

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



年報 2023



關於 卓爾智聯集團 有限公司

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

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	主席報告
8	管理層討論及分析
20	董事及高級管理層履歷詳情
25	董事會報告
45	企業管治報告
68	獨立核數師報告
74	綜合損益表
75	綜合損益及其他全面收益表
76	綜合財務狀況表
78	綜合權益變動表
80	綜合現金流量表
82	綜合財務報表附註
208	主要物業資料
212	財務概要

公司 資料

董事

執行董事

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

獨立非執行董事

張家輝先生
吳鷹先生
朱征夫先生

註冊辦事處

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

中國總部

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

香港主要營業地點

香港
中環
交易廣場2期
21樓2101室

審核委員會

張家輝先生(主席)
吳鷹先生
朱征夫先生

提名委員會

吳鷹先生(主席)
閻志先生
張家輝先生

薪酬委員會

朱征夫先生(主席)
齊志平先生
吳鷹先生

風險管理委員會

朱征夫先生(主席)
張家輝先生
齊志平先生

公司秘書

傅曼儀女士(於二零二三年五月一日辭任)
譚華麗女士(於二零二三年五月一日獲委任)

公司網站

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

授權代表

傅曼儀女士(於二零二三年五月一日辭任)
譚華麗女士(於二零二三年五月一日獲委任)
齊志平先生

香港股份登記處

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	125,290,479	110,906,215
毛利	846,638	587,425
年內溢利／(虧損)	65,676	(2,981,191)
每股盈利／(虧損)		
— 基本(人民幣分)	0.41	(24.94)
— 攤薄(人民幣分)	0.41	(24.94)
非流動資產總值	26,296,774	25,127,151
流動資產總值	37,481,900	34,851,903
分類為持作出售非流動資產	—	380,016
資產總值	63,778,674	60,359,070
非流動負債總額	9,259,669	9,536,854
流動負債總額	40,312,320	36,634,273
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債	—	39,837
負債總額	49,571,989	46,210,964
資產淨值	14,206,685	14,148,106

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告。

二零二三年，我們始終堅守目標，努力開拓進取、與時代同行，迎來了新的增長和突破，也再度蟬聯《財富》中國500強。

回望過去的一年，卓爾智聯緊密圍繞「全球領先的數字貿易平台」的定位，持續聚焦產業互聯網主賽道，積極拓展農業、黑色金屬、化工塑料等垂直領域的細分品類，在日趨激烈的市場競爭中牢牢站穩腳跟。立足供應鏈優勢，集團智能交易生態圈增添「華紡鏈」這一強勁新勢力，目前平台正以「鏈主」之力加速推進湖北紡織服裝產業鏈重構，提升產業整體競爭力。在省市區政府的大力支持下，2023武漢(漢口北)商品交易會、全球數字貿易大會、中國服裝大會三會疊加在武漢開幕，來自世界的目光聚焦漢口北，市場煥發新的繁榮景象，公司發展也愈加穩健。

加強技術創新，促進數實融合，數字貿易穩步發展

數字貿易是全球貿易發展的新趨勢，也是我國貿易規模持續穩步增長的新動力。致力於成為全球領先的數字貿易平台，卓爾智聯持續聚焦數字貿易，大力推動數字創新，已累計為30多萬家客戶提供交易、跨境貿易、倉儲、物流、金融、供應鏈管理等供應鏈綜合服務。截至二零二三年底，集團已累計取得專利授權154項，軟著201項。

聚焦大宗商品交易，集團旗下產業互聯網平台持續鞏固優勢品類，在農業、黑色大宗、化工塑料等賽道跑出加速度。二零二三年，中農網持續開拓細分品類，將甜味業務拓展到製藥用糖、烘焙用糖、乳飲用糖等服務領域，以豐富多樣的產品滿足更多客戶的需求；咖啡業務推出精品咖啡品牌I'MMerse，在深圳、武漢等地開設線下門店，致力於鏈接種植端與消費端的全鏈條服務。卓鋼鏈深耕下游終端基建、汽車、光伏新能源、電力電網等細分市場，與眾多大型央國企及行業龍頭代表建立合作，服務350個民生工程及高端製造項目。化塑匯立足化工塑料市場，新增PET、滌綸短纖等業務，並依託華南塑化產業帶優勢在東莞設立分公司，為企業重點提供ABS、PC等品類的共享採購、寄售等服務，著力構築和諧共贏的產業生態圈。

主席 報告(續)

促進數字經濟與實體經濟深度融合，賦能產業數字化發展，二零二三年集團旗下中農網、化塑匯分別在纜絲、再生塑料領域搭建了數字「雲工廠」，進一步延伸產業鏈服務鏈條，貫通從原料採購、生產標準化管理到平台銷售等環節的全鏈流程，將「以產定銷」轉變為「以銷定產」，實現產業上下游企業信息共用與協作共贏。基於多年的白糖產業深耕經驗，中農網旗下沐甜科技緊隨人工智能發展趨勢，推出了行業內首個生成式AI大模型「AI糖」，構築「白糖+AI助手」的人工智能能力體系，幫助糖業人士提高生產效率和產品品質，進一步降低成本、推動產業可持續發展。提升倉儲數字化服務能力，卓鋼鏈自主研發了電子倉單信息聯盟鏈系統，實現單據可信流轉、交易信息全程可追溯，有效提升大宗商品電子交易可信度，已取得國家發明專利。

在賦能產業轉型升級之外，集團也在大力加強政企合作。二零二三年公司旗下中農網聯合廣州數據交易所共同打造了「農業行業數據空間」，構建起覆蓋甜味、飼料、咖啡、絲紡等多個垂直領域的農業產業數據要素流通生態，充分發揮農業產業海量數據和豐富應用場景優勢，保障了農業行業數據合規高效、安全有序流動。

供應鏈思維賦能，推進商旅融合，漢口北助力打造武漢消費新中心

彙聚全球源頭好貨，建設全國重要現代供應鏈中心，經過多年發展，漢口北國際貿易城已成為全國建築規模第一、交易額第二的現代商貿物流平台。圍繞「中國最大、世界領先」的商貿物流平台目標，漢口北探索出線上線下結合、內貿外貿結合、批發與體驗式消費結合、大型交易展會與實體市場發展結合的發展模式，實現線上經濟、內外貿新業態、實體經濟、會展經濟在專業市場的蓬勃發展。

近年來，以供應鏈思維賦能線下市場發展，漢口北相繼建設了鮮花小鎮、味道小鎮、名車小鎮、漁人碼頭、夢想家定制城等新業態，形成花卉、海鮮、調味品等一批特色新型消費品供應鏈，向上鏈接全國及全球原產地資源，向下對接湖北全省各地及周邊省市消費終端，構築起服務全國的超大型貿易樞紐，加速湖北商貿流通速度。其中，「漁人碼頭」與渤海、黃海、東海和南海的四大漁港建立合作，海捕冰鮮十幾個小時就能抵達武漢消費者的餐桌上，形成了「碼頭對碼頭、大海對餐桌」的海鮮供應鏈運營模式，並計劃推進與東南亞國家在海產品等領域的合作。此外，在紡織服裝

主席 報告(續)

數字服務平台 — 華紡鏈的助力下，漢口北紡織服裝供應鏈服務能力實現再度升級。二零二三年，華紡鏈建設的全球紡織面料展示中心新「布碼頭」在漢口北輕紡輔料城全新亮相，彙集全國100多家優質源頭面料廠商的數萬款時尚面料，便捷的「線下看款、線上發貨」的模式將源頭直採轉變為源頭集採，形成輻射全國的影響力。

助力打造武漢消費新中心和湖北建設全國新發展格局先行區，漢口北通過進行「商旅融合」，連續舉辦融通國際國內市場的國際性盛會，也讓市場煥發新的榮光。不斷創新消費場景和體驗，漢口北陸續打造了漢口鎮、萬國小鎮、武漢1980、嘉年華主題樂園等特色街區及主題項目，沉浸式的消費場景和一站式的「遊、購、娛、採」體驗，迅速吸引諸多年輕消費者前往打卡，成為武漢文旅新晉網紅打卡地。二零二三年十月，2023武漢(漢口北)商品交易會、全球數字貿易大會、中國服裝大會三場大會在漢口北國際貿易城同期開幕，來自30個國家的外交使節、商會協會負責人和東盟國家企業代表組團參展，大量新服務、新消費場景在展會湧現，服裝產業投資、農產品採購貿易等多項合作在展會達成，成為歷年來規模最大、規格最高、成效最顯著的一屆。

大力發展外貿新業態，國際業務加速擴張

外貿是拉動經濟增長的「三駕馬車」之一，也是與全球產業鏈供應鏈聯繫的重要紐帶，在穩定經濟、推動發展方面發揮著重要作用。近年來，卓爾智聯不斷加強漢口北「外綜服」建設，推動漢口北成為武漢乃至湖北中小企業商品、服務走出國門的重要平台。同時，以世界商品智能交易中心(「CIC」)為核心，公司打造了基於國際貿易的供應鏈及科技服務，不斷放大在東南亞等國際市場的話語權。

結合市場採購貿易優勢，充分發揮跨境電商作用，漢口北市場大力發展「跨境電商+市場採購+外綜服」相結合的外貿新業態，成為全國商品走向海內外的重要集散地。二零二三年，漢口北進出口服務有限公司打通對非洲貿易通道，形成以汽車零部件為主的出口業務。同時，對接起全球辣椒供應鏈，打造了融合進口集採、優品展銷、指數發佈、貿易撮合、文化推廣功能於一體的「辣椒所」，來自印度、越南等國的辣椒產品在這裡可如股票般交易。至二零二三年年底，漢口北市場採購貿易方式試點總出口額已達到近200億元。

主席 報告(續)

以新加坡為據點，CIC致力於為全球貿易商提供交易撮合、供應鏈物流、供應鏈金融、全球合規監管等一站式數字服務，交易領域覆蓋能源、鎳礦、銅礦、鐵礦石及電解銅等品類。在全球經濟增長放緩的背景下，CIC積極開拓數字科技業務，陸續推出「TradeData.pro」、「VNmore」等國際性數據智能搜索平台，為客戶提供商業智能可視化、宏觀洞察與盡職調查等服務。當前，「TradeData.pro」業務已覆蓋歐亞、拉美等全球30多個國家、上百家世界500強企業，平台訪問量與使用量達東南亞市場第一。

當前，地緣政治衝突與貿易保護主義對我國貿易活動形成不良干擾，但隨著數字經濟下新業態新模式的不斷湧現和蓬勃發展，數字貿易將會迎來更加廣闊的發展空間。以「讓交易平滑至簡，讓要素無界流動」為使命，卓爾智聯將始終堅持數字驅動，持續推進貿易方式轉型和供應鏈優化創新，積極開拓國際市場，加強國際性經貿合作，為中國加快建设貿易強國貢獻力量。

閻志

聯席主席

香港，二零二四年三月二十八日

管理層討論 及分析

業務回顧

消費品批發交易

本集團旗下核心項目——漢口北國際貿易城（「漢口北」）現已形成擁有小商品、品牌服裝、酒店用品、汽車二手車、生鮮食材等30個大型綜合性專業市場集群，全新打造了漢口鎮、萬國小鎮、武漢1980、嘉年華主題樂園等主題街區，鮮花小鎮、味道小鎮、名車小鎮等特色小鎮，以及夢想家定制城、新布碼頭、漁人碼頭、辣交所等新型市場，加快打造「中國最大、世界領先」的商貿物流平台。

二零二三年，漢口北借政策之「力」，增發展之「效」。湖北省2023年政府工作報告兩次分別提及「漢口北成功舉辦漢交會等14場國際性全國性活動」和「支持漢口北國際貿易城等百億級交易市場建設」。武漢市2023年政府工作報告四次提及漢口北，包括「推動漢口北等直播電商集聚區發展」、「重點打造漢口北等10個直播電商集聚區」、「推進漢口北國際商品交易中心優化升級」及「舉辦全球數字貿易大會、武漢（漢口北）商品交易會」。漢口北在第23屆中國商品交易市場大會上獲評2022年度全國商品交易市場優化升級示範市場，而漢口北直播電商基地則獲評武漢市A級直播電商集聚區。漢口北更被湖北省商務廳評為省內外貿一體化改革試點產業基地，並在第十三屆中國商品市場峰會上入選中國商品市場綜合百強前五名。

二零二三年，漢口北夯物流之「基」，建樞紐之「城」。二零二三年五月，漢口北集團有限公司與多間物流企業簽訂了《武漢商貿服務型國家物流樞紐戰略合作框架協議》，整合漢口北與周邊的水路、鐵路、公路、航空等物流資源及大型物流基地和園區設施，加快提升漢口北商貿物流樞紐的服務能級和輻射能力，共同推進武漢商貿服務型國家物流樞紐的建設與發展。

管理層討論 及分析

二零二三年，漢口北謀業態之「新」，求模式之「變」。今年以來，漢口北新布碼頭、漁人碼頭、辣交所、夢想家定制城等新業態上市，分別建成湖北品類最全的線上線下面輔料交易基地、武漢最大的海鮮食材綜合賣場、湖北首個辣椒現貨交易中心以及集成式智能定制家居生活廣場等，形成敏捷高效、低成本的消費品供應鏈，向上鏈接全國及全球原產地資源，向下對接湖北全省各地及周邊省市消費終端，構築起服務全國的超大型貿易樞紐。三月，湖北省第三家省級供應鏈綜合服務平台「華紡鏈」入駐漢口北，為紡織服裝產業上下游企業提供線上撮合、集中採購、智能交易、數字工廠、供應鏈融資、產業資訊、政策服務、質檢及設計師對接等一站式綜合服務，已註冊企業超7000家，平台交易額突破人民幣54億元。漢口北全力推動華紡鏈、全球紡織面料展示中心「布碼頭」武漢分館、漢口北品牌服裝城和輕紡輔料城協同發展，做大做強紡織服裝產業集群。中國紡織工業聯合會檢測中心(武漢)、國家紡織面料館武漢分館亦先後落戶漢口北。漢口北積極籌組各項業界盛事，包括與柯橋中國輕紡城共同籌建「柯橋優選」項目，舉辦2023中國服裝大會、湖北紡織服裝博覽會，並聯同華紡鏈參與舉辦2023中國紡織大會。

二零二三年，漢口北以會展之「旺」，激市場之「活」。2023武漢(漢口北)商品交易會(「漢交會」)、2023全球數字貿易大會以及首屆中國服裝大會同期舉辦，湖北紡織服裝產業博覽會、湖北—東盟農產品博覽會、武漢國際花卉展、武漢酒店用品博覽會、武漢國際定制家居展、新勢力汽車博覽會、武漢文化用品博覽會、中國面輔料(武漢)博覽會、武漢老字號博覽會、湖北進出口商品博覽會等10場大型展會精彩紛呈，是內陸地區規模最大的商貿展會。大會現場，卓爾智聯發佈綠色交易服務工具「卓零碳」，支援企業用戶開展精益化碳管理，優化綠色物流供應體系，系統提升產品綠色低碳競爭力。借助漢交會勢能，漢口北出現開店投資高峰，酒店用品、智能家居、服裝等各行業近百家新店進駐，新增經營面積約16萬平方米。

