椒鏈彙聚全球24個核心產地資源，承擔武漢約70%出貨量；咖啡街則彙聚30餘家大型供應鏈企業，成功鏈接超50個國家和地區。

# 主席 報告(續)

在商貿物流體系建設方面，漢口北依托多式聯運黃金區位優勢，打造「智慧倉配+幹綫運輸+城市配送」三位一體物流生態，加速構建「通道+樞紐+網絡」現代物流運行體系。報告期內，與順豐集團聯手打造的花湖機場漢口北貨站正式投運，實現武漢——鄂州空港型與漢口北商貿服務型兩大國家物流樞紐戰略聯動。目前，漢口北已形成覆蓋倉、配、運、轉、貿全鏈條的一站式商貿物流服務中樞，成為鏈接生產與消費的強力引擎。

二零二五年，第十六屆漢交會迎來升級蝶變，首次構建商品貿易、服務貿易、數字貿易三大板塊，同步推出永不落幕的「綫上漢交會」，將「綫上雲展+綫下實景」深度融合，打造內陸開放高地。據統計，本屆漢交會綫上綫下總成交額突破人民幣1,800億元，既彰顯了漢口北的商貿輻射力，也為武漢建設國際交往中心注入了新的活力。

## 細分賽道縱深延展加固核心競爭優勢

二零二五年國內大宗商品市場維持震蕩行情，在貴金屬異軍突起的同時，白糖、黑色金屬等板塊受供需格局調整影響持續走低。面對這一結構性挑戰，卓爾智聯一方面著力鞏固優勢品類競爭壁壘，另一方面加強大數據、人工智能等數字技術研發與場景應用，推動供應鏈業務穩中有進、質效雙升。

報告期內，深圳市中農網有限公司(「中農網」)持續做深做强甜味、香辛料、咖啡核心業務，打造從源頭到終端的全鏈條數字化服務能力。在上游生產端，基于AI、區塊鏈等技術推出的甘蔗數字化種植平台，覆蓋「耕、種、管、收、運、銷」全流程，推動產業智能化升級和提質增產；下游布局方面，新疆阿克蘇精深加工中心正式投產，孜然、辣椒等多條智能化產綫同步運行，產業附加值顯著提升。通過在全球核心產區建立直采通道，積極開拓行業龍頭客戶，咖啡、橡膠等新興業務迎來強勁增長。

## 主席 報告(續)

上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)全力推動鋼鐵產業數字化轉型，積極為高端製造、智能製造、綠色製造等領域的大型終端企業提供供應鏈綜合解決方案，通過集成SaaS、ERP、MES、WMS、TMS等供應鏈系統，持續提升卓倉匯、小夥智運等平台運營能力，構建起多維度智慧服務體系，服務覆蓋鋼鐵產業鏈採購、生產、倉儲、物流等環節，觸達 多大型央國企及上市公司。

HSH International Inc.(「化塑匯」)聚焦烯烴、芳烴及聚酯三大核心品類，創新運用集采分銷、撮合服務、期現聯動等多元化業務模式，深度整合產業鏈優質供應商資源，大力開拓終端製造業客戶，供應鏈服務能力與抗風險能力得到有效提升。同時，平台積極推進綠色產業創新，在山東、江西、貴州等地成功落地「再生塑料雲工廠」，構建起「回收—再生—應用」全流程數字化管理體系，以技術創新與模式升級賦能產業規模化、高效化發展。

### 深化國內國際戰略合作推動業務揚帆出海

在全球經濟格局深度調整、跨境貿易機遇與挑戰並存的背景下，卓爾智聯持續深化國內國際雙向戰略合作，以平台協同、資源整合、模式創新為抓手，推動跨境業務多點突破、規模提質。

報告期內，核心平台持續深化戰略合作，加速釋放協同價值。中農網精準錨定農產品貿易核心賽道，相繼與廣州國貿、東方國際等大型國有企業達成深度戰略合作，聚焦白糖、香辛料、咖啡、絲綢等重點品類，圍繞全球採購、渠道分銷、供應鏈一體化服務開展全方位協作，構建起資源共享、優勢互補、互利共贏的農產品貿易新生態。世界商品智能交易中心CIC進一步深化與世界500強日本丸紅株式會社的跨境貿易合作，著力推動卓紅金服業務發展，為南美、非洲、澳洲、東南亞等更廣泛地區的國際供應鏈企業提供智能、高效的科技金融服務方案，加快國際市場開拓步伐。

# 主席 報告(續)

與此同時，各平台跨境業務多點開花，產品出海成效初顯。中農網憑藉標準化加工與全球化供應鏈布局，成功將辣椒等優質香辛料出口至南非、印度尼西亞等多個海外國家。卓鋼鏈聚焦高端製造與基建需求，實現鋼鐵成品焊綫從越南轉口至臺灣市場的突破。化塑匯依托GRS全球回收標準認證優勢，將符合國際環保要求的再生塑料顆粒出口至朝鮮、越南等周邊國家，加速融入全球貿易體系。

當前，數字技術與數字貿易的快速發展，正深刻重塑全球貿易與供應鏈新格局，為企業全球化發展帶來全新機遇。卓爾智聯致力成為全球領先的數字貿易平台，將緊扣時代趨勢，持續深化AI、大數據等技術在跨境交易、智能風控、智慧物流等場景的創新應用，以數字技術驅動產業升級，以開放合作拓寬全球布局，提升核心競爭力與國際影響力，為構建高效、穩定、韌性的全球供應鏈貢獻更大力量。

閻志

主席

香港，二零二六年三月三十一日

# 管理層討論 及分析

## 業務回顧

### 消費品批發市場

本集團旗下核心項目——漢口北國際貿易城（「漢口北」）現已形成（其中包括）品牌服裝、小商品、酒店用品、汽車二手車等32個大型綜合性專業市場集群，構建「主力市場引領、專業市場支撐、特色市場驅動」的高效協同發展格局，加快打造「中國最大、世界領先」的供應鏈管理中心及商貿物流平台。

二零二五年，漢口北聚焦商品市場持續升級，圍繞「供應鏈管理中心、商貿服務型國家物流樞紐、世界購物公園」三大目標，大力發展「產業集成化+體驗式消費+貿易數字化+供應鏈服務+外貿新業態」於一體的新模式，實現了從「商貿物流樞紐」向「價值樞紐新高地」的跨越。年內，漢口北著力聚焦首店經濟，強化供應鏈建設，完善物流網絡，深化數智融合，強化展會賦能及推動文商旅融合，成果顯著。湖北省2025年政府工作報告提出「辦好漢交會等重大開放活動」，武漢市2025年政府工作報告提出「打造漢口北內外貿一體化基地」。漢口北榮登「中國商品市場百強」第三、中西部第一，榮獲「全國數智化發展示範市場」、「全國物流供應鏈創新示範市場」等榮譽稱號。

聚焦首店經濟。漢口北持續推動市場迭代升級，逐步構建起「首店引領、龍頭集聚、產業鏈協同」的良好發展格局。名車小鎮以「首店領航+全鏈服務」模式，完善新能源矩陣，構建全鏈汽車商貿生態；酒店用品城成功引進多個品牌開設華中首店，帶動超200家商戶完成門店與展廳升級，營造沉浸式採購體驗；品牌服裝城實現平台迭代，鏈接源頭供應鏈企業，扶持知名品牌與新創潮牌同台發展，強化產銷協同與品牌孵化能力；鞋業皮具城承諾「好店面、好品牌、好物流」三重保障，一品牌工廠店陸續開業；味道小鎮以「物流+金融+數字化」打通調味品全產業鏈；新布碼頭彙聚全國面料優質貨源；海寧皮革品牌廣場深化專業化、品牌化發展；五金機電城構建外貿、配送、直播三維服務；文體玩具城以「展會+供應鏈+數字化」推動生態進化。

## 管理層討論 及分析(續)

強化供應鏈建設。漢口北持續深耕垂直領域的數字化供應鏈建設，提升資源集聚與配置效率，持續夯實產業根基。海鮮鏈創新「快鏈」模式，與馬來西亞等核心產地達成戰略合作，實現海外高品質生鮮極速直達；服裝鏈深度聯動天門、仙桃等產業帶，借力漢交會平台促成多項產銷合作，成功吸引源頭供應鏈企業落戶；鮮花鏈日均銷售保持穩定增長，鞏固了華中最大鮮花交易基地地位；辣椒鏈彙聚全球24個核心產地資源，成為輻射中部的數字化交易平台；咖啡街彙聚30餘家大型供應鏈企業，鏈接超50個國家和地區，推動消費與產業鏈雙向賦能。

完善物流網絡。漢口北錨定商貿服務型國家物流樞紐建設目標，持續完善物流體系、以物流賦能商貿，助力構建「雙循環」新發展格局。漢口北集團與順豐集團聯手打造的花湖機場漢口北貨站正式投運，實現武漢—鄂州空港型國家物流樞紐與漢口北商貿服務型國家物流樞紐的戰略聯動。依托空運、水運、鐵路、公路多式聯運的黃金區位優勢，漢口北加速織密「通道+樞紐+網絡」現代物流運行體系，全力打造智慧倉配+幹綫運輸+城市配送三位一體的物流生態格局。作為商貿服務型國家物流樞紐核心承載區，漢口北已構建起覆蓋倉、配、運、轉、貿全鏈條的一站式商貿物流服務中樞，加速拓展優勢產業「一站式出海」通道。

深化數智融合。漢口北持續深化數智化轉型，推動數字技術與市場運營深度融合，成果豐碩。「智慧漢口北」數字化管理平台持續迭代，運用大數據工具協助商戶提升決策與運營效率。綫上「漢交會」數字平台於2025漢交會期間正式亮相，實現傳統會展向「雲端互聯」跨越，打造「永不落幕」的數字化貿易新平台。漢口北與漢e採平台、京東集團達成三方戰略合作，漢口北近百家商戶同步簽約入駐漢e採供應鏈服務平台。直播電商基地新增200家商家、50餘個直播團隊及120余名帶貨主播，部分品類單日直播銷售額再創新高，十二大直播間開啓常態化運營，商戶流量與銷量雙增長。憑藉完善的生態與突出成效，漢口北已連續三年獲評武漢市A級直播電商集聚區，並作為首批成員加入中國商貿市場數智發展聯盟，成為推動第六代市場建設的重要力量。

## 管理層討論 及分析(續)

強化展會賦能。2025漢交會於十一月十九日至二十三日在漢口北舉行，省市重要領導出席並宣布開幕。展會首次構建商品貿易、服務貿易、數字貿易三大板塊，真正成為鏈接國內大循環與國內國際雙循環的結構性平台。漢交會的戰略定位愈發清晰，不僅推動商流、物流、信息流、資金流的互聯互通，更承載服務國家「雙循環」新發展格局與助力湖北「支點建設」的時代使命。展會吸引了 多外交使節、商協會負責人、企業家和專家學者參會，以及 多中外企業參展，規模之大、層次之高、成果之豐碩，已成為「中國雙循環第一展」。此外，漢口北陸續舉辦窗簾行業春秋兩季訂貨會、世界大健康博覽會暨中醫藥文化周、漢口北文博會、服裝直播節、窗簾直播節以及新秀直播大賽等超百場專業展銷活動，彰顯漢口北「以會引商、以展興市、以會促產」的强大動能。

推動文商旅融合。漢口北突破傳統商貿模式，深度踐行「以商承文、以文促旅、以旅興商」的發展理念，打造集全球商品交易、潮流文化體驗與城市微度假功能於一體的世界購物公園，構建「沉浸式購物+城市微度假+跨界社交場」三維一體的文商旅新場景。年內，漢口北精心打造串聯漢口商業博物館、戲碼頭、萬國小鎮、摩天輪、嘉年華樂園等核心區域的Citywalk與Cityrun微度假路線，舉辦新春年貨節、元宵舞龍、五一嘉年華、龍蝦冰啤狂歡季、暖冬消費季等活動，聯動線上線下，觸達多元客群，持續激發消費活力。

# 管理層討論 及分析(續)

## 供應鏈管理及貿易

本集團目前已建設運營了農產品、化工塑料、鋼鐵及能源等B2B交易平台矩陣。

本集團旗下大型農產品B2B交易平台深圳市中農網有限公司(「中農網」)，為農業全產業鏈綜合服務平台。年內，中農網實現營業收入約人民幣439億元，榮膺「農業產業化國家重點龍頭企業」，綜合競爭力持續鞏固。年內，國內糖價因供需失衡震蕩下行，全年跌幅超12%。在行業整體承壓背景下，甜味板塊通過「上游控資源、下游強服務」雙輪驅動，實現韌性增長。上游端，向產區深度延伸，合作甘蔗種植面積突破1.2萬畝，其中超7,000畝應用融合AI、物聯網和區塊鏈的數字化種植管理系統，實現耕種管收全流程數據化管控；下游端，通過豐富白糖產品矩陣，以及推出多項定制化服務方案增強客戶粘性。全年有效客戶達810戶，同比增長25%；客戶複購率由59%提升至78%。此外，中農網積極拓展多個板塊業務，通過「雲工廠」模式及自有加工基地建設，構建起絲紡、飼料、香辛料板塊的產能協同體系。絲紡板塊全年營收同比增長142%，雲工廠模式累計落地4家共享繅絲工廠，通過ERP、IoT等配套物聯網設備，銜接原料供應、產能調度與市場需求，實現整體產能增長42%，合作效益提升40%。飼料板塊轉型發展定制飼料業務，成效顯著，5項飼料配方優化項目推動定制飼料月銷量從500噸躍升至4,500噸，中等規模養殖場客戶佔比超70%。香辛調味品板塊方面，新疆阿克蘇香辛料精深加工中心投產運營，並獲ISO22000食品安全管理體系及HACCP國際認證，實現加工環節的標準化與智能化升級。而咖啡與橡膠板塊作為戰略性培育的新興業務，已成為中農網重要的增長引擎。咖啡板塊方面，中農網在埃塞俄比亞、秘魯等全球六大核心產區建立直採渠道，並與大型進口商達成戰略合作，全年實現合同交付率達100%，KA客戶同比增長38.7%。橡膠板塊實現全年營業收入同比增長276%，服務客戶同比新增119%，成功開拓多間橡膠產業龍頭企業。同時，中農網以橡膠業務為試點，探索集「交易、支付、倉單、風控」於一體的全流程線上化貿易模式，技術賦能價值得到進一步釋放。

## 管理層討論 及分析(續)

本公司旗下HSH International Inc. (「化塑匯」)是聚焦塑料化工領域的集成服務平台，以「平台+供應鏈服務」為創新模式，融合互聯網、大數據、人工智能等前沿數字技術，推出組合交易、智慧前置物流、數字智能倉儲、SaaS系統定制、產融服務等全場景供應鏈服務產品及服務。化塑匯聚焦烯烴、芳烴及聚酯三大核心品類，以「保質、保價、保供」為目標，積極拓展上游資源，全年新開拓10餘家優質石化廠，強化了源頭直採能力，確保了供應鏈的穩定與品質；探索運用期現交易的對沖策略來鎖定成本、增強價格競爭力，保障產業鏈各環節的穩定收益；在下游客戶結構上，持續向實體經濟終端滲透，終端製造業客戶佔比達70%，切實賦能製造業的穩定生產與高效發展。作為行業首家再生塑料數字雲工廠建設者，化塑匯近年來深度踐行「雙碳」戰略，搭建「回收-再生-應用」全流程數字化管理體系。自二零二三年數字雲工廠落地遼寧後，化塑匯在全國範圍內持續拓展布局，目前已在山東、江西、貴州等地完成模式複製，構建起端到端的塑料閉環循環體系，通過分選與再生工藝，將塑料廢棄物轉化為性能卓越的再生材料，並精準導入新的產品製造流程，成功應用於汽車外飾件、工業周轉箱等多個領域，從而推動資源在產業鏈內部實現高效循環與增值。運力優化方面，化塑匯通過區域網絡化布局、訂單規模化整合、跨部門協同調度，高效整合運力資源，提升兼具成本優勢與服務深度的供應鏈物流能力。同時，化塑匯積極推動數智化建設，上綫TMS運輸管理系統，高效處理物流訂單、詢價報價、運輸調度、費用核算等關鍵流程，並通過配套小程序與物流承運商實時交流互動，實現運輸全過程的物流軌迹可視化管理，有效優化運輸路綫、降低運輸成本。此外，化塑匯持續推進供應鏈服務集成平台的迭代更新，著力優化系統功能與服務流程，使其更貼合實際業務場景與用戶操作習慣，深化了物流、信息流、資金流與商流的「四流合一」，全面提升運營效率與供應鏈透明度。截至二零二五年十二月三十一日，化塑匯平台累計客戶數達56,881個，實現營業收入約人民幣171億元。

在黑色大宗商品領域，本公司旗下上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)敏銳捕捉產業變革機遇，深耕垂直細分領域，打通上下游產業鏈脈絡，全力推動鋼鐵產業實現產供需的高效協同。依托「智慧交易」主體架構，輔以「供應鏈服務+技術服務」雙輪驅動，卓鋼鏈構建起涵蓋智慧交易、供應鏈服務、數智服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊的六大服務生態。卓鋼鏈聯合16家金融機構創新打造的「多銀行多產品」供應鏈服務超市，精準破解企業融資難題，目前已服務客戶超5,000家。數智服務板塊集成SaaS、ERP、MES、WMS、TMS等供應鏈系統，能精準匹配不同企業的數字化需求，已成功服務包括眾多大型央國企及上市公司在內的2,000餘家企業。卓鋼鏈亦為客戶提供安全高效的倉儲加工解決方案，目前已在全國布局32家標準倉、372家認證倉，服務貨主5,000餘家。卓鋼鏈旗下一站式智慧物流平台「小夥智運」整合全國600餘家物流承運商與6,000多條核心運力路綫，通過智能匹配算法實現車貨精準對接，全程保障貨物安全與信息透明，服務已覆蓋全國260個地級城市，為2,000餘家企業提供規範高效的物流服務。在市場拓展方面，卓鋼鏈實現鋼鐵成品焊綫從越南轉口至臺灣市場的突破，推動產品從初級品向終端產成品升級。年內，卓鋼鏈實現營業收入約人民幣138億元，憑藉卓越的行業貢獻先後榮獲上海市電子商務示範企業、上海市生產性服務業示範案例、上海百強企業、上期所「強源助企」產融服務基地等多項榮譽。

## 管理層討論 及分析(續)

在新加坡業務方面，世界商品智能交易中心(「CIC」)自二零一八年十月上線以來，深耕大宗商品線上交易領域，以區塊鏈技術為底層，降低國際貿易風險，提高流轉效率，提供一站式解決方案。截至二零二五年十二月三十一日，CIC平台累計註冊用戶共17,229家，累計交易額超435億美元，主要交易品類包括煤炭、鎳礦、銅礦、鐵礦石及電解銅等。二零二五年，CIC供應鏈金融服務再上新臺階，與卓爾金服的合作不斷加深，積極為參與跨境貿易的中小企業用戶提供線上融資解決方案。同時，CIC依托其平台多年數據沉澱與區塊鏈技術，不斷提升增值服務效率，提供有效的風險管理，並拓寬採買渠道，降低交易成本，提升交易效率。年內，CIC及本公司其它新加坡子公司的營業收入合共約人民幣541億元。

本集團通過近幾年的線上線下融合發展，供應鏈管理及貿易業務顯著增長。本集團在合適的機遇下，會進一步通過內生或併購方式發展到其他板塊，不斷豐富和完善卓爾智能生態圈，進一步提升經營效率。

### 未來前景

目前，數字貿易已成為國際貿易發展的新趨勢和世界經濟的新增長點。卓爾智聯積極培育新質生產力，持續完善智能交易平台矩陣，深度服務農產品、化工塑料、黑色金屬、批發市場、跨境貿易等領域，為超30萬家企業提供涵蓋交易、倉儲、物流、金融、供應鏈管理等在全鏈條數字化服務，助力提升產業鏈供應鏈韌性與安全水平。

未來，卓爾智聯將以科技創新與產業升級為主要方向，持續加大AI應用等數字技術研發與場景化應用，構建「B2B交易服務+供應鏈服務+數字技術雲服務」三位一體的服務體系，全面提升交易、倉儲、物流、資金等環節協同效率，助力企業降本增效、提質升級。同時，公司將立足產業優勢與市場需求，在做優做强垂直賽道的基礎上，積極向產業鏈上下游延伸、向價值鏈高端攀升，不斷提升產業鏈運營效率與核心價值，打造差異化核心競爭力。未來，公司將與生態夥伴携手共進，共建開放、協同、共贏的數字產業生態，為行業高質量發展持續貢獻力量。

# 管理層討論 及分析(續)

## 投資組合

本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之上市股權投資組合如下：

### 於二零二五年十二月三十一日

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	之賬面值 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月三十一日	截至 二零二五年
						止年度 於二零二五年 十二月三十一日	重估時產生 十二月三十一日 之未變現 持股虧損 人民幣千元
香港股份代號00607	豐盛控股有限公司(「豐盛」)	11,819,250	1.86%	620,157	1,601	3,872	-

### 於二零二四年十二月三十一日

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	之賬面值 人民幣千元	截至 二零二四年 十二月三十一日	截至 二零二四年
						止年度 於二零二四年 十二月三十一日	重估時產生 十二月三十一日 之未變現 持股虧損 人民幣千元
香港股份代號00607	豐盛	11,819,250	1.86%	620,157	5,473	1,275	-

於年內的上市股權投資表現及前景如下：

於二零二五年十二月三十一日，本集團於豐盛持有11,819,250股股份(二零二四年十二月三十一日：11,819,250股)，佔其全部已發行股本約1.9%(二零二四年十二月三十一日：約1.9%)。豐盛是一間香港聯合交易所有限公司的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及服務業務以及新能源業務。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認未變現持股虧損約人民幣3.9百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1.3百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二五年十二月三十一日總資產少於0.01%(二零二四年十二月三十一日：少於0.01%)。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

# 管理層討論 及分析(續)

## 經營業績

### 收入

本集團之收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣162,359.3百萬元減少約4.5%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣155,029.3百萬元。減少主要是由於供應鏈管理及貿易業務收入減少所致。

### 供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團來自供應鏈管理及貿易業務之收入貢獻本集團總收入約99.7%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團來自供應鏈管理及貿易業務之收入約為人民幣154,581.1百萬元(二零二四年：約人民幣161,736.0百萬元)。供應鏈管理及貿易業務之收入減少主要由於中國市場收入減少。

### 投資物業租金收入

本集團投資物業租金收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣235.6百萬元減少約8.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣216.1百萬元。減少主要由於本年度內出租面積及租金均有所減少。

### 融資收入

本集團融資收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣63.5百萬元減少約27.0%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣46.4百萬元。減少主要由於來自中農網的供應鏈融資收入減少。

### 物業銷售及相關服務

物業銷售及相關服務收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣243.2百萬元減少約58.0%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣102.1百萬元。

本集團之物業銷售收入來自銷售零售商舖及配套設施單位。物業銷售及相關服務收入減少主要歸因於二零二五年交付物業之建築面積有所減少。

### 銷售成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團銷售成本約為人民幣154,443.7百萬元(二零二四年：約人民幣161,660.3百萬元)。本集團總銷售成本隨著收入減少而相應減少。

# 管理層討論 及分析(續)

## 毛利

本集團之毛利由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣699.0百萬元減少約16.2%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣585.7百萬元。本集團之毛利率由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約0.43%減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約0.38%，乃主要由於高毛利率的物業銷售及相關服務收入減少。

## 其他淨收益

本集團其他淨收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣88.6百萬元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣29.5百萬元。有關減少乃主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度遠期合約公平值虧損約人民幣12.6百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為公平值收益約人民幣44.6百萬元。

## 銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣266.9百萬元減少約23.2%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣205.0百萬元。有關減少主要由於(i)員工成本減少約人民幣40.4百萬元，及(ii)物流開支減少約人民幣14.9百萬元。

## 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣431.3百萬元增加約4.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣450.0百萬元。增加主要是由於(i)其他稅項減少約人民幣21.9百萬元；及(ii)一般辦公室及其他開支增加約人民幣50.4百萬元。

## 預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回

本集團預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣232.7百萬元減少約37.1%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣146.3百萬元。有關減少主要是由於(i)確認應收租金的減值虧損減少約人民幣91.4百萬元；(ii)截至二零二四年十二月三十一日止年度，確認其他應收款項的減值虧損約人民幣34.2百萬元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度則為撥回減值虧損約人民幣24.7百萬元；及(iii)確認墊付供應商款項的減值虧損增加約人民幣63.7百萬元。

## 商譽減值虧損

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得商譽減值虧損約人民幣251.5百萬元(二零二四年：無)。此乃主要由於中農網的財務表現不及預期。

# 管理層討論 及分析(續)

## 投資物業估值淨收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業估值淨收益約人民幣1,060.9百萬元(二零二四年：約人民幣629.4百萬元)。估值淨收益主要由於本年度內新增物業轉為作租賃用途的投資物業以及物業價值穩定所致。

## 出售一間附屬公司之淨收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得任何出售一間附屬公司收益或虧損(二零二四年：淨收益約人民幣16.4百萬元)。

## 出售聯營公司之淨收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得任何出售聯營公司收益或虧損(二零二四年：淨收益約人民幣70.0百萬元)。

## 分佔聯營公司之淨溢利

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得分佔聯營公司之淨溢利約人民幣5.2百萬元(二零二四年：約人民幣8.9百萬元)。有關減少主要由於若干聯營公司的虧損增加。

## 財務收入及成本

本集團財務收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣286.8百萬元減少約16.7%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣238.9百萬元。有關減少乃主要由於定期存款利息收入減少所致。

本集團財務成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣621.2百萬元減少約3.5%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣599.5百萬元。有關減少主要由於(i)計息借貸利息減少約人民幣18.4百萬元；(ii)撥入待售發展中物業之資本化款項減少約人民幣29.9百萬元；及(iii)銀行手續費及其他減少約人民幣45.0百萬元之綜合影響。

## 所得稅開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，所得稅開支約為人民幣181.8百萬元(二零二四年：約人民幣165.2百萬元)。增加乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)即期稅項減少約人民幣30.6百萬元；(ii)過往年度即期稅項超額撥備約人民幣40.2百萬元；及(iii)確認遞延稅項增加約人民幣87.5百萬元，主要是由於投資物業估值淨收益增加，以及預期信貸虧損模式下確認之減值虧損，扣除撥回的減少。

## 年內溢利

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨溢利約人民幣101.6百萬元(二零二四年：約人民幣93.4百萬元)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣147.4百萬元(二零二四年：約人民幣129.0百萬元)。

# 管理層討論 及分析(續)

## 流動資金及資本來源

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣6,093.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,725.1百萬元)及資產淨值約為人民幣14,405.6百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣14,343.0百萬元)。本集團已經並正在採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括(i)通過實施多種策略改善本集團的供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，並適當降低營運成本，本集團預期將於未來十二個月產生正經營現金流；(ii)本集團正積極並定期檢討資本結構，與銀行及其他金融機構就現有借款的續期或再融資進行磋商，於適當情況下亦會考慮通過銀行借款及股份配售籌集額外資金；及(iii)本集團可能進一步出售非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。於二零二五年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益總額約為人民幣14,082.3百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣13,951.2百萬元)，由已發行股本約人民幣34.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣34.5百萬元)及儲備約人民幣14,047.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣13,916.8百萬元)所組成。

## 現金狀況

本集團的現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,509.9百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,546.0百萬元)。本集團之現金及現金等價物水平維持穩定。本集團定期及密切監察其資金及財務狀況以滿足本集團資金需求。

## 計息借貸

本集團計息借貸總額由二零二四年十二月三十一日約人民幣14,831.4百萬元減少約2.9%至二零二五年十二月三十一日約人民幣14,399.9百萬元。貸款大部份以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值。於截至二零二五年十二月三十一日止年度之利率詳情載於本報告綜合財務報表附註25。

## 淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零二四年十二月三十一日的23.7%增加至二零二五年十二月三十一日的42.1%。淨負債比率之計算方法為計息借貸及租賃負債減現金及現金等價物及已抵押銀行存款後除以本公司權益股東應佔權益總額。

## 外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

## 資產質押

於二零二五年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣18,566.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣16,863.1百萬元)及總賬面值約人民幣6,676.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣9,841.8百萬元)之資產，作為獲取本集團若干計息借貸及應付票據之擔保。

# 管理層討論 及分析(續)

## 附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購及出售

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及／或合營企業。本集團將繼續尋求機會出售非核心資產及業務，以增強流動性及將資源投入到核心業務中。

## 分部報告

有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度分部報告的詳情，載於本報告綜合財務報表附註3。

## 或然負債

按照行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業之買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團將負責償還未償還之按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團之擔保期自有關按揭貸款授出日期起至買方獲得個人房產證及買方悉數清償按揭貸款(以較早者為準)止。於二零二五年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授之按揭融資提供之擔保約為人民幣156.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣82.8百萬元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團為第三方提供財務擔保約人民幣547.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣679.5百萬元)。

## 關連交易－根據特別授權認購新股份

於二零二五年一月二十七日，本公司與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司已有條件同意發行，而卓爾控股已有條件同意根據特別授權按每股0.26港元之價格認購1,200,000,000股普通股(佔該日現已發行股本總額約9.68%)，代價為312,000,000港元。該等認購股份的面值約為4,000,000港元。認購事項所得款項淨額預期約為311,700,000港元，並擬主要用作償還本集團之債務。

有關決議案未能於本公司於二零二五年三月十二日舉行的股東特別大會上獲通過。

於認購協議日期，卓爾控股於本公司已發行股本總額約10.56%中擁有權益。卓爾控股由閻志先生全資擁有，閻志先生(i)直接持有本公司已發行股本總額約0.60%；及(ii)持有卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展」)100%股權，卓爾發展於本公司已發行股本總額約59.07%中擁有權益。根據上市規則，閻志先生、卓爾控股及卓爾發展為本公司控股股東。因此，認購協議構成上市規則項下本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月二十七日及二零二五年三月十二日之公告，以及本公司日期為二零二五年二月十九日之通函。

# 管理層討論 及分析(續)

## 須予披露交易－提供擔保

於二零二五年十月十七日，中農網以中國工商銀行股份有限公司武漢武昌支行(「**工行武昌支行**」)為受益人訂立最高額保證合同，據此，中農網同意就合共未償還債權本金在人民幣147.0百萬元內，向**工行武昌支行**提供擔保(「**擔保**」)，以保證其持股49%之聯營公司湖北農業數字貿易有限公司(「**湖北數貿**」)妥善履行湖北數貿於二零二五年九月二十八日至二零二八年九月二十八日(包括首尾兩日)期間與**工行武昌支行**訂立之借款合同或其他融資協議下之還款責任。

由於有關提供財務資助的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，提供擔保構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的通告及公告規定。

進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十月十七日及二零二五年十月二十八日之公告。

## 會計政策變動

有關會計政策變動之詳情，請參閱本報告中本公司綜合財務報表附註1(c)。

## 財政年度結束後的重大事項

截至本報告日期，自截至二零二五年十二月三十一日止財政年度結束後並無發生影響本集團的重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用總計1,381名(二零二四年：1,575名)全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其他員工福利。截至二零二五年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為約人民幣294.9百萬元(二零二四年：約人民幣315.8百萬元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如股份及購股權))以招納及留任高質素員工。本集團根據整體市場環境與慣例、僱員職責及本集團財務狀況制定僱員薪酬政策。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。本集團亦為管理人員及其他員工投放資源於持續進修及培訓計劃，旨在不斷提升其專業技能與知識水平。

本集團已採納購股權計劃(「**購股權計劃**」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。購股權計劃已於二零二一年六月二十日屆滿。有關購股權計劃，於二零二五年十二月三十一日，15,547,407份購股權尚未行使，而於截至二零二五年十二月三十一日止年度內概無購股權根據購股權計劃已失效、獲行使或註銷。本公司已於二零二一年五月二十八日批准及採納新購股權計劃(「**二零二一年購股權計劃**」)，以繼續向合資格參與者授出購股權，作為對本集團所作貢獻或潛在貢獻之激勵或獎勵。於二零二五年十二月三十一日，概無根據二零二一年購股權計劃授出購股權。

本集團亦已採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，以表彰本集團任何成員公司任何僱員(包括但不限於任何董事)(董事會管理委員會全權酌情認定彼等已對或將對本集團作出貢獻)之貢獻，向彼等提供獎勵，以挽留彼等繼續協助本集團之營運及發展及吸引合適人員協助本集團之進一步發展。於截至二零二五年十二月三十一日止年度內概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲授出、歸屬、註銷或失效。

# 董事及 高級管理層履歷詳情

## 執行董事

閻志先生，53歲，自本集團成立起一直擔任本公司執行董事、主席及行政總裁，自二零一五年八月起調任為董事會聯席主席，及自二零一八年七月起調任為聯席行政總裁，並自二零二四年八月起由聯席主席調任為主席。彼主要負責制訂本集團之整體業務戰略及投資策略並監督項目規劃、業務及經營管理。彼亦為本公司提名委員會成員。閻先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。閻志先生為本集團的創始人，擁有豐富的商用物業及批發市場行業經驗以及其他包括金融、地產、物流、商業、航空等多個行業的投資及企業管理經驗。閻志先生擔任上海交易所上市公司漢商集團股份有限公司非獨立董事兼董事長。閻志先生自二零一九年七月起擔任納斯達克股票交易所上市公司門魚國際控股有限公司的獨立董事。閻志先生曾於二零一六年三月至二零二三年三月擔任紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事，並於二零一八年六月至二零二三年三月擔任蘭亭集勢的董事會主席，再自二零二四年八月重獲委任為蘭亭集勢的董事兼董事會主席。閻志先生亦曾擔任聯交所主板上市公司中國通商集團有限公司(股份代號：1719)的非執行董事兼聯席主席，並於二零二二年五月辭任。閻志先生是第十四屆湖北省人民代表大會代表，於二零一七年八月當選為武漢市工商業聯合會主席。閻志先生於二零零八年二月獲得武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位；二零一三年九月獲得長江商學院高級工商管理碩士學位；於二零一八年六月獲武漢大學頒發中國史博士學位。閻先生亦為卓爾發展投資有限公司及卓爾控股有限公司的董事，該等公司於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益。

于剛博士，66歲，於二零一五年八月十七日獲委任為董事會執行董事及聯席主席。于博士已於二零二四年八月辭任董事會聯席主席。于博士亦擔任本集團一間附屬公司的董事。于博士目前擔任納斯達克上市公司，知名醫藥電商平台111集團之聯合創始人及執行董事長，曾經為中國領先電子商務公司1號店之聯合創始人兼名譽董事長。于博士擁有豐富的電子商貿及營運以及物流管理經驗。於創辦1號店前，彼曾於戴爾公司擔任全球採購副總裁。于博士亦曾於亞馬遜網站出任全球供應鏈營運副總裁。加入亞馬遜前，于博士曾任美國德州大學奧斯汀分校邁康商學院管理科學及信息系統學系的Jack G. Taylor 座席教授、營運及物流管理中心(Center for Management of Operations and Logistics) 總監及不確定性決策研究中心(Center for Decision Making under Uncertainty) 聯席總監。于博士亦為科萊科技公司(CALEB Technologies Corporation) 之創始人、前主席兼首席執行官。科萊科技在二零零二年被艾森哲(Accenture) 併購。于博士於一九八二年取得武漢大學理學學士學位，並於一九八五年獲得康乃爾大學理學碩士學位。于博士於一九九零年獲賓夕凡尼亞大學沃爾頓商學院頒授博士學位。彼曾在二零零二年獲得國際INFORMS協會頒發的Franz Edelman 管理科學成就獎。於二零零二年和二零零三年兩次獲得國際工業工程師協會頒發的優秀研究獎和最佳論文獎，於二零一二年獲得國際POMS協會Martin Starr 生產與運營管理卓越實踐獎。于博士在國際專業雜誌上發表過80多篇文章，著書6部，獲有三項美國專利。于博士亦於二零一八年九月至二零二四年七月期間為深圳證券交易所上市公司美的集團股份有限公司的董事。于博士於二零一六年三月至二零二三年三月期間為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事，並於二零二零年九月至二零二三年十二月獲委任為納斯達克股票交易所上市公司Chindata Group Holdings Limited之獨立董事。

## 董事及 高級管理層履歷詳情(續)

齊志平先生，53歲，於二零一七年六月本集團收購中農網50.6%股權時加入本集團，並於二零一八年七月獲委任為執行董事及本集團聯席行政總裁。齊先生亦為本公司薪酬委員會及風險管理委員會成員，並擔任本集團若干附屬公司的董事。齊先生主要負責統籌管理本集團的在線平台業務及各平台協同，中農網的整體戰略規劃及經營能力提升，制定本集團投資和發展戰略，設計商業模式及參與本集團投資項目的決策和管理。齊先生為中農網創始團隊成員之一，在連鎖零售、證券投資及電子商務領域有豐富的經營管理經驗，而於企業治理、戰略規劃及全域部署亦富有經驗。齊先生於一九九四年獲得深圳大學企業管理專業學士學位，於二零二一年取得中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。齊先生自二零一八年八月十七日起獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事，並於二零一八年十一月十六日獲委任為其董事會副主席。

余偉先生，43歲，於二零二一年六月十五日獲委任為執行董事。彼於二零一五年十月加入本集團並擔任本集團若干附屬公司的董事。彼曾擔任卓爾智聯集團副總裁、漢口北集團聯席總裁及卓爾國際貿易集團有限公司董事長，在出行、金融、數字貿易及國際大宗商品交易等領域擁有十餘年從業經驗，尤其在投資、大宗商品和數字貿易領域積累了深厚經驗並形成獨到見解。彼先後參與組建武漢卓爾雲市集團、新加坡世界智能商品交易中心、卓紅金服公司及卓爾國貿集團，深耕投融資、產業互聯網、大宗商品交易及國際貿易領域多年。余偉先生於二零二三年三月獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事。此外，自二零二五年起，余先生擔任卓爾控股有限公司(由執行董事閻志先生持有99.95%權益)董事局董事，同時兼任武漢卓爾創業投資有限公司總裁。彼擁有武漢工業學院工商管理本科學歷，並取得長江商學院高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

范曉蘭女士，56歲，於二零二二年五月加入本集團。彼自二零二四年一月一日起獲委任為執行董事，現時亦為本公司提名委員會成員。彼為漢口北集團有限公司(本公司之附屬公司)董事長，主要負責本集團漢口北業務的運營及日常管理工作。范女士於企業戰略及營運管理方面有逾15年經驗。加入本集團前，范女士於二零零八年至二零一二年擔任湖北宜化集團有限責任公司副總裁，於二零零七年至二零零八年擔任當陽市政府市委副書記及市長，並於二零零三年至二零零七年擔任宜昌市團委書記及黨組書記。范女士自二零二一年四月起擔任武漢華中數控股份有限公司(於深圳證券交易所上市)監事會成員，並於二零二二年四月至二零二五年十一月調任監事會主席。彼亦自二零二二年三月起擔任漢商集團股份有限公司(於上海證券交易所上市)監事會成員。此外，自二零一二年起，范女士擔任在中國成立的有限責任公司卓爾控股有限公司(截至本報告日期，由執行董事閻志先生持有99.95%權益)董事，並於二零二五年一月調任董事會副總裁。范女士於二零一五年取得長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位。

## 董事及 高級管理層履歷詳情(續)

### 獨立非執行董事

張家輝先生，51歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，以及提名委員會及風險管理委員會成員。張先生擁有逾25年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及兩間聯交所GEM上市公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至二零一二年七月擔任聯交所主板上市公司和嘉控股有限公司(前稱和嘉資源控股有限公司，股份代號：704)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控股有限公司執行董事。彼於二零一二年八月至二零二零年五月擔任聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司(股份代號：653)首席財務官，並於二零二零年五月至二零二零年七月調任為行政總裁。張先生分別於二零二一年十一月至二零二三年七月、二零二一年十一月至二零二五年七月及於二零二三年七月至二零二五年七月擔任聯交所主板上市公司International Genius Company(前稱安山金控股份有限公司，股份代號：33)的首席財務官、聯席公司秘書及行政總裁。自二零二六年一月二十八日起，張先生獲委任為聯交所主板上市公司安莉芳控股有限公司(股份代號：1388)之首席財務官。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，66歲，於二零一六年二月二十九日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席，以及審核委員會及薪酬委員會成員。吳先生自二零零八年十月起為中澤嘉盟投資有限公司之主席。於加入中澤嘉盟投資有限公司前，吳先生擔任UT斯達康(中國)有限公司之主席及首席執行官12年。吳先生於電訊業及企業資本投資方面擁有豐富經驗。吳先生於一九八二年獲得北京工業大學電子工程學士學位及於一九八八年獲得美國新澤西理工學院電子工程碩士學位，並於二零一六年獲得美國新澤西理工大學榮譽博士學位。吳先生目前在深圳證券交易所上市公司中嘉博創信息技術股份有限公司擔任董事長。吳先生自二零二二年四月起擔任香港聯交所上市公司京東健康股份有限公司(股份代號：6618)之獨立非執行董事。吳先生曾於二零二二年五月至二零二五年三月擔任紐約證券交易所上市公司BEST Inc.之獨立董事。吳先生曾於二零一一年三月至二零二三年八月擔任深圳證券交易所上市公司華誼兄弟傳媒股份有限公司監事會主席，及於二零一六年十二月至二零二二年四月期間擔任深圳證券交易所上市公司海聯金匯科技股份有限公司之董事，及曾於二零一七年十二月至二零二二年三月期間擔任香港聯交所上市公司眾安在線財產保險股份有限公司(股份代號：6060)之獨立非執行董事。

## 董事及 高級管理層履歷詳情(續)

朱征夫先生，62歲，於二零一七年三月十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會和風險管理委員會之主席及審核委員會及提名委員會之成員。朱先生目前為浩天律師事務所合夥人會議主席，於此之前，朱先生自一九九九年至二零一九年擔任廣東東方昆侖律師事務所主任、執行合夥人；自一九九五年至一九九八年擔任廣東省國土廳廣東地產法律諮詢服務中心副主任；自一九九五年至一九九八年擔任廣東大陸律師事務所合夥人；自一九九三年至一九九五年擔任廣州市經濟貿易律師事務所金融地產部主任；自一九八七年至一九九三年擔任萬寶電器進出口公司貿易發展部副部長。朱先生自二零二二年五月起亦為深圳證券交易所上市公司廣州達安基因股份有限公司之獨立董事。朱先生於二零一四年四月至二零二二年五月擔任深圳證券交易所上市公司保利發展控股集團股份有限公司之獨立董事。朱先生自二零一八年一月至二零二一年一月擔任前香港聯交所上市公司創建集團(控股)有限公司(前股份代號：1609)之獨立非執行董事。朱先生亦是第十四屆全國人民代表大會代表及中華全國律師協會副監事長。彼於一九九九年畢業於武漢大學，取得國際經濟法學博士學位，且榮獲中華人民共和國司法部頒發之專職律師證書。

### 高級管理層

閻志先生、齊志平先生、余偉先生及范曉蘭女士亦擔任本集團高級管理層，彼等之履歷詳情載於執行董事一節。

朱國輝先生，49歲，為本公司首席財務官。朱先生於二零一四年八月加入本集團，主要負責本公司的財務管理及資本市場，於香港及中國內地的資本市場擁有逾20年的經驗。於加入本公司前，朱先生於多家金融機構任職，包括瑞信、惠理集團(一間於香港聯交所主板上市的公司，股份代號：806)及法國巴黎銀行，負責有關首次公開發售的交易、合併及收購、直接投資及企業融資等工作。朱先生持有中央財經大學的經濟學士學位以及香港大學的國際工商管理碩士學位。

宋漢傑先生，60歲，漢口北集團聯席總裁，主要負責本集團業務運營及物業管理工作。宋先生擁有約13年批發市場管理經驗及20餘年商業項目運營管理經驗。宋先生於二零一六年九月加入本集團擔任集團總裁助理至二零一八年一月，在此期間，被中國市場學會批發市場發展委員會評為「全國商品交易市場發展功勳人物」。宋先生自二零一八年二月起調任漢口北集團常務副總裁，自二零二四年八月起升任漢口北集團聯席總裁。宋先生自二零一九年起擔任武漢市黃陂區漢口北行業商會常務副會長，自二零二一年十月起擔任黃陂區物流行業協會副會長。

## 董事及 高級管理層履歷詳情(續)

**孫煒先生**，48歲，高級經濟師，為本集團副總裁及本集團附屬公司中農網行政總裁。孫先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。孫先生於二零一七年六月本集團收購中農網時加入本集團，並主要負責統籌中農網戰略定位、全面經營管理、技術研發以及投資項目。孫煒先生於二零一零年籌建成立中農網，在資本運作、產業互聯網、供應鏈金融及技術研發領域有豐富的實踐經驗和創新成果。孫先生於二零零零年獲得西安交通大學材料成型與控制工程專業學士學位，二零零四年獲得西安交通大學管理科學與工程專業碩士學位，二零一五年獲得中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

**潘富傑先生**，48歲，為本集團附屬公司黑色大宗商品產業互聯網平台——上海卓鋼鏈電子商務有限公司行政總裁。潘先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。潘先生於二零一八年三月在本集團與西本新幹線成立卓鋼鏈時加入本集團，並主要負責公司戰略目標制定、商業模式創新及日常經營管理工作。潘先生在鋼鐵、煤炭及礦產品等黑色大宗商品國內外貿易領域有逾20年的經營、管理及投資經驗以及多年產業互聯網創新實踐經歷，具有大型企業的戰略規劃、經營管理及領導組織能力。潘先生於一九九八年獲得北方交通大學物資管理工程專業學士學位，二零零九年獲得清華大學經管院MBA學位，二零一七年獲得北京大學經濟學院金融學專業碩士學位。

**白睿先生**，46歲，為本集團附屬公司化塑匯董事會主席。白先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。彼於二零二零年一月加入本集團，並主要負責發展策略規劃、企業管治架構、風險管理監督等。白先生二零一零年畢業於山東大學，取得工商管理學士學位，後獲廈門大學EMBA學位，在加入化塑匯前擔任上海鋼銀電子商務股份有限公司董事、總經理一職，任職期間在原有體制下完成不同業務模式的平穩轉型，打造集現貨交易、線上融資、支付結算、倉儲物流等配套服務於一體的「無縫交易平台」，為產業鏈提供全流程解決方案。

**趙凱先生**，36歲，為本集團附屬公司化塑匯的首席執行官。趙先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。彼於二零一七年七月加入本集團，並自二零二五年起負責統籌化塑匯全面經營管理、風控體系建設、核心團隊構建等。趙先生於二零一四年畢業於華中農業大學，取得法學與經濟學雙學士學位，二零一七年獲華中農業大學管理學碩士學位。在加入化塑匯前，趙先生擔任卓爾生態農業發展(武漢)有限公司總經理，統籌多間農業公司營運。彼於產業平台營運、供應鏈管理及業務流程管理方面擁有豐富經驗。

# 董事會 報告

董事會欣然提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的報告及經審核綜合財務報表。

## 一般資料

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

## 主要業務

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

## 業務回顧及表現

於回顧年度內，本集團業務回顧、本集團表現之討論及分析，本集團未來業務發展之討論、本公司業務展望、本集團可能面臨之潛在風險及不確定性及截至二零二五年十二月三十一日止年度發生之影響本公司之重大事件分別於本年報第4至7頁「主席報告」一節、第8至20頁「管理層討論及分析」一節及第61至64頁「管理主要風險」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34頁董事會報告之「與僱員、供應商及客戶之關係」一段。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之採用財務表現指標作出之表現分析於本年報第8至20頁「管理層討論及分析」一節提供。

此外，本集團參考環境及社會相關主要表現指標及政策以及遵守對本公司有重大影響之相關法律法規之表現詳情載於「環境、社會及管治報告」內，該報告將由本公司於本公司網站([www.zallcn.com](http://www.zallcn.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發。

## 業績及分配

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績載於第75頁的綜合損益表。

董事會並不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零二四年同期：無)。截至二零二五年十二月三十一日止年度並無派發或宣派中期股息。

# 董事會 報告(續)

## 財務報表

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及本公司狀況以及本集團於有關日期的事務載於第75至191頁。

## 儲備

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第79至80頁。

## 可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，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2,672百萬元(二零二四年：人民幣4,255百萬元)。

## 集團財務摘要

本集團於過往五個財政年度之業績、資產及負債概要載於本年報第196頁。

## 股本

本公司股本截至二零二五年十二月三十一日止年度及於當日之變動載於綜合財務報表附註30(b)。

## 優先購買權

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

## 稅項減免

董事並不知悉有關股東因持有本公司證券而獲減免任何稅項。

# 董事會 報告(續)

## 購股權計劃

### (a) 二零一一年購股權計劃

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

二零一一年購股權計劃主要條款概述如下：

#### 1. 二零一一年購股權計劃的目的

二零一一年購股權計劃旨在表揚及獎勵曾經或可能對本集團有貢獻的二零一一年合資格參與者。二零一一年購股權計劃使二零一一年合資格參與者可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵二零一一年合資格參與者為本集團的利益而提高表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留對或將對本集團長遠發展有利的二零一一年合資格參與者(定義見下文)或以其他方式與其保持持續業務關係。

#### 2. 二零一一年購股權計劃的參與者

董事會可酌情向以下人士(統稱為「二零一一年合資格參與者」)授出可認購董事會所指定數目新股份的購股權：

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

#### 3. 可根據二零一一年購股權計劃發行的股份總數

二零一一年購股權計劃於二零二一年六月二十日到期。於截至二零二五年十二月三十一日止年度年初及年末，二零一一年購股權計劃項下概無可授出的尚未行使購股權。儘管購股權計劃到期，已授出及仍未行使的購股權(即15,547,407份購股權)將繼續受限於及根據授出購股權的條款、二零一一年購股權計劃的條文及上市規則仍屬有效及可予行使。於本報告日期，有15,547,407份尚未行使之購股權，佔本公司於本報告日期已發行股份(不包括庫存股份)約0.13%。

# 董事會 報告(續)

## 4. 各參與者根據二零一一年購股權計劃的最高配額

截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各二零一一年合資格參與者授出的購股權(包括已行使及未行使購股權)而已發行及可發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘授出超出此1%上限的購股權，須先達成以下條件：

- (i) 本公司刊發通函，載列二零一一年合資格參與者的身份、將授出的購股權(以及已向該參與者授出的購股權)數目及條款、根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17.02(2)條規定的資料及根據第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及/或遵守上市規則不時作出的其他規定，而該二零一一年合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)不得於相關大會上投票。

## 5. 根據二零一一年購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間隨時行使，但必須於授出購股權當日起計10年內行使，惟二零一一年購股權計劃根據提早終止條文提早終止則除外。

## 6. 接納購股權時須支付之金額以及必須或可能須付款之期限

已授出之購股權必須於規定的接納期內接納，並須為每次授出之購股權支付1港元。

## 7. 購股權於回顧年度內變動

截至二零二五年十二月三十一日止年度，二零一一年購股權計劃項下購股權(「購股權」)的變動詳情如下：

參與者類別	授出日期	每股行使價	歸屬日期及行使期間	於二零二五年				於二零二五年		行使日期 每股價格	
				一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	十二月 三十一日 之結餘	緊接 授出日期 前每股價格		
<b>董事：</b>											
齊志平先生	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元 (附註3)	行使條件達成日期至 二零二七年十二月 二十一日(附註1)	777,371	無	無	無	無	777,371	8.46港元	無 (附註2)
齊志平先生之 配偶	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元 (附註3)	行使條件達成日期至 二零二七年十二月 二十一日(附註1)	13,992,665	無	無	無	無	13,992,665	8.46港元	無 (附註2)
本集團僱員	二零一七年 十二月二十二日	8.48港元 (附註3)	行使條件達成日期至 二零二七年十二月 二十一日(附註1)	777,371	無	無	無	無	777,371	8.46港元	無 (附註2)
總計				15,547,407	無	無	無	無	15,547,407		

# 董事會 報告(續)

附註：

1. 該等購股權須待若干財務表現目標(載列於各自授出函)達成後方可行使。有關財務表現目標的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函內「管理層股份及管理層期權」一段。
2. 概無購股權於截至二零二五年十二月三十一日止年度內獲授出、行使、失效或註銷。
3. 有關釐定行使價的基準，請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十二日的公告。

除上述所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度年初及／或年末時概無尚未行使購股權。

## (b) 二零二一年購股權計劃

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

二零二一年購股權計劃之主要條款概述如下：

### 1. 二零二一年購股權計劃之目的

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

### 2. 二零二一年購股權計劃之參與者

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

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

### 3. 可根據二零二一年購股權計劃發行之股份總數

行使根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃(如有)可能授出之購股權而可發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10%(即1,178,282,580股)。於截至二零二五年十二月三十一日止年度年初及年末，二零二一年購股權計劃項下可授出1,178,282,580股尚未行使購股權。於本報告日期，根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃(如有)可發行的股份數目為1,178,282,580股，佔本公司已發行股本(不包括庫存股份)約9.5%。

# 董事會 報告(續)

## 4. 各參與者根據二零二一年購股權計劃之最高配額

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

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

## 5. 根據二零二一年購股權計劃必須行使購股權之期限

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

## 6. 行使購股權前必須持有之最短期限

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

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

已授出之購股權必須於要約日期起計30日內接納，並須為每次授出之購股權支付1港元。

## 8. 釐定行使價的基準

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

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

# 董事會 報告(續)

## 9. 二零二一年購股權計劃之餘下年期

二零二一年購股權計劃由二零二一年五月二十八日起生效，為期10年。二零二一年購股權計劃之餘下年期約為5.1年。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司概無根據二零二一年購股權計劃之條款授出購股權。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使、被註銷或失效。截至二零二五年十二月三十一日止年度年初及／或年末，二零二一年購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。

## 股份獎勵計劃

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

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

以下為股份獎勵計劃的主要條款摘要：

### 1. 股份獎勵計劃之目的

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

### 2. 股份獎勵計劃之參與者

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

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

# 董事會 報告(續)

## 3. 可根據股份獎勵計劃發行之股份總數

根據股份獎勵計劃可發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數的10% (即1,178,282,580股)。於截至二零二五年十二月三十一日止年度年初及年末，股份獎勵計劃項下可供授出1,161,602,580股股份。於本報告日期，根據股份獎勵計劃可發行的股份數目為1,161,602,580股，佔本公司已發行股本(不包括庫存股份)約9.4%。

## 4. 各參與者根據股份獎勵計劃之最高配額

根據股份獎勵計劃授予獲選僱員最高股份數目不得超過不時已發行股份的1%。

## 5. 根據股份獎勵計劃必須行使購股權之期限

不適用。

## 6. 根據股份獎勵計劃所授獎勵之歸屬期

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

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

由於獎勵股份將無償授予已接納所授獎勵的獲選僱員，故不適用。

## 8. 釐定獎勵股份購買價之基準

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

## 9. 股份獎勵計劃之餘下年期

股份獎勵計劃將於以下日期(以較早者為準)終止：(i) 採納日期10週年當日；及(ii) 董事會透過董事會決議案釐定之提早終止日期，惟有關終止不得影響任何獲選僱員根據股份獎勵計劃存續之任何權利。根據股份獎勵計劃規則，股份獎勵計劃之餘下年期約為5.6年。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無根據股份獎勵計劃的條款授出獎勵股份。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無獎勵股份已歸屬、註銷或失效。於截至二零二五年十二月三十一日止年度年初及年末，股份獎勵計劃項下並無未歸屬的獎勵股份。

# 董事會 報告(續)

## 有關非常重大收購事項進展之進一步更新

茲提述本公司日期為二零一七年六月二十七日、二零一八年四月二日、二零一八年十月二日、二零一八年十月十八日、二零一九年四月一日、二零一九年九月三十日、二零一九年十一月二十九日、二零二零年一月二十三日、二零二一年三月三十一日、二零二一年八月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年六月三十日及二零二三年一月三日之公告(統稱「該等公告」)、本公司日期為二零二三年三月三十一日、二零二四年三月二十八日及二零二五年三月三十一日的年報、本公司日期為二零二三年八月三十一日、二零二四年八月三十日及二零二五年八月二十九日的中期報告，及本公司日期為二零一七年十二月十一日之通函(「該通函」)，內容有關(其中包括)進一步收購事項。除另有界定外，本處所用詞彙與該等公告及該通函內所界定者具有相同涵義。