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」)堅持以戰略為目標，以客戶為中心，著力推進產業鏈數字化服務轉型升級。報告期內，中農網聚焦核心板塊，打造差異化核心競爭力，實現營業收入約人民幣408億元。二零二三年上半年，印度食糖減產且實施食糖出口限制，同時國內食糖減產，導致食糖階段性供需矛盾，推動食糖價格上漲，而下半年巴西及國內廣西食糖開榨，且預估產量不斷上調，全球供應預期改善，食糖價格維持在相對低位。儘管白糖市場波動劇烈，中農網仍實現甜味板塊全年營業收入約人民幣309億元。中農網緊緊圍繞「保存量、促增量、謀轉型」的經營策略，以沐甜商城為載體不斷夯實基礎，從原有主營品類向多品類成功擴張，實現製藥用糖、烘焙用糖和精製用糖等174個新品類流通，加強運營推廣，擴大各細分品類競爭優勢和市場佔有率，以多樣化產品精準匹配多樣化需求，有效提高客戶粘性及轉化率。二零二三年沐甜商城新增註冊客戶1,073個，新增客戶轉化438個，轉化率達41%。同時，中農網從戰略高度踐行數智化創新發展，有序推動數字化項目建設。中農網創新研發首個服務於白糖全產業鏈用戶的「AI糖」智能大模型，基於白糖業務場景的實際需求，向使用者提供採購、交易、行業資訊等系列服務。依託中農薈商城，中農網搭建數字化農資農服購銷場景，創新打造「甘蔗擴種扶持專項」模式，觸達糖廠近20家，服務蔗農1,700餘戶，有效助推鄉村振興。在香辛調味品板塊，中農網圍繞乾辣椒品類，以進口、生產加工和銷售相結合的運營模式已漸趨成熟，在西安、成都、重慶等地分設8個區域行銷分中心，營業收入約達人民幣2.6億元，全年新增客戶505個，產品出口至印尼、南非、日本等國家。飼料原料交易業務，中農網圍繞豆粕、玉米和葵花籽粕等產品，不斷累積行業頭部客戶資源，全年新增客戶185個，客戶總數達到506個，實現營業收入約人民幣10億元，同比增長15%。

管理層討論 及分析(續)

集團旗下HSH International Inc. (「化塑匯」)作為引領未來的化工電商，以「平台+供應鏈服務」的模式，整合信息、商品、物流、金融等資源，形成了一套針對化工、塑料行業上下游企業及服務商的供應鏈服務體系。二零二三年，化塑匯與再生塑料企業聯手建成業內首家再生塑料數字化雲工廠，運用雲計算、大數據、物聯網等數字技術，貫通從源頭的廢塑料回收分類、原料分級入廠、工廠生產標準化管理、大平台銷售、前置倉配送到售後等全流程，實現以需定銷、以銷定產、以產定料，達至多方共贏。化塑匯亦不斷完善其供應鏈SCM管理系統2.0，每年為上萬家塑料企業提供線上交易、價格及交易信息、支付結算、倉儲加工、物流配送等供應鏈服務，實現產業鏈上中下游的數據連通，達到精準分銷、貨物動態監控、移動端訂單管理等數字化採銷管控，有效降低企業間的交易成本和合作風險。此外，化塑匯的智能風控系統已完成15,000多家包括電線電纜、家電、汽車配件、日用品、管材等塑料製造企業的風控模型，幫助4,000多家企業完成與銀行的對接，平均每天處理超過200個交易訂單的審核，有效解決傳統貿易中信息不透明、信用風險高的問題。化塑匯亦不斷延展化工品類，新增PET、滌綸短纖等業務，搶佔市場話語權。截至二零二三年十二月三十一日止年度，化塑匯平台累計客戶數達52,043個，實現營業收入約人民幣241億元，按年增長約9.5%。

在黑色大宗商品領域，集團旗下上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」)以科技構建「智慧交易、供應鏈服務、SaaS雲服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊」六大服務平台，助推產業變革和轉型升級。卓鋼鏈運用物聯網、5G、區塊鏈溯源等技術，聯合多間金融機構，創新打造「多銀行多產品」供應鏈服務超市，切實解決鋼鐵產業鏈融資難題，讓客戶享受金融機構安全、便捷、高效的線上供應鏈服務。卓鋼鏈的輕量級定制化SaaS系統服務，覆蓋鋼鐵產業所有業務場景，實現銷售、生產、庫存、採購、人資、財務、辦公等全流程無縫管理，已服務包括大型央國企在內的2,000多家客戶，助力企業人效比提升29%，線上運營效率提升18%。該SaaS服務系統已通過華為鯤鵬技術認證。卓鋼鏈獨立自主研發的電子倉單信息聯盟鏈系統，為黑色大宗商品供應鏈各方提供安全、高效、智能、便捷的倉儲監管加工服務，已獲得國家知識產權發明專利。截至二零二三年，卓鋼鏈在全國建立30個交易服務中心，輻射32省310多個城市，服務會員達7萬多家，建立32家卓倉匯標準倉，成功為350個民生工程、高端製造項目服務。卓鋼鏈更積極為基建、汽車、光伏新能源、電力電網等細分市場在內的大型終端用鋼企業提供一站式供應鏈集成服務方案，已服務多

管理層討論 及分析(續)

間大型央國企及行業龍頭企業。二零二三年，卓爾智聯實現營業收入約人民幣245億元，並榮獲上海百強企業、中國產業互聯網百強企業等多項榮譽；旗下上海卓爾智聯科技有限公司連續四年入選上海市科技型中小企業名單，並獲上海市創新型中小企業、國家級高新技術企業、電子倉單發明專利等榮譽認證。作為鋼鐵數智服務平台代表，卓爾智聯參與起草全國《大宗商品價格指數編製準則》並入選為首批執行單位。

全球大宗商品線上交易領域，集團旗下世界商品智能交易中心CIC自二零一八年十月上線以來，深耕大宗商品線上交易領域，以區塊鏈技術為底層，降低國際貿易風險，提高流轉效率，提供一站式解決方案。截至二零二三年十二月，CIC平台累計註冊用戶16,378家，交易額超200億美元，主要交易品類包括煤炭、鎳礦、銅礦、鐵礦石，電解銅等。為保證供應鏈金融服務的順利進行，CIC在繼續加深與卓爾智聯合作的同時，努力開拓多元化的融資渠道，依託其區塊鏈技術不斷增強電子金融服務和提供有效的風險管理，為國際電子金融服務提供新的解決方案，不斷降低成本，拓寬渠道，提升交易效率，助推國際貿易發展。截至二零二三年十二月三十一日止年度，CIC實現營業收入約人民幣80億元，旗下貿易大數據平台TradeData.pro通過多元化的網路行銷策略進一步擴展了全球市場，主要覆蓋東南亞及歐美國家和地區，產品點擊率比去年大幅增加。

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聯生態圈，進一步提升經營效率。

未來前景

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

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

管理層討論 及分析(續)

投資組合

本集團於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之上市股權投資組合如下：

於二零二三年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
香港股份代號 00607	豐盛控股有限公司 (「豐盛」)	11,819,250 (附註)	1.86%	620,157	6,748	49,210	-

於二零二二年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
香港股份代號 00607	豐盛	11,819,250 (附註)	2.23%	620,157	55,958	2,687	-

附註： 豐盛將50股股份綜合為1股，自二零二三年十二月四日起生效。於二零二二年十二月三十一日所持有股份數目已計及股份合併，以作比較用途，原因為股份合併於當日已進行。

本集團於年內的上市股權投資表現及前景如下：

於二零二三年十二月三十一日，本集團於豐盛持有11,819,250股股份(二零二二年十二月三十一日：11,819,250股)，佔其全部已發行股本約1.9%(二零二二年十二月三十一日：約2.2%)。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。於截至二零二三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49.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2.7百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二三年十二月三十一日總資產約0.01%(二零二二年十二月三十一日：約0.09%)。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

管理層討論 及分析(續)

經營業績

收入

本集團之收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣110,906.2百萬元增加約13.0%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣125,290.5百萬元。增加主要是由於供應鏈管理及貿易業務收入增加所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二三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99.5%。截至二零二三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124,691.4百萬元(二零二二年：約人民幣110,409.9百萬元)。供應鏈管理及貿易業務之收入增加主要由於本集團持續擴大業務規模。

投資物業租金收入

本集團投資物業租金收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣240.9百萬元增加約17.7%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣283.5百萬元。增加乃主要由於本年度內租賃用途總面積增加。

融資收入

本集團融資收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣87.2百萬元減少約32.1%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣59.3百萬元。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二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣106.8百萬元增加約47.7%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣157.7百萬元。

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增加主要歸因於二零二三年交付物業之建築面積有所增加。

銷售成本

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團銷售成本約為人民幣124,443.8百萬元(二零二二年：約人民幣110,318.8百萬元)。本集團總銷售成本隨著收入增加而相應增加。

管理層討論 及分析(續)

毛利

本集團之毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣587.4百萬元增加約44.1%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣846.6百萬元。本集團之毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約0.53%增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約0.68%，由於以下各項的綜合影響：(i) 供應鏈管理及貿易業務的毛利率略有上升，有關業務佔本集團總收入約99.5%；及(ii) 毛利率較高的租金收入以及銷售物業及相關服務之收入增加。

其他淨(虧損)/收益

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得其他淨虧損約人民幣38.6百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得其他淨收益約人民幣135.6百萬元。有關變動乃主要由於(i) 上市股本證券公平值虧損增加約人民幣47.7百萬元；及(ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，理財產品及信託產品以及遠期合約的公平值虧損分別約為人民幣15.9百萬元及人民幣3.1百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度的公平值收益則分別約為人民幣34.4百萬元及人民幣25.5百萬元。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣209.7百萬元增加約25.5%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣263.2百萬元。有關增加主要由於(i) 員工成本增加約人民幣15.7百萬元；(ii) 辦公室水電及管理費增加約人民幣12.9百萬元；及(iii) 物流及搬運費增加約人民幣17.8百萬元。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣520.8百萬元減少約13.9%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣448.3百萬元。有關減少主要由於(i) 員工成本減少約人民幣13.8百萬元；(ii) 專業費用減少約人民幣16.1百萬元；及(iii) 辦公室開支、租賃及研發成本減少約人民幣29.1百萬元。

預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)約人民幣104.6百萬元(二零二二年：約人民幣29.1百萬元)。有關增加主要是由於應收租金的收回情況未如預期。

商譽減值虧損

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得商譽減值虧損，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得減值虧損約人民幣267.1百萬元。此乃主要由於本集團旗下中農網的二零二三財政年度財務表現有所改善。

管理層討論 及分析(續)

投資物業估值淨收益／(虧損)

截至二零二三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470.5百萬元(二零二二年：虧損約人民幣934.0百萬元)。淨估值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。

出售附屬公司之淨收益／(虧損)

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得出售附屬公司淨收益約人民幣41.3百萬元(二零二二年：淨虧損約人民幣1,423.8百萬元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度確認淨虧損主要是由於出售卓爾發展(天津)有限公司之全部股權所致。

分佔聯營公司之淨溢利

截至二零二三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9.2百萬元(二零二二年：約人民幣1.5百萬元)。有關增加主要由於本集團主要聯營公司的溢利增加。

財務收入及成本

本集團財務收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣353.4百萬元減少約8.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣324.3百萬元。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二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣910.0百萬元減少約31.9%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣619.6百萬元。有關減少主要歸因於計息借貸利息支出減少所致。

所得稅(開支)／抵免

截至二零二三年十二月三十一日止年度，所得稅開支約為人民幣151.3百萬元(二零二二年：抵免約人民幣241.5百萬元)。有關變動乃主要由於二零二二年確認投資物業估值淨虧損以及商譽之減值虧損導致確認遞延稅項抵免，而於二零二三年則就投資物業估值收益確認遞延稅項開支。

年內溢利／(虧損)

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨溢利約人民幣65.7百萬元(二零二二年：虧損約人民幣2,981.2百萬元)。截至二零二三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50.9百萬元(二零二二年：虧損約人民幣3,040.3百萬元)。

管理層討論 及分析(續)

流動資金及資本來源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣2,830.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,442.2百萬元)及資產淨值約為人民幣14,206.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣14,148.1百萬元)。本集團已經並正在採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括(i)通過實施多種策略改善本集團的供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，本集團預期將於未來十二個月產生正經營現金流；(ii)本集團正積極並定期檢討資本結構，與銀行及其他金融機構就現有借款的續期或再融資進行磋商，於適當情況下亦會考慮通過銀行借款籌集額外資金；及(iii)本集團計劃出售非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。於二零二三年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益總額約為人民幣13,804.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣13,752.1百萬元)，由已發行股本約人民幣34.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣34.5百萬元)及儲備約人民幣13,769.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣13,717.6百萬元)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)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,783.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,341.3百萬元)。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二零二二年十二月三十一日約人民幣18,261.0百萬元減少約16.4%至二零二三年十二月三十一日約人民幣15,268.3百萬元。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。於截至二零二三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二零二二年十二月三十一日的48.6%降至二零二三年十二月三十一日的28.1%。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。於二零二三年十二月三十一日，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。

管理層討論 及分析(續)

資產質押

於二零二三年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣17,155.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣19,212.2百萬元)及總賬面值約人民幣9,476.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣10,589.0百萬元)之資產，作為獲取本集團若干計息借貸及應付票據之擔保。

附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購及出售

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團並無重大收購或出售事項。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

有關本集團截至二零二三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。於二零二三年十二月三十一日，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137.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣188.4百萬元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團為獨立第三方提供財務擔保約人民幣292.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣331.4百萬元)。

會計政策變動

有關會計政策變動之詳情，請參閱本報告中本公司綜合財務報表附註1(c)。

報告期後事項

截至本報告日期，本集團在報告期後未發生任何重大事項。

管理層討論 及分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用總計1,655名(二零二二年：1,615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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為約人民幣316.5百萬元(二零二二年：約人民幣321.6百萬元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如股份及購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

本集團已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。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，於二零二三年十二月三十一日，15,547,407份購股權尚未行使，30,120,543份購股權已失效，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度內概無購股權根據購股權計劃獲行使或註銷。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。於二零二三年十二月三十一日，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，並向彼等提供獎勵，以挽留彼等繼續協助本集團之營運及發展及吸引合適人員協助本集團之進一步發展。於截至二零二三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，51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，並自二零一八年七月起調任為聯席行政總裁。彼主要負責制訂本集團之整體業務戰略及投資策略並監督項目規劃、業務及經營管理。彼亦為本公司提名委員會成員。閻先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。閻志先生為本集團的創始人，擁有豐富的商用物業及批發市場行業經驗以及其他包括金融、地產、物流、商業、航空等多個行業的投資及企業管理經驗。閻志先生擔任上海交易所上市公司漢商集團股份有限公司非獨立董事兼董事長。閻志先生自二零一九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。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，64歲，於二零一五年八月十七日獲委任為董事會執行董事及聯席主席。于博士亦擔任本集團一間附屬公司的董事。于博士目前擔任納斯達克上市公司，知名醫藥電商平台111集團之聯合創始人及執行董事長，曾經為中國領先電子商務公司1號店之聯合創始人兼名譽董事長。于博士擁有豐富的電子商貿及營運以及物流管理經驗。於創辦1號店前，彼曾於戴爾公司擔任全球採購副總裁。于博士亦曾於亞馬遜網站出任全球供應鏈營運副總裁。加入亞馬遜前，于博士曾任美國德州大學奧斯汀分校邁康商學院管理科學及信息系統學系的Jack G. Taylor座席教授、營運及物流管理中心(Center for Management of Operations and Logistics)總監及不確定性決策研究中心(Center for Decision Making under Uncertainty)聯席總監。于博士亦為科萊科技公司(CALEB Technologies Corporation)之創始人、前主席兼首席執行官。科萊科技在二零零二年被艾森哲(Accenture)併購。于博士於一九八二年取得武漢大學理學學士學位，並於一九八五年獲得康乃爾大學理學碩士學位。于博士於一九九零年獲賓夕凡尼亞大學沃爾頓商學院頒授博士學位。彼曾在二零零二年獲得國際INFORMS協會頒發的Franz Edelman管理科學成就獎。於二零零二年和二零零三年兩次獲得國際工業工程師協會頒發的優秀研究獎和最佳論文獎，於二零一二年獲得國際POMS協會Martin Starr生產與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。于博士亦自二零一八年九月起獲委任為深圳證券交易所上市公司美的集團股份有限公司的董事。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，51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及薪酬委員會成員，並擔任本集團若干附屬公司的董事。齊先生主要負責統籌管理本集團的在線平台業務及各平台協同，中農網的整體戰略規劃及經營能力提升，制定本集團投資和發展戰略，設計商業模式及參與本集團投資項目的決策和管理。齊先生為中農網創始團隊成員之一，在連鎖零售、證券投資及電子商務領域有豐富的經營管理經驗，而於企業治理、戰略規劃及全域部署亦富有經驗。齊先生於一九九四年獲得深圳大學企業管理專業學士學位，於二零二一年取得中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。齊先生自二零一八年八月十七日起獲委任為紐約證券交易所上市公司蘭亭集勢的董事，並於二零一八年十一月十六日獲委任為其董事會副主席。