誠如本公司日期為二零二五年八月二十九日的中期報告所述，訂約方已就收購第二批其後目標股權(即項目公司股權總額的3%)訂立單獨股份購買協議。於本年報日期，訂約方正在落實第二批其後收購事項的餘下先決條件，尤其是償付餘下80%的代價(即約人民幣88百萬元)。本公司將就其後收購事項之最新進展及/或完成之詳情另行刊發公告及/或於其財務報告中披露，讓股東及本公司潛在投資者知悉。

## 主要供應商及客戶

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額佔本集團銷售總額低於30%，約為23.4%(二零二四年：17.0%)，而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約6.6%(二零二四年：6.0%)。

於回顧年度內，本集團五大供應商應佔採購總額佔本集團採購總額低於30%，約為20.4%(二零二四年：18.0%)，而本集團最大供應商應佔採購成本則佔本集團採購成本總額約6.5%(二零二四年：9.1%)。本集團的採購包括為持續供應予客戶所需的定期採購。因此，採購包括但不限於購入政府土地及建築材料開支，以及購入供應商貨品。

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

## 與僱員、供應商及客戶之關係

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

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

# 董事會 報告(續)

## 計息借貸

本集團於二零二五年十二月三十一日之計息借貸詳情載於綜合財務報表附註25。

## 捐贈

本集團於回顧年度內作出慈善及其他捐贈約人民幣零元(二零二四年：人民幣800,000元)。

## 物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註11。

## 投資物業、在建物業及持作出售竣工物業

年內本集團投資物業的變動詳情載於綜合財務報表附註10。投資物業、在建物業及持作出售竣工物業詳情載於第192至195頁之「主要物業資料」一節。

## 所持重大投資

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

本集團於二零二五年十二月三十一日的主要物業(投資物業)詳情載於本年報第192至195頁「主要物業資料」一節。

## 未來重大投資計劃及資本資產

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

# 董事會 報告(續)

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。於二零二五年十二月三十一日及本年報日期，本公司概無持有任何庫存股份。

## 董事

年內及截至本報告日期任職本公司之董事為：

### 執行董事：

閻志先生(主席兼聯席行政總裁)

于剛博士

齊志平先生(聯席行政總裁)

余偉先生

范曉蘭女士

### 獨立非執行董事：

張家輝先生

吳鷹先生

朱征夫先生

根據細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪值退任，因此范曉蘭女士、張家輝先生及朱征夫先生將於二零二六年五月二十八日舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任董事，合資格並願意重選連任。

## 董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報第21至25頁。

## 獨立性確認書

本公司已接獲其各獨立非執行董事就其於上市規則第3.13條所述因素方面的獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

# 董事會 報告(續)

## 遵守法律法規

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

## 董事資料變動

於本公司作出具體查詢及獲得董事確認後，除本報告中另有所載外，自本公司最近期刊發的中期報告以來，概無其他董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。董事若干經更新資料載列如下：

1. 范曉蘭女士於二零二五年十一月辭任深圳證券交易所上市公司武漢華中數控股份有限公司之監事會主席。
2. 張家輝先生於二零二六年一月二十八日獲委任為聯交所主板上市公司安莉芳控股有限公司(股份代號：1388)之首席財務官。
3. 執行董事范曉蘭女士及獨立非執行董事朱征夫先生獲委任為董事會提名委員會成員，自二零二六年一月一日起生效。

## 董事服務合約

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

## 獲准許之彌償條文

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

## 董事薪酬及薪酬政策

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)考量並向董事會建議本公司支付董事及高級管理人員的薪酬及其他福利，考慮勞工市場趨勢、董事及高級管理人員的整體薪酬政策及結構等因素。董事薪酬乃參考多項因素釐定，包括現行市場狀況、本集團表現，以及相關董事的投入時間、職責與個人表現。薪酬委員會定期監察所有董事及高級管理人員的薪酬，以確保董事的薪酬及補償水平適當。董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註7。

# 董事會 報告(續)

## 於重大交易、安排及合約之權益

持續關連交易及重大關連方交易之詳情於本報告及綜合財務報表附註34中披露。

除本報告所披露者外，概無董事或與任何董事有關連的實體在本公司或其任何附屬公司所訂立、於截至二零二五年十二月三十一日止年度或於截至該日止年度年末仍存續並且與本集團業務有關的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

除本報告所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其附屬公司訂立任何重大合約，或訂立由控股股東或其附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的任何重大合約。

## 董事於競爭業務之權益

於截至二零二五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任何業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

## 股票掛鈎協議

除本公司於二零一一年六月二十日及二零二一年五月二十八日採納之購股權計劃(誠如本報告「購股權計劃」一節所披露者)及本公司於二零二二年十二月十日採納之股份獎勵計劃(誠如本報告「股份獎勵計劃」一節所披露者)外，本公司於本年度並無訂立股票掛鈎協議，亦無於本年度結束時擁有仍然存續之股票掛鈎協議。

## 管理合約

於回顧年度內，除與本公司董事訂立的服務合約外，本公司並無簽訂或存有任何有關於承擔公司全部或任何重大部分業務之管理及行政合約。

## 董事購買股份或債券之權利

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

# 董事會 報告(續)

## 本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零二五年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則附錄C3所載本公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	權益性質	於二零二五年	於二零二五年
		十二月三十一日 所持普通股/ 相關股份數目	十二月 三十一日持股 概約百分比 <sup>(4)</sup>
閻志先生	受控制法團之權益	8,633,306,868 (L) <sup>(1)</sup>	69.63%
	實益擁有人	73,833,000 (L)	0.60%
于剛博士	實益擁有人	270,000 (L)	0.00%
	配偶權益	11,800,000 (L)	0.10%
齊志平先生	受控制法團之權益	90,690,840 (L) <sup>(3)</sup>	0.73%
	實益擁有人	4,294,551 (L) <sup>(2(a))</sup>	0.03%
	配偶權益	16,771,924 (L) <sup>(2(b))</sup>	0.14%
余偉先生	實益擁有人	290,000 (L)	0.00%
范曉蘭女士	實益擁有人	270,000 (L)	0.00%
張家輝先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%
吳鷹先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%
朱征夫先生	實益擁有人	180,000 (L)	0.00%

(L) 指好倉。

## 董事會 報告(續)

附註：

- (1) 該7,323,906,268股股份及1,309,400,600股股份分別由卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)及卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)持有。該兩間公司均由閻志先生全資擁有。
- (2) (a) 該等權益包括(i) 3,517,180股股份；及(ii)本公司根據二零一一年購股權計劃授出購股權所涉及的777,371股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。  
  
(b) 該等權益包括(i) 2,779,259股股份；及(ii)本公司根據二零一一年購股權計劃向齊志平先生之配偶授出購股權所涉及的13,992,665股相關股份，有關詳情載於「購股權計劃」一節。根據證券及期貨條例，齊志平先生被視為於其配偶持有之股份中擁有權益。
- (3) 該90,690,840股股份由Smartedge Group Limited持有，Smartedge Group Limited為于剛博士及其配偶各擁有50%權益的實體。
- (4) 百分比相當於擁有權益的普通股股數除以於二零二五年十二月三十一日的本公司已發行股份股數(12,399,505,800股普通股)。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士並無亦無視作於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條所存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

# 董事會 報告(續)

## 主要股東及其他人士的權益

就任何董事所知，於二零二五年十二月三十一日，以下人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

名稱/姓名	權益性質	於二零二五年	於二零二五年
		十二月三十一日 所持普通股/ 相關股份數目	十二月三十一日 持股概約 百分比 <sup>(3)</sup>
<b>主要股東</b>			
卓爾發展投資	實益擁有人	7,323,906,268 (L) <sup>(1)</sup>	59.07%
卓爾控股	實益擁有人	1,309,400,600 (L) <sup>(1)</sup>	10.56%
<b>其他人士</b>			
中國中信金融資產管理 股份有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) <sup>(2)</sup>	5.53%
華融華僑資產管理股份 有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) <sup>(2)</sup>	5.53%
梁衍衡	其他	685,689,000 (L) <sup>(3)</sup>	5.53%
蘇潔儀	其他	685,689,000 (L) <sup>(3)</sup>	5.53%

(L) 指好倉。

附註：

- (1) 卓爾發展投資及卓爾控股均為由閻志先生全資擁有之公司。
- (2) 該535,689,000股股份及150,000,000股股份(合共685,689,000股股份)分別由Dream Heaven Limited及Superb Colour Limited持有。該兩間公司均由華融華僑資產管理股份有限公司間接全資擁有，而中國中信金融資產管理股份有限公司(前稱中國華融資產管理股份有限公司)擁有華融華僑資產管理股份有限公司約91%權益。
- (3) 按照二零二五年四月一日刊載於聯交所網站的披露權益通知，根據二零二五年三月二十八日之接管人委任契據，梁衍衡先生及蘇潔儀女士已獲委任為本公司685,689,000股股份之共同及個別接管人。
- (4) 百分比根據於二零二五年十二月三十一日本公司已發行股份總數(12,399,505,800股)計算。

## 董事會 報告(續)

閻志先生與卓爾發展投資之間存在7,323,906,268股股份的權益重疊，以及閻志先生及卓爾控股重複擁有1,309,400,600股股份的權益。

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

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，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

本公司已發行股本之詳情載於綜合財務報表附註30。於二零二五年十二月三十一日，本公司僅發行一類股份，該類股份彼此之間在所有方面享有同等地位。

本公司適用的公眾持股量門檻，乃指公眾持有之股份佔本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數至少15%的初始規定門檻。

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條行使酌情權，於上市時接納本公司15%之較低公眾持股量。根據本公司於刊發本年報前的最後實際可行日期可公開獲得的資料及就董事所知，(i)本公司已遵守上市規則第13.32B條規定，並已於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度及截至本報告日期維持充足的公眾持股量；及(ii)於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數(不包括庫存股份(如有))中，約28.89%由公眾持有。有關本公司於聯交所上市之普通股的擁有權組成之資料，請參閱上文「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」及「主要股東及其他人士的權益」各段。

### 退休福利計劃

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

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市級政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之14%至16%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。

# 董事會 報告(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團扣除自綜合損益表的退休計劃供款總額約為人民幣19.9百萬元(二零二四年：約人民幣21.0百萬元)。

概無任何可供本集團降低現有供款水平之已沒收供款。

## 持續關連交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團簽訂了以下持續關連交易：

### (a) 日期為二零一八年七月九日與武漢眾邦銀行之戰略框架協議

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

框架協議之簽訂期限為二零一八年七月九日至二零二零年十二月三十一日，並已續至二零二三年十二月三十一日。於二零二三年十二月二十九日，本公司與武漢眾邦銀行訂立經重續二零二四年戰略框架協議，自二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止為期三年，據此，訂約方同意進一步重續戰略框架協議以便於本集團持續發展交易平台及提供供應鏈金融服務。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日之公告。上述金融服務之定價安排載列如下：

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

武漢眾邦銀行之30%股權由閻志先生持有99.95%權益的卓爾控股有限公司直接擁有。故此，武漢眾邦銀行為上市規則項下本公司之關連人士，且訂立框架協議根據上市規則第14A章構成本公司持續關連交易。

# 董事會 報告(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於武漢眾邦銀行存款的最高每日結餘(包括應計利息)約為人民幣92百萬元(二零二四年：約人民幣122百萬元)，為每日存款上限人民幣138百萬元之內。

## 獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事已審閱及確認截至二零二五年十二月三十一日止年度，上述載列本集團已訂立之持續關連交易：

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

## 本公司核數師的確認

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

## 關連方交易

年內進行的重大關連方交易之詳情載列於綜合財務報表附註34。有關構成關連交易或持續關連交易(視情況而定)之關連方交易(除上文「關連交易—根據特別授權認購新股份」及「持續關連交易」各節所述者外)，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定，而本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。除本年報所披露者外，概無關連方交易符合上市規則第14A章「關連交易」及「持續關連交易」之定義。本公司確認已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

# 董事會 報告(續)

## 暫停辦理股份過戶登記手續以確定股東出席股東週年大會及於會上投票的權利

為釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將自二零二六年五月二十二日(星期五)起至二零二六年五月二十八日(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。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零二六年五月二十一日(星期四)下午四時正前，將填妥的過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，以辦理登記手續，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

## 本年度後之重大期後事項

截至本報告日期，本集團在報告期後未發生任何重大事項。

## 審核委員會

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。有關審核委員會工作及其組成之資料載列於企業管治報告。

## 核數師

於過去三年本公司核數師概無變動。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由天職香港審核。天職香港將退任，惟符合資格並願意膺選連任。續聘天職香港為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

齊志平

董事

香港，二零二六年三月三十一日

# 企業 管治報告

董事會欣然於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報中呈列本企業管治報告。

## 遵守企業管治常規守則

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

本公司股份於聯交所上市後已採納上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零二五年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則所載守則條文。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司堅定致力維持及確保高水平的企業管治標準，並將不斷檢討及改善企業管治常規及標準。

## 財務申報

董事確認其有責任編製公平地反映本集團狀況之綜合財務報表。董事知悉，本集團於二零二五年十二月三十一日的流動負債淨額約人民幣6,090,826,000元，且這些情況連同其他事宜表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮。有關該事宜之進一步論述，載於本報告綜合財務報表附註1(b)。

獨立核數師有關其報告及責任的聲明載於本年報第69至74頁之獨立核數師報告。

## 董事會

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

## 企業 管治報告(續)

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

董事會授予高級管理層權力及責任以負責本集團日常管理及經營。

董事會定期會面，審核本公司財務及經營表現，並審議及批准本公司之總體策略及政策。董事每月可獲提供更新資料，詳細載列有關本公司表現、狀況及前景的公正及準確的評估，以便董事會整體及每位董事履行職務。董事會成員各有所長，而董事會對於本集團所從事業務均具備充分行業知識、豐富的企業及策略規劃經驗及／或專門技術。執行董事及獨立非執行董事為本公司帶來不同的經驗及專門技術。

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

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

現時董事會成員之履歷詳情載於本年報第21至25頁「董事及高級管理層履歷詳情」一節。除另有披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

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

# 企業 管治報告(續)

## 主席及行政總裁

閻志先生乃本公司的主席，負責使董事會得以有效運作。閻志先生及齊志平先生乃本公司的聯席行政總裁，負責本集團日常管理。

## 獨立非執行董事

每位獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的委任函，惟根據細則須輪流退任。

本公司已接獲其各獨立非執行董事就上市規則第3.13條所述因素方面的獨立性之年度確認書。根據該等確認書內容，本公司認為，三位獨立非執行董事均為獨立，且彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之特定指引。

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

此外，除定期舉行董事會會議外，主席與獨立非執行董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度在並無其他董事出席的情況下舉行會議。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會始終符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事之規定，其中一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

## 獨立觀點機制

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

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

## 企業 管治報告(續)

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

### 董事會會議

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

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事積極參與本集團的事務，本公司舉行了四次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易，以及檢討及批准本集團的中期業績及全年業績。董事不應就批准任何彼或彼的任何緊密聯繫人於當中有重大利益的合約或安排或任何其他建議的董事會決議案投票，亦不應被計入有關法定人數。

### 董事及高級職員責任險

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

# 企業 管治報告(續)

## 董事會轄下委員會

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

## 審核委員會

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

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

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議及已審核本集團截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。審核委員會亦考慮委任外聘核數師及批准外聘核數師的薪酬及其委聘條款，審核及確認本集團採用的會計原則及慣例並與管理層及外聘核數師討論審計及財務申報事宜，以及檢討本公司的內部監控系統並與管理層討論風險管理及內部監控系統，以確保管理層有效履行其職責。

## 企業管治職能

回顧年內，審核委員會亦負責制訂本公司企業管治政策，並履行以下企業管治職能：

- 制訂及審核本集團企業管治政策及慣例，並提出推薦建議
- 審核及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展
- 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)

## 企業 管治報告(續)

- 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)
- 審核本集團遵守企業管治守則及當中披露規定的情況

截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會已審核本集團在企業管治和遵守法律及監管規定方面的政策及慣例，包括遵守企業管治守則的情況。此外，審核委員會已審核董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展。

### 薪酬委員會

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

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

本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))以招納及留任高質素員工。薪酬委員會每年或於必要時審核該等薪酬待遇。有關董事薪酬政策的詳情，請參閱本報告內董事會報告所載「董事薪酬及薪酬政策」一節。有關截至二零二五年十二月三十一日止年度董事薪酬的詳情載於綜合財務報表附註7。

年內，薪酬委員會舉行了兩次會議以(其中包括)(i)檢討本公司的薪酬政策，包括應付董事及本公司高級管理層的薪酬架構及水平、(ii)檢討本公司每位董事之年度薪酬方案，並向董事會作出建議，及(iii)評估執行董事的表現。

# 企業 管治報告(續)

## 提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)根據企業管治守則於二零一一年六月二十日成立，並訂立書面職權範圍。提名委員會負責審核董事會的結構、規模和構成；就甄選董事職務候選人、委任、重新委任董事及董事會的繼任事宜向董事會提供意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。

於考慮候選人是否適合擔任董事職位時，提名委員會亦會考慮董事會於二零一三年八月三十日採納的「董事會多元化政策」以及上市規則的規定。於考慮董事會多元化政策時已考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。

根據以上標準，提名委員會已審核董事會的構成，並確認現有董事會之架構適當，無需進行調整。

提名委員會由三名獨立非執行董事吳鷹先生、張家輝先生及朱征夫先生及兩名執行董事閻志先生及范曉蘭女士組成。吳鷹先生擔任提名委員會主席。

年內，提名委員會舉行了兩次會議，以重新審閱董事會架構、人數及組成，並認為目前董事會由多元化的成員組成，切合本公司的業務需要。提名委員會亦已考慮及建議董事會批准退任董事名單，以於本公司應屆股東週年大會上重選連任。

## 董事會多元化政策及可衡量目標

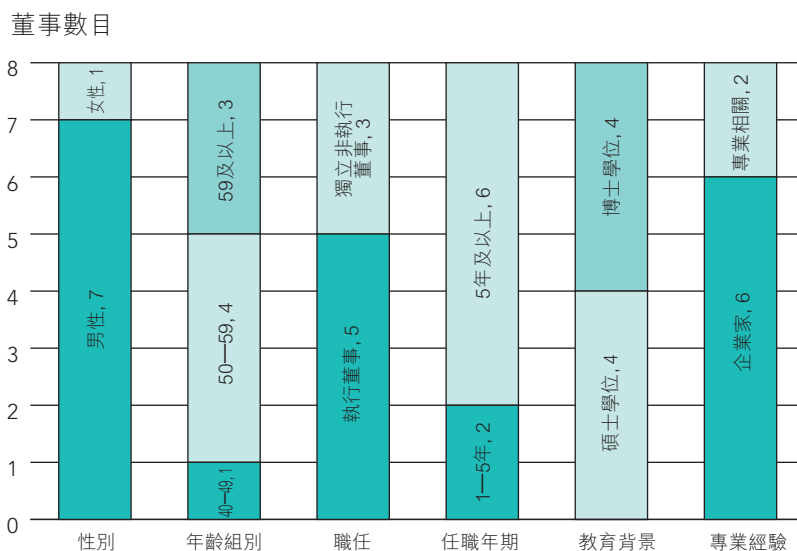
本公司採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，以訂明達致及維持董事會多元化的方針。根據董事會多元化政策，本公司通過考慮多種因素，包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、專業經驗、技能、知識、服務年期及其他條件，尋求實現董事會多元化。最終選擇決定將基於所選候任董事將為董事會帶來的優點及貢獻。提名委員會不時監察政策實施情況，並適時檢討政策，以確保政策有效性。提名委員會將不時討論並商定可衡量目標以實現董事會多元化。就實行董事會多元化政策而言，以下為可衡量目標：

1. 董事人數的至少三分之一須為獨立非執行董事；
2. 至少一名董事為女性；
3. 至少一名董事須已獲取會計或其他專業資格。
4. 董事投入可用時間及相關利益；及
5. 不同行業的成就及經驗。

# 企業管治報告(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已達成全部可衡量目標。

於二零二五年十二月三十一日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析載列如下：



提名委員會認為，現有董事會在規模、結構、組成、忠誠、獨立性及多元化方面均良好而有效。董事會認為已達成有關董事會性別多元化的可衡量目標，並致力於維持董事會性別多元化的適當平衡，尋求機會逐步提高女性成員的比例。

本集團的僱傭、培訓及職業發展機會均向全體合資格僱員平等開放，不存在歧視。於二零二五年十二月三十一日，本集團員工隊伍(包括執行董事及高級管理人員)中男性及女性佔比分別約為53%比47%。董事會認為本集團性別多元化整體均衡，本集團將繼續在集團上下促進及維持員工隊伍的性別多元化及均衡性。

# 企業 管治報告(續)

## 提名政策

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

提名委員會於評估建議候選人的合適性時用作參考的因素包括：

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

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

退任董事合資格獲提名委員會提名及董事會推薦在股東大會上重選連任。

# 企業 管治報告(續)

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

提名委員會如認為有必要，可要求候選人提供額外資料及文件。

## 提名程序

- 提名委員會秘書或本公司董事須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可依據上文所列之準則物色及提名未獲董事會成員提名的候選人。
- 提名委員會可依據上文所列之準則使用任何其認為適當的流程評估候選人，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考。
- 如要填補臨時空缺及作為現有董事會新增成員，提名委員會須推薦候選人供董事會考慮、批准及委任。董事會為填補臨時空缺或作為現有董事會新增成員而委任的任何董事應任職至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，屆時符合資格膺選連任。如要推薦候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及向股東推薦參選。
- 在股東大會上參選的情況下，於發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。
- 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料，本公司將會向股東發出通函。建議候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議薪酬及適用法律、規則及規例(包括上市規則)規定的任何其他資料將載入向股東發出的通函。此外，如有新董事獲委任或被調任，本公司將於實際可行情況下盡快公佈該變動，並按上市規則規定包括相關董事的詳細資料。
- 股東亦可提名參選董事的人選，有關詳情載於本公司的《股東提名人士參選董事的程序》。股東可於提名期限內，在沒有董事會推薦或提名委員會提名下向本公司註冊辦事處、總辦事處或登記辦事處(由董事會不時釐定以存置股東名冊分冊及(除非董事會另有指示)遞交過戶或其他所有權文件辦理登記及將予登記的地點)發送通知，提呈決議案提名股東通函所載候選人以外的若干人士參選董事。有關建議候選人的詳情將透過補充通函發送給全體股東以供參考。

## 企業 管治報告(續)

- 候選人可於股東大會舉行前任何時候向本公司的公司秘書發出書面通知退選。
- 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。甄選並委任董事的最終責任由整個董事會承擔。

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

提名委員會可酌情提名其認為合適的任何人士。

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

### 風險管理委員會

本公司風險管理委員會(「風險管理委員會」)於二零一七年三月三十一日成立，其書面職權範圍符合企業管治守則。成立風險管理委員會之目的為識別、討論、處理及審閱本公司之任何風險或潛在風險事宜，並向董事會建議本公司之整體風險管理策略。

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

風險管理委員會負責就本公司及附屬公司之整體風險偏好／承受能力、風險管理策略及內部監控，向董事會提供意見，並監察高級管理層執行經董事會設立及批核之該等策略，並就所採納策略之有效性提供獨立檢討以確保其符合本公司整體業務目標之相關策略。

年內，風險管理委員會舉行了一次會議，以檢討及評估本集團風險管理及內部監控系統的充足性及有效性，並建議董事會分別批准截至二零二五年十二月三十一日止年度之內部監控報告及風險管理報告。風險管理委員會認為本集團的內部審核職能、風險管理及內部監控制度充足有效。有關本集團風險管理及內部監控的詳情，請參閱「風險管理及內部監控」一節。

# 企業 管治報告(續)

## 會議及董事出席次數

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

	董事會會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	風險管理 委員會會議	股東大會
<b>執行董事：</b>						
閻志先生 (主席兼聯席行政總裁)	2/4	不適用	1/2	不適用	不適用	2/2
于剛博士	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
齊志平先生(聯席行政總裁)	4/4	不適用	不適用	2/2	1/1	2/2
余偉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
范曉蘭女士	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
<b>獨立非執行董事：</b>						
張家輝先生	4/4	3/3	2/2	不適用	1/1	2/2
吳鷹先生	4/4	3/3	2/2	2/2	不適用	2/2
朱征夫先生	4/4	3/3	不適用	2/2	1/1	2/2

## 董事培訓

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已向董事提供書面培訓材料或網絡直播培訓及／或更新，內容包括上市規則修訂、董事職務及責任以及與其彼等職務相關之企業管治相關事宜。董事已參與須予公佈交易的內部培訓。全體董事，即閻志先生、于剛博士、齊志平先生、余偉先生、范曉蘭女士、張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生均已接受必要培訓。

# 企業 管治報告(續)

根據本公司存置之培訓記錄，各董事於本財政年度內接受之培訓課程／材料概述如下：

	出席／研討會 次數	持續專業 發展之類型 (附註1)	持續專業 發展之內容 (附註2)
<b>執行董事：</b>			
閻志先生	10/10	1, 2	A, B
于剛博士	10/10	1, 2	A, B
齊志平先生	10/10	1, 2	A, B
余偉先生	10/10	1, 2	A, B
范曉蘭女士	10/10	1, 2	A, B
<b>獨立非執行董事：</b>			
張家輝先生	10/10	1, 2	A, B
吳鷹先生	10/10	1, 2	A, B
朱征夫先生	10/10	1, 2	A, B

附註1：

1. 參與網上培訓、課程、會議或論壇。
2. 閱讀報紙、刊物及更新資料。

附註2：

- A 與本公司相關之業務。
- B 法律、規則及法規以及會計準則。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認於截至二零二五年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定標準。可能擁有未公開內幕消息之本集團僱員，已被要求遵守與標準守則中條款類似的條文。

## 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零二五年十二月三十一日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。有關本公司外聘核數師對本公司綜合財務報表所承擔之申報責任的聲明，已載於本年報第69至74頁之「獨立核數師報告」內。

# 企業 管治報告(續)

## 核數師薪酬

截至二零二五年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司之薪酬如下：

項目	金額 (人民幣千元)
核數服務	4,000
非核數服務	—

## 高級管理層薪酬

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

	人數
人民幣零元至人民幣1,000,000元	4
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	1
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	1

## 風險管理及內部監控

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

# 企業 管治報告(續)

## 風險管理及內部監控制度

本公司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

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

## 處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

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

## 檢討風險管理及內部監控制度

本公司已對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控制度之效能作出年度檢討，並確認本集團風險管理及內部監控系統屬有效及充分。

# 企業 管治報告(續)

## 管理主要風險

本集團利用完善的風險管理體系監控其所面對的主要風險，在董事會及高級管理層參與下，通過一套閉環機制識別、評估、監察和應對風險。二零二五年度本公司識別出以下主要風險：

### 1. 經營目標

目前，數字貿易已成為國際貿易發展的新趨勢和世界經濟的新增長點。卓爾智聯積極培育新質生產力，持續完善智能交易平台矩陣，深度服務農產品、化工塑料、黑色金屬、批發市場、跨境貿易等領域。隨著線上線下業務的高度融合及發展，集團的經營目標現主要圍繞著高質量營業規模、毛利結構改善及業務風險管理進行業務規劃。然而，外部經濟環境的不確定性，包括經濟增長放緩、消費信心不足及市場波動等因素，可能對集團的業務規劃和收入目標產生負面影響。

本集團高度重視上述經營目標風險，透過積極分析環境變化和市場趨勢的影響，結合各公司平台現有的資源和優勢，制定了切實可行的戰略目標，並對這些目標進行了細化分解。集團主動調整細分賽道和業務佈局，規避低迷細分產業，聚焦高成長潛力的領域。同時，集團加速應用如人工智能、區塊鏈等前沿技術於產業鏈業務中，例如中農網推出AI糖大模型為白糖行業賦能，化塑匯拓展至再生塑料領域，透過雲工廠建設幫助客戶實現以銷定採、提升庫存管理效率等等。此外，集團旗下各平台加大在上下游產業鏈延伸方面的投入，提供金融、物流倉儲等增值服務，幫助客戶及時掌握下游需求，並更精確地反映在生產加工環節中，提升整體競爭力，以面對外部環境的不確定性，幫助集團實現經營目標。在業務風險管理方面，集團及各平台均設有業務風險評審會機制，新產品線建立、續期以及特殊業務等，均需經風險評審會審議。集團風險部要求各平台每月需上報風險月報，並不定期開展風險飛行檢查等。

# 企業 管治報告(續)

## 2. 資源分配

伴隨著近幾年來在電商、金融、供應鏈管理及貿易等領域的迅速擴張，集團各產業板塊資源的合理佈局，對集團的均衡、快速發展尤為重要。倘若對各業務板塊資源分配缺乏規劃，可能導致資源投入不均衡，能力發展不同步，出現短板效應，影響所投入的各項資源的整體產出效果，最終阻礙業務發展。有鑑於此，集團已根據各子公司對集團的戰略價值，通過年度戰略規劃、預算制定及過程中的財務分析，綜合考慮戰略部署、行業前景、經營回報等因素，以合理分配對不同業務板塊的投入，確保旗下企業的資金能夠支撐預期規劃。目前，集團旗下企業主要依靠自身能力開展經營。對於新業務板塊或具有特殊戰略價值的項目，集團在發展初期將提供必要的資金和資源支援，以助力其快速擴張並融入整體業務生態。二零二五年，集團更著重發展能更深入產業鏈，提升產品毛利及為客戶提供更有價值的服務的業務。通過這些舉措，集團致力於實現各業務板塊的協調發展，確保資源投入與產出的最大化，推動整體業務的穩健增長。

## 3. 資金管理

集團近年來均錄得淨流動負債，顯示集團正面臨一定程度的流動性挑戰及資金壓力。此類流動性困境可能導致現金流無法滿足資金需求，對集團的短期償債能力、日常營運開支的支付以及業務擴展計劃的實施造成限制，進而對整體財務穩定性和業務連續性帶來潛在風險。為有效應對流動性風險並緩解資金壓力，集團已制定並實施一系列綜合措施，致力於逐步改善流動性狀況，降低財務風險，為業務的穩健增長提供堅實的財務基礎。集團將通過優化供應鏈管理、提高營運效率、擴大貿易業務規模及收入，以及提升投資物業的租金收入等多種策略，例如減少低毛利及／或高風險業務、增加高毛利業務、調整供應鏈上下游業務賬期等，積極增加經營性現金流入。同時，集團定期評估資本結構，積極與銀行及其他金融機構溝通，爭取將現有借款續期或再融資，並在必要時透過新增銀行借款補充資金，以改善短期償債能力。此外，集團可能進一步出售非核心業務及資產，補充營運資金需求，同時聚焦核心業務發展，提升整體資源利用效率。在必要時，集團將尋求大股東的財務資助或注資，以解決短期資金周轉問題，確保業務營運的連續性和穩定性。

# 企業 管治報告(續)

## 4. 線上平台管理

集團各平台深耕領域差異較大，行業變化特徵不盡相同，導致集團對各平台風險管理措施的針對性和有效性的瞭解存在滯後性，可能導致對平台業務的風險管理建議和指導不夠及時或全面。倘若未建立完善的平台業務風險管控機制，可能導致平台違約風險增加，使平台面臨一定的經濟及信譽損失，甚至遭受監管處罰。為持續優化線上平台的風險管理，集團已採取多項措施，致力於構建全面、動態的風險管理體系，以保障各平台業務的穩健運營。首先，集團為各業務平台指派首席風險官(CRO)，專職負責風險管理，並制定相應的業務產品方案，協助業務人員理解產品種類、操作要點及管理重點。其次，各平台需設立合作準入機制，並對客戶進行動態監測。集團負責檢查及審批各平台的客戶准入機制，並對產品線的其他環節(如倉儲及物流監控點)進行監督。此外，平台的網絡安全及穩定性由集團資訊科技部門負責監督，確保整體業務環境的穩定與安全。集團還定期及不定期對平台的業務操作情況進行全面監督，並針對具體問題提出整改要求。同時，集團每季度舉辦業務風險管理專題會，邀請內外部專家針對特定週期或業務環節可能存在的共性問題及外部挑戰進行交流分享，以提升風險防範意識和控制能力。

# 企業 管治報告(續)

## 5. 信用管理

集團旗下的交易平台為客戶提供涵蓋交易、倉儲、物流、金融、供應鏈管理等在全鏈條數字化服務。二零二五年，由於國內市場整體環境下行，大宗行業總體波動較大，集團逾期總量及回款週期有明顯增加，特別是上游交付也出現明顯延遲或者違約，但未出現除銷帶來的大量壞賬。集團明白信用風險或對營運資金的安全性和穩定性造成影響，對各平台的信用風險管理更加趨緊。首先，對於有預付信用的合作方，集團進一步縮短預付期限、縮減預付額度，除銷合作對象更傾向於國有大型企業或歷史合作履約良好、行業現金流較好的企業或者細分領域行業龍頭。在准入除銷客戶時，集團會參考其歷史數據，在進行除銷時要求法人代表或協力廠商提供擔保，以降低信用風險。對於延期付款的客戶，集團會加大催款力度並持續進行監督。同時，集團會進行准入實地盡調，加大排查合作風險力度，以確保業務上下游信用風險可控。在貨物交付驗收管理方面，集團亦會明確交付標準及交付要點，確保交付真實無異常及貿易真實性。集團會進行客戶貨後風險監控，發現異常情況及時預警，確保業務合作風險可控。如相關業務超過風險管理控制指標，集團要求對應平台定期向集團進行專項書面彙報，並調整產品方案及風險控制措施，確保在一定時限內將業務風險降至風險控制指標之內。此外，集團鼓勵並建議平台對產業領域及客戶群進行再次細分，增加信用評價維度，精細化優化及動態調整合作客戶的信用管理機制，以進一步提升信用風險管理的有效性。

# 企業 管治報告(續)

## 不競爭契據

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

獨立非執行董事已審閱並滿意本公司各控股股東於截至二零二五年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況。

誠如本公司日期為二零一四年十二月三十一日的通函(「重組通函」)所載，本集團曾對其業務進行若干重組(「重組」)，其中包括出售若干非核心業務予其控股股東。於重組後及直至本集團出售或變現所有餘下非核心項目止期間內，控股股東所擁有／控制的業務就業務性質而言可能會與本集團之業務重疊，但未必構成直接競爭。因此，本公司的控股股東(以本公司為受益人)於二零一五年六月三十日訂立經修訂不競爭契據(取代原本日期為二零一一年六月二十日的「不競爭契據」)(經取代，「不競爭契據」)，據此，本公司各控股股東已向本公司承諾其將不會及將促使其聯繫人(本集團成員公司外)，不進行本集團的任何業務，包括但不限於於中國發展及經營大型專營消費品的批發商場。於二零二五年十二月三十一日，除漢口北卓爾生活城一 第二期，所有餘下非核心項目(定義見重組通函)已經出售。漢口北卓爾生活城一 第二期是一個位於漢口北總建築面積為約207,000平方米的住宅項目，該項目已基本完工並已經出售大部分物業，尚餘約25,600平方米待售，本集團將根據市場狀況出售剩餘物業。

有關重組及不競爭契據的進一步詳情已於重組通函內披露。

## 股息政策

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

## 企業 管治報告(續)

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

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

概無股東已放棄或同意放棄本公司作出之任何股息的安排。

### 公司秘書

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

譚華麗女士(「譚女士」)已獲委任為公司秘書，自二零二三年五月一日起生效。截至二零二五年十二月三十一日止年度，譚女士已按照上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

### 與股東的聯繫

董事會深明與本公司股東及投資者保持明確、及時和有效聯繫的重要性。董事會亦深知與投資者之有效溝通，乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。因此，本集團致力於保持高透明度、確保本公司投資者及股東通過刊發年報、中期報告、公佈及通函，得到準確、清晰、完整而及時的本公司資料。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。董事會已審閱截至二零二五年十二月三十一日止年度股東通訊政策的實施情況及有效性。根據各類可用的現有股東溝通渠道及為處理股東查詢所採取的措施，董事會認為該政策已妥善實施及有效。

# 企業 管治報告(續)

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會

股東召開股東特別大會(包括於股東特別大會提呈/撤銷決議案)之程序

- 任何一名或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司股本(賦有本公司股東大會投票權)十分之一投票權(按每股份可投一票基準)股東(「合資格股東」)有權隨時向董事會或公司秘書發出書面要求,要求董事會召開股東特別大會,以處理有關要求中指明的任何事項,包括於股東特別大會提呈或撤銷決議案。
- 合資格股東如欲召開股東特別大會於會上提呈或撤銷決議案,必須向本公司香港主要營業地點遞呈有關合資格股東簽署之書面要求(「要求」)。
- 要求必須列明有關合資格股東之姓名、其所持本公司股權、召開股東特別大會之理由、會議議程、股東特別大會將處理事項之詳情(須由有關合資格股東簽署)。
- 倘遞呈要求後21日內,董事會並無知會合資格股東相反結果,或未能召開股東特別大會,則合資格股東可自行遵照組織章程大綱及細則之規定召開大會,本公司須向有關合資格股東償付合資格股東因董事會未能召開大會而合理產生的所有開支。

### 向董事會查詢

本公司股東可郵寄至本公司香港主要營業地點或發送電郵至 [investorrelations@zallcn.com](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或提出建議：

電話號碼： 852-3153 5810

郵寄地址： 香港金鐘金鐘道89號力寶中心一座6樓601室

郵箱： [investorrelations@zallcn.com](mailto:investorrelations@zallcn.com)

### 組織章程文件

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無就其組織章程文件作出任何變動。

# 獨立 核數師報告



致卓爾智聯集團有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第75至191頁的卓爾智聯集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的《國際財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於公眾利益實體財務報表審計的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 有關持續經營的重大不明朗因素

我們謹請 閣下留意綜合財務報表附註1(b)，其中指出於二零二五年十二月三十一日， 貴集團的流動負債淨額約為人民幣6,092,982,000元。該等情況連同綜合財務報表附註1(b)載列的其他事項，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們就該事項概無修改意見。

# 獨立 核數師報告(續)

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。除「有關持續經營的重大不明朗因素」一節所述的事項外，我們認定下述事項為須於本報告內傳達的關鍵審計事項。

## 投資物業的估值

誠如綜合財務報表附註10所披露，貴集團持有位於中華人民共和國(「中國」)的投資物業組合(包括已落成投資物業及發展中投資物業)，賬面值約為人民幣26,068百萬元，佔貴集團於二零二五年十二月三十一日總資產的42%。該等物業包括物流中心、電子商務商場、批發市場及辦公室。於二零二五年十二月三十一日投資物業的公平值乃由董事根據獨立合資格外部物業估值師編製的估值而評估。

我們將貴集團投資物業的估值確定為關鍵審計事項，原因為投資物業對貴集團總資產的重要性及投資物業公平值之變動對貴集團除稅前溢利的重要性以及因為投資物業的估值本身具有主觀性及須作出重大管理層判斷及估計(誠如綜合財務報表附註2(c)所披露)，尤其是鑑於貴集團持有的投資物業的數目及多元化性質及位置，從而增加了錯誤或潛在管理層偏見的風險。

我們的回覆：

我們有關此關鍵審計事項的程序包括：

- 獲得及按抽樣基準檢查貴集團委聘的外部物業估值師編製的估值報告，管理層有關投資物業公平值的評估乃據此報告作出；
- 評估進行估值的外部物業估值師的資格、經驗及專業知識並考慮其客觀性；
- 在我們的物業估值專家的協助下，使用彼等之行業知識及經驗，在管理層避席下與外部物業估值師討論彼等之估值方法；並通過將資本化比率、現行市場租金及可資比較市場交易與可獲得市場數據相比較，抽樣評估估值中所採納之關鍵估算及假設；
- 以抽樣方式根據相關合同和文件記錄，對比管理層向外部物業估值師提供之租賃資訊，包括承諾租金和出租率；
- 對發展中投資物業進行實地視察，以觀察發展進度及參考有關估計建築成本及／或貴集團開發的近期完工項目之單位建築成本之市場統計數據，按抽樣基準評估最近期預測中反映的管理層開發預算；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關投資物業估值的披露是否足夠。

# 獨立 核數師報告(續)

## 關鍵審計事項(續)

### 投資物業的估值(續)

根據所進行之程序，我們認為管理層就投資物業估值所作出之判斷及估計有實質憑據為證。

我們曾評估有關投資物業賬面值之披露資料之準確度，包括有關敏感度之資料，並同意綜合財務報表內有關已測試估值及用於該等估值之假設的披露資料。我們認為該等披露資料乃屬合宜。

### 商譽減值評估

於二零二五年十二月三十一日，於年內確認減值虧損約人民幣251百萬元後，商譽之賬面值(來自於二零一七年收購深圳市中農網有限公司)已悉數減值，有關減值評估詳情於附註13披露。

管理層須至少每年一次對商譽進行減值評估，並在有跡象顯示某獲分配商譽之現金產生單位(「現金產生單位」)可能出現減值時進行減值評估。商譽減值評估由管理層根據獨立合資格外部估值師所編製的各現金產生單位的獨立估值以及將該現金產生單位之可收回金額與於二零二五年十二月三十一日之賬面值相比而進行。

現金產生單位的可收回金額乃基於貼現未來現金流計算之使用中價值釐定。

編製貼現現金流預測涉及就該等現金產生單位於截至二零二五年十二月三十一日至二零二九年十二月三十一日止五個預測年度各年之預測銷量、售價及毛利率、貼現率，以及最終永久年度增長率，行使重大管理層判斷。

我們將商譽減值評估確定為關鍵審計事項，原因為評估商譽的潛在減值本身具有主觀性及須作出重大判斷及估計，從而增加了錯誤或管理層潛在偏見的風險。

我們的回覆：

我們有關此關鍵審計事項的程序包括：

- 瞭解及評估與編製貼現現金流預測(估計商譽可收回金額的基礎)相關的關鍵內部監控的設計及實施；
- 獲得並檢查 貴集團委聘的外部估值師編製的估值報告，據此管理層評估商譽減值；
- 評價外部估值師的資格、經驗及專業知識並考慮其客觀性；

# 獨立 核數師報告(續)

## 關鍵審計事項(續)

### 商譽減值評估(續)

- 參照現行會計準則的規定，評估及質疑 貴集團對現金產生單位的辨別以及將商譽及其他資產分配至該等現金產生單位；
- 在估值專家的協助下，評估現金產生單位估值所用的方法，透過將主要輸入數據(包括預測銷量、售價及毛利率)與歷史表現、管理層的預算及預測以及其他外部可得資料進行比較而質疑管理層在編製貼現現金流預測中所作的關鍵假設及重大判斷以及評估貼現現金流預測中應用的貼現率，方法為評估計算貼現率時採用的參數是否在同業及具有類似風險特徵的其他公司所採用的範圍內；
- 圍繞編製貼現現金流預測所採用的主要假設(包括預測銷量、售價、毛利率及貼現率)獲得管理層的敏感度分析及評估主要假設的變動對管理層於其減值評估中所達致結論的影響以及是否有任何管理層偏見的跡象；
- 通過將上一年度的預測與本年度的業績進行對比作追溯覆核，以評估管理層預測程序的歷史準確性，以及是否有任何跡象顯示存有管理層偏見；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關評估商譽潛在減值的披露是否足夠。

根據所進行之程序，我們認為管理層就商譽估值所作出之判斷及估計有實質憑據為證。

我們曾評估有關商譽結餘賬面值之披露資料之準確度，包括有關敏感度之資料，並同意綜合財務報表內有關已測試評估及用於該等評估之假設的披露資料。我們認為該等披露資料乃屬合宜。

## 年報其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於 貴公司年報內的資料，惟綜合財務報表及我們的核數師報告除外。

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

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

基於我們就於本核數師報告日期前取得的其他信息所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

# 獨立 核數師報告(續)

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則會計準則》及香港《公司條例》編製可真實及公平地反映情況的該等綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

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

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

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

# 獨立 核數師報告(續)

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 規劃並執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督及審閱為進行集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

負責出具此獨立核數師報告的審計項目董事為張漢培。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二六年三月三十一日

張漢培

執業證書編號P08297

# 綜合 損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	3	<b>155,029,341</b>	162,359,281
銷售成本		<b>(154,443,689)</b>	(161,660,310)
<b>毛利</b>		<b>585,652</b>	698,971
其他淨收益	4	<b>29,493</b>	88,616
銷售及分銷開支		<b>(205,047)</b>	(266,918)
行政及其他開支		<b>(449,993)</b>	(431,311)
預期信貸虧損模式下確認之減值虧損，扣除撥回	5(b)	<b>(146,312)</b>	(232,661)
商譽減值虧損	13	<b>(251,498)</b>	–
投資物業估值淨收益	10	<b>1,060,892</b>	629,380
出售一間附屬公司之淨收益	35	–	16,364
出售聯營公司之淨收益		–	69,961
<b>經營溢利</b>		<b>623,187</b>	572,402
財務收入	5(a)	<b>238,865</b>	286,804
財務成本	5(a)	<b>(599,493)</b>	(621,213)
分佔聯營公司之淨溢利	15	<b>5,238</b>	8,916
分佔合營企業之淨溢利	16	<b>15,662</b>	11,640
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>283,459</b>	258,549
所得稅開支	6	<b>(181,828)</b>	(165,188)
<b>年內溢利</b>		<b>101,631</b>	93,361
下列人士應佔年內溢利：			
本公司權益股東		<b>147,449</b>	128,953
非控股權益		<b>(45,818)</b>	(35,592)
		<b>101,631</b>	93,361
<b>每股盈利(人民幣分)</b>	9		
—基本及攤薄		<b>1.19</b>	1.04

第83至191頁所載附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合 損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內溢利	101,631	93,361
年內其他全面(開支)/收益		
其後可能重新分類至損益的項目：		
— 分佔聯營公司及合營企業其他全面收益/(開支)	288	(22)
— 換算海外業務之匯兌差額(扣除零稅項)	(36,648)	17,774
年內其他全面(開支)/收益	(36,360)	17,752
年內全面收益總額	65,271	111,113
下列人士應佔年內全面收益總額：		
本公司權益股東	131,077	146,956
非控股權益	(65,806)	(35,843)
	65,271	111,113

第83至191頁所載附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合 財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日（以人民幣列示）

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	26,067,838	24,879,292
物業、廠房及設備	11	343,462	336,042
無形資產	12	417,466	416,889
商譽	13	–	251,498
於聯營公司之權益	15	385,379	343,512
於合營企業之權益	16	155,655	30,113
以公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資	17	80,408	80,408
合約資產	20(a)	54,369	30,564
遞延稅項資產	29(b)	444,991	498,414
		<b>27,949,568</b>	26,866,732
<b>流動資產</b>			
存貨	19	3,778,833	3,975,854
貿易及其他應收款項	21	20,812,139	26,286,928
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	18	77,176	37,788
應收關連方及附屬公司非控股股東款項	34(d)	579,906	729,527
預付稅項	29(a)	27,195	27,903
已抵押銀行存款	22	6,991,681	10,014,072
現金及現金等價物	23	1,509,853	1,545,952
		<b>33,776,783</b>	42,618,024
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	12,679,459	18,755,310
合約負債	20(b)	13,675,924	14,924,656
租賃負債	26	11,690	6,901
應付關連方及附屬公司非控股股東款項	34(e)	1,338,036	1,523,142
計息借貸	25	11,744,536	11,568,152
即期稅項	29(a)	420,120	564,926
		<b>39,869,765</b>	47,343,087
<b>流動負債淨值</b>		<b>(6,092,982)</b>	(4,725,063)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>21,856,586</b>	22,141,669

# 綜合 財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日 (以人民幣列示)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息借貸	25	<b>2,655,388</b>	3,263,285
遞延收入		<b>1,423</b>	1,864
租賃負債	26	<b>23,920</b>	22,826
遞延稅項負債	29(b)	<b>4,770,286</b>	4,510,741
		<b>7,451,017</b>	7,798,716
<b>資產淨值</b>			
		<b>14,405,569</b>	14,342,953
<b>股本及儲備</b>			
股本	30(b)	<b>34,454</b>	34,454
儲備		<b>14,047,840</b>	13,916,763
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>			
		<b>14,082,294</b>	13,951,217
非控股權益		<b>323,275</b>	391,736
<b>權益總額</b>			
		<b>14,405,569</b>	14,342,953

於二零二六年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

齊志平  
董事

余偉  
董事

第 83 至 191 頁所載附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合 權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

附註	本公司權益股東應佔											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	就各項股份 獎勵計劃			匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	以權益			總計 人民幣千元		
			持有之股份 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元			結算股份 支付儲備 人民幣千元	公平值儲備 (不可劃撥) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於二零二四年一月一日的結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	396,394	163,895	(66,786)	36,946	51,991	(9,375)	8,468,866	13,804,261	402,424	14,206,685
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128,953	128,953	(35,592)	93,361
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	18,003	-	-	-	-	18,003	(251)	17,752
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	18,003	-	-	-	128,953	146,956	(35,843)	111,113
轉撥至中國法定儲備	30(c)(ii)	-	-	5,234	-	-	-	-	-	(5,234)	-	-	-
附屬公司非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(970)	(970)
出售一間附屬公司	-	-	-	(6,169)	-	-	-	-	-	6,169	-	-	-
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,125	26,125
於二零二四年十二月三十一日的結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	395,459	163,895	(48,783)	36,946	51,991	(9,375)	8,598,754	13,951,217	391,736	14,342,953

# 綜合 權益變動表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度 (以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔													
	股本	股份溢價	就各項股份 獎勵計劃				匯兌儲備	重估儲備	以權益			總計	非控股權益	權益總額
			持有之股份	中國法定儲備	其他儲備	結算股份			公平值儲備 (不可對撥)	保留溢利				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二五年一月一日的結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	395,459	163,895	(48,783)	36,946	51,991	(9,375)	8,598,754	13,951,217	391,736	14,342,953	
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147,449	147,449	(45,818)	101,631	
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	(16,372)	-	-	-	-	(16,372)	(19,988)	(36,360)	
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(16,372)	-	-	-	147,449	131,077	(65,806)	65,271	
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	5,623	-	-	-	-	-	(5,623)	-	-	-	
附屬公司非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,555)	(7,555)	
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900	4,900	
於二零二五年十二月三十一日的結餘	34,454	4,766,905	(39,029)	401,082	163,895	(65,155)	36,946	51,991	(9,375)	8,740,580	14,082,294	323,275	14,405,569	

第 83 至 191 頁所載附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合 現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得／(所用)現金	23(b)	<b>121,088</b>	(245,851)
已付所得稅		<b>(34,133)</b>	(23,619)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>86,955</b>	(269,470)
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備及投資物業		<b>(41,307)</b>	(51,117)
購置無形資產		<b>(44,339)</b>	(30,270)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>8,225</b>	29,400
出售無形資產所得款項		<b>–</b>	476
已抵押銀行存款增加		<b>(142,625)</b>	(372,764)
已收利息		<b>238,865</b>	286,804
出售一間附屬公司所得款項淨額	35	<b>–</b>	187,863
向聯營公司出資	15	<b>(49,114)</b>	(64,500)
向合營企業出資	16	<b>(109,607)</b>	–
出售聯營公司所得款項淨額	15	<b>12,500</b>	10,105
購買以公平值計量且變動計入損益之金融資產		<b>(222,113)</b>	(304,165)
收購以公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資		<b>–</b>	(5,000)
以公平值計量且變動計入損益之出售金融資產所得款項		<b>166,233</b>	579,070
墊款予關連方及附屬公司非控股股東		<b>(326,727)</b>	(364,962)
關連方及附屬公司非控股股東還款		<b>485,963</b>	241,767
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(24,046)</b>	142,707

# 綜合 現金流量表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度 (以人民幣列示)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
關連方及附屬公司非控股股東墊款	23(c)	<b>13,584</b>	515,509
償還關連方及附屬公司非控股股東款項	23(c)	<b>(198,690)</b>	(13,013)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項	23(c)	<b>4,528,434</b>	2,988,569
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	23(c)	<b>(4,083,754)</b>	(2,876,114)
其他貸款所得款項	23(c)	<b>199,580</b>	234,621
償還其他貸款	23(c)	<b>(325,525)</b>	(714,639)
已付租金的本金部分	23(c)	<b>(12,033)</b>	(17,502)
已付利息及其他借貸成本	23(c)	<b>(101,017)</b>	(269,842)
已付租金的利息部分	23(c)	<b>(885)</b>	(800)
附屬公司非控股股東注資所得款項		<b>4,900</b>	26,125
已付附屬公司非控股股東的股息		<b>(7,555)</b>	(970)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>17,039</b>	(128,056)
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>79,948</b>	(254,819)
於一月一日之現金及現金等價物	23(a)	<b>1,545,952</b>	1,782,996
<b>外匯匯率變動之影響</b>		<b>(116,047)</b>	17,775
於十二月三十一日之現金及現金等價物	23(a)	<b>1,509,853</b>	1,545,952

第83至191頁所載附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合 財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策

### (a) 遵例聲明

本財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用國際財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定。本財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的重大會計政策(定義見下文)披露如下。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則，該等準則於本集團本會計期間首次生效或可提早採納。附註1(c)提供有關首次採用該等準則導致此等綜合財務報表產生與本集團本會計期間任何會計政策變動的資料。

### (b) 財務報表的編製基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋卓爾智聯集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)與本集團所持聯營公司及合營企業權益。

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

- 投資物業，包括本集團為物業權益的註冊擁有人持作投資物業的租賃土地及建築物之權益(見附註1(j))；
- 以公平值計量且變動計入損益或其他全面收益之金融資產(見附註1(h))；及
- 衍生金融工具(見附註1(i))。

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

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (b) 財務報表的編製基準(續)

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

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得經營流入淨額約人民幣86,955,000元，並於二零二五年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣6,092,982,000元。這些情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮，故本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

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

- 通過實施多種策略改善本集團的供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，並適當降低營運成本，本集團預期將於未來十二個月產生正經營現金流；
- 本集團正積極並定期檢討資本結構，與銀行及其他金融機構就現有借款的續期或再融資進行磋商，並於適當情況下延遲支付逾期利息；
- 本集團計劃透過銀行借款籌集額外資金。於二零二五年十二月三十一日，公平值為人民幣11,604,377,000元的投資物業並未作為借款抵押。本集團認為，該等物業可抵押予銀行以成功籌集所需資金；及
- 本集團可能出售若干非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (b) 財務報表的編製基準(續)

此外，誠如附註25(a)所披露，於二零二五年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,727,190,000元以本集團賬面值合共人民幣14,751,522,000元的若干投資物業、待售發展中物業、持作出售竣工物業及其他資產作為擔保及／或抵押，而銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣1,744,692,000元則由本集團若干附屬公司提供公司擔保。本集團認為抵押品的賬面值遠高於相關借款的賬面值，因此管理層認為其可成功支持大部分現有借款的續期或再融資，以將還款日期延長至報告期末起計十二個月後。在進行評估時，本集團已考慮(其中包括)其整體物業組合的性質、價值及價值的波動性，包括目前尚未抵押的該等物業。

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

### (c) 本年度強制生效的國際財務報告準則會計準則修訂本

本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈於本集團二零二五年一月一日開始的年度期間強制生效的下列國際財務報告準則會計準則修訂本，以編製綜合財務報表：

國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------	--------

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (d) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第9號及國際 財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務 報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力合約 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>1</sup>
國際財務報告準則會計準則(修訂本)	國際財務報告準則會計準則之年度改進 – 第11冊 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第18號 國際會計準則第21號(修訂本)	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup> 轉換為惡性通貨膨脹計價貨幣 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定期或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報告造成重大影響。

### (e) 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。附屬公司的財務報表自控制權開始當日起計入綜合財務報表，直至控制權終止當日為止。

集團內公司間的結餘及交易，以及集團內公司間交易所產生的任何未變現收入及開支(外幣交易收益或虧損除外)均予以對銷。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。

對各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或按非控股權益所佔附屬公司可識認淨資產的比例計量任何非控股權益。非控股權益於綜合財務狀況表的權益內與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績的非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表按賬面值呈列為年度損益總額及全面收入總額在非控股權益與本公司權益股東之間的分配。非控股權益持有人之貸款根據附註1(t)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (e) 附屬公司及非控股權益(續)