余偉先生，41歲，於二零二一年六月十五日獲委任為執行董事，為本集團副總裁並擔任本集團若干附屬公司的董事。彼於二零一五年十月加入本集團，主要負責旗下國際貿易板塊卓爾國際貿易集團有限公司、世界商品智能交易中心(CIC)以及集團物流倉儲業務的運營及日常管理工作。余先生加入本集團前曾涉足汽車、金融、出行、互聯網物流、國際大宗商品交易等行業十餘載，並成功創建了武漢本土的第一代汽車出行品牌。余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。

余先生於二零零六年取得武漢工業學院工商管理本科文憑及於二零一三年取得中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

范曉蘭女士，54歲，於二零二二年五月加入本集團，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擁有逾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，並自二零二二年四月起調任監事會主席。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。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，49歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席，以及提名委員會及風險管理委員會成員。張先生擁有逾25年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及兩間聯交所GEM上市公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至二零一二年七月擔任聯交所主板上市公司和嘉資源控股有限公司財務總監兼公司秘書，並於二零零九年十月至二零一二年七月擔任和嘉資源控股有限公司執行董事。彼於二零一二年八月至二零二零年五月擔任聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司首席財務官，並於二零二零年五月至二零二零年七月調任為行政總裁。自二零二一年十一月起，張先生獲委任為聯交所主板上市公司International Genius Company(前稱安山金控股份有限公司)的首席財務官及聯席公司秘書，並於二零二三年七月二十五日由首席財務官調任行政總裁。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，64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之獨立非執行董事，並自二零二二年五月起擔任紐約證券交易所上市公司BEST Inc.之獨立董事。吳先生曾於二零一一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，60歲，於二零一七年三月十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會和風險管理委員會之主席及審核委員會之成員。朱先生目前為浩天律師事務所合夥人會議主席，於此之前，朱先生自一九九九年至二零一九年擔任廣東東方昆侖律師事務所主任、執行合夥人；自一九九五年至一九九八年擔任廣東省國土廳廣東地產法律諮詢服務中心副主任；自一九九五年至一九九八年擔任廣東大陸律師事務所合夥人；自一九九三年至一九九五年擔任廣州市經濟貿易律師事務所金融地產部主任；自一九八七年至一九九三年擔任萬寶電器進出口公司貿易發展部副部長。朱先生自二零二二年五月起亦為深圳證券交易所上市公司廣州達安基因股份有限公司之獨立董事。朱先生於二零一四年四月至二零二二年五月擔任深圳證券交易所上市公司保利發展控股集團股份有限公司之獨立董事。朱先生自二零一八年一月至二零二一年一月擔任香港聯交所上市公司創建集團(控股)有限公司之獨立非執行董事。朱先生亦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，47歲，為本公司首席財務官。朱先生於二零一四年八月加入本集團，主要負責本公司的財務管理及資本市場，於香港及中國內地的資本市場擁有逾20年的經驗。於加入本公司前，朱先生於多家金融機構任職，包括瑞信、惠理集團(一間於香港聯交所主板上市的公司，股份代號：806)及法國巴黎銀行，負責有關首次公開發售的交易、合併及收購、直接投資及企業融資等工作。朱先生持有中央財經大學的經濟學士學位以及香港大學的國際工商管理碩士學位。

曹天斌先生，55歲，高級經濟師，為本集團副總裁兼漢口北集團總裁，並擔任本集團若干附屬公司的董事，全面負責本集團線下運營及物業管理工作。曹先生擁有約六年的批發市場及投資管理業經驗及逾20年的商業項目營運管理經驗。彼於二零零八年八月加入本集團，擔任漢口北集團有限公司招商部總經理，亦自二零零九年十月起擔任武漢漢口北市場管理有限公司的總經理助理。於二零零八年八月加入本集團前，曹先生自一九九六年八月至二零零八年七月任武漢文華印務有限公司副總經理。曹先生於一九九一年七月取得蘭州理工大學(前稱甘肅工業大學)機械及電子工程學文憑，並於二零零一年十二月取得中南財經政法大學經濟學碩士學位。

董事及 高級管理層履歷詳情(續)

孫煒先生，46歲，高級經濟師，為本集團副總裁及本集團子公司中農網CEO。孫先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。孫先生於二零一七年六月本集團收購中農網時加入本集團，並主要負責統籌中農網戰略定位、全面經營管理、技術研發以及投資項目。孫煒先生於二零一零年籌建成立中農網，在資本運作、產業互聯網、供應鏈金融及技術研發領域有豐富的實踐經驗和創新成果。孫先生於二零零零年獲得西安交通大學材料成型與控制工程專業學士學位，二零零四年獲得西安交通大學管理科學與工程專業碩士學位，二零一五年獲得中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

潘富傑先生，46歲，為本集團子公司黑色大宗商品產業互聯網平台——上海卓鋼鏈電子商務有限公司CEO。潘先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。潘先生於二零一八年三月在本集團與西本新幹線成立卓鋼鏈時加入本集團，並主要負責公司戰略目標制定、商業模式創新及日常經營管理工作。潘先生在鋼鐵、煤炭及礦產品等黑色大宗商品國內外貿易領域有逾20年的經營、管理及投資經驗以及多年產業互聯網創新實踐經歷，具有大型企業的戰略規劃、經營管理及領導組織能力。潘先生於一九九八年獲得北方交通大學物資管理工程專業學士學位，二零零九年獲得清華大學經管院MBA學位，二零一七年獲得北京大學經濟學院金融學專業碩士學位。

白睿先生，44歲，為集團子公司化塑匯CEO。白先生亦擔任本集團若干附屬公司的董事。彼於二零二零年一月加入本集團，並主要負責統籌化塑匯全面經營管理、風控體系建設、核心團隊構建等。白先生二零一零年畢業於山東大學，取得工商管理學士學位，後獲廈門大學EMBA學位，在加入化塑匯前擔任上海鋼銀電子商務股份有限公司董事、總經理一職，任職期間在原有體制下完成不同業務模式的平穩轉型，打造集現貨交易、線上融資、支付結算、倉儲物流等配套服務於一體的「無縫交易平台」，為產業鏈提供全流程解決方案。

董事會 報告

董事會欣然提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

一般資料

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

主要業務

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

業務回顧及表現

於回顧年度內，本集團業務回顧、本集團表現之討論及分析，本集團未來業務發展之討論、本公司業務展望、本集團可能面臨之潛在風險及不確定性及截至二零二三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19頁「管理層討論及分析」一節及第60至63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33頁董事會報告之「與僱員、供應商及客戶之關係」一段。

本集團截至二零二三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19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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。

業績及分配

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的業績載於第74頁的綜合損益表。

董事會並不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零二二年同期：無)。

董事會 報告(續)

財務報表

本集團截至二零二三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74至207頁。

儲備

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第78至79頁。

可供分派儲備

於二零二三年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)計算的本公司可供分派儲備約為人民幣4,248百萬元(二零二二年：人民幣4,243百萬元)。

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212頁。

股本

本公司股本截至二零二三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。於截至二零二三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. 購股權於回顧年度內變動

截至二零二三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	於二零二三年					於二零二三年		緊接授出日期前每股價格	行使日期每股價格
				一月一日之結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	年內中止	十二月三十一日之結餘			
董事： 齊志平先生	二零一七年十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至二零二七年十二月二十一日(附註1)	2,283,398	無	無	無	(1,506,027)	777,371	8.46港元	不適用(附註2)	
齊志平先生之配偶	二零一七年十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至二零二七年十二月二十一日(附註1)	41,101,154	無	無	無	(27,108,489)	13,992,665	8.46港元	不適用(附註2)	
本集團僱員	二零一七年十二月二十二日	8.48港元	行使條件達成日期至二零二七年十二月二十一日(附註1)	2,283,398	無	無	無	(1,506,027)	777,371	8.46港元	不適用(附註2)	
總計				45,667,950	無	無	無	(30,120,543)	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. 截至二零二三年十二月三十一日止年度，30,120,543份購股權已失效。概無購股權於截至二零二三年十二月三十一日止年度內獲授出、行使或註銷。

除上述所披露者外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度年初/年末時概無尚未行使購股權。

(b) 二零二一年購股權計劃

鑒於二零二一年購股權計劃屆滿，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)。於截至二零二三年十二月三十一日止年度年初及年末，二零二一年購股權計劃項下可授出1,178,282,580股尚未行使購股權。於本報告日期，根據二零二一年購股權計劃及任何其他購股權計劃(如有)可發行的股份數目為1,178,282,580股，佔本公司已發行股本約9.5%。

董事會 報告(續)

4. 各參與者根據二零二一年購股權計劃之最高配額

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

- (i) 本公司刊發通函，載列合資格參與者之身份、將授出之購股權(以及已向該參與者授出之購股權)數目及條款及上市規則第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21日內接納，並須為每次授出之購股權支付1港元。

8. 釐定行使價的基準

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

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

董事會 報告(續)

9. 二零二一年購股權計劃之餘下年期

二零二一年購股權計劃由二零二一年五月二十八日起生效，為期10年。

截至二零二三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。截至二零二三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。截至二零二三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)。於截至二零二三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。

於截至二零二三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。於截至二零二三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。於截至二零二三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的年報、本公司日期為二零二三年八月三十一日的中期報告,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。

誠如本公司日期為二零二三年八月三十一日的中期報告所述,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88,000,000元)。預期收購第二批其後目標股權將於二零二四年十二月三十一日或之前完成。

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9.9%(二零二二年:17.2%),而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約3.1%(二零二二年:6.4%)。

於回顧年度內,本集團五大供應商應佔採購總額佔本集團採購總額低於30%,約為8.0%(二零二二年:16.9%),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1.9%(二零二二年:6.0%)。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

本集團於二零二三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55,000元(二零二二年：人民幣53,000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208至211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。

本集團於二零二三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208至211頁「主要物業資料」一節。

未來重大投資計劃及資本資產

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

董事會 報告(續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事

年內及截至本報告日期任職本公司之董事為：

執行董事：

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

獨立非執行董事：

張家輝先生
吳鷹先生
朱征夫先生

於二零二四年一月一日，夏里峰先生因其擬投入更多時間於其他事務而辭任本公司執行董事。夏先生確認，彼與董事會並無任何分歧，且並無有關本公司之其他事宜須提請本公司股東垂注。

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，因此齊志平先生、余偉先生及吳鷹先生將於二零二四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。根據細則第83(3)條，董事會已委任范曉蘭女士為現有董事會的新增成員，彼將於股東週年大會上退任董事職務，並符合資格於會上膺選連任。

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20至24頁。

獨立性確認書

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

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。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、於截至二零二三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，截至二零二三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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司存在競爭的業務中擁有任何權益。

股票掛鈎協議

除本公司於二零一一年六月二十日及二零一一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協議外，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

截至二零二三年十二月三十一日，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	於二零二三年	於二零二三年
		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 ⁽⁴⁾
閻志先生	受控制法團之權益	8,633,306,868 (L) ⁽¹⁾	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	受控制法團權益	90,690,840 (L) ⁽³⁾	0.73%
	實益擁有人	4,560,324 (L) ^{(2)(a)}	0.04%
	配偶權益	21,555,809 (L) ^{(2)(b)}	0.17%
余偉先生	實益擁有人	290,000 (L)	0.00%
夏里峰先生(於二零二四年 一月一日辭任)	實益擁有人	898,000 (L)	0.01%
范曉蘭女士(於二零二四年 一月一日獲委任)	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；(ii) 265,773股未解除管理層股份(詳見附註2(c))；及(iii)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；(ii) 4,783,885股未解除管理層股份(詳見附註2(c))；及(iii)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。

(c) 由於刊發本公司二零二二年年報後並未達成解除禁售條件，故所有未解除管理層股份將向公眾投資者出售，各自所得款項將交回予買方。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十五日之通函「管理層股份及管理層期權」一段及本報告附註28(a)。
- (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二零二三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，於二零二三年十二月三十一日，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，於二零二三年十二月三十一日，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	於二零二三年 十二月三十一日 所持普通股／ 相關股份數目	於二零二三年 十二月三十一日 持股概約百分比 ⁽³⁾
主要股東			
卓爾發展投資	實益擁有人	7,323,906,268 (L) ⁽¹⁾	59.07%
卓爾控股	實益擁有人	1,309,400,600 (L) ⁽¹⁾	10.56%
其他人士			
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) ⁽²⁾	5.53%
華融華僑資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	685,689,000 (L) ⁽²⁾	5.53%

(L)指好倉

附註：

- (1) 卓爾發展投資及卓爾控股均為由閻志先生全資擁有之公司。
- (2) 該535,689,000股股份及150,000,000股股份(合共685,689,000股股份)分別由Dream Heaven Limited及Superb Colour Limited持有。該兩間公司均由華融華僑資產管理股份有限公司間接全資擁有，而中國華融資產管理股份有限公司擁有華融華僑資產管理股份有限公司約91%權益。
- (3) 百分比根據於二零二三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華融資產管理股份有限公司重複擁有685,689,000股股份的權益。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無任何人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)知會本公司，彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

公眾持股量充足

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條行使酌情權，接納本公司15%之較低公眾持股量。根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，本公司已於本報告日期維持充足的公眾持股量。

退休福利計劃

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

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市級政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之14%至20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

截至二零二三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17.4百萬元(二零二二年：約人民幣19.4百萬元)。

概無任何可供本集團降低現有供款水平之已沒收供款。

董事會 報告(續)

持續關連交易

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團簽訂了以下持續關連交易：

(a) 日期為二零一八年七月九日與武漢眾邦銀行之戰略框架協議

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

框架協議之簽訂期限為二零一八年七月九日至二零二零年十二月三十一日。於二零二一年三月十一日，本公司與武漢眾邦銀行訂立經重續二零二一年戰略框架協議，自二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期三年，據此，訂約方同意重續戰略框架協議以便於本集團持續發展交易平台及提供供應鏈金融服務。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月十一日之公告。上述金融服務之定價安排載列如下：

- (1) 本集團存放於武漢眾邦銀行之存款的利率不應低於中國人民銀行(「中國人民銀行」)於具類似條款之同類存款所指明的比率，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。

截至二零二三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206百萬元(二零二二年：約人民幣131百萬元)，為每日存款上限人民幣300百萬元之內。本公司謹此澄清，由於文書錯誤，於本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公告中「歷史金額及存款上限」一節所述，截至二零二三年十一月三十日止十一個月本集團在眾邦銀行存入存款的歷史最高每日結餘(包括應計利息)錯誤表述為約人民幣226百萬元，而正確數字應為人民幣206百萬元。

董事會 報告(續)

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二零二四年經重續戰略框架協議，據此，訂約方同意重續二零二一年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，期限為二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止為期三年。詳情請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公告。

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事已審閱及確認截至二零二三年十二月三十一日止年度，上述載列本集團已訂立之持續關連交易：

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

本公司核數師的確認

根據上市規則第14A.56條規定，本公司已委聘本公司核數師香港天職香港會計師事務所有限公司(「核數師」)根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務」，並參照實務說明第740號(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」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。

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，本公司將自二零二四年五月二十三日(星期四)起至二零二四年五月二十八日(星期二)(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，最遲須於二零二四年五月二十二日(星期三)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

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。有關審核委員會工作及其組成之資料載列於企業管治報告。

核數師

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

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

除上文所披露者外，於過去三年本公司核數師概無變動。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由天職香港審核。天職香港將退任，惟符合資格並願意膺選連任。續聘天職香港為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