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。

當本集團失去對附屬公司的控制權時，其終止確認附屬公司的資產及負債以及任何相關非控股權益及其他權益部分。任何由此產生的收益或虧損均於損益中確認。失去控制權時，於該前附屬公司保留的任何權益按公平值計量。

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(n)(iii))列賬。

### (f) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司對其財務及經營政策有重大影響，但不是控制或共同控制權的實體。合營企業是指本集團或本公司擁有共同控制權的安排，據此本集團或本公司有權享有該安排的資產淨值，而非有權享有其資產及對其負債承擔責任。

於聯營公司或合營企業的權益使用權益法入賬，除非其分類為持作出售。其初步按成本確認，包括交易成本。其後，綜合財務報表包括本集團應佔該等被投資公司的損益及其他全面收益(「其他全面收益」)，直至重大影響或共同控制權終止當日為止。

當本集團應佔一間聯營公司或合營企業之虧損超出其於該合營企業之權益時，本集團的權益扣減至零並終止確認進一步虧損，惟本集團產生法定或推定責任或代表被投資公司付款則除外。就此而言，本集團之權益為以權益法入賬之投資的賬面值，連同實質上屬本集團於聯營公司或合營企業投資淨額一部分之長期權益，或合營企業(向相關其他長期權益應用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)後(倘適用)(見附註1(n)(i))。

與以權益法入賬的被投資公司進行交易產生的未變現收益按本集團於被投資公司的權益為限與投資抵銷。未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值跡象者為限。

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

### (g) 商譽

收購業務產生的商譽按成本減累計減值虧損計量，並每年進行減值測試(見附註1(n)(iii))。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (h) 於債務及股本證券之其他投資

本集團有關證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)的政策如下。

證券投資於本集團承諾購買/出售投資當日確認/取消確認。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列賬，惟以公平值計量且變動計入損益(「以公平值計量且變動計入損益」)計量之該等投資除外，該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團如何釐定金融工具之公平值解釋，請參閱附註31(f)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

#### (i) 非股本投資

本集團所持有之非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。預期信貸虧損、使用實際利率法計算的利息收入(見附註1(z)(ii)(c))，匯兌收益或虧損於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損於損益中確認。
- 以公平值計量且變動計入其他全面收益(「以公平值計量且變動計入其他全面收益」) — 可劃轉，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃按其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式持有。預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益中確認，並按與金融資產按攤銷成本計量相同的方式計算。公平值與攤銷成本之間的差額計入其他全面收益。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 以公平值計量且變動計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或以公平值計量且變動計入其他全面收益(可劃轉)的標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益確認。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (h) 於債務及股本證券之其他投資(續)

#### (ii) 股本投資

股本證券投資分類為以公平值計量且變動計入損益，除非投資並非持作買賣用途，且於初次確認時，本集團選擇指定投資為以公平值計量且變動計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公平值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇以個別工具為基準作出，惟僅會在發行人認為投資符合股本的定義的情況下作出。倘就一項特定投資作出有關選擇，出售時，於公平值儲備(不可劃轉)內累計的金額轉撥至保留溢利，且不會劃轉至損益。股本證券投資的股息(不論分類為以公平值計量且變動計入損益或以公平值計量且變動計入其他全面收益(不可劃轉))於損益內確認為其他收入(見附註1(z)(ii)(b))。

#### (i) 衍生金融工具

本集團持有衍生金融工具以管理其外幣及利率風險。倘主合約並非金融資產且符合若干標準，則嵌入式衍生工具與主合約分開並單獨入賬。

衍生工具初步按公平值計量。其後，該等資產按公平值計量，其變動於損益確認，惟符合現金流對沖會計處理或對沖海外業務投資淨額的衍生工具除外。

#### (j) 投資物業

投資物業初步按成本計量，其後按公平值計量，其變動於損益確認。出售投資物業的任何收益或虧損於損益中確認。投資物業的租金收入根據附註1(z)(ii)(a) 確認。

#### (k) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本(包括資本化借貸成本)減累計折舊及任何累計減值虧損(見附註1(n)(iii))列賬：

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (k) 物業、廠房及設備(續)

如物業、廠房及設備的主要部分具有不同的使用年期，則將其作為單獨項目(主要組成部分)入賬。出售物業、廠房及設備項目的任何收益或虧損均在損益中確認。

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，且一般於損益確認。

本期間及比較期間的估計可使用年期如下：

- 本集團於位於租賃土地上的樓宇按租賃的權益的未屆滿期限與彼等的估計可使用年期之較短者折舊，即於完工日期後不超過50年。
- 汽車 3至10年
- 傢俱、辦公設備及其他 3至8年

折舊方法、可使用年期及剩餘價值於各報告日期檢討，並於適當時作出調整。

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

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

### (l) 無形資產(商譽除外)

本集團收購的有限使用年期之無形資產按成本減去累計攤銷及任何累計減值虧損計量(見附註1(n)(iii))。

攤銷乃按無形資產的估計可使用年期(如有)以直線法撇銷其成本減估計剩餘價值計算，並一般於損益內確認。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (l) 無形資產(商譽除外)(續)

本期間及比較期間的估計可使用年期如下：

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

攤銷方法、可使用年期及剩餘價值於各報告日期檢討，並於適當時候作出調整。

### (m) 租賃資產

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

#### (i) 作為承租人

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟短期租賃期為12個月或更短的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。如不作資本化，相關租賃付款在租賃期內按系統基準於損益確認。

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (m) 租賃資產(續)

#### (i) 作為承租人(續)

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債之初始金額就在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生之任何初步直接成本作出調整，而拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生之估計成本，該成本須扣除任何收取之租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(k)及1(n)(iii))，以下各類使用權資產除外：

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

根據適用於按攤銷成本列賬的非股本證券投資的會計政策(見附註1(h)(i)、1(z)(ii)(c)及1(n)(i))，可退還租金按金與使用權資產分開入賬。按金面值超出初始公平值的部分作為額外租賃付款入賬，並計入使用權資產成本。

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因如本集團就其會否行使購買、續租或終止選擇權的評估有所改變而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產之賬面值將作相應調整，或倘使用權資產之賬面值已減至零，則於損益內列賬。

倘修改租約，即租賃範圍或租賃合約(並非作單獨租賃入賬)中原來並無規定的租賃代價出現變動，租賃負債亦予以重新計量。於此情況下，租賃負債根據經修訂租賃付款及租期，使用經修訂貼現率在修訂生效日期重新計量。

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (m) 租賃資產(續)

#### (ii) 作為出租人

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

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

### (n) 信貸虧損及資產減值

#### (i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損

本集團就以下項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項及應收關連方及附屬公司非控股股東款項)；
- 合約資產(見附註1(p))；及
- 應收租賃款項。

#### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。一般而言，信貸虧損以合約及預期金額之所有預期現金差額的現值計量。

倘影響重大，預期現金差額將使用以下貼現率貼現：

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

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (n) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內(或工具預期年期少於12個月的較短期間)可能發生的違約事件導致的預期信貸虧損部分；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，惟以下按12個月預期信貸虧損計量：

- 該金融工具在報告日期僅具有較低的信貸風險；及
- 其他金融工具的信貸風險(即於金融工具預計年期內發生的違約風險)自初步確認以來並無顯著增加。

貿易應收款項、合約資產及應收租賃款項的虧損撥備一直按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

##### 信貸風險大幅增加

當釐定金融工具的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於計量預期信貸虧損時，本集團考慮相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料及分析，其中包括前瞻性資料。

本集團假設，倘金融資產逾期超過30日，其信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況屬違約：

- 債務人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或
- 該金融資產已逾期90天。

本集團於各報告日期重新計量預期信貸虧損，以反映金融工具的信貸風險自初步確認以來發生的變動。預期信貸虧損金額的任何變動均會於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整，惟按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量的非股本證券投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認，並於公平值儲備(可轉回)累計，並不減少財務狀況表內金融資產的賬面值(見附註1(h)(i))。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (n) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損(續)

##### 信貸減值金融資產

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

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違約，如欠繳或逾期；
- 本集團按本集團在其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

##### 撤銷政策

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

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (n) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 已發出財務擔保之信貸虧損

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

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

其後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期內於損益中攤銷為收入(見附註1(z)(ii)(e))。

本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「貿易及其他應付款項」中的賬面值時重新計算上述較高金額負債。

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

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (n) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (iii) 其他非流動資產減值

於各報告日期，本集團檢討其非金融資產(投資物業、存貨及其他合約成本、合約資產及遞延稅項資產除外)的賬面值，以釐定是否有任何減值跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。商譽每年進行減值測試。

就減值測試而言，資產分類為自持續使用產生現金流入的最小資產組別，該資產組別在很大程度上獨立於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流入。業務合併產生的商譽分配至預期受益於合併協同效應的現金產生單位或現金產生單位組別。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值與其公平值減出售成本兩者中的較高者。根據估計未來現金流計算的使用價值，採用反映貨幣時間價值及資產或現金產生單位特定風險的當前市場評估的稅前貼現率貼現至其使用價值。

倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。

減值虧損於損益中確認。其首先分配以減少分配至現金產生單位的任何商譽的賬面值，然後按比例減少現金產生單位內其他資產的賬面值。

商譽之減值虧損不可撥回。就其他資產而言，僅當所產生的賬面值不超過在並無確認減值虧損的情況下釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)時，方會撥回減值虧損。

### (o) 存貨

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

#### — 供應鏈管理及貿易

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

可變現淨值乃按於日常業務中之估計售價減估計完成及預計出售所需之成本計算。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (o) 存貨(續)

存貨為於一般業務過程中或提供服務時持作銷售及按成本與可變現淨值之較低者列賬之資產，如下：  
(續)

#### — 物業開發

物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地收購租賃土地權益成本及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本(見附註1(ab))以及物業處於現時位置及達成現狀所產生之其他成本。倘物業由本集團開發及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該開發項目的開發總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。

可變現淨值為估計售價減任何估計完工成本及出售物業所產生之成本後的金額。

本集團將物業從待售發展中物業或持作出售竣工物業轉撥至投資物業，其用途改為持有物業以賺取租金或／及資本增值而非在日常業務過程中出售，已由與另一方訂立的經營租賃開始得以佐證。物業於轉讓日期的公平值與其先前賬面值之間的任何差額在損益中確認。

### (p) 合約資產及合約負債

當本集團於按合約條款成為無條件有權收取代價前確認收入(見附註1(z)(i))，則確認合約資產。合約資產就預期信貸虧損進行評估(見附註1(n)(i))，並於收取代價的相關權利成為無條件時分類至應收款項(見附註1(q))。

客戶於本集團確認相關收入前支付不可退款代價(見附註1(z)(i))，則確認合約負債。倘本集團於本集團確認相關收入前有無條件權利收取不可退款代價，則亦確認合約負債。於後者情況下，相應的應收款項亦將確認(見附註1(q))。倘合約包括重大融資組成部分，合約結餘包括按實際利率法計算的應計利息(見附註1(z)(ii)(c))。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (q) 貿易及其他應收款項

本集團具有無條件權利以收取代價時確認應收款項，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。

不包含重大融資組成部分的貿易應收款項初步按交易價格計量。包含重大融資組成部分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值加交易成本計量。所有應收款項其後按攤銷成本列賬(見附註1(n)(i))。

### (r) 現金及現金等價物

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

### (s) 貿易及其他應付款項

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

### (t) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減交易成本計量。其後，計息借貸以實際利率法按攤銷成本入賬。利息開支根據附註1(ab)所述確認。

### (u) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款

短期僱員福利於提供相關服務時支銷。倘本集團因僱員過往提供的服務而須承擔現時法律或推定責任支付該款項，且該責任能可靠估計，則就預期將支付的款項確認負債。

向界定供款退休計劃供款的責任於提供相關服務時支銷。

### (v) 離職福利

離職福利於本集團無法再撤回提供該等福利時及本集團確認重組成本時(以較早者為準)支銷。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (w) 股份支付

授予僱員的以權益結算以股份為基礎的付款於授出日期的公平值乃使用二項式點陣模型計量。該金額一般於獎勵的歸屬期內確認為開支，並相應增加權益。確認為開支的金額會作出調整，以反映預期將符合相關服務條件的獎勵數目，因此最終確認的金額乃基於歸屬日期符合相關服務條件的獎勵數目。權益金額於資本儲備中確認，直至購股權獲行使(屆時就已發行股份計入於股本確認之金額)或購股權屆滿(屆時直接轉回保留溢利)為止。

### (x) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。其於損益確認，惟與業務合併或直接於權益或其他全面收益確認的項目有關者除外。

即期稅項包括年內應課稅溢利或虧損的估計應付或應收稅項及過往年度應付稅項的任何調整。即期應付或應收稅項金額為預期將支付或收取的稅項金額的最佳估計，反映與所得稅有關的任何不確定性。其使用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的任何稅項。

即期稅項資產及負債僅在符合標準的情況下方會抵銷。

遞延稅項乃就作財務報告用途的資產及負債賬面值與作稅項用途的金額之間的暫時差額確認。並無就以下各項確認遞延稅項：

- 初步確認並非業務合併且不影響會計或應課稅溢利或虧損且不產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易的資產或負債的暫時差額。
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的暫時差額，惟以本集團能控制撥回暫時差額的時間且其可能不會於可見將來撥回為限；
- 初步確認商譽所產生的應課稅暫時性差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織頒佈的第二支柱模型規則而頒佈或實質頒佈的稅法產生的稅項有關的稅項。

本集團就其租賃負債及使用權資產單獨確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (x) 所得稅(續)

未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差額確認為遞延稅項資產，惟以可能有未來應課稅溢利可用於抵銷該等稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差額為限。未來應課稅溢利乃根據相關應課稅暫時性差額的撥回釐定。倘應課稅暫時性差額的金額不足以悉數確認遞延稅項資產，則根據本集團個別附屬公司的業務計劃，考慮未來應課稅溢利，並就撥回現有暫時差額作出調整。遞延稅項資產於各報告日期進行檢討，並於相關稅項利益不再可能變現時作出調減；有關調減於未來應課稅溢利的可能性改善時撥回。

倘投資物業根據附註1(j)按其公平值列賬，則確認的遞延稅項金額乃使用於報告日期按其賬面值出售該等資產所適用的稅率計量，除非該物業可予折舊及以目的為隨時間而非透過出售消耗該物業所含絕大部分經濟利益的業務模式持有。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映本集團於報告日期預期收回或結算其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債僅在在滿足一定條件下才能予以抵銷。

### (y) 撥備及或然負債

一般而言，撥備乃按反映當時市場對貨幣時間價值及負債特定風險的評估的稅前利率貼現預期未來現金流量釐定。

虧損性合約撥備按終止合約的預期成本及繼續履行合約的預期成本淨額(以較低者為準)的現值計量，其乃根據履行該合約項下責任的增量成本及與履行該合約直接相關的其他成本的分配而釐定。於設立撥備前，本集團確認與該合約相關的資產的任何減值虧損(見附註1(n)(iii))。

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

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (z) 收入及其他收入

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

有關本集團收入及其他收入確認政策的其他詳情列載如下：

#### (i) 來自與客戶訂立之合約的收入

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

倘對產品或服務的控制轉移至客戶，則收入按本集團預期享有的承諾代價金額確認，不包括代表第三方收取的金額，如增值稅或其他銷售稅。

#### (a) 銷售貨品

收入在客戶接收及接納產品時確認。付款條款及條件因客戶而異，並基於與客戶訂立的合約或採購訂單中規定的付款時間表，但本集團給予客戶的信貸期一般為接納起計六個月內。本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，於融資期間為12個月或以下時並無就重大融資組成部分的任何影響調整代價。

#### (b) 銷售物業

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

如果客戶墊付款項被視為提供重大融資利益予本集團，於付款日期至收入確認日期期間，根據該合約確認的收入包括根據實際利息法附帶於合約負債的利息。所應用的貼現率反映合約開始時本集團與客戶之間的獨立融資交易中的利率。利息以應計方式支銷，除非根據附註1(ab)所載政策，其合資格根據國際會計準則第23號借貸成本予以資本化。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (z) 收入及其他收入(續)

#### (i) 來自與客戶訂立之合約的收入(續)

##### (c) 應用的其他實際權宜方法

此外，本集團已應用以下實際權宜方法：

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

#### (ii) 其他來源收入及其他收入

##### (a) 經營租賃之租金收入

經營租賃的租金收入在租賃期內按照直線法確認為當期損益。所授予之租賃優惠於租期內確認為租金收入總額之組成部分。可變租賃付款無需視乎指數或利率於產生的會計期間確認為收入。

##### (b) 股息

股息收入於本集團收取款項的權利確立當日在損益中確認。

##### (c) 利息收入／融資收入

利息收入／融資收入採用實際利率法確認。「實際利率」是指將金融資產在預計存續期內的估計未來現金流，準確貼現為該金融資產賬面總額的利率。於計算利息收入時，實際利率應用於資產的賬面總額(倘資產並無信貸減值)。然而，就於初步確認後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率計算。倘資產不再出現信貸減值，則利息收入的計算將恢復至總額基準。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (z) 收入及其他收入(續)

#### (ii) 其他來源收入及其他收入(續)

##### (d) 政府補助

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

##### (e) 已發行財務擔保之收入

已發行財務擔保之收入於擔保期限內確認(見附註1(n)(ii))。

##### (f) 服務費收入

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

### (aa) 外幣換算

外幣交易按交易日期的匯率換算為集團公司各自的功能貨幣。

以外幣計值的貨幣資產及負債按報告日期的匯率換算為功能貨幣。以公平值計量的外幣非貨幣資產及負債，採用公平值確定日的即期匯率折算為功能貨幣。以外幣歷史成本計量的非貨幣資產及負債按交易日期的匯率換算。外幣差額一般於損益中確認。

然而，換算指定為按公平值計入其他全面收益的股本證券投資產生的外幣差額於其他全面收益確認。

海外業務的資產及負債(包括收購產生的商譽及公平值調整)按報告日期的匯率換算為人民幣。海外業務的收入及開支按交易日期的匯率換算為人民幣。

外幣差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備累計，惟匯兌差額分配至非控股權益除外。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (aa) 外幣換算(續)

當出售全部或部分海外業務而失去控制權、重大影響或共同控制權時，與該海外業務有關的匯兌儲備的累計金額重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。於出售包括海外業務的附屬公司時，已歸屬於非控股權益的有關該海外業務的匯兌差額的累計金額將終止確認，惟不得重新分類至損益。倘本集團出售其於附屬公司的部分權益但保留控制權，則累計金額的相關比例重新歸屬於非控股權益。當本集團僅出售部分聯營公司或合營企業並保留重大影響或共同控制權時，累計金額的相關比例重新分類至損益。

### (ab) 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。

### (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。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 重大會計政策(續)

### (ac) 關連方(續)

#### (b) (續)

(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。

### (ad) 分部報告

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

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

## 2 會計判斷及估計

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

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

### (a) 待售發展中物業及持作出售竣工物業可變現淨值

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計(續)

### (a) 待售發展中物業及持作出售竣工物業可變現淨值(續)

倘竣工成本增加或售價下降，則可能導致標的物業撇減。有關撇減須使用本公司董事的判斷及估計。於二零二五年十二月三十一日，開發中待售物業及持作出售已竣工物業的賬面值分別為人民幣1,343,584,000元(二零二四年：人民幣1,553,542,000元)及人民幣1,252,360,000元(二零二四年：人民幣1,039,348,000元)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，毋須就標的物業作出撇減(二零二四年：無)。

### (b) 貿易及其他應收款項減值

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

#### 貿易應收款項

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

#### 應收貸款及保理應收款項

就應收貸款及保理應收款項而言，本集團確認等同12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非金融工具自初始確認後信貸風險大幅上升，於此情況下虧損撥備則按等同全期預期信貸虧損之金額計量，且在計量預期信貸虧損時會考慮交易對手方所提供之抵押品。

#### 其他應收款項

本集團就其他應收款項計量之虧損撥備，金額等同於12個月預期信貸虧損，本集團根據過往還款記錄、過往經驗，以及屬於合理而可證之前瞻性資料的定量及定性資訊，就其他應收款項之可收回能力進行個別評估。估計虧損率乃根據過往所觀察其他債務人在預期有效期內之違約率估算，並根據無需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料進行調整。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計(續)

### (c) 投資物業估值

按附註1(j)所述，投資物業乃按照獨立合資格外部物業估值師行的估值，以公平值列賬。

在釐定投資物業公平值時，估值師依據的估值方法涉及(其中包括)若干估計(包括資本化比率、同一地點及狀況的類似物業的通行市場租金及市場價格)、適當貼現率以及預計未來市場租金。

依賴獨立合資格外部物業估值師行所進行估值的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映當時市況。

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

### (d) 釐定投資物業之遞延稅項

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

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

就此而言，本集團已定期審核其投資物業組合併得出結論，於二零二五年十二月三十一日，本集團已釐定各項該等物業均按業務模式持有該業務模式的目標是隨著時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，因此，就該等物業而言國際會計準則第12號的假設被推翻。因此，本集團繼續透過因使用而收回其價值應用的稅率計量有關該等其他物業的遞延稅項。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計(續)

### (e) 非流動資產減值

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

即使並無減值跡象，每年至少對具無限可使用年期的商譽及無形資產進行減值測試。

### (f) 客戶合約收入－主事人與代理人考量

本集團就轉移承諾貨品予客戶前是否控制承諾貨品作出判斷，並確定其於商品貿易中作為主事人。在此情況下，當本集團履行履約責任時，本集團按貿易交易的代價總額確認貿易收入。

## 3 收入及分部報告

### (a) 收入

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (a) 收入(續)

#### (i) 收入分拆

來自與客戶訂立之合約的收入按主要產品或服務線之分拆如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
屬國際財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶訂立之合約的收入：		
按主要產品或服務線分拆		
—銷售物業及相關服務之收入	102,056	243,246
—供應鏈管理及貿易業務之收入	154,581,144	161,735,969
—其他	83,644	80,918
	154,766,844	162,060,133
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
—固定租賃付款	216,107	235,643
融資收入	46,390	63,505
	155,029,341	162,359,281
屬國際財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶訂立之合約的收入：		
按地區市場：		
—中國	100,649,728	121,392,480
—新加坡	54,117,116	40,667,653
總計	154,766,844	162,060,133
確認收入時點：		
—於某一時點	154,660,772	161,940,172
—隨時間轉移	106,072	119,961
總計	154,766,844	162,060,133

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (a) 收入(續)

#### (i) 收入分拆(續)

本集團客戶群多元化，且本集團並無交易額超過本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度收入10%之單個客戶(二零二四年：無)。有關信貸風險詳情載於附註31(a)。

#### (ii) 於報告日期已存在的客戶合約所產生預期將於日後確認的收入

於二零二五年十二月三十一日，分配至本集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額約為人民幣193,840,000元(二零二四年：人民幣188,993,000元)。該金額指預期未來就客戶與本集團訂立發展中物業竣工前銷售合約及建造合約確認的收入。該金額包括物業竣工前銷售合約的利息部分，本集團於該合約下獲得客戶重大融資利益(見附註1(z)(ii))。本集團於未來完成工程時或(就待售發展中物業而言)於客戶接受物業，或根據合約被視為已接受時(以較早者為準)(預期於未來1至24個月內(二零二四年：未來1至24個月內)發生)確認預期收入。

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

### (b) 分部報告

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

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債

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

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟聯營公司及合營企業權益、遞延稅項資產、預付稅項及其他公司資產除外。分部負債包括個別分部之銷售活動應佔之應付貿易賬項、應計費用、應付票據及租賃負債以及銀行借貸，由各分部直接管理，惟不包括即期稅項、遞延稅項負債及其他公司負債。

收入及開支乃經參考該等分部產生之銷售額及該等分部產生的支出或因該等分部應佔資產之折舊或攤銷而產生之開支分配予可呈報分部。

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

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，就資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

	物業開發及相關服務		供應鏈管理及貿易		總計	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可呈報分部收益	318,163	478,889	154,696,689	161,857,971	155,014,852	162,336,860
可呈報分部(虧損)/溢利	51,892	56,848	(513,710)	(280,154)	(461,818)	(223,306)
其他分部資料：						
投資物業估值收益淨額	1,060,892	629,380	-	-	1,060,892	629,380
預期信貸虧損模式下確認之減值虧損，扣除撥回	(77,322)	(174,293)	(76,575)	(45,813)	(153,897)	(220,106)
商譽減值虧損	-	-	(251,498)	-	(251,498)	-
折舊及攤銷	(11,097)	(14,312)	(71,487)	(70,352)	(82,584)	(84,664)
融資收入	475	18	238,389	286,777	238,864	286,795
融資成本	(273,762)	(249,647)	(318,353)	(362,693)	(592,115)	(612,340)
年內添置非流動分部資產	18,708	53,631	83,445	40,837	102,153	94,468
可呈報分部資產	28,390,690	27,848,624	31,042,605	39,402,687	59,433,295	67,251,311
可呈報分部負債	6,691,752	6,958,523	33,008,215	40,379,355	39,699,967	47,337,878

#### (ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬：

收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可呈報分部收入	155,014,852	162,336,860
其他收入	14,489	22,421
綜合收入(附註3(a))	155,029,341	162,359,281

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬：(續)

##### 溢利

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可呈報分部虧損	(461,818)	(223,306)
其他淨收益(附註4)	29,493	88,616
投資物業估值淨收益	1,060,892	629,380
出售一間附屬公司之淨收益	–	16,364
出售聯營公司之淨收益	–	69,961
財務收入	238,865	286,804
財務成本	(599,493)	(621,213)
分佔聯營公司之淨溢利	5,238	8,916
分佔合營企業之淨溢利	15,662	11,640
未分配總部及企業開支	(5,380)	(8,613)
除稅前綜合溢利	283,459	258,549

##### 資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可呈報分部資產	59,433,295	67,251,311
分部間應收款項對銷	(651,275)	(603,082)
於聯營公司之權益	58,782,020	66,648,229
於合營企業之權益	385,379	343,512
遞延稅項資產	155,655	30,113
遞延稅項資產	444,991	498,414
預付稅項	27,195	27,903
未分配總部及企業資產	1,931,111	1,936,585
綜合資產總值	61,726,351	69,484,756

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬：(續)

負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可呈報分部負債	39,699,967	47,337,878
分部間應付款項對銷	(651,275)	(603,082)
	39,048,692	46,734,796
即期稅項	420,120	564,926
遞延稅項負債	4,770,286	4,510,741
未分配總部及企業負債	3,081,684	3,331,340
綜合負債總額	47,320,782	55,141,803

#### (iii) 地區分部資料

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

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國	100,912,225	121,691,628	27,367,777	26,255,302
新加坡	54,117,116	40,667,653	2,023	2,044
	155,029,341	162,359,281	27,369,800	26,257,346

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 4 其他淨收益／(虧損)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	(3,872)	(1,275)
－理財產品及信託產品	－	814
－遠期合約	(12,620)	44,582
－或然代價	－	4,156
	(16,492)	48,277
政府補助(i)	32,174	33,005
債務重組收益(ii)	4,204	－
其他	9,607	7,334
	29,493	88,616

附註：(i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已從中國政府獲得人民幣32,174,000元(二零二四年：人民幣33,005,000元)與保就業計劃、出口及稅務補助有關的補助。概無與補助相關的未達成條件或或然事項。

(ii) 指借款人於截至二零二五年十二月三十一日止年度豁免若干逾期利息。

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)／扣除：

### (a) 財務(收入)／成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
銀行存款利息收入	(238,865)	(286,804)
<b>財務成本</b>		
計息借貸利息	547,167	565,539
租賃負債利息	885	800
其他借貸成本	1,498	2,988
減：撥入發展中待售物業之資本化款項*	(39,439)	(69,323)
	510,111	500,004
銀行手續費及其他	84,301	129,276
匯兌淨虧損／(收益)	5,081	(8,067)
	599,493	621,213

\* 截至二零二五年十二月三十一日止年度，借貸成本按每年3.8%至10.80%(二零二四年：9.37%至9.98%)資本化。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 5 除稅前溢利(續)

### (b) 預期信貸虧損模式下確認之減值虧損，扣除撥回

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
預期信貸虧損模式下之(已撥回)/已確認減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據(附註31(a)(i))	8,856	(4,364)
— 應收租金(附註31(a)(i))	95,715	187,081
— 應收貸款及保理應收款項(附註31(a)(ii))	(1,449)	11,512
— 其他應收款項(附註31(a)(iii))	(24,746)	34,193
— 墊付供應商款項	67,936	4,239
	146,312	232,661

### (c) 其他項目

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
無形資產攤銷(附註12)	43,762	41,191
折舊(附註11)		
— 物業、廠房及設備(不包括使用權資產)	8,108	11,544
— 使用權資產	35,470	32,754
	43,578	44,298
員工成本		
— 薪金、工資及其他福利	275,004	294,830
— 向定額供款退休計劃作出之供款	19,910	21,004
	294,914	315,834
核數師薪酬		
— 審計服務	4,000	4,000
研發成本(計入行政及其他開支)	9,855	15,434
自投資物業應收租金減直接開銷人民幣2,350,000元 (二零二四年：人民幣2,230,000元)	(213,757)	(233,413)
已售商品成本(附註19(c))	154,426,039	161,533,237
已售物業成本(附註19(b))	1,395	80,850

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 6 所得稅

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	20,179	41,669
新加坡企業所得稅(「新加坡企業所得稅」)	69	2,058
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	(73)	7,034
	20,175	50,761
<b>過往年度超額撥備</b>		
中國企業所得稅	(40,037)	—
新加坡企業所得稅	(193)	—
	(40,230)	—
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額之產生及撥回	201,883	114,427
	181,828	165,188

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

香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%計算。由於本集團於該兩個年度並無賺取任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，因此並無就香港利得稅撥備。

新加坡企業所得稅撥備按年內估計應課稅溢利的17%計算。

海外附屬公司的稅項乃根據相關國家現行的適當稅率徵稅。

根據中國西部發展戰略鼓勵行業以及廣西壯族自治區電子商務行業適用的規則及規例，本集團一間附屬公司於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅，而本集團兩間附屬公司於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度按優惠稅率9%繳納中國企業所得稅。根據中國先進科技企業適用的規則及規例，本集團三間附屬公司於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

於該兩個年度，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。

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。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 6 所得稅(續)

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

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

本集團屬於經濟合作及發展組織所頒佈之支柱二規則範本範圍內。本集團應用國際會計準則第12號相關修訂，豁免確認及披露與支柱二所得稅有關之遞延稅項資產及負債。

雖然中國尚未提出實施支柱二規則範本之立法草案(包括實施全球最低稅負制及合資格當地最低稅負制之稅法)，但預期新制度將於本集團二零二六年一月一日開始之財政年度生效。此外，由於本集團經營所在的新加坡之估計實際稅率高於15%，經考慮管理層根據支柱二規則所作之最佳估計調整後，本集團管理層認為本集團毋須根據支柱二規則繳納補足稅。根據對截至二零二五年十二月三十一日止年度之評估，本集團預計不會在該等司法管轄區產生任何支柱二相關稅務風險(包括即期稅項)。整體而言，根據對截至二零二五年十二月三十一日止年度及目前可獲得之資訊，預計該等規則對本集團所得稅狀況之影響並不重大。

稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前溢利	283,459	258,549
除稅前溢利之名義稅項，按有關稅收管轄權適用之稅率計算	87,071	84,890
不可抵扣開支之稅務影響	5,896	5,589
毋須繳稅之分佔聯營公司及合營企業之淨溢利之稅務影響	(3,801)	(4,073)
毋須繳稅收入之稅務影響	(1,904)	(2,249)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	163,857	105,910
動用先前未確認的稅項虧損	(29,006)	(30,154)
過往年度超額撥備	(40,230)	-
已售物業之中國土地增值稅	(73)	7,034
中國土地增值稅之稅務影響	18	(1,759)
實際稅項開支	181,828	165,188

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 7 有關董事福利之資料

### (a) 董事薪酬

董事薪酬如下：

	截至二零二五年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
<b>主席及執行董事：</b>					
閻志先生*	440	486	-	19	945
<b>執行董事：</b>					
于剛博士	440	-	-	-	440
齊志平先生*	440	2,545	-	140	3,125
余偉先生	220	1,508	353	4	2,085
范曉蘭女士	220	-	-	-	220
<b>獨立非執行董事：</b>					
張家輝先生	275	-	-	-	275
吳鷹先生	275	-	-	-	275
朱征夫先生	275	-	-	-	275
	2,585	4,539	353	163	7,640

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 7 有關董事福利之資料(續)

### (a) 董事薪酬(續)

董事薪酬如下：(續)

	截至二零二四年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
<b>主席及執行董事：</b>					
閻志先生*	621	486	-	19	1,126
<b>執行董事：</b>					
于剛博士	630	-	-	-	630
齊志平先生*	479	2,541	-	129	3,149
余偉先生	219	1,744	-	26	1,989
夏里峰先生(於二零二四年一月一日辭任)	-	-	-	-	-
范曉蘭女士(於二零二四年一月一日獲委任)	219	-	-	-	219
<b>獨立非執行董事：</b>					
張家輝先生	315	-	-	-	315
吳鷹先生	315	-	-	-	315
朱征夫先生	315	-	-	-	315
	3,113	4,771	-	174	8,058

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

相關執行董事所獲發的酌情花紅乃參考(其中包括)當時的市場情況、本集團的表現及相關執行董事的績效，並根據本集團的薪酬政策釐定。各執行董事的薪酬待遇乃由薪酬委員會建議並經董事會批准。

年內，本集團並無向董事或附註8所載任何五名最高薪人士已付或應付款項作為加入或加入本集團後的獎勵或離職補償。年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。有關釐定應付董事酬金的基準，請參閱本年報董事會報告「董事薪酬」一段。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 7 有關董事福利之資料(續)

### (b) 以董事為受益人之貸款、準貸款及其他交易

應收董事款項

	於		於年末尚未償還之最高金額		
	二零二四年 一月一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
齊志平先生	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
余偉先生	-	1,468	-	-	1,468
	1,570	3,038	1,570	1,570	3,038

該等款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。

## 8 最高薪人士

五名最高薪人士中之三名(二零二四年：三名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下兩名(二零二四年：兩名)最高薪人士之薪酬總額如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	3,750	3,741
酌情花紅	-	-
退休計劃供款	156	146
	3,906	3,887

兩名(二零二四年：兩名)最高薪人士之酬金介乎以下範圍內：

	二零二五年 人數	二零二四年 人數
1,500,001–2,000,000 港元	1	1
2,500,001–3,000,000 港元	1	1

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 9 每股盈利

### (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約人民幣147,449,000元(二零二四年：人民幣128,953,000元)及年內已發行普通股加權平均數12,399,506,000股(二零二四年：12,399,506,000股)計算。二零二四年及二零二五年之已發行普通股概無任何變動。

### (b) 每股攤薄盈利

尚未行使購股權並無引致潛在攤薄普通股，因為該等購股權的行使價高於二零二四年及二零二五年的普通股平均市價。

## 10 投資物業

### (a) 賬面值對賬

	竣工 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	22,772,938	1,693,302	24,466,240
轉撥自持作出售物業	48,493	26,116	74,609
因出售一間附屬公司而轉出(附註35)	(178,637)	(112,300)	(290,937)
公平值調整	314,588	314,792	629,380
於二零二四年十二月三十一日	22,957,382	1,921,910	24,879,292
相當於：			
成本	9,026,418	839,714	9,866,132
公平值調整	13,930,964	1,082,196	15,013,160
	22,957,382	1,921,910	24,879,292
於二零二五年一月一日	22,957,382	1,921,910	24,879,292
轉撥自持作出售物業	41,935	85,719	127,654
轉撥	1,224,866	(1,224,866)	-
公平值調整	774,632	286,260	1,060,892
於二零二五年十二月三十一日	24,998,815	1,069,023	26,067,838
相當於：			
成本	9,735,956	257,830	9,993,786
公平值調整	15,262,859	811,193	16,074,052
	24,998,815	1,069,023	26,067,838

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 10 投資物業(續)

### (a) 賬面值對賬(續)

截至二零二五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或本集團已正式將該等物業自銷售清單中移除並積極進行租賃活動以出租該等物業得以佐證。因此，於轉撥後在損益中確認公平值收益人民幣573,730,000元(二零二四年：人民幣246,552,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團就本集團計息借貸抵押了總賬面值為約人民幣14,463,461,000元(二零二四年：人民幣11,797,309,000元)的投資組合(附註25)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團尚未獲得賬面值人民幣4,004,240,000元(二零二四年：人民幣3,305,354,000元)的若干投資物業之所有權證書。本公司董事認為，本集團有權合法及有效地佔有及使用上述投資物業。

### (b) 物業之公平值計量

#### (i) 公平值層級

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

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 10 投資物業(續)

### (b) 物業之公平值計量(續)

#### (i) 公平值層級(續)

	於二零二五年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零二五年 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	26,067,838	26,067,838

	於二零二四年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 分類至第三層級 之公平值計量 人民幣千元
經常性公平值計量		
— 投資物業	24,879,292	24,879,292

於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，概無於第一層級與第二層級之間的轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。本集團之政策為在公平值於發生層級間轉撥的報告期末對其進行確認。

本集團之所有投資物業於二零二四年及二零二五年十二月三十一日再次評估。此次評估經由獨立合格外部物業估值師公司進行，其具備公認的相關專業資格，並擁有近期對相同地段類似投資物業估值之經驗。於每次中期及年度報告當日進行評估時，本集團物業經理及高級管理層已與測量員討論估值假設及估值結果。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 10 投資物業(續)

### (b) 物業之公平值計量(續)

#### (ii) 有關第三層級公平值計量之資料

	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍
投資物業	收益資本化法	有期收益率	5.0% (二零二四年： 5.0%)
		復歸收益率	5.0% (二零二四年： 5.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	9.0-114.01 (二零二四年： 8.1-115.6)
		出租率	0%-95% (二零二四年： 0%-95%)

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。

估計該等物業之公平值時，其現時使用狀況為最高及最佳之使用狀況。

投資物業公平值調整於綜合損益表的「投資物業估值淨收益」項目中確認。

評估投資物業公平值釐定的輸入數據時，需要作出重大判斷。下表載列關鍵假設合理可能變動對投資物業公平值的潛在影響。各敏感度均假設所有其他變數維持不變。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 10 投資物業(續)

### (b) 物業之公平值計量(續)

#### (ii) 有關第三層級公平值計量之資料(續)

	二零二五年		二零二四年	
	增加 人民幣千元	減少 人民幣千元	增加 人民幣千元	減少 人民幣千元
復歸收益率				
-0.5%變動	(1,893,000)	2,105,000	(1,798,000)	2,001,000
-1%變動	(3,599,000)	4,450,000	(3,418,000)	4,234,000
市場月租金(人民幣/平方米)				
-5%變動	1,287,000	(1,287,000)	1,233,000	(1,233,000)
-10%變動	2,574,000	(2,574,000)	2,465,000	(2,465,000)
出租率				
-下降5%	N/A	(1,310,000)	不適用	(1,223,000)
-下降10%	N/A	(2,620,000)	不適用	(2,447,000)

### (c) 根據經營租賃租出投資物業

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

本集團將於未來期間應收於報告日期存在的不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一年內	100,298	117,310
於一年後但兩年內	50,726	67,732
於兩年後但三年內	30,395	52,849
於三年後但四年內	24,043	38,921
於四年後但五年內	18,761	32,703
於五年後	140,756	208,017
	<b>364,979</b>	<b>517,532</b>

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 11 物業、廠房及設備

	於持作自用的租賃土地及建築物的擁有權益 人民幣千元	租賃作自用的其他物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、辦公設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>						
於二零二四年一月一日	332,304	54,058	26,464	176,566	5,328	594,720
添置	8,348	14,426	193	3,595	38,981	65,543
轉撥自在建工程	683	-	-	-	(683)	-
出售	(1,584)	(18,369)	(4,376)	(52,685)	-	(77,014)
因出售一間附屬公司而轉出(附註35)	(4,831)	(779)	(781)	(1,111)	-	(7,502)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	334,920	49,336	21,500	126,365	43,626	575,747
添置	11,915	17,916	1,719	13,444	14,229	59,223
轉撥自在建工程	7,197	-	-	18,693	(25,890)	-
出售	(1,470)	(15,635)	(3,445)	(18,833)	-	(39,383)
於二零二五年十二月三十一日	352,562	51,617	19,774	139,669	31,965	595,587
<b>累計折舊：</b>						
於二零二四年一月一日	87,412	20,620	22,902	115,642	-	246,576
年內支出	21,007	11,747	728	10,816	-	44,298
出售時對銷	(242)	(9,612)	(3,494)	(34,266)	-	(47,614)
因出售一間附屬公司而對銷(附註35)	(1,249)	(501)	(699)	(1,106)	-	(3,555)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	106,928	22,254	19,437	91,086	-	239,705
年內支出	21,829	13,641	482	7,626	-	43,578
出售時對銷	(1,085)	(15,196)	(3,083)	(11,794)	-	(31,158)
於二零二五年十二月三十一日	127,672	20,699	16,836	86,918	-	252,125
<b>賬面淨值：</b>						
於二零二五年十二月三十一日	224,890	30,918	2,938	52,751	31,965	343,462
於二零二四年十二月三十一日	227,992	27,082	2,063	35,279	43,626	336,042

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 11 物業、廠房及設備(續)

本集團尚未獲得賬面淨值人民幣40,763,000元(二零二四年：人民幣43,206,000元)的若干建築物之所有權證書。本公司董事認為，本集團有權合法及有效佔用及使用上述建築物。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣34,562,000元(二零二四年：人民幣28,481,000元)的建築物已抵押作為本集團計息借貸及應付票據的抵押品(附註25)。

### (a) 使用權資產

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
計入「物業、廠房及設備」： 於中國持作自用的租賃土地及建築物的擁有權權益， 按折舊成本列賬，餘下租期為十至五十年	(i)	224,890	227,992
租賃作自用的其他物業，按折舊成本列賬	(ii)	30,918	27,082
		255,808	255,074

有關於損益確認的租賃之開支項目分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
使用權資產折舊費用：		
— 租賃土地及建築物的擁有權權益	21,829	21,007
— 租賃作自用的其他物業	13,641	11,747
租賃負債利息(附註5(a)) 與短期租賃有關的開支	885 12,095	800 11,344

年內，已添置使用權資產人民幣29,831,000元(二零二四年：人民幣22,774,000元)。該金額主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款及購買租賃土地及建築物擁有權有關。

有關計入存貨賬面值之土地租賃、租賃現金流出總額及租賃負債到期日分析的詳情分別載於附註19、23(d)及26。

#### (i) 持作自用的租賃土地及建築物的所有權權益

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 11 物業、廠房及設備(續)

### (a) 使用權資產(續)

#### (ii) 租賃作自用的其他物業

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

## 12 無形資產

	軟件 人民幣千元	有利合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>					
於二零二四年一月一日	200,616	23,100	737,700	176,577	1,137,993
添置	30,270	-	-	-	30,270
出售	(608)	-	-	-	(608)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	230,278	23,100	737,700	176,577	1,167,655
添置	44,339	-	-	-	44,339
出售	(38)	-	-	-	(38)
於二零二五年十二月三十一日	274,579	23,100	737,700	176,577	1,211,956
<b>累計攤銷：</b>					
於二零二四年一月一日	115,438	23,100	209,619	1,464	349,621
年內支出	22,152	-	18,908	131	41,191
出售時對銷	(132)	-	-	-	(132)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	137,458	23,100	228,527	1,595	390,680
年內支出	24,722	-	18,908	132	43,762
出售時對銷	(38)	-	-	-	(38)
於二零二五年十二月三十一日	162,142	23,100	247,435	1,727	434,404
<b>累計減值虧損：</b>					
於二零二四年一月一日、二零二四年 十二月三十一日、二零二五年一月一日 及二零二五年十二月三十一日	-	-	275,697	84,389	360,086
<b>賬面淨值：</b>					
於二零二五年十二月三十一日	112,437	-	214,568	90,461	417,466
於二零二四年十二月三十一日	92,820	-	233,476	90,593	416,889

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 12 無形資產(續)

年內攤銷支出乃計入綜合損益表之「行政及其他開支」。

於二零二五年十二月三十一日，已對賬面值為人民幣90,400,000元(二零二四年：人民幣90,400,000元)具無限可使用年期的現金產生單位中農網(包括本集團的商標)進行減值測試。除商標外，與商標共同產生現金流量的其他無形資產、物業、廠房及設備以及其他非流動資產(包括分配企業資產)亦計入此現金產生單位，以進行減值評估。有關現金產生單位中農網的減值評估詳情載於附註13。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，毋須就商標確認減值虧損或減值虧損撥回。

## 13 商譽

	人民幣千元
<b>成本：</b>	
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	1,771,367
<b>累計減值虧損：</b>	
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日 已確認減值虧損	1,519,869 251,498
於二零二五年十二月三十一日	1,771,367
<b>賬面值：</b>	
於二零二五年十二月三十一日	-
於二零二四年十二月三十一日	251,498

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 13 商譽(續)

### 包含商譽的現金產生單位的減值測試

商譽乃分配至根據經營分部識別的本集團現金產生單位如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中農網－供應鏈管理及農產品貿易業務	-	251,113
其他	-	385
	-	251,498

現金產生單位中農網之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該計算使用基於管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。五年期平均預算毛利增長率為10.64%(二零二四年：19.52%)。預算毛利乃根據計及過去經驗且按預期收入增長作出調整之對未來結果的預期作出。收入增長乃計及過去數年的平均增長水平及未來五年的估計銷量及價格增長作出預測。五年期以後的現金流量使用估計加權平均增長率2%(二零二四年：2%)推算。所使用增長率不超過現金產生單位運營業務的長期平均增長率。現金流量使用貼現率16.46%(二零二四年：17.00%)貼現。於預測期內之營運資金水平乃以過去三年營運資金與收入之平均比率估算，並假設營運資金周轉天數大致與現金產生單位之歷史營運週期一致。於預測期內採用的平均周轉天數為15.9天(二零二四年：13.1天)。

於二零二五年十二月三十一日，現金產生單位中農網的商譽已悉數減值。

於二零二四年十二月三十一日，現金產生單位中農網的預計可收回金額超出其賬面值約人民幣70,176,000元。管理層已指出三個關鍵假設的合理可能變動可能導致賬面值超出可收回金額。下表列示該三項假設各自須變動金額，以致使估計可收回金額等同於賬面值。

百分比	致使賬面值 等同於可收回 金額須增加／ (減少) 二零二四年
銷量	(4.69%)
毛利率	(0.014%)
折讓率	0.42%

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 14 於附屬公司之權益

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

附屬公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權益比例						主要業務
			本集團之實際權益		本公司持有		附屬公司持有		
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
武漢漢口北商貿市場投資有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣378,600,000元	100%	100%	-	-	100%	100%	物業開發
卓爾投資集團有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	-	-	100%	100%	物業開發
武漢大世界投資發展有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	-	-	100%	100%	物業開發
深圳市中農網有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣509,000,000元	71.85%	71.85%	-	-	71.85%	71.85%	供應鏈管理及貿易業務
深圳市昆商易糖供應鏈有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣80,000,000元	47.76%	47.76%	-	-	100%	100%	供應鏈管理及貿易業務
廣西康宸世糖貿易有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元	47.76%	47.76%	-	-	100%	100%	供應鏈管理及貿易業務
廣西糖網食糖批發市場有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元	47.76%	47.76%	-	-	100%	100%	供應鏈管理及貿易業務
上海卓鋼鏈電子商務有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元	51%	51%	-	-	51%	51%	供應鏈管理及貿易業務
常州塑來貿易有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元	69.29%	69.29%	-	-	100%	100%	供應鏈管理及貿易業務
Commodities Intelligence Centre Pte. Ltd.	新加坡	10,000,000 新加坡元	70%	70%	-	-	70%	70%	供應鏈管理及貿易業務

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 14 於附屬公司之權益(續)

附註：

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

下表列示有中農網及其附屬公司之資料，其擁有重大非控股權益(「非控股權益」)。所有並非由本集團100%擁有非控股權益之其他附屬公司被視為並不重大。以下呈列之概述財務資料指任何公司間對銷前之金額。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非控股權益百分比	28.15%	28.15%
<b>於十二月三十一日</b>		
流動資產	14,589,374	15,751,091
非流動資產	929,256	916,912
流動負債	14,113,022	15,299,203
非流動負債	208,742	168,833
資產淨值	1,196,866	1,199,967
非控股權益之賬面值	461,411	464,183
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
收入	43,933,020	40,479,001
扣除無形資產攤銷及無形資產減值虧損前的年內溢利	917	17,925
收購產生開支(除稅後)：		
— 無形資產攤銷	(5,926)	(5,926)
年內(虧損)/溢利	(5,009)	11,999
年內全面(開支)/收益總額	(5,009)	11,999
非控股權益應佔虧損	(2,772)	(6,626)
已付非控股權益之股息	—	—
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
經營活動所用現金淨額	(201,484)	(366,604)
投資活動所用現金淨額	(23,620)	(75,765)
融資活動所得現金淨額	199,700	94,264

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 15 於聯營公司之權益

本公司董事認為，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無個別重大的聯營公司。有關個別並不重大聯營公司之綜合資料：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
綜合財務報表中個別並不重大聯營公司之賬面總額	385,379	343,512
本集團分佔該聯營公司下列者之總額		
一年內溢利	5,238	8,916
一年內其他全面收益	15	—
一年內全面收益總額	5,253	8,916

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日		343,512	282,648
新增投資		49,114	64,500
分佔聯營公司業績		5,253	8,916
出售聯營公司	(i) 及 (ii)	(12,500)	(12,552)
於十二月三十一日		385,379	343,512

附註：

- (i) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售南京灝景供應鏈有限公司之25%股權，代價為人民幣12,500,000元。
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他股東就深圳市好夥計科技有限公司(「深圳好夥計」)注資人民幣30,000,000元，導致本集團之擁有權百分比由18.1%攤薄至16.8%。注資後，本集團失去其唯一董事會席位，因而無法對深圳好夥計發揮重大影響力。於深圳好夥計之投資以按公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資入賬，其後，本年度綜合損益表確認視作出售收益人民幣72,408,000元。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與一名第三方訂立協議，出售於廣西大宗繭絲國際交易中心有限公司之29.7%股權，代價為人民幣10,105,000元，因而產生虧損人民幣2,447,000元。

# 綜合 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

本公司董事認為，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無單獨重大的合營企業。有關單獨非重大的合營企業之綜合資料：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
綜合財務報表中單獨非重大合營企業之賬面值總額	155,655	30,113
本集團分佔合營企業於下列者之總額		
一年內溢利	15,662	11,640
一年內其他全面收益／(開支)	273	(22)
一年內全面收益總額	15,935	11,618

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日		30,113	18,495
新增投資	(i)	109,607	–
分佔合營企業業績		15,935	11,618
於十二月三十一日		155,655	30,113

附註：

(i) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團向卓紅金服進行額外注資，總代價為人民幣109,607,000元。

## 17 按公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
指定為按公平值計量且變動計入其他全面收益的股本證券		
– 非上市股本證券	80,408	80,408

非上市股本證券為數間於中國註冊成立的公司的股份，乃就策略目的而持有。董事選擇將有關投資指定為按公平值計量且變動計入其他全面收益的股權工具，原因為彼等認為在損益中確認有關投資公平值的短期波動，不符合本集團長期持有有關投資並長遠而言變現其績效潛力的策略。年內，有關投資並無收取股息。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他股東完成就深圳好夥計注資6.98%股權後，本集團失去對深圳好夥計(原為本集團之聯營公司)之重大影響力，並將餘下16.84%股權以按公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資入賬(見附註15)。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 18 以公平值計量且變動計入損益之金融資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	1,601	5,473
理財產品及信託產品(附註(i))	15,000	10,000
遠期合約	60,575	22,315
	77,176	37,788

附註：

(i) 該款項指中國知名金融機構發行的理財產品及信託產品的投資。該等理財產品及信託產品無固定或可確定回報。

## 19 存貨

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
待售發展中物業(附註(a))	1,343,584	1,553,542
持作出售竣工物業(附註(b))	1,252,360	1,039,348
商品(附註(c))	1,182,889	1,382,964
	3,778,833	3,975,854

### (a) 待售發展中物業

預期將於超過一年後收回的待售發展中物業金額為人民幣1,343,584,000元(二零二四年：人民幣1,553,542,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團就計息借貸(附註25)抵押了賬面總值為人民幣零元(二零二四年：人民幣252,668,000元)的若干待售發展中物業作為抵押品。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 19 存貨(續)

### (a) 待售發展中物業(續)

(i) 計入待售發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於中國，剩餘租期： - 40至50年	197,738	215,729

### (b) 持作出售竣工物業

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於中國持作出售之竣工物業	1,252,360	1,039,348

計入持作出售竣工物業之租賃土地之賬面值分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於中國，剩餘租期：		
- 40至50年	44,517	32,188
- 50年或以上	10,734	10,734
	55,251	42,922

預期於超過一年後可收回的持作出售竣工物業金額為人民幣1,252,360,000元(二零二四年：人民幣1,039,348,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團就計息借貸(附註25)抵押了賬面總值為人民幣173,179,000元(二零二四年：人民幣172,872,000元)的持作出售竣工物業。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 19 存貨(續)

### (c) 商品

綜合財務狀況表內之商品包含：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
供應鏈管理及貿易業務		
— 鋼	378,156	667,720
— 糖及甘蔗	360,618	369,100
— 辣椒及辣椒粉	275,505	233,399
— 化工材料	52,876	26,976
— 繭絲	29,443	23,187
— 咖啡豆	22,277	40,793
— 其他	64,014	21,789
	<b>1,182,889</b>	<b>1,382,964</b>

確認為銷售成本並計入損益之商品金額分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已售商品賬面值	<b>154,426,039</b>	<b>161,533,237</b>

## 20 合約資產及合約負債

### (a) 合約資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
合約資產		
履行建築合約產生	54,369	30,564
於國際財務報告準則第15號範圍內與客戶合約的 應收款項，計入「貿易及其他應收款項」	5,317,427	8,665,652

預期於超過一年後可收回的合約資產金額為人民幣54,369,000元(二零二四年：人民幣30,564,000元)。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 20 合約資產及合約負債(續)

### (b) 合約負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業開發及相關服務		
— 遠期銷售按金及已收分期付款	137,987	148,046
供應鏈管理及貿易		
— 從第三方收取的按金	13,523,749	14,748,698
其他		
— 已收按金	14,188	27,912
	<b>13,675,924</b>	<b>14,924,656</b>

影響所確認的合約負債金額的典型付款條款如下：

- 物業開發及相關服務  
於開發項目仍然在持續中時，本集團視乎市況要求客戶於協定的時限內付清全部代價，而不是於相關物業竣工時。該預收付款計劃導致合約負債於整個餘下物業建築期間就合約價格全部款項確認。此外，合約負債將增加本集團應計的利息開支金額，以反映於付款日期至收入確認日期期間從客戶獲取的任何融資利益的影響。
- 供應鏈管理及貿易  
本集團按買賣協議所訂明於付款日期收取合約價值的10%至100%作為客戶按金。此按金確認為合約負債直至客戶擁有及接納產品。

從第三方收取的按金人民幣1,049,000,000元(二零二四年：人民幣1,156,000,000元)由本公司關連方眾邦銀行代表若干客戶支付。該等按金乃從眾邦銀行向該等客戶提供的貿易貸款所得款項中支付；當該等客戶向眾邦銀行償還相關貿易貸款時，相應的商品將交付予該等客戶。倘客戶不履行向眾邦銀行償還貿易貸款的義務，本集團將退還按金予眾邦銀行，並附帶本集團採取變現任何所持客戶存貨等行動的追索權。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 20 合約資產及合約負債(續)

### (b) 合約負債(續)

#### 合約負債變動

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日的結餘	14,924,656	10,395,307
因確認計入年初合約負債的年內收入導致合約負債減少	(14,781,556)	(10,233,175)
因於年末就尚未交付物業於年內收取遠期銷售按金及分期付款導致合約負債增加	1,000	1,625
因取消銷售合約導致合約負債減少	(5,443)	-
因墊款的應計利息開支導致合約負債增加	1,758	2,421
因出售一間附屬公司導致合約負債減少(附註35)	-	(1,757)
因於年末收取有關尚未交付商品及其他服務按金導致合約負債淨增加	13,535,509	14,760,235
於十二月三十一日的結餘	13,675,924	14,924,656