閻志

聯席主席

香港，二零二四年三月二十八日

企業 管治報告

董事會欣然於本集團截至二零二三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，本公司於截至二零二三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。於截至二零二三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，本集團於二零二三年十二月三十一日的流動負債淨額為人民幣2,830,420,000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68至73頁之核數師報告。

董事會

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

企業 管治報告(續)

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

董事會授予高級管理層權力及責任以負責本集團日常管理及經營。

董事會定期會面，審核本公司財務及經營表現，並審議及批准本公司之總體策略及政策。全體董事每月可獲提供更新資料，可令董事會整體及每名董事獲得充足資料使彼等可對本公司表現、狀況及前景有公正及準確的評估，以便履行職務。董事會成員各有所長，而董事會對於本集團所從事業務均具備充分行業知識、豐富的企業及策略規劃經驗及／或專門技術。執行董事及獨立非執行董事為本公司帶來不同的經驗及專門技術。

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

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

現時董事會成員之履歷詳情載於本年報第20至24頁「董事及高級管理層履歷詳情」一節。除另有披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

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

企業 管治報告(續)

主席及行政總裁

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

獨立非執行董事

每位獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的委任函，惟根據細則須輪流退任。

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

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

此外，除定期舉行董事會會議外，主席與獨立非執行董事於截至二零二三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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事會始終符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事之規定，其中一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

獨立觀點機制

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

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

企業 管治報告(續)

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

董事會會議

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

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

截至二零二三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。

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

於截至二零二三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二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，審核委員會已審核本集團在企業管治和遵守法律及監管規定方面的政策及慣例，包括遵守企業管治守則的情況。此外，審核委員會已審核董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展。

薪酬委員會

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

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

本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))以招納及留任高質素員工。薪酬委員會每年或於必要時審核該等薪酬待遇。有關董事薪酬政策的詳情，請參閱本報告內董事會報告所載「董事薪酬及薪酬政策」一節。有關截至二零二三年十二月三十一日止年度董事薪酬的詳情載於綜合財務報表附註7。

年內，薪酬委員會舉行了兩次會議以檢討本公司的薪酬政策，包括根據股份獎勵計劃授出獎勵股份、應付董事及本公司高級管理層的薪酬架構及水平及就本公司每位董事之年度薪酬方案向董事提出建議。

企業 管治報告(續)

提名委員會

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

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

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

提名委員會由兩名獨立非執行董事吳鷹先生及張家輝先生及一名執行董事閻志先生組成。吳鷹先生擔任提名委員會主席。

年內，提名委員會舉行了兩次會議，以重新審閱董事會架構、人數及組成，以及批准委任一名新董事，並認為目前董事會由多元化的成員組成，切合本公司的業務需要。提名委員會亦已考慮及建議董事會批准退任董事名單，以於本公司二零二三年股東週年大會上重選連任。

董事會多元化政策及可衡量目標

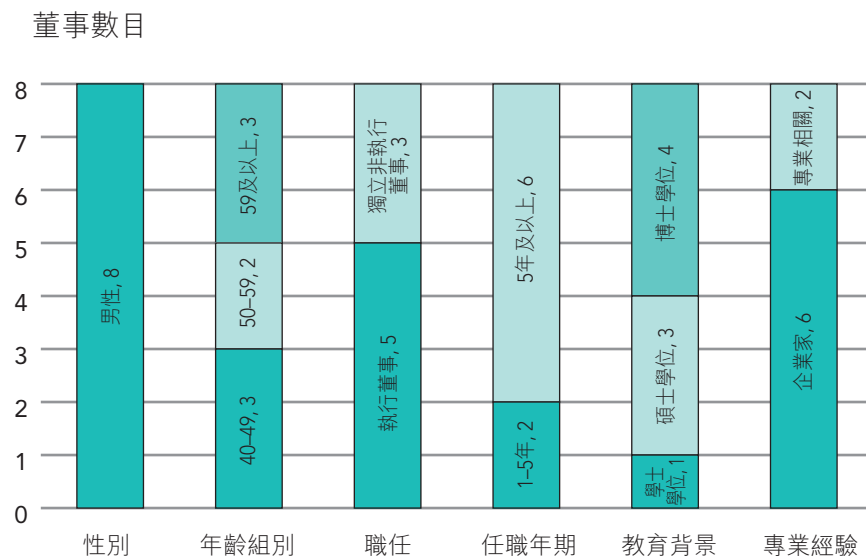
本公司採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，以訂明達致及維持董事會多元化的方針。根據董事會多元化政策，本公司通過考慮多種因素，包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、專業經驗、技能、知識、服務年期及其他條件，尋求實現董事會多元化。最終選擇決定將基於所選候任董事將為董事會帶來的優點及貢獻。提名委員會不時監察政策實施情況，並適時檢討政策，以確保政策有效性。提名委員會將不時討論並商定可衡量目標以實現董事會多元化。就實行董事會多元化政策而言，以下為可衡量目標：

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

企業管治報告(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度，除董事會僅由男性董事構成外，本公司已達成大部分可衡量目標。董事會認為成員多元化，包括性別多元化，對本公司業務而言屬一項重要資產。選擇女性人選加入董事會部分取決於具備所需技能、知識及經驗的女性人選人數。繼夏里峰先生辭任後，范曉蘭女士已於二零二四年一月一日獲委任為本公司執行董事。董事會認為，范女士具備與本集團主要業務相關的深厚合適的資歷及經驗，能夠勝任本公司的執行董事職務，並就本集團事務向董事會貢獻其本身的觀點、技能及經驗，並有利於董事會多元化。

於二零二三年十二月三十一日，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。委任范曉蘭女士後已達致性別多元化。

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。於二零二三年十二月三十一日，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55%比45%。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聯席公司秘書發出書面通知退選。
- 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。甄選並委任董事的最終責任由整個董事會承擔。

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

提名委員會可酌情提名其認為合適的任何人士。

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

風險管理委員會

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

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

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

年內，風險管理委員會舉行了一次會議，以檢討及評估本集團風險管理及內部監控系統的充足性及有效性，並建議董事會分別批准截至二零二三年十二月三十一日止年度之內部監控報告及風險管理報告。風險管理委員會認為本集團的內部審核職能、風險管理及內部監控制度充足有效。有關本集團風險管理及內部監控的詳情，請參閱「風險管理及內部監控」一節。

企業 管治報告(續)

會議及董事出席次數

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

	董事會會議	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理 委員會	股東大會
執行董事：						
閻志先生 (聯席主席兼聯席行政總裁)	4/4	不適用	2/2	不適用	不適用	1/1
于剛博士(聯席主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
齊志平先生(聯席行政總裁)	4/4	不適用	不適用	2/2	1/1	1/1
余偉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
夏里峰先生 (於二零二四年一月一日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：						
張家輝先生	4/4	3/3	2/2	不適用	1/1	1/1
吳鷹先生	4/4	3/3	2/2	2/2	不適用	1/1
朱征夫先生	4/4	3/3	不適用	2/2	1/1	1/1

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。

截至二零二三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、夏里峰先生(於二零二四年一月一日辭任)、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)
執行董事：			
閻志先生	11/11	1, 2	A, B
于剛博士	11/11	1, 2	A, B
齊志平先生	11/11	1, 2	A, B
余偉先生	11/11	1, 2	A, B
夏里峰先生(於二零二四年一月一日辭任)	11/11	1, 2	A, B
獨立非執行董事：			
張家輝先生	11/11	1, 2	A, B
吳鷹先生	11/11	1, 2	A, B
朱征夫先生	11/11	1, 2	A, B

附註1：

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

附註2：

- A 與本公司相關之業務。
- B 法律、規則及法規以及會計準則。

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二零二三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二零二三年十二月三十一日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68至73頁之「獨立核數師報告」內。

企業 管治報告(續)

核數師薪酬

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司之薪酬如下：

項目	金額 (人民幣千元)
核數服務	4,200
非核數服務	—

高級管理層薪酬

根據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	3
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風險管理和內部監控體系進行審核，並由本公司相關負責人跟進外部顧問的意見或者建議，以提升集團的風險管理及內部監控能力。公司已經將風險評估工作情況分別向審核委員會及風險管理委員會報告。此外，為進一步加強內部審計監察，提高內部審核獨立性，本集團於二零一七年十二月集團設立了審計部，直接向審核委員會匯報，獨立於本集團之日常運作，同時建立了內部審計相關制度和流程規定。審計部的主要職能包括建立健全的內部審計體系、擬定本集團年度內部審計計劃並組織審計工作，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

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

風險管理及內部監控制度主要特點

本集團的風險管理及內部監控制度主要元素包括設立風險管理手冊以追蹤及記錄所辨識的風險、評估及評測風險、發展及繼續更新減低風險的程序，以及持續測試內部監控程序以確保其有效性。本集團已採納一個持續進行的風險管理方法以辨識及評估影響其達到目標的主要固有風險。本公司已於評估風險出現的可能性及風險事項的影響後採納一個風險模型以釐定風險評級(L = 低風險；M = 中度風險；H = 高風險)。風險評級反映管理層所需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二零二三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。二零二三年度本公司識別出以下主要風險：

1. 經營目標

卓爾智聯集團近年快速發展，在擴充實體商貿市場的同時創建網絡交易服務平台，逐步推進線上線下業務的高度融合並發掘和發揮貿易網絡間的協同作用，務求形成面向企業端的全流程服務，打造出一個龐大的智能交易生態圈。從二零一八年的新品牌、新業務的創建以及擴充，二零一九年的企業管治架構和風控體系搭建，二零二零年的營運效率提升，到二零二一年將經營目標定為成為全球數字貿易平台，圍繞大宗商品和批發市場兩大交易場景，依託旗下卓爾購、中農網、化塑匯、卓鋼鏈、漢口北等線上線下場景，為合作夥伴提供多品類、全方位的交易及供應鏈服務。二零二一年的定位幫助集團的經營目標更加清晰，也幫助集團將資源更加聚焦，其次所涉足的供應鏈業務除線下消費品市場外，均為大宗原材料，包括鋼材、化工塑料、建材及農產品等，從某種程度上會受國際關係、國家政策及行業波動影響，在這一方面，需要集團無論是在專業人才搭建還是業務風險對沖、業務風險把控環節投入主要精力。二零二二年集團主要經營目標旨在實現股東及董事會對集團營收規模和淨利潤的目標要求，同時在實際業務推動過程中更關注消費品及大宗交易的質量、毛利結構的調整。二零二三年集團主要經營目標圍繞營收及利潤目標以進行業務規劃及落地，同時結合各公司平台已有的資源及優勢，制定可行的戰略目標並進行戰略目標分解。然而，由於二零二三年新冠狀病毒疫情後經濟仍未完全復甦，加上地產等行業政策調控導致上游大宗商品供需失衡，這對集團致力服務的中小微企業衝擊較大，從而影響集團業務規模。有鑑於此，本集團在二零二三年度將經營目標風險納為集團所面臨的主要風險之一。

本集團高度重視上述經營目標風險，並積極分析環境與行情影響，主動變化細分賽道及規避低迷細分行業。如房地產政策調控傳導影響，集團於本年度將服務客戶轉向汽車配件、光伏、電力等行業客戶，並繼續加大實體企業的觸達，如化塑匯、中農網於二零二三年在上下游產業鏈延伸上，推動雲工廠項目，及時掌握下游需求，更精準的反應到生產加工環節上等。此外，集團本年度加大強化風險管理，以應對外部環境的不確定性，如與百望雲等電子發票機構合作，及時預測業務交易對手稅務風險，反覆運算更新風控模型，加大貿易流通過程中倉儲與物流節點的風險把控，以及加強風險管理團隊培養並開展風控崗位輪崗機制等風險管控，以幫助集團實現經營目標。

企業 管治報告(續)

2. 人才招聘和培養

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

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

3. 資源分配

伴隨著近幾年來在電商、金融、供應鏈管理及貿易等領域的迅速擴張，集團明白在各產業板塊進行有效的資源分配對集團的均衡發展至關重要。二零二三年集團聚焦主業，建設運營了交易平台矩陣，使集團內部能有更好的資源配置和安排。集團各產業板塊資源的合理佈局，對集團的均衡、快速發展尤為重要。倘若對各業務板塊資源分配缺乏規劃，可能導致資源投入不均衡，能力發展不同步，出現短板效應，影響所投入的各項資源的整體產出效果，阻礙業務發展。有鑑於此，集團已根據各子公司對集團的戰略價值並且結合預算規劃情況，從戰略部署、行業前景、經營回報等因素的基礎上建立具有優先次序的資源分配機制，針對不同業務板塊需求投入資源，確保旗下企業的資金能夠支撐預期規劃。此外，集團在採用銀行融資、股東增資、引入戰略投資者、股本性增資等多元化的融資策略以增加融資渠道的同時，亦通過金融平台引入銀行等金融機構直接向有需要的客戶提供貸款，協助集團分散風險。

企業 管治報告(續)

4. 政府及金融行業支持

卓爾智聯集團的主要收入來自互聯網B2B產業及商品貿易市場。隨著政府近年對高新科技、互聯網金融等新經濟產業不斷出台監管政策，而部分銀行等傳統金融機構在環境影響下態度也偏向保守，持續取得政府及金融行業的支持對集團的經營和發展尤為重要。經濟政策、行業政策、地區發展政策及法規等方面的變動不僅直接影響集團的發展方向和經營環境，亦會左右金融機構的風險偏好，進而增加集團融資發展的不確定性。二零二一年《國務院辦公廳關於印發加強信用信息共享應用促進中小微企業融資實施方案的通知》中提及實施「上雲用數賦智」行動，以推動數據賦能全產業鏈協同轉型等，為集團主營業務創造了良好的政策環境。二零二二年政府及央行陸續發佈出台相關政策扶持民營經濟發展，尤其是黨的二十大提出加快現代供應鏈體系建設，著力提升產業鏈供應鏈韌性和安全水準，為集團主營業務發展提供了良好的政策空間。二零二三年政府出台促進產業鏈供應鏈發展的政策，旨在建立綠色、安全、韌性的供應鏈，這為集團的主要業務創造了良好的發展信心和環境，同時政府不斷強化供應鏈金融對促進中小企業發展的重要性，為集團在供應鏈增值服務業務拓展方面提供了優良的政策環境。此外金融機構逐步響應政府提出的解決民營企業融資難、融資貴的問題，逐步放開為民營企業提供融資支持。然而，集團由於大宗商品的行業涉及環境問題，及客戶所處行業的碳排放量不低，所涉獵行業的產業鏈延伸仍有待加強，這對集團建立綠色供應鏈及韌性可靠的供應鏈提出了挑戰。此外，金融機構雖然響應國家的號召，想要為民營注入資金資源，但受限於銀行傳統信貸機制及內部流程問題，不論對民營企業傳統信貸支援或在供應鏈金融產品研發創新上的推動均不明顯，因此，集團在政策及金融行業方面或未能獲得最大限度的支持。

在對該風險的充分認識和理解下，二零二三年集團積極與行業內從事碳數據核算、碳足跡管理的易碳數科開展合作，推進了綠色、安全及韌性供應鏈的建設，並就黑色金屬等有關行業領域的碳排放管理進行嘗試，同時亦不斷在農產品領域(例如白糖及繭絲)向種植及生產加工環節滲透。集團通過參與供應鏈的多個環節，確保供應鏈業務的風險可控。

企業 管治報告(續)

5. 信用管理

集團旗下的交易平台為使用者提供全面供應鏈金融服務，是完善卓爾智聯交易生態圈佈局並強化供應鏈金融服務的重要環節。二零二三年由於部分產品受市場行情影響，集團應收賬款的逾期總量及回款週期較二零二二年有所增加。然而，款項最終回收的比例與客戶的信用等級及預期的壞賬比例相差不大。針對當前經濟環境變化及行業週期調整，集團各業務板塊根據客觀實際情況動態調整優化業務產品方案及政策，使之與客戶的當前實際生產經營周轉相匹配。而信用等級不高的客戶，業務平台加強逾期賬款催收力度，「一戶一策」針對性制定催收方案，建立專職催收小組以提高催收時效。本年度整體業務風險均在可控範圍之內。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，為此集團會向信譽良好的上游供應商提交預付款，並在收到貨物後要求下游買家付款以實現現款現貨、錢貨兩清的結算方式。在准入賒銷客戶時，集團會參考其歷史數據，在進行賒銷時要求法人代表或協力廠商提供擔保。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，通過上下游把關的方式管理信用風險。此外，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。同時，加強貨物交付驗收管理，明確交付標準及交付要點，確保交付無異常及貿易真實性。對客戶進行貸後信用監控，及時發現異常情況並提前預警，確保業務合作風險可控，加強集團對信用管理風險的管控。如業務風險超過控制指標，集團要求對應平台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，及在一定時限內將業務風險降低至風險控制指標之內。

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二零二三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。於二零二三年十二月三十一日，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41,600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。於建議派付任何股息時，本公司將考慮各種因素，包括(i)本集團實際及預期財務表現；(ii)整體經濟及財務狀況以及可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響的其他內部或外部因素；(iii)本集團的業務及營運策略，包括未來現金承擔及投資需求以維持長遠業務增長；(iv)當前及未來業務、流動資金狀況及資本要求；及(v)董事會認為適當的任何其他因素。

企業 管治報告(續)

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

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

概無股東已放棄或同意放棄本集團作出之任何股息的安排。

公司秘書

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

外聘服務供應商領駿企業服務有限公司之傅曼儀女士(「傅女士」)已辭任公司秘書職務，自二零二三年五月一日起生效。彼於本公司之主要聯絡人為本公司首席財務官朱國輝先生。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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，傅女士及譚女士各自已按照上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

與股東的聯繫

董事會深明與本公司股東及投資者保持明確、及時和有效聯繫的重要性。董事會亦深知與投資者之有效溝通，乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。因此，本集團致力於保持高透明度、確保本公司投資者及股東通過刊發年報、中期報告、公佈及通函，得到準確、清晰、完整而及時的本集團資料。本公司亦在公司網站www.zallcn.com刊登全部企業通訊。董事會與機構投資者及分析員不時保持溝通，讓彼等得悉本集團的策略、營運、管理及計劃。董事及董事會各委員會成員均將出席本公司股東週年大會及解答問題。股東大會上，各項重要議案須以獨立決議案方式提呈。本公司股東大會主席會於投票方式表決一項決議案之前解釋要求及進行投票的程式。投票的結果將於大會上宣佈，並將分別在聯交所及本公司的網站上公佈。此外，本公司定期與機構投資者、財務分析師及財務媒體會晤，並即時發佈有關本公司任何重大進程之資料，從而透過雙向及高效的聯繫促進本公司發展。董事會已審閱截至二零二三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,向董事會查詢或提問。

企業 管治報告(續)

投資者關係

投資者溝通政策

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

股東、投資者及傳媒可通過下列方式向本公司查詢或提出建議：

電話號碼： 852-3153 5810

郵寄地址： 香港中環交易廣場2期21樓2101室

郵箱： investorrelations@zallcn.com

組織章程文件

於截至二零二三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74至207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，此財務報表包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

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》(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行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)，其中指出於二零二三年十二月三十一日， 貴集團的流動負債淨額約為人民幣2,830,420,000元。該等情況連同綜合財務報表附註1(b)載列的其他事項，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們就該事項概無修改意見。

關鍵審計事項

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

獨立 核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

投資物業的估值

誠如綜合財務報表附註10所披露，貴集團持有位於中華人民共和國(「中國」)的投資物業組合(包括已落成投資物業及發展中投資物業)，賬面值約為人民幣24,466,000,000元，佔貴集團於二零二三年十二月三十一日總資產的38%。該等物業包括物流中心、電子商務商場、批發市場及辦公室。於二零二三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：

- 獲得及檢查貴集團委聘的外部物業估值師編製的估值報告，董事有關投資物業公平值的評估乃據此報告作出；
- 評估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；
- 在我們的內部估值專家的協助下，評估估值方法是否適合，並通過將資本化比率、現行市場租金及可資比較市場交易與可獲得市場數據相比較，評估估值中所採納的主要輸入數據及假設的合理性；
- 按抽樣基準對發展中投資物業進行實地視察，以觀察發展進度及參考有關估計建築成本及／或貴集團開發的近期完工項目之單位建築成本之市場統計數據，質疑估值中反映的管理層開發預算；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關投資物業估值的披露是否足夠。

獨立 核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

商譽減值評估

截至二零二三年十二月三十一日，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)約為人民幣251,000,000元。

管理層須至少每年一次對商譽進行減值評估。商譽減值評估由管理層根據獨立合資格外部估值師所編製的各現金產生單位(「現金產生單位」)的獨立估值進行。

現金產生單位的估值乃基於管理層所編製的各貼現現金流預測進行估計。

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

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

我們的回覆：

我們有關此關鍵審計事項的程序包括：

- 瞭解及評估與編製貼現現金流預測(估計商譽可收回金額的基礎)相關的關鍵內部監控的設計、實施及運行有效性；
- 獲得並檢查 貴集團委聘的外部估值師編製的估值報告，據此管理層評估商譽減值；
- 評估外部估值師的資格、經驗及專業知識並考慮其客觀性；
- 參照現行會計準則的規定，評估及質疑 貴集團對現金產生單位的辨別以及將商譽及其他資產分配至該等現金產生單位；
- 在內部估值專家的協助下，評估現金產生單位估值所用的方法，透過將主要輸入數據(包括銷量、售價及毛利率)與歷史表現、管理層的預算及預測以及其他外部可得資料進行比較而質疑管理層在編製貼現現金流預測中所作的關鍵假設及重大判斷以及評估貼現現金流預測中應用的貼現率，方法為評估計算貼現率時採用的參數是否在同業及具有類似風險特徵的其他公司所採用的範圍內；

獨立 核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

評估商譽減值(續)

- 就編製貼現現金流預測所採用的主要假設(包括銷量、售價、毛利率及貼現率)獲得管理層的敏感度分析及評估主要假設的變動對管理層於其減值評估中所達致結論的影響以及是否有任何管理層偏見的跡象；
- 通過將上一年度的預測與本年度的業績進行對比作追溯覆核，以評估管理層預測程序的歷史準確性，以及是否有任何跡象顯示存有管理層偏見；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關評估商譽潛在減值的披露是否足夠。

年報其他資料

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們就於本核數師報告日期前取得的其他信息所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據《國際財務報告準則》及香港《公司條例》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。

獨立 核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

獨立 核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

負責出具此獨立核數師報告的審計項目董事為周芳。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

周芳

執業證書編號 P08090

香港，二零二四年三月二十八日

綜合 損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度 (以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	3	125,290,479	110,906,215
銷售成本		(124,443,841)	(110,318,790)
毛利		846,638	587,425
其他淨(虧損)/收益	4	(38,647)	135,597
銷售及分銷開支		(263,160)	(209,709)
行政及其他開支		(448,315)	(520,789)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	5(b)	(104,554)	(29,136)
商譽之減值虧損	13	–	(267,083)
投資物業估值淨收益/(虧損)	10	470,456	(933,998)
持作出售投資物業估值淨虧損		–	(5,251)
出售附屬公司之淨收益/(虧損)	35	41,312	(1,423,797)
經營溢利/(虧損)		503,730	(2,666,741)
財務收入	5(a)	324,345	353,367
財務成本	5(a)	(619,563)	(910,001)
分佔聯營公司之淨溢利	15	9,191	1,513
分佔合營企業之淨虧損	16	(735)	(835)
除稅前溢利/(虧損)	5	216,968	(3,222,697)
所得稅(開支)/抵免	6	(151,292)	241,506
年內溢利/(虧損)		65,676	(2,981,191)
下列人士應佔：			
本公司權益股東		50,915	(3,040,264)
非控股權益		14,761	59,073
年內溢利/(虧損)		65,676	(2,981,191)
每股盈利/(虧損)(人民幣分)	9		
基本		0.41	(24.94)
攤薄		0.41	(24.94)

第 82 至 207 頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合 損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內溢利／(虧損)	65,676	(2,981,191)
年內其他全面收益		
其後可能重新分類至損益的項目：		
— 換算海外業務產生之匯兌差額(無稅務影響)	1,288	80,580
年內其他全面收益	1,288	80,580
年內全面收益／(虧損)總額	66,964	(2,900,611)
下列人士應佔：		
本公司權益股東	52,203	(2,959,684)
非控股權益	14,761	59,073
年內全面收益／(虧損)總額	66,964	(2,900,611)

第82至207頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合 財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日 (以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	24,466,240	23,475,664
物業、廠房及設備	11	348,144	291,524
無形資產	12	428,286	444,993
商譽	13	251,498	251,498
於聯營公司之權益	15	282,648	194,457
於合營企業之權益	16	18,495	19,230
以公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資	17	3,000	–
合約資產	20(a)	30,418	30,418
遞延稅項資產	29(b)	468,045	419,367
		26,296,774	25,127,151
流動資產			
存貨	19	4,779,687	4,508,221
貿易及其他應收款項	21	20,055,402	17,383,123
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	18	264,416	684,792
應收關連方及附屬公司非控股股東款項	34(d)	924,025	639,920
預付稅項	29(a)	34,066	38,808
已抵押銀行存款	22	9,641,308	10,255,721
現金及現金等價物	23	1,782,996	1,341,318
		37,481,900	34,851,903
分類為持作出售非流動資產		–	380,016
		37,481,900	35,231,919
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	17,927,188	16,208,114
合約負債	20(b)	10,395,307	6,453,504
租賃負債	26	17,081	10,828
以公平值計量且變動計入損益之金融負債	18	–	77,380
應付關連方及附屬公司非控股股東款項	34(e)	1,020,646	434,431
計息借貸	25	10,405,065	12,951,172
即期稅項	29(a)	547,033	498,844
		40,312,320	36,634,273
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債		–	39,837
		40,312,320	36,674,110
流動負債淨額		(2,830,420)	(1,442,191)
資產總值減流動負債		23,466,354	23,684,960

綜合 財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日 (以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債			
計息借貸	25	4,863,205	5,309,836
遞延收入		3,296	6,105
租賃負債	26	16,902	3,132
遞延稅項負債	29(b)	4,376,266	4,217,781
		9,259,669	9,536,854
資產淨值		14,206,685	14,148,106
股本及儲備			
股本	30(b)	34,454	34,454
儲備		13,769,807	13,717,604
本公司權益股東應佔權益總額		13,804,261	13,752,058
非控股權益		402,424	396,048
權益總額		14,206,685	14,148,106

於二零二四年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

閻志
董事

齊志平
董事

第 82 至 207 頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合 權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	本公司權益股東應佔											總計	非控股權益	權益總額
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就各項股份 獎勵計劃 持有之股份 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	以權益 結算股份 支付儲備 人民幣千元	公平值儲備 (不可劃撥) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於二零二二年一月一日的結餘		32,733	4,512,318	(39,029)	538,238	163,895	(148,654)	36,946	51,991	(9,375)	11,315,660	16,454,723	324,618	16,779,341
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,040,264)	(3,040,264)	59,073	(2,981,191)
年內其他全面收益														
— 換算淨外業務的財務報表產生之 匯兌差額		-	-	-	-	-	80,580	-	-	-	-	80,580	-	80,580
年內全面虧損總額		-	-	-	-	-	80,580	-	-	-	(3,040,264)	(2,959,684)	59,073	(2,900,611)
發行股份		1,673	247,574	-	-	-	-	-	-	-	-	249,247	-	249,247
轉撥至法定儲備	30(c)(ii)	-	-	-	5,326	-	-	-	-	-	(5,326)	-	-	-
附屬公司非控股股東股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,328)	(4,328)
僱員以權益結算股份的支付	28	48	7,013	-	-	-	-	-	-	-	-	7,061	-	7,061
出售附屬公司		-	-	-	(157,255)	-	-	-	-	-	157,966	711	-	711
附屬公司非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,685	16,685
於二零二二年十二月三十一日的結餘		34,454	4,766,905	(39,029)	386,309	163,895	(68,074)	36,946	51,991	(9,375)	8,428,036	13,752,058	396,048	14,148,106

綜合 權益變動表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度 (以人民幣列示)

	附註	本公司權益股東應佔												
		股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就各項股份 獎勵計劃 持有之股份 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	以權益 結算股份 支付儲備 人民幣千元	公平值儲備 (不可劃撥) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日的結餘		34,454	4,766,905	(39,029)	386,309	163,895	(68,074)	36,946	51,991	(9,375)	8,428,036	13,752,058	396,048	14,148,106
年內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,915	50,915	14,761	65,676
年內其他全面收益														
— 換算海外業務的財務報表產生之 匯兌差額		-	-	-	-	-	1,288	-	-	-	-	1,288	-	1,288
年內全面收益總額		-	-	-	-	-	1,288	-	-	-	50,915	52,203	14,761	66,964
轉撥至法定儲備	30(c)(ii)	-	-	-	10,085	-	-	-	-	-	(10,085)	-	-	-
附屬公司非控股股東股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,840)	(8,840)
出售附屬公司	35(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,308)	(9,308)
附屬公司非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,763	9,763
於二零二三年十二月三十一日的結餘		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

第 82 至 207 頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合 現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度（以人民幣列示）

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	23(b)	2,050,354	894,439
已付所得稅		(28,619)	(35,696)
經營活動所得現金淨額		2,021,735	858,743
投資活動			
購置物業、廠房及設備及投資物業		(57,103)	(52,782)
購置無形資產		(38,976)	(23,872)
出售物業、廠房及設備所得款項		13,265	19,823
出售無形資產所得款項		7,888	–
已抵押銀行存款減少／(增加)		614,413	(1,210,066)
已收利息		324,345	353,367
出售附屬公司所得款項淨額	35	(866)	947,812
向聯營公司出資		(30,000)	(3,000)
出售聯營公司所得款項淨額		–	2,634
購買以公平值計量且變動計入損益之金融資產		(211,229)	(440,000)
收購以公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資		(3,000)	–
以公平值計量且變動計入損益之金融資產所得款項		532,028	1,247,945
墊款予關連方及附屬公司非控股股東		(1,065,053)	(472,753)
關連方及附屬公司非控股股東還款		780,948	340,096
投資活動所得現金淨額		866,660	709,204

綜合 現金流量表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度 (以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資活動			
關連方及附屬公司非控股股東墊款	23(c)	923,069	990,450
償還關連方及附屬公司非控股股東款項	23(c)	(336,854)	(734,373)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項	23(c)	3,367,643	2,623,066
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	23(c)	(6,350,075)	(3,575,069)
其他貸款所得款項	23(c)	185,802	2,624,605
償還其他貸款	23(c)	(196,108)	(2,783,441)
已付租金的本金部分	23(c)	(24,705)	(19,255)
已付利息及其他借貸成本		(16,538)	(714,027)
已付租金的利息部分	23(c)	(1,162)	(418)
控股股東注資所得款項	30(a)	–	249,247
附屬公司非控股股東注資所得款項		9,763	16,685
已付附屬公司非控股股東的股息		(8,840)	(4,328)
融資活動所用現金淨額		(2,448,005)	(1,326,858)
現金及現金等價物增加淨額		440,390	241,089
於一月一日之現金及現金等價物	23(a)	1,341,318	1,095,766
外匯匯率變動之影響		1,288	4,463
於十二月三十一日之現金及現金等價物	23(a)	1,782,996	1,341,318

第 82 至 207 頁所載附註構成該等財務報表的一部分。

綜合 財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 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(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定。本財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的重大會計政策(定義見下文)披露如下。

國際會計準則理事會已頒佈多項國際財務報告準則的修訂本，該等修訂本於本集團本會計期間首次生效或可提早採納。附註1(c)提供有關首次採用此等修訂本導致此等綜合財務報表產生與本集團本會計期間任何會計政策變動的資料。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零二三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(i))；
- 於股權之投資及非股權投資(見附註1(g))；
- 衍生金融工具(見附註1(h))；及
- 業務合併中確認的或然代價(見附註1(d))。