就預期於超過一年後確認為收益所收取的於遠期銷售按金及分期付款金額為人民幣137,987,000元(二零二四年：人民幣148,046,000元)。

## 21 貿易及其他應收款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)(附註)	(a)	5,335,763	8,725,888
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	(b)	781,246	1,282,860
		6,117,009	10,008,748
墊付供應商款項		13,183,090	13,981,971
其他應收款項、按金及預付款項		1,512,040	2,296,209
		20,812,139	26,286,928

於二零二五年十二月三十一日，其他應收款項人民幣250,000元(二零二四年：人民幣8,250,000元)已就本集團之計息借貸作抵押(附註25)。

附註：

貿易應收款項結餘包括貿易應收款項、應收票據及租賃應收款項。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 21 貿易及其他應收款項(續)

### (a) 貿易應收款項賬齡分析

於報告期末，貿易應收款項根據收入確認日期(扣除虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
六個月內	4,855,410	7,739,161
超過六個月但於十二個月內	354,528	821,325
超過十二個月	125,825	165,402
	<b>5,335,763</b>	<b>8,725,888</b>

視乎單獨客戶的信貸等級，客戶通常獲授0至360天的信貸期。有關本集團信貸政策及因貿易應收款項導致的信貸風險的進一步詳情載於附註31(a)(i)。

### (b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)	i	645,347	1,106,477
保理應收款項(扣除虧損撥備)	ii	135,899	176,383
		<b>781,246</b>	<b>1,282,860</b>

附註：

- 應收有抵押貸款指墊付聯營公司(附註34(c))及第三方的貸款，乃由借款人的存貨、物業或非上市股份作抵押。
- 於二零二五年十二月三十一日，本集團的保理應收款項結餘包括賬面總值約為人民幣4,166,000元(二零二四年：人民幣4,482,000元)的賬款，其於報告日期已逾期90天或以上。本公司董事認為，由於該等保理應收款項已由賬面總值約為人民幣7,418,000元(二零二四年：人民幣31,227,000元)的抵押品充分擔保，足以填補未償還敞口，故信貸風險或違約情況並無顯著增加。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 21 貿易及其他應收款項(續)

### (b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)(續)

#### 賬齡分析

於報告期末，應收貸款及保理應收款項根據其確認日期並扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
六個月內	271,744	1,077,822
超過六個月但於十二個月內	382,657	117,935
超過十二個月	126,845	87,103
	<b>781,246</b>	<b>1,282,860</b>

視乎單獨客戶的信貨等級，借款人通常獲授0至360天的信貸期。有關本集團信貸政策及因應收貸款及保理應收款項導致的信貸風險的進一步詳情載於附註31(a)(ii)。

## 22 已抵押銀行存款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
信用證及應付票據的抵押(附註24)	6,676,819	9,841,835
銀行貸款的抵押(附註25)	80,070	37,983
其他	234,792	134,254
	<b>6,991,681</b>	<b>10,014,072</b>

## 23 現金及現金等價物及其他現金流量資料

### (a) 現金及現金等價物包括：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,509,853	1,545,952

於二零二五年十二月三十一日，總額為人民幣8,072,055,000元(二零二四年：人民幣10,882,805,000元)的現金及現金等價物及已抵押銀行存款存放於中國銀行。將資金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及規例。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 23 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

(b) 除稅前溢利與經營所用現金對賬如下：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前溢利		283,459	258,549
調整：			
無形資產攤銷	5(c)	43,762	41,191
物業、廠房及設備折舊	5(c)	43,578	44,298
財務收入	5(a)	(238,865)	(286,804)
財務成本	5(a)	599,493	621,213
投資物業之估值淨收益	10	(1,060,892)	(629,380)
以公平值計量且變動計入損益之金融工具之公平值變動	4	16,492	(48,277)
分佔聯營公司淨溢利	15	(5,238)	(8,916)
分佔合營企業淨溢利	16	(15,662)	(11,640)
出售一間附屬公司之收益淨額	35	-	(16,364)
出售聯營公司之收益淨額		-	(69,961)
商譽減值虧損	13	251,498	-
預期信貸虧損模式下確認之減值虧損，扣除撥回	5(b)	146,312	232,661
<b>扣除經營資本變動前的經營溢利</b>		<b>63,937</b>	<b>126,570</b>
存貨減少		69,367	241,840
貿易及其他應收款項減少／(增加)		4,858,937	(6,148,037)
合約資產增加		-	(146)
貿易及其他應付款項(減少)／增加		(3,621,980)	1,004,248
合約負債(減少)／增加		(1,248,732)	4,531,106
遞延收入減少		(441)	(1,432)
<b>經營所得／(所用)現金</b>		<b>121,088</b>	<b>(245,851)</b>

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 23 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

### (c) 融資活動產生的負債對賬

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

	應付關連方 及附屬公司 非控股股東 款項			總計 人民幣千元
	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	人民幣千元	
於二零二五年一月一日	14,831,437	29,727	1,523,142	16,384,306
融資現金流量變動：				
關連方及附屬公司非控股股東墊款	–	–	13,584	13,584
償還關連方及附屬公司非控股股東款項	–	–	(198,690)	(198,690)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款 所得款項	4,528,434	–	–	4,528,434
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	(4,083,754)	–	–	(4,083,754)
其他貸款所得款項	199,580	–	–	199,580
償還其他貸款	(325,525)	–	–	(325,525)
已付租金的本金部分	–	(12,033)	–	(12,033)
已付利息開支	(101,017)	(885)	–	(101,902)
融資現金流量變動總額	217,718	(12,918)	(185,106)	19,694
其他變動：				
年內訂立新租賃導致的租賃負債增加	–	17,916	–	17,916
未繳利息重新分類至其他應付款項	(446,150)	–	–	(446,150)
利息開支	547,167	885	–	548,052
於經營現金流量項下呈列的附追索權 貼現票據減少	(750,247)	–	–	(750,247)
其他變動總額	(649,231)	18,801	–	(630,430)
於二零二五年十二月三十一日	14,399,924	35,610	1,338,036	15,773,570

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 23 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

### (c) 融資活動產生的負債對賬(續)

	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付關連方 及附屬公司 非控股股東 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	15,268,270	33,983	1,020,646	16,322,899
融資現金流量變動：				
關連方及附屬公司非控股股東墊款	-	-	515,509	515,509
償還關連方及附屬公司非控股股東款項	-	-	(13,013)	(13,013)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款				
所得款項	2,988,569	-	-	2,988,569
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	(2,876,114)	-	-	(2,876,114)
其他貸款所得款項	234,621	-	-	234,621
償還其他貸款	(714,639)	-	-	(714,639)
已付租金的本金部分	-	(17,502)	-	(17,502)
已付利息開支	(269,842)	(800)	-	(270,642)
融資現金流量變動總額	(637,405)	(18,302)	502,496	(153,211)
其他變動：				
年內訂立新租賃導致的租賃負債增加	-	14,426	-	14,426
未繳利息重新分類至其他應付款項	(295,696)	-	-	(295,696)
出售一間附屬公司(附註35)	(69,271)	(1,180)	-	(70,451)
利息開支	565,539	800	-	566,339
其他變動總額	200,572	14,046	-	214,618
於二零二四年十二月三十一日	14,831,437	29,727	1,523,142	16,384,306

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 23 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

### (d) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃款項包括以下各項：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
在經營現金流量中	12,095	11,344
在投資現金流量中	11,915	8,348
在融資現金流量中	12,918	18,302
	<b>36,928</b>	<b>37,994</b>

## 24 貿易及其他應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註(a))	8,667,151	14,779,661
預收款項(附註(b))	95,388	76,313
其他應付款項及應計費用	3,916,920	3,899,336
	<b>12,679,459</b>	<b>18,755,310</b>

預期於超過一年後結算的預收款項金額約為人民幣3,791,000元(二零二四年：人民幣6,871,000元)。所有其他貿易及其他應付款項預期於一年內結算或須於要求時償還。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 24 貿易及其他應付款項(續)

附註：

(a) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
六個月內	7,226,843	13,737,077
超過六個月但於十二個月內	758,711	727,534
超過十二個月	681,597	315,050
	<b>8,667,151</b>	<b>14,779,661</b>

本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註22)	6,676,819	9,841,835

(b) 預收款項主要指投資物業的預收租金。

## 25 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>即期</b>		
銀行貸款及其他金融機構貸款(附註(a))	4,868,612	4,985,867
其他貸款(附註(b))	3,040,604	1,996,716
來自最終控股方控制的一間實體的貸款(附註(c))	20,000	20,000
已貼現銀行承兌票據(附註(d))	3,815,320	4,565,569
	<b>11,744,536</b>	<b>11,568,152</b>
<b>非即期</b>		
銀行貸款及其他金融機構貸款(附註(a))	1,877,955	1,316,019
其他貸款(附註(b))	777,433	1,947,266
	<b>2,655,388</b>	<b>3,263,285</b>
	<b>14,399,924</b>	<b>14,831,437</b>

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 25 計息借貸(續)

### (a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二五年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內或按要求	4,868,612	4,985,867
於一年後但兩年內	377,155	218,131
於兩年後但五年內	1,500,800	1,097,888
	1,877,955	1,316,019
	6,746,567	6,301,886

銀行貸款及其他金融機構貸款明細如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
有抵押／擔保	5,471,882	5,124,272
無抵押	1,274,685	1,177,614
	6,746,567	6,301,886

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 25 計息借貸(續)

### (a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

截至二零二五年十二月三十一日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣1,744,692,000元(二零二四年：人民幣1,396,418,000元)由本集團之若干附屬公司提供公司擔保。其餘銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,727,190,000元(二零二四年：人民幣3,727,854,000元)由本集團以下資產擔保：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註22)	80,070	37,983
其他應收款項(附註21)	250	8,250
投資物業及發展中投資物業(附註10)	14,463,461	11,797,309
待售發展中物業(附註19(a))	–	252,668
持作出售竣工物業(附註19(b))	173,179	172,872
物業、廠房及設備(附註11)	34,562	28,481
	14,751,522	12,297,563

於二零二五年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款按固定年利率介乎2.11%至12.00%(二零二四年：2.85%至12.00%)計息。

本集團若干銀行信貸及借貸須符合有關：(1)本集團若干附屬公司財務狀況表比率；(2)本集團若干附屬公司溢利分派限制；或(3)提供財務擔保限制之契諾之規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反該等契諾，則視乎違反的性質，本集團將會受到處罰及已支取信貸額須於要求時償還。本集團定期監察該等契諾之遵守情況並與出借方進行溝通。有關本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註31(b)。

年內，本集團違反於二零二五年十二月三十一日賬面值為人民幣1,209,700,000元(二零二四年：人民幣950,900,000元)的銀行貸款的若干條款，主要涉及逾期償還貸款。董事已知會貸款人，並與相關貸款人開始重新磋商貸款條款。於二零二五年十二月三十一日，該等磋商尚未結束。

由於截至報告期末，貸款人尚未同意放棄其要求立即償還貸款的權利，於二零二五年十二月三十一日，銀行貸款已分類為流動負債。

直至批准刊發綜合財務報表的日期，與貸款人的磋商仍在進行中。董事已評估要求立即償還貸款的潛在影響。根據該評估，並考慮到與貸款人磋商的進展以及本集團可使用的替代融資來源，董事認為本集團將能夠在債務到期時履行還款責任。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 25 計息借貸(續)

### (b) 其他貸款

於二零二五年十二月三十一日，其他貸款須償還如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內或按要求	3,040,604	1,996,716
於一年後但兩年內	-	1,169,832
於兩年後但五年內	777,433	777,434
	777,433	1,947,266
	3,818,037	3,943,982

於二零二五年十二月三十一日，其他貸款為無抵押(二零二四年：無抵押)，並按固定年利率介乎4.00%至12.00%(二零二四年：4.00%至12.00%)計息。

年內，本集團違反於二零二五年十二月三十一日賬面值為人民幣1,805,663,000元(二零二四年：人民幣160,491,000元)的獨立第三方貸款的若干條款，主要涉及逾期償還貸款。董事已知會貸款人，並與相關貸款人開始重新磋商貸款條款。於二零二五年十二月三十一日，該等磋商尚未結束。

由於截至報告期末，貸款人尚未同意放棄其要求立即償還貸款的權利，於二零二五年十二月三十一日，獨立第三方貸款已分類為流動負債。

直至批准刊發綜合財務報表的日期，與貸款人的磋商仍在進行中。董事已評估要求立即償還貸款的潛在影響。根據該評估，並考慮到與貸款人磋商的進展以及本集團可使用的替代融資來源，董事認為本集團將能夠在債務到期時履行還款責任。

(c) 於二零二五年十二月三十一日，來自最終控股方控制的一間實體的貸款為無抵押，按年利率5%(二零二四年：5%)計息。

(d) 於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣3,815,320,000元(二零二四年：人民幣4,565,569,000元)。本公司董事相信，本集團實際上仍保留其所有風險及回報，包括已貼現銀行承兌票據的違約風險。因此，本集團繼續全數確認已貼現工具。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 26 租賃負債

於報告期末，租賃負債須償還如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	11,690	6,901
於一年後但兩年內	4,378	9,087
於兩年後但五年內	10,000	9,543
超過五年	9,542	4,196
	23,920	22,826
	35,610	29,727

適用於租賃負債之加權平均遞增借款利率介乎3.10%至4.75%(二零二四年：4.53%至12.91%)。

## 27 僱員退休福利

### 定額供款退休計劃

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

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之14%至16%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休日期工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 28 以權益結算股份支付的開支

根據本公司所訂立日期為二零一六年十月二十八日的收購協議(「收購協議」)，本集團已根據本公司於二零一一年六月二十日採納的購股權計劃向中農網若干高級管理層(「中農網管理團隊」)授出合共45,667,950份購股權，總代價為3.00港元，以認購本公司股份。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股，並以股份總額結算。

購股權計劃於二零二一年屆滿後，概無向中農網管理團隊進一步授出購股權。本公司已於二零二一年五月二十八日批准並採納新購股權計劃，有效期為10年，據此本公司董事獲授權酌情決定向合資格參與者，包括為本公司及／或其任何附屬公司的成功作出貢獻的董事、合資格僱員、顧問、諮詢人、代理、供應商、客戶及分銷商授出購股權以認購本公司股份。

購股權數目	歸屬條件	購股權合約期限
	授出日期二零一七年十二月二十二日至本公司刊發以下財政年度年報各日期	本公司刊發以下財政年度年報各日期二零二七年十二月三十一日
9,133,590	二零一七年	二零一七年
9,133,590	二零一八年	二零一八年
9,133,590	二零一九年	二零一九年
9,133,590	二零二零年	二零二零年
9,133,590	二零二一年	二零二一年
<u>45,667,950</u>		

於每個歸屬期後將予行使的購股權數目須遵守於各個財政年度中農網的收入及淨溢利的表現擔保機制。有關財務表現目標的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日的通函中「管理層股份及管理層期權」一段。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 28 以權益結算股份支付的開支(續)

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二五年		二零二四年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目
年初未行使	8.48	15,547,407	8.48	15,547,407
年內已失效	8.48	–	8.48	–
年末未行使	8.48	15,547,407	8.48	15,547,407
年末可行使	8.48	15,547,407	8.48	15,547,407

於二零二五年十二月三十一日，尚未行使購股權的行使價為8.48港元(二零二四年：8.48港元)，購股權計劃的餘下合約期限為2年(二零二四年：3年)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無購股權已行使、註銷或失效。

## 29 綜合財務狀況表內之所得稅

### (a) 綜合財務狀況表內之即期稅項指：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已付稅項：		
中國企業所得稅	20,029	20,737
中國土地增值稅	7,166	7,166
	27,195	27,903
即期稅項負債：		
中國企業所得稅	289,578	433,714
中國土地增值稅	130,542	131,212
	420,120	564,926

### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
遞延稅項資產	444,991	498,414
遞延稅項負債	(4,770,286)	(4,510,741)
	(4,325,295)	(4,012,327)

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 29 綜合財務狀況表內之所得稅(續)

### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產／(負債)之組成部分及年內之變動如下：

	中國土地 增值稅撥備 人民幣千元	投資物業之 公平值調整 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	透過業務		信貨虧損 撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
				合併無形資產 公平值調整 人民幣千元				
於二零二四年一月一日	34,505	(4,205,347)	56,050	(116,784)		297,822	25,533	(3,908,221)
計入／(扣除自)損益	1,921	(157,344)	-	1,510		55,931	(16,445)	(114,427)
因出售一間附屬公司而對銷	(1,382)	19,135	(3,382)	-		(3,867)	(183)	10,321
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	35,044	(4,343,556)	52,668	(115,274)		349,886	8,905	(4,012,327)
計入／(扣除自)損益	(168)	(265,223)	20,222	4,758		40,571	(2,043)	(201,883)
其他	-	-	-	-		(111,085)	-	(111,085)
於二零二五年十二月三十一日	34,876	(4,608,779)	72,890	(110,516)		279,372	6,862	(4,325,295)

### (c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(x)所載之會計政策，於二零二五年十二月三十一日，本集團並未就累計稅項虧損人民幣2,471,707,000元(二零二四年：人民幣3,064,673,000元)確認遞延稅項資產。本公司董事認為該等附屬公司於未來不可能有應課稅溢利用以抵銷可動用虧損。累計稅項虧損人民幣2,435,629,000元(二零二四年：人民幣3,033,551,000元)根據現行稅收立法將於1至10年(二零二四年：1至5年)內到期。其餘累計稅項虧損根據現行稅收立法並未到期，而餘下稅項虧損並無到期日。

### (d) 未確認遞延稅項負債

於二零二五年十二月三十一日，有關本集團若干中國附屬公司未分派溢利的暫時差額為人民幣15,322,433,000元(二零二四年：人民幣13,768,468,000元)。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，故尚未就分配保留盈利應繳納稅項確認遞延稅項負債人民幣1,532,243,300元(二零二四年：人民幣1,376,846,800元)，且已確定該等溢利很可能不會在可預見的未來分配。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 30 資本、儲備及股息

### (a) 權益組成部分之變動

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

#### 本公司

	股本 人民幣千元 (附註 30(b))	股份溢價 人民幣千元 (附註 30(c)(i))	就各獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	以權益結算 股份支付儲備 人民幣千元 (附註 30(c)(iv))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註 30(c)(iii))	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
二零二四年一月一日	34,454	4,766,905	(39,029)	51,987	35,640	(567,916)	4,282,041
年內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	33,254	(25,771)	7,483
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	34,454	4,766,905	(39,029)	51,987	68,894	(593,687)	4,289,524
年內全面開支總額	-	-	-	-	(38,192)	(1,544,522)	(1,582,714)
於二零二五年十二月三十一日	34,454	4,766,905	(39,029)	51,987	30,702	(2,138,209)	2,706,810

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 30 資本、儲備及股息(續)

### (b) 股本

	二零二五年		二零二四年	
	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：				
於一月一日及十二月三十一日	12,399,506	41,329	12,399,506	41,329
			人民幣千元	人民幣千元
綜合財務報表列示			34,454	34,454

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。

### (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(aa)所載的會計政策處理。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 30 資本、儲備及股息(續)

### (c) 儲備(續)

#### (iv) 以權益結算股份支付的開支儲備

股份支付儲備包括如下：

- 已根據就附註1(w)股份支付採納的會計政策確認的授予本集團僱員的未行使購股權於授予日期公平值部分；及
- 已根據就附註1(w)股份支付採納的會計政策確認的授予本集團僱員的未行使管理層股份於授予日期公平值部分。

#### (v) 其他儲備

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

#### (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。

#### (vii) 公平值儲備(不可劃轉)

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

### (d) 資本管理

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

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

本集團按經調整債務淨額與資本比率為基準監督其資本結構。就此而言，本集團界定經調整債務淨額為計息借貸及租賃負債，減原到期期限超過三個月之銀行定期存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 30 資本、儲備及股息(續)

### (d) 資本管理(續)

本集團二零二五年的政策與二零二四年相比並無不同，為維持經調整債務淨額與資本比率於不超過75%。為維持或調整該項比率，本集團可能會調整派付予股東的股息、發行新股份、退回資本予股東、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

本集團於目前及過往報告期末之經調整債務淨額與資本比率載列如下：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動負債：			
計息借貸	25	11,744,536	11,568,152
租賃負債	26	11,690	6,901
非流動負債：			
計息借貸	25	2,655,388	3,263,285
租賃負債	26	23,920	22,826
總債務		14,435,534	14,861,164
減：已抵押銀行存款	22	(6,991,681)	(10,014,072)
現金及現金等價物	23	(1,509,853)	(1,545,952)
經調整債務淨額		5,934,000	3,301,140
本公司權益股東應佔總權益		14,082,294	13,951,217
經調整債務淨額與資本比率		42.14%	23.66%

本公司及其任何附屬公司並不受制於任何由外界施加的資本要求。

### (e) 股息

於二零二五年，概無向本公司權益股東派付或建議派發任何股息，自報告期末起亦無建議派發任何股息(二零二四年：無)。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值

### 金融工具分類

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
金融資產：		
— 按攤銷成本	16,710,489	24,594,508
— 指定為按公平值計量且變動計入其他全面收益	80,408	80,408
— 按公平值計量且變動計入損益	77,176	37,788
金融負債：		
— 按攤銷成本	28,322,031	35,033,576

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

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

#### (a) 信貸風險

信貸風險指交易對手方不履行其合約責任給本集團帶來財務虧損之風險。本集團的信貸風險主要來自(i) 貿易應收款項及合約資產，(ii) 應收貸款及保理應收款項，(iii) 其他應收款項及(iv) 應收關連方及附屬公司非控股股東款項。本集團來自現金及現金等價物、原到期期限超過三個月之銀行定期存款、已抵押銀行存款及應收票據的信貸風險有限，乃由於交易對手方是本集團認為信貸風險低的銀行及金融機構。

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

#### (i) 貿易應收款項及合約資產

本集團已設立一項信貸風險管理政策，據此，對所有需要信貸超過一定金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估著重於客戶過往支付到期應付款項記錄及當前付款能力，並考慮客戶特有的資料以及與客戶經營所在經濟環境相關的資料。貿易應收款項於開票日期起計0至90天內到期。結餘逾期超過3個月的債務人在獲授任何進一步信貸前須結清所有欠付餘額。通常，本集團並無獲得客戶抵押品。

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (i) 貿易應收款項及合約資產(續)

本集團按使用準備矩陣計算的金額計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備。由於本集團的歷史信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分部有明顯不同的虧損模式，基於逾期狀況作出的虧損撥備在本集團不同的客戶基礎之間並無進一步區分。

貿易應收款項結餘包括貿易應收款項、應收票據及應收租金。

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

	二零二五年						
	預期 虧損率 %	貿易 應收款項 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元	貿易應收 款項－ 虧損撥備 人民幣千元	合約資產－ 虧損撥備 人民幣千元	虧損撥備 總額 人民幣千元
即期或逾期少於一年	2%	5,308,394	23,805	5,332,199	88,883	-	88,883
逾期一至兩年	48%	192,110	146	192,256	93,038	-	93,038
逾期兩至三年	82%	95,421	-	95,421	78,241	-	78,241
逾期三年以上	97%	897,515	32,239	929,754	897,515	1,821	899,336
		6,493,440	56,190	6,549,630	1,157,677	1,821	1,159,498

	二零二四年						
	預期 虧損率 %	貿易 應收款項 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元	貿易應收 款項－ 虧損撥備 人民幣千元	合約資產－ 虧損撥備 人民幣千元	虧損撥備 總額 人民幣千元
即期或逾期少於一年	1%	8,663,625	146	8,663,771	103,139	-	103,139
逾期一至兩年	77%	131,220	-	131,220	101,071	-	101,071
逾期兩至三年	49%	159,913	-	159,913	79,054	-	79,054
逾期三年以上	90%	828,127	32,239	860,366	773,733	1,821	775,554
		9,782,885	32,385	9,815,270	1,056,997	1,821	1,058,818

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (i) 貿易應收款項及合約資產(續)

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

	貿易			總額
	應收款項及 應收票據 人民幣千元	應收租金 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	人民幣千元
於二零二五年一月一日的結餘	112,704	944,293	1,821	1,058,818
年內撇銷的款項	(1,995)	(1,896)	–	(3,891)
年內確認的減值虧損(附註5(b))	8,856	95,715	–	104,571
於二零二五年十二月三十一日的結餘	119,565	1,038,112	1,821	1,159,498

	貿易			總額
	應收款項及 應收票據 人民幣千元	應收租金 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日的結餘	120,207	769,283	1,821	891,311
年內撇銷的款項	(81)	(5,876)	–	(5,957)
年內(撥回)/確認的減值虧損 (附註5(b))	(4,364)	187,081	–	182,717
出售一間附屬公司時對銷	(3,058)	(6,195)	–	(9,253)
於二零二四年十二月三十一日的結餘	112,704	944,293	1,821	1,058,818

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項

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

#### 預期信貸虧損計量

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

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

- 該金融工具在報告日期具有較低的信貸風險；或
- 該金融工具的信貸風險自初始確認後並未大幅上升。

#### 信貸風險大幅上升

於釐定金融工具的信貸風險自初始確認後有否顯著增加時，本集團考慮相關且毋須過分付出成本或努力即可取得的合理且有支持的資料。有關資料包括根據本集團過往經驗及有支持的信貸評估的定量及定性資料及分析，包括前瞻性資料。

金融資產信貸減值的證明包括以下可觀察事件：

- 信貸利差顯著上升；
- 交易對手出現業務、財務和經濟狀況的重大不利變化；

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

##### 信貸風險大幅上升(續)

金融資產信貸減值的證明包括以下可觀察事件：(續)

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

##### 「違約」及「已信貸減值資產」的定義

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

##### 定性標準

金融資產逾期超過90天。

交易對手方滿足「難以還款」的標準，表明交易對手方發生重大財務困難，包括：

- 交易對手方長期處於寬限期；
- 交易對手方死亡；
- 交易對手方破產；
- 交易對手方違反合約中對債務人約束的條款(一項或多項)；

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

「違約」及「已信貸減值資產」的定義(續)

定性標準(續)

交易對手方滿足「難以還款」的標準，表明交易對手方發生重大財務困難，包括：(續)

- 由於交易對手方財務困難導致相關金融資產的活躍市場消失；
- 債權人由於交易對手方的財務困難作出讓步；
- 交易對手方很可能破產；
- 購入資產時獲得了較高折扣、購入時資產已經發生信貸虧損。

上述標準適用於本集團所有的金融工具，且與內部信貸風險管理所採用的「違約」定義一致。

##### 對參數、假設及估計技術的說明

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

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

##### 對參數、假設及估計技術的說明(續)

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

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

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

- 對於應收貸款，本集團根據合約約定的還款計劃確定12個月或整個存續期違約敞口，並針對預期交易對手作出的超額還款和提前還款/再融資進行調整。
- 本集團根據對影響違約後回收的因素來確定12個月及整個存續期的違約損失率。不同產品類型的違約損失率有所不同。
- 在確定12個月及整個存續期違約概率、違約風險敞口及違約損失率時應考慮前瞻性經濟信息。

本集團定期監控並覆核預期信貸虧損計算相關的假設，包括各期限下的違約概率及擔保物價值的變動情況。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

信貸風險大幅上升的評估及預期信貸虧損的計算均涉及前瞻性信息。本集團通過歷史數據分析，識別出影響各資產組合的信貸風險及預期信貸虧損的關鍵經濟指標，包括國內生產總值、增量人民幣貸款、生產者物價指數等。

本報告期內，估計技術或關鍵假設未發生重大變化。

##### 最大信貸風險敞口

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

金融資產的信貸質素分析如下：

#### (a) 按性質分析

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>應收貸款及保理應收款項</b>		
公司貸款	678,738	1,116,182
公司保理	135,086	179,040
個人業務貸款	11,612	28,091
<b>應收貸款及保理應收款項總額</b>	<b>825,436</b>	<b>1,323,313</b>
應計利息	41,883	47,430
減：就應收貸款及保理應收款項的減值虧損撥備	(86,073)	(87,883)
<b>應收貸款及保理應收款項淨額</b>	<b>781,246</b>	<b>1,282,860</b>