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

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

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

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

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

本集團於二零二三年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣2,830,420,000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，本集團預期將於未來十二個月產生正經營現金流；及
- 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籌集額外資金；及
- 本集團計劃出售非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

此外，於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣5,527,705,000元以本集團若干投資物業、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。本集團認為其有足夠抵押品支持大部分現有借款的續期或再融資，以將還款日期延長至報告期末起計十二個月後。在進行評估時，本集團已考慮(其中包括)其整體物業組合的性質、價值及價值的波動性，包括目前尚未抵押的該等物業。

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

(c) 採納新訂及經修訂準則

(i) 本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及修訂本

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二零二三年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的下列新訂國際財務報告準則及修訂本，以編製綜合財務報表：

國際財務報告準則第17號 (包括二零二零年六月及二零二一年十二月 之國際財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 — 支柱二模型規則
國際會計準則第1號及國際財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露

除下文所述者外，本年度應用新訂國際財務報告準則及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. 主要會計政策(續)

(c) 採納新訂及經修訂準則(續)

(i) 本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及修訂本(續)

國際會計準則第8號(修訂本) — 會計估計定義

該等修訂就區分會計政策變動與會計估計變動提供進一步指引。由於本集團區分會計政策變動及會計估計變動的方法與該等修訂一致，故該等修訂對該等綜合財務報表並無重大影響。

國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本) — 會計政策披露

該等修訂要求實體披露重大會計政策資料，並就對會計政策披露應用重要性的概念提供指引。本集團已重新審視其已披露的會計政策資料，並認為其與該等修訂一致。

國際會計準則第12號(修訂本) — 與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項

該等修訂收窄初始確認豁免的範圍，使其不適用於在初始確認時產生相等及抵銷暫時性差異的交易(如租賃及退廢負債)。就租賃及退廢負債而言，相關遞延稅項資產及負債須自呈列的最早比較期間開始時確認，而任何累計影響則確認為對該日的保留盈利或權益的其他部分的調整。就所有其他交易而言，該等修訂適用於所呈列最早期間開始後的交易。採納國際會計準則第12號(修訂本)對本集團的綜合財務報表並無任何重大影響。

(ii) 有關廢除強積金長期服務金抵銷機制的會計影響的新香港會計師公會指引

於二零二二年六月，香港特區政府在憲報刊登二零二二年香港僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)，修訂條例將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)生效。修訂條例生效後，僱主自過渡日期起不得再使用其強積金(「強積金」)計劃強制性供款產生的任何應計福利，以減少僱員服務的長期服務金(「長期服務金」)(「廢除抵銷機制」)。此外，於過渡日期前有關服務的長期服務金將根據緊接過渡日期前僱員的月薪及直至該日的服務年期計算。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(c) 採納新訂及經修訂準則(續)

(ii) 有關廢除強積金長期服務金抵銷機制的會計影響的新香港會計師公會指引(續)

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈「廢除香港強積金 — 長期服務金抵銷機制的會計影響」，提供有關抵銷機制及廢除機制的會計指引。廢除抵銷機制對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(iii) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但於截至二零二三年十二月三十一日止報告期間尚未強制生效，而本集團並無提早採納。

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 ¹
國際財務報告準則第 16 號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
國際會計準則第 1 號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第 1 號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
國際會計準則第 7 號及國際財務報告準則第 7 號 (修訂本)	供應商融資安排 ²
國際會計準則第 21 號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述國際財務報告準則之修訂本外，本公司董事預期應用國際財務報告準則之所有其他修訂本於可見將來不會對綜合財務報告造成重大影響。

國際會計準則第 1 號(修訂本)「負債分類為流動或非流動」(「二零二零年修訂本」)及國際會計準則第 1 號(修訂本)「附帶契諾的非流動負債」(「二零二二年修訂本」)

二零二零年修訂本就評估自報告日期起至少十二個月延遲結算的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 澄清如果負債的條款可以由對手方選擇，則可以通過轉讓實體自身的權益工具來結算，僅當該實體應用國際會計準則第 32 號「金融工具：呈報」將選擇權單獨確認為權益工具時，有關條款不會影響其分類為流動負債或非流動負債。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(c) 採納新訂及經修訂準則(續)

(iii) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際會計準則第1號(修訂本)「負債分類為流動或非流動」(「二零二零年修訂本」)及國際會計準則第1號(修訂本)「附帶契諾的非流動負債」(「二零二二年修訂本」)(續)

- 規定將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末存在的權利。具體而言，該等修訂澄清分類不應受管理層於12個月內清償負債的意向或預期所影響。

對於自報告日期起至少十二個月的延期結算權利(以遵守契約為條件)，二零二零年修正本提出的規定已根據二零二二年修正本進行修訂。二零二二年修訂本規定，僅實體須於報告期末或之前遵守的契諾會影響實體將負債結算遞延至報告日期後至少十二個月的權利。僅須於報告期後遵守的契諾並不影響該權利於報告期末是否存在。

此外，二零二二年修訂本訂明有關資料的披露規定，使財務報告使用者能夠了解負債可能於報告期後十二個月內償還的風險，倘實體將貸款安排產生的負債分類為非流動，而實體延遲結算該等負債的權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契約。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受本集團控制之實體。本集團因參與實體之業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對實體行使其權力而影響該等回報時，則視為控制實體。附屬公司的財務報告自控制權開始當日起計入綜合財務報告，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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

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(s)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動倘並未導致失去控制權，則入賬列作股權交易。

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(m)(iii))列賬。

(e) 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，綜合財務報告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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業(續)

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(m)(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，於聯營公司及合營企業的投資按成本減減值虧損(見附註1(m)(iii))列賬。

(f) 商譽

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(m)(iii))。

(g) 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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(g) 於債務及股本證券之其他投資(續)

(i) 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(y)(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。

(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，除非股息明確屬於收回投資成本的一部分(見附註1(y)(ii)(b))。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具

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。

(i) 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(y)(ii)(a)確認。

(j) 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(m)(iii))列賬：

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

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(j) 物業、廠房及設備(續)

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(k) 無形資產(商譽除外)

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

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。

(l) 租賃資產

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

(i) 作為承租人

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

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟短期租賃期為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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(l) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

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。

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(j)及1(m)(iii))，以下各類使用權資產除外：

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

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(I) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

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。唯一例外情況為因 COVID-19 疫情直接產生的租金寬減，且該等寬減符合國際財務報告準則第 16 號租賃第 46B 段所載的條件。於該等情況下，本集團利用實際權宜方法不對租金寬減是否為租賃修訂進行評估，並於觸發租金寬減的事件或條件發生期間的損益內將代價變動確認為負可變租賃付款。

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

(ii) 作為出租人

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(I)(i) 所載豁免，則本集團將分租分類為經營租賃。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損

本集團就以下項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

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

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量(續)

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：

- 該金融工具在資產負債表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。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備一直按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損(續)

信貸風險大幅上升(續)

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(g)(i))。

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損(續)

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。

(ii) 已發出財務擔保之信貸虧損

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

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

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(y)(ii)(e))。

本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「貿易及其他應付款項」中的金額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(m)(i)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 已發出財務擔保之信貸虧損(續)

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

(iii) 其他非流動資產減值

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現值。

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(iv) 中期財務報告及減值

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

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

(n) 存貨

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

— 供應鏈管理及貿易

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

可變現淨值乃按於日常業務中之估計售價減估計完成及預計出售所需之成本計算。

— 物業開發

物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地收購永久業權及租賃土地權益成本及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本(見附註1(aa))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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(o) 合約資產及合約負債

當本集團於按合約條款成為無條件有權收取代價前確認收入(見附註1(y))，則確認合約資產。合約資產就預期信貸虧損進行評估(見附註1(m)(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(p))。

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

倘合約包括重大融資組成部分，合約結餘包括按實際利率法計算的應計利息。

(p) 貿易及其他應收款項

本集團具有無條件權利以收取代價時確認應收款項，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(m)(i))。

(q) 現金及現金等價物

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

(r) 貿易及其他應付款項

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(s) 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(aa)所述確認。

(t) 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。

(u) 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。

(v) 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。

(w) 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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(w) 所得稅(續)

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。

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(i)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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(x) 撥備及或然負債

一般情況下，撥備乃通過按反映當前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而釐定。

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2(m)(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。

(y) 收入及其他收入

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

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(y) 收入及其他收入(續)

(i) 來自與客戶訂立之合約的收入(續)

(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(o))。

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

(c) 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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(y) 收入及其他收入(續)

(ii) 其他來源收入及其他收入

(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。

(d) 政府補助

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

(e) 已發行財務擔保之收入

已發行財務擔保之收入於擔保期限內確認(見附註1(m)(ii))。

(f) 服務費收入

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(z) 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，換算以下項目產生的外幣差額於其他全面收益確認：

- 指定為按公平值計入其他全面收益的股本證券投資(減值除外，在此情況下，已於其他全面收益確認的匯兌差額重新分類至損益)。

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港元。海外業務的收入及開支按交易日期的匯率換算為港元。

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。

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(aa) 借貸成本

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

(ab) 持作出售的非流動資產

如果非流動資產或包括資產及負債的出售組別很可能主要通過出售而非通過持續使用來收回，則分類為持有待售。

該等資產或出售組別一般按其賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。出售組別的任何減值虧損首先分配至商譽，然後按比例分配至餘下資產及負債，惟並無虧損分配至遞延稅項資產、僱員福利資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)及投資物業，其繼續根據本集團的其他會計政策計量。初始分類為持作出售或持作分派的減值虧損及其後重新計量的收益及虧損於損益中確認。

一旦分類為持作出售，無形資產以及物業、廠房及設備不再攤銷或折舊，而任何以權益法入賬的被投資公司不再以權益法入賬。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(ac) 關連方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

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

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

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

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 主要會計政策(續)

(ad) 分部報告

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

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

2. 會計判斷及估計

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

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

(a) 待售發展中物業及持作出售竣工物業可變現淨值

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

倘竣工成本增加或售價下降，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。於二零二三年十二月三十一日，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2,022,945,000元(二零二二年：人民幣1,951,005,000元)及人民幣1,155,006,000元(二零二二年：人民幣1,286,848,000元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，毋須就標的物業作出撇減(二零二二年：無)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2. 會計判斷及估計(續)

(b) 貿易及其他應收款項減值

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

貿易應收款項

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

應收貸款及保理應收款項

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

(c) 投資物業估值

按附註1(i)所述，投資物業乃按照獨立專業估值師行的估值，以公平值列賬。

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

依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映當時市況。

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2. 會計判斷及估計(續)

(d) 釐定投資物業之遞延稅項

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

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

就此而言，本集團已定期審核其投資物業組合併得出結論，於二零二三年十二月三十一日，本集團已釐定各項該等物業均按業務模式持有該業務模式的目標是隨著時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，因此，就該等物業而言國際會計準則第12號的假設被推翻。因此，本集團繼續透過因使用而收回其價值應用的稅率計量有關該等其他物業的遞延稅項。

(e) 非流動資產減值

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

即使並無減值跡象，每年至少對具無限可使用年期的商譽及無形資產進行減值測試。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要業務為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。

(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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	157,657	106,751
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	124,691,353	110,409,906
— 其他	42,948	35,131
	124,891,958	110,551,788
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃付款	283,506	240,936
融資收入	59,262	87,236
其他	55,753	26,255
	125,290,479	110,906,215
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：		
地區市場		
中國	116,439,424	100,143,006
新加坡	8,452,534	10,408,782
總計	124,891,958	110,551,788
確認收入時點		
某一時點	124,776,283	110,462,856
隨時間轉移	115,675	88,932
總計	124,891,958	110,551,788

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二零二三年十二月三十一日止年度收入10%之單個客戶(二零二二年：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

於二零二三年十二月三十一日，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190,101,000元(二零二二年：人民幣232,083,000元)。該金額指預期未來就客戶與本集團訂立發展中物業竣工前銷售合約及建造合約確認的收入。該金額包括物業竣工前銷售合約的利息部分，本集團於該合約下獲得客戶重大融資利益(見附註1(y)(ii))。本集團於未來完成工程時或(就待售發展中物業而言)於客戶接受物業，或根據合約被視為已接受時(以較早者為準)(預期於未來1至24個月內(二零二二年：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、分類為持作出售之非流動資產、持作出售之出售集團資產及其他公司資產除外。分部負債包括個別分部之銷售活動應佔之應付貿易賬項、應計費用、應付票據及租賃負債以及銀行借貸，由各分部直接管理，惟不包括即期稅項、遞延稅項負債、與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債、持作出售之出售集團負債及其他公司負債。

收入及開支乃經參考該等分部產生之銷售額及該等分部產生的支出或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之方法為除財務收入、財務成本、所得稅前之溢利，並對未特別指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如分佔聯營公司及合營企業損益、董事酬金以及其他總部或企業行政開支。

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可呈報分部收益	441,163	347,687	124,806,368	110,523,397	125,247,531	110,871,084
可呈報分部溢利/(虧損)	77,071	20,732	(41,699)	(159,851)	35,372	(139,119)
其他分部資料：						
投資物業估值收益/(虧損)淨額	470,456	(933,998)	-	-	470,456	(933,998)
持作出售投資物業估值虧損淨額	-	(5,251)	-	-	-	(5,251)
根據預期信貸虧損模型(確認)/撥回減值虧損	(135,723)	(62,010)	23,989	56,314	(111,734)	(5,696)
商譽減值虧損	-	-	-	(267,083)	-	(267,083)
折舊及攤銷	(9,281)	(13,884)	(71,963)	(69,685)	(81,244)	(83,569)
融資收入	7	7	324,325	353,357	324,332	353,364
融資成本	(231,718)	(466,158)	(378,470)	(442,862)	(610,188)	(909,020)
分佔聯營公司溢利/(虧損)淨額	-	-	476	(820)	476	(820)
分佔合營企業虧損淨額	-	-	(735)	(835)	(735)	(835)
年內添置非流動分部資產	3,186	12,507	120,721	82,099	123,907	94,606
可呈報分部資產	27,898,586	27,413,241	34,019,360	31,414,508	61,917,946	58,827,749
可呈報分部負債	3,959,420	4,147,737	38,188,836	35,858,835	42,148,256	40,006,572

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬

收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可呈報分部收入	125,247,531	110,871,084
其他收入	42,948	35,131
綜合收入(附註3(a))	125,290,479	110,906,215

溢利/(虧損)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可呈報分部溢利/(虧損)	35,372	(139,119)
其他淨(虧損)/收益(附註4)	(38,647)	135,597
投資物業估值淨收益/(虧損)	470,456	(933,998)
持作出售投資物業估值淨虧損	-	(5,251)
出售附屬公司之淨收益/(虧損)	41,312	(1,423,797)
財務收入	324,345	353,367
財務成本	(619,563)	(910,001)
分佔聯營公司之淨溢利	9,191	1,513
分佔合營企業之淨虧損	(735)	(835)
未分配總部及企業開支	(4,763)	(300,173)
除稅前綜合溢利/(虧損)	216,968	(3,222,697)

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬(續)

資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可呈報分部資產	61,917,946	58,827,749
分部間應收款項對銷	(691,670)	(705,599)
	61,226,276	58,122,150
於聯營公司之權益	282,648	194,457
於合營企業之權益	18,495	19,230
遞延稅項資產	468,045	419,367
預付稅項	34,066	38,808
分類為持作出售之非流動資產	-	380,016
未分配總部及企業資產	1,749,144	1,185,042
綜合資產總值	63,778,674	60,359,070

負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可呈報分部負債	42,148,256	40,006,572
分部間應付款項對銷	(691,670)	(705,599)
	41,456,586	39,300,973
即期稅項	547,033	498,844
遞延稅項負債	4,376,266	4,217,781
與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債	-	39,837
未分配總部及企業負債	3,192,104	2,153,529
綜合負債總額	49,571,989	46,210,964

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 地區分部資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團之投資物業、物業、廠房及設備、無形資產、商譽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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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
中國	116,837,945	100,497,433	25,793,281	24,675,372
新加坡	8,452,534	10,408,782	2,030	1,994
	125,290,479	110,906,215	25,795,311	24,677,366