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下：(續)

#### (b) 按行業分析

	二零二五年		
	金額 人民幣千元	百分比 %	以抵押品作 抵押的應收 貸款及保理 應收款項 人民幣千元
商品貿易	760,529	92	490,186
其他	53,295	6	53,295
公司貸款及保理小計	813,824	98	543,481
個人業務貸款	11,612	2	4,832
應收貸款及保理應收款項總額	825,436	100	548,313

	二零二四年		
	金額 人民幣千元	百分比 %	以抵押品作 抵押的應收 貸款及保理 應收款項 人民幣千元
商品貿易	1,242,321	94	789,882
其他	52,901	4	52,901
公司貸款及保理小計	1,295,222	98	842,783
個人業務貸款	28,091	2	21,311
應收貸款及保理應收款項總額	1,323,313	100	864,094

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下：(續)

#### (c) 按抵押類型分析

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
有抵押	548,313	864,094
無質押	104,564	204,124
有擔保	172,559	255,095
應收貸款及保理應收款項總額	825,436	1,323,313
應計利息	41,883	47,430
減：應收貸款及保理應收款項減值虧損撥備	(86,073)	(87,883)
應收貸款及保理應收款項淨額	781,246	1,282,860

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下：(續)

#### (d) 逾期應收貸款及保理應收款項按逾期期限分析

	二零二五年			總計 人民幣千元
	逾期三個月至 一年(含一年) 人民幣千元	逾期一至三年 (含三年) 人民幣千元	逾期三年以上 人民幣千元	
有抵押	1,188	2,978	58,128	62,294
佔應收貸款及保理應收款項總額百分比	0.14%	0.36%	7.04%	7.54%
無抵押	-	-	13,022	13,022
佔應收貸款及保理應收款項總額百分比	-	-	1.58%	1.58%
擔保	-	-	-	-
佔應收貸款及保理應收款項總額百分比	-	-	-	-

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下：(續)

#### (d) 逾期應收貸款及保理應收款項按逾期期限分析(續)

	二零二四年			總計 人民幣千元
	逾期三個月至 一年(含一年) 人民幣千元	逾期一至三年 (含三年) 人民幣千元	逾期三年以上 人民幣千元	
有抵押	3,500	982	57,734	62,216
估應收貸款及保理應收款項總額百分比	0.26%	0.07%	4.36%	4.69%
無抵押	-	-	13,022	13,022
估應收貸款及保理應收款項總額百分比	-	-	0.98%	0.98%
擔保	-	-	-	-
估應收貸款及保理應收款項總額百分比	-	-	-	-

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下：(續)

#### (e) 減值虧損撥備

	二零二五年			
	12個月 預期 信貸虧損 人民幣千元	並無信貸	已信貸	總計 人民幣千元
		減值的存續	減值的存續	
		期預期信貸 虧損 人民幣千元	期預期信貸 虧損 人民幣千元	
應收貸款及保理應收款項總額	651,794	100,434	73,208	825,436
應收應計利息	13,677	27,655	551	41,883
減：減值虧損撥備	(6,160)	(9,329)	(70,584)	(86,073)
<b>應收貸款及保理應收款項賬面值</b>	<b>659,311</b>	<b>118,760</b>	<b>3,175</b>	<b>781,246</b>
	二零二四年			
	12個月 預期 信貸虧損 人民幣千元	並無信貸	已信貸	總計 人民幣千元
		減值的存續	減值的存續	
		期預期信貸 虧損 人民幣千元	期預期信貸 虧損 人民幣千元	
應收貸款及保理應收款項總額	1,059,659	188,416	75,238	1,323,313
應收應計利息	21,106	25,401	923	47,430
減：減值虧損撥備	(12,103)	(4,288)	(71,492)	(87,883)
<b>應收貸款及保理應收款項賬面值</b>	<b>1,068,662</b>	<b>209,529</b>	<b>4,669</b>	<b>1,282,860</b>

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下：(續)

#### (f) 減值虧損撥備變動

	二零二五年			總計 人民幣千元
	12個月 預期 信貸虧損 人民幣千元	並無信貸 減值的存續 期預期信 貸虧損 人民幣千元	已信貸 減值的存續 期預期信 貸虧損 人民幣千元	
於一月一日	12,103	4,288	71,492	87,883
年內(計入)/扣除 撇銷	(5,943) -	5,041 -	(547) (361)	(1,449) (361)
於十二月三十一日	6,160	9,329	70,584	86,073

	二零二四年			總計 人民幣千元
	12個月 預期 信貸虧損 人民幣千元	並無信貸 減值的存續 期預期信 貸虧損 人民幣千元	已信貸 減值的存續 期預期信 貸虧損 人民幣千元	
於一月一日	5,525	243	71,488	77,256
年內扣除 撇銷	6,578 -	4,045 -	889 (885)	11,512 (885)
於十二月三十一日	12,103	4,288	71,492	87,883

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (ii) 應收貸款及保理應收款項(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

金融資產的信貸質素分析如下：(續)

#### (g) 金融資產的信貸質素分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就未來12個月預期信貸虧損評估的金融資產結餘 — 既無逾期亦無信貸減值	651,794	1,059,659
並無信貸減值及就存續期預期信貸虧損評估的金融資產結餘 — 既無逾期亦無信貸減值	100,434	188,416
就存續期預期信貸虧損評估的已信貸減值的金融資產結餘 — 逾期及已信貸減值	73,208	75,238
應計利息	41,883	47,430
減：減值虧損撥備	(86,073)	(87,883)
<b>總計</b>	<b>781,246</b>	<b>1,282,860</b>

就於二零二五年及二零二四年十二月三十一日已信貸減值的應收貸款及保理應收款項持有的抵押品公平值分別為人民幣693,528,000元及人民幣1,239,267,000元。抵押品主要包括借款人的存貨、物業或非上市股份。抵押物的公平值乃由本集團基於自二級市場所獲市場價格，並根據處置經驗及現時市況作出調整後作出。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (iii) 其他應收款項

本集團以相等於12個月預期信貸虧損的金額計量其他應收款項虧損撥備，管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及合理且有支持性的前瞻定量及定性資料，定期對其他應收款項的可收回性進行個別評估。虧損率經參考可能影響債務人償還未償還結餘能力的多項因素後分配予債務人賬目，包括本集團的歷史信貸虧損經驗、逾期天數，並就前瞻性因素(即預測GDP)及債務人特定考慮因素(例如信用評級及聲譽等)以及經濟環境進行調整，以估計預期信貸虧損。

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

	二零二五年		二零二四年	
	總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期或逾期少於一年	1,079,230	8,695	989,495	15,393
逾期一至兩年	111,565	19,643	222,567	28,209
逾期兩至三年	20,029	8,027	63,983	20,752
逾期三年以上	74,749	49,505	84,726	46,262
其他應收款項	1,285,573	85,870	1,360,771	110,616

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### (iii) 其他應收款項(續)

有關年內其他應收款項的虧損撥備賬目變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日的結餘	110,616	76,919
年內撇銷的款項	-	(496)
年內(撥回)/確認的減值虧損(附註5(b))	(24,746)	34,193
於十二月三十一日的結餘	85,870	110,616

#### (iv) 應收關連方及附屬公司非控股股東款項

本集團通過預計未來各月份中單個敞口或資產組合的違約概率、違約損失率和違約風險敞口，來確定應收關連方及附屬公司非控股股東款項的預期信貸虧損。本集團將這三者相乘並根據其存續(即沒有在更早期間發生提前還款或違約的情況)的可能性進行調整。本集團通過這種做法可以計算出未來各月的預期信貸虧損。再將各月的計算結果貼現至報告期末並加總。預期信貸虧損計算中使用的貼現率為初始實際利率或其近似值。

本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來大幅增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損，乃基於自首次確認起出現違約的可能性或風險大幅增加。該模型基於歷史觀察數據開發，並適用於同一組合和信用等級下的所有資產。上述方法得到經驗分析的支持。

基於上文所述，於二零二五年十二月三十一日已就應收關連人士及附屬公司非控股股東款項確認虧損撥備人民幣29,236,000元(二零二四年：人民幣29,236,000元)。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (b) 流動資金風險

本集團內的個別經營實體負責其現金管理，包括籌集貸款以滿足預期的現金需求，惟倘借款超過一定的預定權限則須經本公司管理層批准。本集團的政策是定期監控即期及預期流動資金需求及有否遵守借貸契諾，以確保備有足夠的現金儲備，及向主要金融機構取得充足已承諾資金，以應付長短期流動資金需求。附註1(b)說明管理層為管理本集團的流動資金需求而使其能夠繼續履行到期還款義務的計劃。

下表載列本集團金融負債於報告期末的餘下合約期限(根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率或(倘浮動)報告期末現行的利率估算的利息付款計算)以及本集團需要支付的最早日期：

	二零二五年					
	合約未貼現現金流出					賬面值
	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	
非衍生工具：						
計息借貸(不包括已貼現銀行承兌票據)	8,289,246	406,022	2,670,939	-	11,366,207	10,584,604
貿易及其他應付款項(不包括預收款項)	12,584,071	-	-	-	12,584,071	12,584,071
租賃負債	13,115	5,238	11,551	10,206	40,110	35,610
應付關連方及附屬公司非控股股東款項	1,338,036	-	-	-	1,338,036	1,338,036
	22,224,468	411,260	2,682,490	10,206	25,328,424	24,542,321
已發行財務擔保：						
最高金額(附註33)	-	-	703,454	-	703,454	-

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (b) 流動資金風險(續)

	二零二四年					總計	賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流出						
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元			
非衍生工具：							
計息借貸(不包括已貼現銀行承兌票據)	7,433,022	1,509,064	2,055,918	–	10,998,004	10,265,868	
貿易及其他應付款項(不包括預收款項)	18,678,997	–	–	–	18,678,997	18,678,997	
租賃負債	8,186	10,640	10,488	4,289	33,603	29,727	
應付關連方及附屬公司非控股股東款項	1,523,142	–	–	–	1,523,142	1,523,142	
	27,643,347	1,519,704	2,066,406	4,289	31,233,746	30,497,734	
已發行財務擔保：							
最高金額(附註33)	–	–	762,260	–	762,260	–	

### 敏感度分析

於二零二五年十二月三十一日，銀行貸款及來自其他金融機構的貸款人民幣3,653,470,000元(二零二四年：人民幣3,672,719,000元)以本集團的若干投資物業、待售發展中物業及持作出售竣工物業作抵押，總值為人民幣14,636,640,000元(二零二四年：人民幣12,222,849,000元)。如果這些抵押物業的公平值下降了10%，而所有其他變量保持不變，則本集團認為其有足夠的抵押品來支持此類銀行信貸到期時的展期或再融資。在進行敏感性分析時，本集團已考慮(其中包括)其整體物業組合的性質和價值，包括目前尚未抵押的物業。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (c) 利率風險

利率風險指由於市場利率變動導致金融工具的公平值或未來現金流量波動的風險。本集團的利率風險主要來自計息借貸。以浮動及固定利率發出的借貸令本集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

本集團計息借貸之利率及償還條款披露於綜合財務報表附註25。本集團並無就管理利率風險進行任何對沖活動。

#### 利率風險概要

下表詳列本集團管理層所報告之於報告期末本集團借貸的利率風險概要。

	名義金額	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>固定利率借貸：</b>		
租賃負債	35,610	29,727
計息借貸	13,856,269	14,329,948
	13,891,879	14,359,675
<b>浮動利率借貸：</b>		
計息借貸	543,655	501,489
<b>借貸總額</b>	<b>14,435,534</b>	<b>14,861,164</b>
固定利率借貸佔借貸總額之百分比	96%	97%

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (c) 利率風險(續)

#### 敏感度分析

於二零二五年十二月三十一日，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將減少／增加及保留溢利將減少／增加約人民幣2,039,000元(二零二四年：人民幣1,881,000元)以應對利率之整體上升／下降，惟並未計及銷售物業之利率資本化。

就本集團於報告期末持有的浮動利率非衍生工具所產生的現金流量利率風險而言，對本集團之除稅後溢利／虧損(及保留溢利)以及綜合權益之其他部分之影響乃按相關利率變動對利息開支或收入的年度化影響進行估計。有關分析乃按二零二四年的相同基準作出。

### (d) 貨幣風險

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

管理層預期，於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無重大貨幣風險。

### (e) 股價風險

本集團面臨股價變動風險，來自分類為以公平值計量且變動計入損益之金融資產之上市股權投資(見附註18)及分類為以公平值計量且變動計入其他全面收益之股權資產之非上市股權投資(見附註17)。

本集團上市投資乃於香港聯合交易所有限公司上市。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。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (e) 股價風險(續)

於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變下，估計相關股市指數(就上市投資)(如適用)增加/(減少)10%將令本集團除稅後溢利增加/(減少)及保留溢利增加/(減少)如下：

	二零二五年			二零二四年		
	對除稅後 溢利之影響 %	對保留 溢利之影響 人民幣千元	對保留 溢利之影響 人民幣千元	對除稅後 虧損之影響 %	對保留 溢利之影響 人民幣千元	對保留 溢利之影響 人民幣千元
相關股價：						
—增加	10%	160	160	10%	547	547
—減少	(10%)	(160)	(160)	(10%)	(547)	(547)

敏感度分析顯示，假設股市指數或其他相關風險變量的變化發生於報告期末並已應用於重新計量本集團持有的該等使本集團於報告期末面臨股價風險的金融工具，本集團之除稅後溢利(及保留溢利)可能產生即時變動。同時假設本集團股權投資的公平值會根據與相關股市指數或相關風險變量的歷史相關性而變化，且所有其他變量保持不變。分析乃按二零二四年的相同基準作出。

### (f) 公平值計量

#### 公平值層級

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

- 第一層級評估： 僅使用第一層級輸入數據，即於計量日期在活躍市場上有報價(未調整)的相同資產或負債計量公平值
- 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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (f) 公平值計量(續)

#### 公平值層級(續)

	於二零二五年 十二月三十一日				於二零二四年 十二月三十一日			
	公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量								
資產：								
– 上市股本證券	1,601	1,601	-	-	5,473	5,473	-	-
– 理財產品及信託產品	15,000	-	15,000	-	10,000	-	10,000	-
– 遠期合約	60,575	60,575	-	-	22,315	22,315	-	-
– 以公平值計量且變動計入 其他全面收益之股權投資	80,408	-	-	80,408	80,408	-	80,408	-

下表提供如何釐定此等金融資產及金融負債的公平值(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料。

金融資產	於以下日期的公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元		
上市股本證券	資產1,601	資產5,473	第一級	活躍市場報價。
理財產品及信託產品	資產15,000	資產10,000	第二級	將估計未來現金流量以風險利率貼現，風險利率為基準利率加上報告期末的風險溢價。
遠期合約	資產60,575	資產22,315	第一級	活躍市場報價。
按公平值計量且變動計入其他 全面收益金融資產的股權投資	資產80,408	資產80,408	第三級	市場法(二零二四年：本公司董事參考年終時近期已完成交易的成 (二零二四年：交價釐定)。 第二級)

本集團的政策是在發生公平值層級之間的轉移的報告期末確認。截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於估值方法有變，發生從第二級轉移至第三級的變動(二零二四年：第一級、第二級與第三級之間並無轉移)。

本集團以成本或攤銷成本計量的金融工具的賬面值與其於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的公平值並無重大差異。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (f) 公平值計量(續)

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
按公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資	市場法	缺乏市場流通性折價	29.82%

非上市股本證券的公平值採用可資比較上市公司的價格／盈利比率釐定，並就缺乏市場流通性折價作出調整。公平值計量與缺乏市場流通性折價負相關。於二零二五年十二月三十一日，估計在所有其他變量維持不變下，缺乏市場流通性折價減少／增加10%將令本集團其他全面收益增加／減少人民幣11,451,000元。

期內第三層級公平值計量之結餘變動如下：

	二零二五年 人民幣千元
於一月一日	-
從第二級轉移至第三級	80,408
於十二月三十一日	80,408
於報告期末所持有資產的期內收益或虧損總額(計入損益)	-

因重新計量本集團持作策略目的之非上市股本證券所產生的任何收益或虧損於其他全面收益中的公平值儲備(不可劃轉)中確認。出售該等股本證券時，於其他全面收益的累計金額將直接轉撥至保留盈利。

因重新計量可換股票據內含之換股權而產生的收益於綜合損益表的「其他淨收益」項目中呈列。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 32 承擔

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備：		
—有關發展中投資物業的資本性支出	92,884	91,491
—有關待售發展中物業的支出	137,793	229,408
	<b>230,677</b>	<b>320,899</b>

## 33 擔保

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保(附註(a))	156,474	82,775
向通商作出的擔保(附註(b))	394,680	396,680
其他擔保(附註(c))	152,300	282,805
已發出最高擔保總額	<b>703,454</b>	<b>762,260</b>

附註：

- (a) 本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠負之按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

本公司董事認為，由於本集團可接管相關物業的所有權並出售有關物業，以收回本集團向銀行支付的任何金額，因此本集團不大可能因該等擔保而遭受虧損。本公司董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行付款，則相關物業的公平市值能彌補本集團所擔保的未償按揭貸款。

- (b) 本集團就中國中信金融資產管理股份有限公司向湖北通商建設集團有限公司(「通商」)所授出之貸款提供擔保。根據擔保條款，若干投資物業及持作出售竣工物業分別以賬面值人民幣177,193,000元及人民幣3,514,000元(二零二四年：人民幣163,323,000元及人民幣3,514,000元)抵押予銀行作為擔保。

本集團的擔保期由貸款授出日期起，直至通商全數繳付貸款時為止。

本集團董事認為，由於通商能夠償還有關貸款，因此本集團不大可能因該等擔保而遭受虧損。

- (c) 就其他財務擔保而言，本集團於二零二五年十二月三十一日可能須支付的未履行財務擔保總額為人民幣152,300,000元(二零二四年：人民幣282,805,000元)。於報告期末，管理層已通過按與12個月預期信貸虧損等額的金額計量本集團發出的財務擔保合約的虧損撥備進行減值評估，並認為信貸風險自財務擔保合約初始確認以來並無大幅增加。因此，並無於損益確認虧損撥備，原因是預期信貸虧損被評估為不重大。

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

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 34 重大關連方交易

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

### (a) 主要管理人員交易

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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	12,763	12,798
定額福利退休計劃之供款	753	643
	<b>13,516</b>	<b>13,441</b>

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(c))。

### (b) 與關連方及附屬公司非控股股東的其他交易

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(i) 年內關連方及附屬公司非控股股東墊款		
— 聯營公司	1,926	232,590
— 合營企業	1,927	253,312
— 受最終控股方控制之實體	8,702	17,897
— 大受最終控股方影響之實體	1,000	11,500
— 主要管理人員	27	210
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	2	—
(ii) 年內向關連方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	215,591	17,000
— 受最終控股方控制之實體	12,780	2,908
— 大受最終控股方影響之實體	—	407
— 主要管理人員	54	209
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	2	—

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 34 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方及附屬公司非控股股東的其他交易(續)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(iii) 年內墊付關連方及附屬公司非控股股東款項		
— 聯營公司	23,102	7,049
— 合營企業	298,370	349,539
— 受最終控股方控制之實體	5,027	3,817
— 主要管理人員	139	1,468
— 大受最終控股方影響之實體	88	3,089
(iv) 年內關連方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	36,087	3,710
— 合營企業	434,403	234,456
— 受最終控股方控制之實體	146	—
— 主要管理人員	1,507	4
— 大受最終控股方影響之實體	13,820	3,588
(v) 租金收入來自		
— 大受最終控股方影響之實體	2,071	1,169
— 受最終控股方控制之實體	4,415	4,057
(vi) 存款存放於		
— 大受最終控股方影響之銀行	4,957,103	8,092,546
提取存款自		
— 大受最終控股方影響之銀行	(4,944,098)	(8,158,797)

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 34 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方及附屬公司非控股股東的其他交易(續)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(vii) 銷售商品予關連方及附屬公司非控股股東		
— 聯營公司	82,933	58,644
— 合營企業	—	19,215
— 受最終控股方控制之實體	179	1
— 附屬公司非控股股東	13,887	—
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	5	—
(viii) 自關連方及附屬公司非控股股東購買商品		
— 聯營公司	4,041,548	1,934,499
— 合營企業	—	48,223
— 受最終控股方控制之實體	14,260	362
— 附屬公司非控股股東	45,243	—
(ix) 應收關連方利息收入		
— 合營企業	1,507	1,945

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 34 重大關連方交易(續)

### (c) 與關連方及附屬公司非控股股東的其他結餘

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>貿易及其他應收款項(附註21(b))</b>		
— 聯營公司(附註(i))	87,564	96,493
— 合營企業(附註(ii))	259,166	389,318
— 大受最終控股方影響之實體	—	13,731
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	5,000	4,386
— 附屬公司非控股股東	135	—
<b>現金及現金等價物(附註23)</b>		
— 大受最終控股方影響之實體	54,866	23,379
<b>計息借貸(附註25)</b>		
— 受最終控股方控制之實體	20,000	20,000

附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，墊付聯營公司的貸款按年利率2%(二零二四年：2%)計息，並以若干農產品作抵押。
- (ii) 於二零二五年十二月三十一日，墊付合營企業的貸款人民幣259,166,000元(二零二四年：人民幣386,680,000元)按年利率8.4%(二零二四年：8.4%)計息，餘額為免息。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 34 重大關連方交易(續)

### (d) 應收關連方及附屬公司非控股股東款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收關連方及附屬公司非控股股東款項		
— 聯營公司	208,811	222,509
— 合營企業	292,762	438,946
— 附屬公司非控股股東	21,567	1,000
— 受最終控股方控制之實體	45,852	40,663
— 主要管理人員	2,474	4,144
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	7,499	7,499
— 大受最終控股方影響之實體	841	14,666
— 最終控股方	100	100
	<b>579,906</b>	<b>729,527</b>

應收關連方及附屬公司非控股股東款項乃無抵押及須按要求償還。於二零二五年十二月三十一日，應收聯營公司款項人民幣208,811,000元(二零二四年：人民幣222,509,000元)按年利率8.40%(二零二四年：8.40%)計息。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有其他應收關連方及附屬公司非控股股東款項均為免息。

### (e) 應付關連方及附屬公司非控股股東款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付關連方及附屬公司非控股股東款項		
— 聯營公司	18,223	216,066
— 合營企業	797,308	806,221
— 附屬公司非控股股東	20,452	481
— 受最終控股方控制之實體	482,369	479,213
— 最終控股方	3,901	3,900
— 主要管理人員	200	226
— 大受最終控股方影響之實體	15,583	17,035
	<b>1,338,036</b>	<b>1,523,142</b>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有應付關連方及附屬公司非控股股東款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 35 出售附屬公司

### (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度

於二零二四年十一月十九日，本集團完成將卓爾發展(荊州)有限公司(「荊州發展」)之100%股權售予一名獨立第三方，代價為人民幣188,000,000,000元。本集團已就上述出售事項確認淨收益人民幣16,364,000元，計算如下：

	人民幣千元
<b>出售資產淨值：</b>	
投資物業	290,937
物業、廠房及設備	3,947
遞延稅項資產	8,814
存貨	487,384
貿易及其他應收款項	1,543
現金及現金等價物	137
貿易及其他應付款項	(509,308)
合約負債	(1,757)
即期稅項	(20,475)
租賃負債	(1,180)
計息借貸	(69,271)
遞延稅項負債	(19,135)
	<hr/>
	171,636
<b>出售一間附屬公司之收益：</b>	
已收現金	188,000
出售資產淨值	(171,636)
	<hr/>
	16,364
<b>出售產生的現金流入淨額：</b>	
現金代價	188,000
減：出售現金及現金等價物	(137)
	<hr/>
	187,863

# 綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 36 公司層面財務狀況表

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	14	1,636,281	3,170,515
物業、廠房及設備		791	1,086
應收附屬公司款項		2,069,051	1,372,890
		<b>3,706,123</b>	<b>4,544,491</b>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項及預付款項		518,479	570,831
現金及現金等價物		338	94
		<b>518,817</b>	<b>570,925</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		1,517,256	825,006
租賃負債		696	886
		<b>1,517,952</b>	<b>825,892</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(999,135)</b>	<b>(254,967)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,706,988</b>	<b>4,289,524</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		178	–
<b>資產淨值</b>		<b>2,706,810</b>	<b>4,289,524</b>
<b>股本及儲備</b>	30		
股本		34,454	34,454
儲備		2,672,356	4,255,070
<b>權益總額</b>		<b>2,706,810</b>	<b>4,289,524</b>

## 37 直接及最終控股方

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事認為本集團直接母公司及最終控股方分別為卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」，於英屬處女群島註冊成立)及閻志先生。卓爾發展投資並未編製財務報表以供公眾使用。

# 主要 物業資料

於二零二五年十二月三十一日

## 本集團物業組合概要 — 主要在建物業

項目	位置	預期竣工日期	擬定用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)	完工比例
1 漢口北國際商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀾口村	二零二六年十二月	商業	200,386	219,081	100%	2% - 95%
2 第一企業社區(四期)	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號	二零二六年十二月	商業	394,882	618,883	100%	5%

# 主要 物業資料(續)

於二零二五年十二月三十一日

## 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 劉店及瀟口村	商舖	289,208	100%
2 漢口北國際商品交易中心 部分物業 — 汽車大世界	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村	商舖	20,003	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	39,612	100%
4 卓爾生活城 — 湖畔豪庭 (一及二期)	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區	住宅	65,214	100%

# 主要 物業資料(續)

於二零二五年十二月三十一日

## 本集團物業組合概要 — 主要持作投資物業

項目	位置	現時/ 擬定用途	竣工階段	土地 租賃年限	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益 (%)
1 漢口北國際商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區劉店及瀟口村	商業	竣工	中期	1,637,323	100%
2 漢口北國際商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區劉店及瀟口村	商業	在建中	中期	34,282	100%
3 漢口北國際商品交易中心 部分物業 — 汽車大世界	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區劉店及瀟口村	商業	竣工	中期	217,762	100%
4 漢口北物流貨運中心	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區	物流	竣工	中期	43,219	100%
5 第一企業社區1號樓部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區楚天大道特1號	辦公室	竣工	中期	97,603	100%
6 第一企業社區商業街部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區巨龍大道18號	辦公室	竣工	中期	9,315	100%

# 主要 物業資料(續)

於二零二五年十二月三十一日

項目	位置	現時/ 擬定用途	竣工階段	土地 租賃年限	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益 (%)	
7	第一企業社區總部生活中心	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區巨龍大道18號	辦公室	竣工	中期	35,128	100%
8	三號倉庫部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區劉店及瀟口村	物流	竣工	中期	132,656	100%
9	H地塊	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區劉店及瀟口村	商業	在建中	中期	119,054	100%
10	卓爾生活城部分商店	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	商業	竣工	中期	11,260	100%

# 財務 概要

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收入	<b>155,029,341</b>	162,359,281	125,290,479	110,906,215	104,551,813
毛利	<b>585,652</b>	698,971	846,638	587,425	885,755
投資物業估值淨收益／(虧損)	<b>1,060,892</b>	629,380	470,456	(933,998)	(240,711)
下列人士應佔年內溢利／(虧損)：					
本公司權益股東	<b>147,449</b>	128,953	50,915	(3,040,264)	(1,326,854)
非控股權益	<b>(45,818)</b>	(35,592)	14,761	59,073	(123,272)
年內溢利／(虧損)	<b>101,631</b>	93,361	65,676	(2,981,191)	(1,450,126)
<b>財務狀況</b>					
資產總值	<b>61,726,351</b>	69,484,756	63,778,674	60,359,070	59,275,001
負債總額	<b>47,320,782</b>	55,141,803	49,571,989	46,210,964	42,495,660
非控股權益	<b>323,275</b>	391,736	402,424	396,048	324,618
本公司權益股東應佔權益總額	<b>14,082,294</b>	13,951,217	13,804,261	13,752,058	16,454,723
權益總額	<b>14,405,569</b>	14,342,953	14,206,685	14,148,106	16,779,341