上述分析包括來自中國的外部客戶之物業租金收入人民幣283,506,000元(二零二二年：人民幣240,936,000元)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

4. 其他淨(虧損)/收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	(49,399)	(1,730)
— 理財產品及信託產品	(15,878)	34,446
— 遠期合約	(3,117)	25,549
— 或然代價(附註18(ii))	(8,839)	(1,176)
	(77,233)	57,089
政府補助(附註)	30,046	41,910
其他	8,540	36,598
	(38,647)	135,597

附註：截至二零二三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30,046,000元(二零二二年：人民幣41,910,000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然事項。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)經(計入)／扣除：

(a) 財務(收入)／成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	(324,345)	(353,367)
財務成本		
計息借貸利息	487,874	714,027
租賃負債利息	1,162	418
其他借貸成本	5,150	11,747
減：撥入發展中物業之資本化款項*	(83,207)	(80,049)
	410,979	646,143
銀行手續費及其他	213,484	288,114
匯兌淨收益	(4,900)	(24,256)
	619,563	910,001

* 截至二零二三年十二月三十一日止年度，借貸成本按每年8.95%至9.98%(二零二二年：5.34%至11.78%)資本化。

(b) 預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預期信貸虧損模式下之已確認／(已撥回)減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據(附註31(a)(i))	3,080	23,898
— 應收租金(附註31(a)(i))	124,076	(12,681)
— 應收貸款及保理應收款項(附註31(a)(ii))	3,964	(42,501)
— 其他應收款項(附註31(a)(iii))	(26,217)	57,672
— 墊付供應商款項	(349)	2,748
	104,554	29,136

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／(虧損)(續)

(c) 其他項目

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
無形資產攤銷(附註12)	45,180	46,504
折舊(附註11)		
— 物業、廠房及設備(不包括使用權資產)	16,908	12,830
— 使用權資產	32,241	25,314
	49,149	38,144
員工成本		
— 薪金、工資及其他福利	299,040	295,184
— 向定額供款退休計劃作出之供款	17,429	19,384
— 以權益結算股份支付的開支(附註28)	—	7,061
	316,469	321,629
核數師薪酬		
— 審計服務	4,200	4,200
研發成本(計入行政及其他開支)	12,009	22,009
自投資物業應收租金減直接開銷人民幣2,550,000元 (二零二二年：人民幣4,055,000元)	(280,956)	(236,881)
已售商品成本(附註19(c))	124,307,321	110,189,548
已售物業成本(附註19(b))	27,000	77,188

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	76,689	30,859
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	4,633	3,459
	81,322	34,318
過往年度超額撥備		
中國土地增值稅	-	(21,494)
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回	69,970	(254,330)
	151,292	(241,506)

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。

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二零二三年及二零二二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二零二三年及二零二二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二零二三年及二零二二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。

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)

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。

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。

稅項開支/(抵免)與按適用稅率計算之會計溢利/(虧損)之對賬：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前溢利/(虧損)	216,968	(3,222,697)
除稅前溢利/(虧損)之名義稅項，按有關稅收管轄權適用之稅率計算	72,233	(784,508)
不可抵扣開支之稅務影響	47,146	33,042
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	(2,114)	414
毋須繳稅收入之稅務影響	(1,806)	(4,166)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	113,651	551,669
動用先前未確認的稅項虧損	(81,293)	(24,431)
已售物業之中國土地增值稅	4,633	3,459
過往年度中國土地增值稅超額撥備	-	(21,494)
中國土地增值稅之稅務影響	(1,158)	4,509
實際稅項開支/(抵免)	151,292	(241,506)

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

7. 董事薪酬

董事薪酬如下：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以權益結算 股份支付	
						(附註)	
聯席主席及執行董事：							
閻志先生*	1,160	486	-	19	1,665	-	1,665
于剛博士	1,200	-	-	-	1,200	-	1,200
執行董事：							
齊志平先生*	600	2,482	-	125	3,207	-	3,207
余偉先生	217	1,746	-	26	1,989	-	1,989
夏里峰先生(於二零二四年 一月一日辭任)	217	41	-	-	258	-	258
衛哲先生(於二零二三年 一月一日辭任)	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：							
張家輝先生	435	-	-	-	435	-	435
吳鷹先生	435	-	-	-	435	-	435
朱征夫先生	435	-	-	-	435	-	435
	4,699	4,755	-	170	9,624	-	9,624

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

7. 董事薪酬(續)

董事薪酬如下：(續)

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

附註：此等款項指根據本公司股份獎勵計劃授予董事股份獎勵之估計價值。誠如附註1(v)所載，股份獎勵價值乃根據本集團有關股份支付款項交易之會計政策計算。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

7. 董事薪酬(續)

此等實物權益(包括授出獎勵股份之主要條款及數目)之詳情披露於附註28。

* 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。

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。

8. 最高薪人士

五名最高薪人士中之三名(二零二二年：三名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下兩名(二零二二年：兩名)最高薪人士之薪酬總額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	3,664	3,263
酌情花紅	-	1,401
退休計劃供款	141	133
以權益結算股份支付的開支	-	719
	3,805	5,516

兩名(二零二二年：兩名)最高薪人士之酬金介乎以下範圍內：

	二零二三年 人數	二零二二年 人數
1,500,001–2,000,000 港元	1	-
2,500,001–3,000,000 港元	1	-
3,000,001–3,500,000 港元	-	2

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

9. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)按本公司普通權益股東應佔盈利／(虧損)約溢利人民幣50,915,000元(二零二二年：虧損人民幣3,040,264,000元)及年內已發行普通股加權平均數12,394,190,000股(二零二二年：12,189,798,000股)計算，結果如下：

普通股加權平均數(基本)

	二零二三年 千股	二零二二年 千股
於一月一日已發行普通股	12,399,506	11,782,826
管理層股份獎勵計劃下已發行股份之影響(見附註28(b))	(5,316)	(5,316)
二零二二年股份獎勵計劃下已發行股份之影響(見附註28(c))	-	6,261
發行股份之影響	-	406,027
於十二月三十一日之普通股加權平均數	12,394,190	12,189,798

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)的計算並無假設行使本公司的購股權，因為該等購股權的行使價高於二零二三年及二零二二年股份的平均市價。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10. 投資物業

(a) 賬面值對賬

	竣工投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	22,960,476	1,220,489	24,180,965
轉撥自持作出售竣工物業	134,140	–	134,140
轉撥自待售發展中物業	–	94,557	94,557
公平值調整	(1,139,485)	205,487	(933,998)
於二零二二年十二月三十一日	21,955,131	1,520,533	23,475,664
相當於：			
成本	8,838,643	805,081	9,643,724
公平值調整	13,116,488	715,452	13,831,940
	21,955,131	1,520,533	23,475,664
於二零二三年一月一日	21,955,131	1,520,533	23,475,664
轉撥自持作出售竣工物業	134,217	–	134,217
轉撥自待售發展中物業	–	11,228	11,228
轉撥自待售資產	268,273	106,402	374,675
公平值調整	415,317	55,139	470,456
於二零二三年十二月三十一日	22,772,938	1,693,302	24,466,240
相當於：			
成本	9,130,756	873,734	10,004,490
公平值調整	13,642,182	819,568	14,461,750
	22,772,938	1,693,302	24,466,240
賬面值：			
於二零二三年十二月三十一日	22,772,938	1,693,302	24,466,240
於二零二二年十二月三十一日	21,955,131	1,520,533	23,475,664

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團將若干持作出售竣工物業及待售發展中物業轉撥至投資物業，其實際用途由出售變為賺取租金收入，已由本集團訂立的租賃協議所規定的經營租賃開始得以佐證。因此，於轉撥後在損益中確認公平值收益人民幣120,150,000元(二零二二年：人民幣487,999,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就本集團計息借貸抵押了總賬面值為約人民幣11,597,922,000元(二零二二年：人民幣10,341,008,000元)的投資組合(附註25)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未獲得賬面值人民幣3,254,533,000元(二零二二年：人民幣2,944,649,000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)

	於二零二三年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零二三年 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	24,466,240	24,466,240

	於二零二二年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 分類至第三層級 之公平值計量 人民幣千元
經常性公平值計量		
— 投資物業	23,475,664	23,475,664

於截至二零二三年及二零二二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二零二三年及二零二二年十二月三十一日再次評估。此次評估經由獨立測量師進行，其具備公認的相關專業資格，並擁有近期對相同地段類似投資物業估值之經驗。於每次中期及年度報告當日進行評估時，本集團物業經理及高級管理層已與測量員討論估值假設及估值結果。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10. 投資物業(續)

(b) 物業之公平值計量(續)

(ii) 有關第三層級公平值計量之資料

	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍
竣工投資物業	收益資本化法	有期收益率	5.0% (二零二二年：4.5%)
		復歸收益率	5.0% (二零二二年：5.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	7.7-118.5 (二零二二年： 4.2-118)
		出租率	0%-95% (二零二二年： 90%-95%)
發展中投資物業	剩餘法	有期收益率	5.0% (二零二二年： 5.0%-5.5%)
		復歸收益率	5.0% (二零二二年： 5.5%-6.0%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	21-30 (二零二二年： 26-74)
		出租率	0%-95% (二零二二年： 0%-95%)

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10. 投資物業(續)

(b) 物業之公平值計量(續)

(ii) 有關第三層級公平值計量之資料(續)

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

投資物業公平值調整於綜合損益表的「投資物業估值淨收益／(虧損)」項目中確認。

評估投資物業公平值釐定的輸入數據時，需要作出重大判斷。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。

	二零二三年		二零二二年	
	增加 人民幣千元	減少 人民幣千元	增加 人民幣千元	減少 人民幣千元
復歸收益率				
— 變動0.5%	(1,877,000)	2,098,000	(1,621,000)	1,802,000
— 變動1%	(3,561,000)	4,448,000	(3,049,000)	3,819,000
市場月租金(人民幣/平方米)				
— 變動5%	1,203,000	(1,203,000)	1,053,000	(1,154,000)
— 變動10%	2,407,000	(2,407,000)	2,305,000	(2,310,000)
出租率				
— 下降5%	不適用	(1,323,000)	不適用	(1,180,000)
— 下降10%	不適用	(2,646,000)	不適用	(2,430,000)

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10. 投資物業(續)

(c) 根據經營租賃租出投資物業

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

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一年內	114,842	147,546
於一年後但兩年內	97,828	178,306
於兩年後但三年內	156,813	179,490
於三年後但四年內	174,348	221,255
於四年後但五年內	217,121	213,836
於五年後	250,370	42,949
	1,011,322	983,382

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
成本：						
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	281,208	48,029	26,520	133,258	436	489,451
添置	10,884	17,927	2,353	11,909	27,636	70,709
出售	(15,981)	(34,897)	(3,225)	(1,482)	-	(55,585)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	276,111	31,059	25,648	143,685	28,072	504,575
添置	8,045	44,728	1,614	6,579	40,865	101,831
轉撥自待售資產	5,985	828	1,081	812	-	8,706
轉撥自在建工程	33,671	-	-	29,938	(63,609)	-
轉撥自存貨	12,879	-	-	-	-	12,879
出售	(4,387)	(22,557)	(1,879)	(2,052)	-	(30,875)
出售附屬公司	-	-	-	(2,396)	-	(2,396)
於二零二三年十二月三十一日	332,304	54,058	26,464	176,566	5,328	594,720
累計折舊：						
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	69,826	25,681	22,758	92,291	-	210,556
年內支出	12,476	12,838	1,580	11,250	-	38,144
出售時對銷	(10,309)	(21,640)	(2,353)	(1,347)	-	(35,649)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	71,993	16,879	21,985	102,194	-	213,051
年內支出	14,807	17,434	1,704	15,204	-	49,149
轉撥自待售資產	852	709	992	812	-	3,365
出售時對銷	(240)	(14,402)	(1,779)	(1,768)	-	(18,189)
出售附屬公司時對銷	-	-	-	(800)	-	(800)
於二零二三年十二月三十一日	87,412	20,620	22,902	115,642	-	246,576
賬面淨值：						
於二零二三年十二月三十一日	244,892	33,438	3,562	60,924	5,328	348,144
於二零二二年十二月三十一日	204,118	14,180	3,663	41,491	28,072	291,524

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44,700,000元(二零二二年：人民幣45,363,000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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣64,199,000元(二零二二年：人民幣99,895,000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	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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)	244,892	204,118
租賃作自用的其他物業，按折舊成本列賬	(ii)	33,438	14,180
		278,330	218,298

有關於損益確認的租賃之開支項目分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	14,807	12,476
租賃作自用的其他物業	17,434	12,838
租賃負債利息(附註5(a))	1,162	418
與短期租賃有關的開支	10,531	11,470

年內，已添置使用權資產人民幣52,773,000元(二零二二年：人民幣28,811,000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)的登記擁有人。本集團已預先支付一筆過款項，以向其前登記擁有人收購該等物業權益，且根據土地租賃條款並無持續付款。

(ii) 租賃作自用的其他物業

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

12. 無形資產

	軟件 人民幣千元	有利合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於二零二二年一月一日	150,086	23,100	737,700	176,504	1,087,390
添置	23,799	-	-	73	23,872
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	173,885	23,100	737,700	176,577	1,111,262
添置	38,976	-	-	-	38,976
出售	(8,486)	-	-	-	(8,486)
出售附屬公司	(3,759)	-	-	-	(3,759)
於二零二三年十二月三十一日	200,616	23,100	737,700	176,577	1,137,993
累計攤銷：					
於二零二二年一月一日	71,569	23,100	163,869	1,141	259,679
年內支出	20,607	-	25,708	189	46,504
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	92,176	23,100	189,577	1,330	306,183
年內支出	25,004	-	20,042	134	45,180
出售時對銷	(598)	-	-	-	(598)
出售附屬公司時對銷	(1,144)	-	-	-	(1,144)
於二零二三年十二月三十一日	115,438	23,100	209,619	1,464	349,621
累計減值虧損：					
於二零二二年一月一日、二零二二年 十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	-	-	275,697	84,389	360,086
賬面淨值：					
於二零二三年十二月三十一日	85,178	-	252,384	90,724	428,286
於二零二二年十二月三十一日	81,709	-	272,426	90,858	444,993

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

12. 無形資產(續)

年內攤銷支出乃計入綜合損益表之「行政及其他開支」。

已對具無限可使用年期的現金產生單位中農網(包括本集團的商標)進行減值測試(見附註13)。此外，管理層亦應用稱為免納專利權費法的收入法評估商標的公平值。按照免納專利權費法，商標價值取決於來自於預測專利收入的未來經濟利益的現值，採用貼現率16.88%(二零二二年：16.92%)計算。專利收入增長乃計及中農網未來五年毛利16.51%(二零二二年：16.15%)及根據過往行業資料的固定專利費率3.22%(二零二二年：4.00%)作出預測。毛利乃計及過去數年的平均增長水平及未來五年的估計銷量及價格增長作出預測。五年期以後的專利收入使用估計加權平均增長率2.00%(二零二二年：3.73%)推算。所用的增長率並無超出商標相關業務的長期平均增長率。所用的貼現率16.88%(二零二二年：16.92%)，反映與相關現金產生單位有關的特定風險。公平值計量按於所用估值技術中的輸入值歸類為第三層級公平值。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，毋須就商標確認減值虧損或撥回減值虧損。由於商標已扣減至其可收回金額人民幣90,400,000元(二零二二年：人民幣90,400,000元)，於計算可收回金額所用的假設有任何不利變動，將導致進一步減值虧損。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13. 商譽

	人民幣千元
成本：	
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日	1,771,367
累計減值虧損：	
於二零二二年一月一日	1,252,786
已確認減值虧損	267,083
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日	1,519,869
賬面值：	
於二零二三年十二月三十一日	251,498
於二零二二年十二月三十一日	251,498

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中農網 — 供應鏈管理及農產品貿易業務	251,113	251,113
其他	385	385
	251,498	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)

現金產生單位中農網之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該計算使用基於管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。五年期平均預算毛利增長率為16.51%(二零二二年：16.15%)。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%(二零二二年：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18.65%(二零二二年：21.05%)貼現。截至二零二三年十二月三十一日止年度，商譽被視為毋須計提減值虧損(二零二二年：確認減值虧損人民幣237,989,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，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105,119,000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) 二零二三年
銷量	(3.60%)
毛利率	(0.034%)
折讓率	0.6%

於二零二二年十二月三十一日，由於現金產生單位中農網已削減至其可收回金額，計算可收回金額所用假設的任何不利變動會導致進一步減值虧損。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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	本集團 之實際權益	所有權權益比例		主要業務
				本公司持有	附屬公司持有	
武漢漢口北商貿市場投資有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣378,600,000元	100%	–	100%	物業開發
卓爾投資集團有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元	100%	–	100%	物業開發
武漢大世界投資發展有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元	100%	–	100%	物業開發
深圳市中農網有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣509,000,000元	71.85%	–	71.85%	供應鏈管理 及貿易業務
深圳市昆商易糖供應鏈有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣80,000,000元	47.76%	–	100%	供應鏈管理 及貿易業務
廣西康宸世糖貿易有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元	47.76%	–	100%	供應鏈管理 及貿易業務

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14. 於附屬公司之權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立 及營運地點	已發行及 繳足/註冊資本	本集團 之實際權益	所有權權益比例		主要業務
				本公司持有	附屬公司持有	
廣西糖網食糖批發市場 有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元	47.76%	-	100%	供應鏈管理 及貿易業務
上海卓鋼鏈電子商務有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	人民幣 100,000,000元	51%	-	51%	供應鏈管理 及貿易業務
常州塑來貿易有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元	69.29%	-	100%	供應鏈管理 及貿易業務
Commodities Intelligence Centre Pte. Ltd.	新加坡	10,000,000新加坡元	70%	-	70%	供應鏈管理 及貿易業務

附註：

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14. 於附屬公司之權益(續)

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非控股權益百分比	28.15%	28.15%
於十二月三十一日		
流動資產	16,323,716	19,765,414
非流動資產	762,624	724,988
流動負債	15,774,993	19,180,290
非流動負債	152,649	146,026
資產淨值	1,158,698	1,164,086
非控股權益之賬面值	468,671	447,514
截至十二月三十一日止年度		
收入	40,767,054	43,008,487
扣除無形資產攤銷、無形資產減值虧損及以權益結算股份 支付開支前的年內溢利	37,844	75,368
收購產生開支(除稅後)：		
— 無形資產攤銷	(5,926)	(5,926)
年內溢利	31,918	69,442
年內全面收益總額	31,918	69,442
非控股權益應佔溢利	26,440	55,331
已付非控股權益之股息	8,840	—
截至十二月三十一日止年度		
經營活動所得現金淨額	230,105	375,144
投資活動所用現金淨額	(32,083)	(72,647)
融資活動所得/(所用)現金淨額	286,755	(81,152)

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，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	282,648	194,457
本集團分佔該等聯營公司下列者之總額		
一年內溢利	9,191	1,513
一年內其他全面收益	-	-
一年內全面收益總額	9,191	1,513

16. 於合營企業之權益

本公司董事認為，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	18,495	19,230
本集團分佔合營企業於下列者之總額		
一年內虧損	(735)	(835)
一年內其他全面收益	-	-
一年內全面開支總額	(735)	(835)

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

17. 按公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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權投資		
— 非上市股本證券	3,000	—

非上市股本證券為一家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。

18. 以公平值計量且變動計入損益之金融資產／負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	6,748	55,958
美國上市股本證券		
— 蘭亭集勢	1,115	4,455
理財產品及信託產品(附註(i))	222,326	448,899
遠期合約	19,242	151,656
或然代價(附註31(f))		
— 收購中農網(附註(ii))	14,985	23,824
	264,416	684,792
以公平值計量且變動計入損益之金融負債		
遠期合約	—	77,380

附註：

- (i) 該款項指中國知名金融機構發行的理財產品及信託產品的投資。該等理財產品及信託產品無固定或可確定回報。賬面總值約為人民幣210,000,000元(二零二二年：人民幣385,000,000元)的理財產品及信託產品已就本集團應付票據作出抵押(附註24)。
- (ii) 該款項指於二零二三年十二月三十一日就收購中農網產生的或然代價人民幣14,985,000元(二零二二年：人民幣23,824,000元)。此作為收購代價的一部分，此取決於中農網收購後的財務業績。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19. 存貨

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
待售發展中物業(附註(a))	2,022,945	1,951,005
持作出售竣工物業(附註(b))	1,155,006	1,286,848
商品(附註(c))	1,601,736	1,270,368
	4,779,687	4,508,221

(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2,022,945,000元(二零二二年：人民幣1,951,005,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就計息借貸(附註25)抵押了賬面總值為人民幣782,049,000元(二零二二年：人民幣233,860,000元)的若干發展中物業作為抵押品。

(i) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於中國，剩餘租期： — 40至50年	306,166	325,171

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)

(b) 持作出售竣工物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於中國持作出售之竣工物業	1,155,006	1,286,848

計入持作出售竣工物業之租賃土地之賬面值分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於中國，剩餘租期：		
— 50年或以上	13,294	13,730
— 40至50年	38,292	43,853
	51,586	57,583

截至二零二三年十二月三十一日止年度，確認為開支並計入損益的持作出售竣工物業賬面值為人民幣27,000,000元(二零二二年：人民幣77,188,000元)。

預期於超過一年後可收回的持作出售竣工物業金額為人民幣1,155,006,000元(二零二二年：人民幣1,286,848,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就計息借貸(附註25)抵押了賬面總值為人民幣200,514,000元(二零二二年：人民幣174,276,000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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
供應鏈管理及貿易業務		
— 糖	440,049	252,083
— 鋼	920,817	871,224
— 化工材料	37,880	30,926
— 其他	202,990	116,135
	1,601,736	1,270,368

確認為支出並計入損益之商品金額分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售商品賬面值	124,307,321	110,189,548

20. 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
合約資產		
履行建築合約產生	30,418	30,418
於國際財務報告準則第15號範圍內與客戶合約的應收款項， 計入「貿易及其他應收款項」(附註21)	7,663,513	5,990,370

預期於超過一年後可收回的合約資產金額為人民幣30,418,000元(二零二二年：人民幣30,418,000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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	153,330	185,172
供應鏈管理及貿易		
— 從第三方收取的按金	10,215,382	6,240,733
其他		
— 已收按金	26,595	27,599
	10,395,307	6,453,504

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1,724,594,600元(二零二二年：人民幣1,508,309,000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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的結餘	6,453,504	3,475,656
因確認計入年初合約負債的年內收入導致合約負債減少	(6,203,842)	(3,022,069)
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	2,450	7,002
因墊款的應計利息開支導致合約負債增加	1,704	4,376
因於年末收取有關尚未交付商品按金導致合約負債淨增加	10,141,491	5,988,539
於十二月三十一日的結餘	10,395,307	6,453,504

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148,724,000元(二零二二年：人民幣144,157,000元)。

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

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	21(a)	7,851,883	8,351,748
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	21(b)	1,111,397	966,372
		8,963,280	9,318,120
墊付供應商款項		9,668,556	5,533,980
其他應收款項、按金及預付款項		1,423,566	2,531,023
		20,055,402	17,383,123

於二零二三年十二月三十一日，其他應收款項人民幣28,770,000元(二零二二年：人民幣8,000,000元)已就本集團之計息借貸作抵押(附註25)。

(a) 貿易應收款項賬齡分析

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
六個月內	6,936,283	5,407,412
超過六個月但於十二個月內	675,199	2,672,998
超過十二個月	240,401	271,338
	7,851,883	8,351,748

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

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)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(附註)	929,178	827,903
保理應收款項(扣除虧損撥備)	182,219	138,469
	1,111,397	966,372

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。

賬齡分析

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
六個月內	852,958	767,653
超過六個月但於十二個月內	89,587	82,623
超過十二個月	168,852	116,096
	1,111,397	966,372

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)。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

22. 已抵押銀行存款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
信用證及應付票據的抵押(附註24)	9,266,737	10,203,994
銀行貸款的抵押(附註25)	132,609	–
其他	241,962	51,727
	9,641,308	10,255,721

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,782,996	1,341,318

於二零二三年十二月三十一日，總額為人民幣11,402,506,000元(二零二二年：人民幣11,423,365,000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／(虧損)與經營所得現金對賬如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)		216,968	(3,222,697)
調整：			
無形資產攤銷	5(c)	45,180	46,504
物業、廠房及設備折舊	5(c)	49,149	38,144
財務收入	5(a)	(324,345)	(353,367)
財務成本	5(a)	619,563	910,001
投資物業之估值淨(收益)／虧損		(470,456)	933,998
持作出售投資物業估值淨虧損		–	5,251
以公平值計量且變動計入損益之金融工具之公平值變動	4	77,233	(57,089)
分佔聯營公司淨溢利		(9,191)	(1,513)
分佔合營企業淨虧損		735	835
以權益結算股份支付開支	5(c)	–	7,061
出售附屬公司之(收益)／虧損淨額		(41,312)	1,423,797
商譽減值虧損	13	–	267,083
預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損，扣除撥回	5(b)	104,554	29,136
其他		(579)	(11,974)
扣除經營資本變動前的經營溢利		267,499	15,170
存貨增加		(429,790)	(475,813)
貿易及其他應收款項增加		(2,902,221)	(4,556,675)
合約資產增加		–	(358)
貿易及其他應付款項增加		1,162,239	2,939,373
合約負債增加		3,955,436	2,974,946
遞延收入減少		(2,809)	(2,204)
經營所得現金		2,050,354	894,439

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			總計 人民幣千元
	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	股東款項 人民幣千元	
於二零二三年一月一日	18,261,008	13,960	434,431	18,709,399
融資現金流量變動：				
關連方及附屬公司非控股股東墊款	-	-	923,069	923,069
償還關連方及附屬公司非控股股東款項	-	-	(336,854)	(336,854)
新增銀行貸款及其他金融機構貸款 所得款項	3,367,643	-	-	3,367,643
償還銀行貸款及其他金融機構貸款	(6,350,075)	-	-	(6,350,075)
其他貸款所得款項	185,802	-	-	185,802
償還其他貸款	(196,108)	-	-	(196,108)
已付租金的本金部分	-	(24,705)	-	(24,705)
已付利息開支	(16,538)	(1,162)	-	(17,700)
融資現金流量變動總額	(3,009,276)	(25,867)	586,215	(2,448,928)
其他變動：				
年內訂立新租賃導致的租賃負債增加	-	44,728	-	44,728
未繳利息重新分類至其他應付款項	(471,336)	-	-	(471,336)
利息開支	487,874	1,162	-	489,036
其他變動總額	16,538	45,890	-	62,428
於二零二三年十二月三十一日	15,268,270	33,983	1,020,646	16,322,899

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
在經營現金流量中	10,531	11,470
在投資現金流量中	8,045	10,884
在融資現金流量中	25,867	19,673
	44,443	42,027

24. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註(a))	13,961,086	11,694,064
預收款項(附註(b))	74,770	68,010
其他應付款項及應計費用	3,891,332	4,446,040
	17,927,188	16,208,114

預期於超過一年後結算的預收款項金額約為人民幣11,004,000元(二零二二年：人民幣6,609,000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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
六個月內	11,750,708	6,305,494
超過六個月但於十二個月內	1,218,824	4,900,926
超過十二個月	991,554	487,644
	13,961,086	11,694,064

本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註22)	9,266,737	10,203,994
理財產品及信託產品(附註18)	210,000	385,000
	9,476,737	10,588,994

(b) 預收款項主要指投資物業的預收租金。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

25. 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期		
銀行貸款及其他金融機構貸款(附註(a))	5,388,490	3,973,669
其他貸款(附註(b))	646,965	602,340
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))	4,349,610	8,355,163
	10,405,065	12,951,172
非即期		
銀行貸款及其他金融機構貸款(附註(a))	1,016,900	1,408,600
其他貸款(附註(b))	3,846,305	3,901,236
	4,863,205	5,309,836
	15,268,270	18,261,008

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內或按要求	5,388,490	3,973,669
於一年後但兩年內	548,200	858,600
於兩年後但五年內	432,700	459,000
於五年後	36,000	91,000
	1,016,900	1,408,600
	6,405,390	5,382,269

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)

銀行貸款及其他金融機構貸款明細如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
有抵押／擔保	5,527,705	4,357,140
無抵押	877,685	1,025,129
	6,405,390	5,382,269

截至二零二三年十二月三十一日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣零元(二零二二年：人民幣10,000,000元)及人民幣1,400,239,000元(二零二二年：人民幣535,123,000元)由本集團之附屬公司擔保。部分銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣4,127,466,000元(二零二二年：人民幣3,800,017,000元)由本集團以下資產擔保：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註22)	132,609	—
其他應收款項(附註21)	28,770	8,000
投資物業及發展中投資物業(附註10)	11,597,922	10,341,008
發展中物業(附註19(a))	782,049	233,860
持作出售竣工物業(附註19(b))	200,514	174,276
物業、廠房及設備(附註11)	64,199	99,895
	12,806,063	10,857,039

於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款按固定年利率介乎3.45%至12.50%(二零二二年：3.65%至6.50%)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)。

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)

於二零二三年十二月三十一日，概無違反有關本集團之銀行貸款及來自其他金融機構貸款的契諾，惟本集團尚未履行有關銀行貸款及來自其他金融機構貸款的財務契諾人民幣1,277,849,000元(二零二二年：人民幣1,323,300,000元)。該等結餘中，本集團已接獲有關銀行及其他金融機構之通知，豁免嚴格遵守貸款結餘零元(二零二二年：人民幣38,900,000元)的財務契諾。於二零二三年十二月三十一日的餘下結餘人民幣1,277,849,000元(二零二二年：人民幣1,284,400,000元)因違反契諾而須應要求償還。

(b) 其他貸款

於二零二三年十二月三十一日，其他貸款須償還如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內或按要求	646,965	602,340
於一年後但兩年內	2,994,648	1,963,464
於兩年後但五年內	851,657	1,937,772
	3,846,305	3,901,236
	4,493,270	4,503,576

於二零二三年十二月三十一日，其他貸款為無抵押(二零二二年：無抵押)，並按固定年利率介乎4.00%至12.00%(二零二二年：4.00%至12.00%)計息。

- (c) 於二零二三年十二月三十一日，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%(二零二二年：5%)計息。
- (d) 於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣4,349,610,000元(二零二二年：人民幣8,355,163,000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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	17,081	10,828
於一年後但兩年內	5,158	2,343
於兩年後但五年內	4,092	789
超過五年	7,652	–
	16,902	3,132
	33,983	13,960

27. 僱員退休福利

定額供款退休計劃

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

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之14%至20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休日期工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

綜合 財務報表附註(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

(a) 購股權計劃

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至二零二七年十二月三十一日
9,133,590	二零一七年	二零一七年
9,133,590	二零一八年	二零一八年
9,133,590	二零一九年	二零一九年
9,133,590	二零二零年	二零二零年
9,133,590	二零二一年	二零二一年
<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)

(a) 購股權計劃(續)

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二三年		二零二二年	
	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	45,667,950	8.48	45,667,950
年內已失效	8.48	(30,120,543)	8.48	—
年末未行使	8.48	15,547,407	8.48	45,667,950
年末可行使	8.48	15,547,407	8.48	15,547,407

於二零二三年十二月三十一日，於二零二三年十二月三十一日尚未行使購股權的行使價為8.48港元(二零二二年：8.48港元)，購股權計劃的餘下合約期限為4年(二零二二年：5年)。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無購股權已行使、註銷或失效。

(b) 二零一七年配發股份

根據日期為二零一六年十月二十八日的收購協議(「收購協議」)，於二零一七年十二月二十二日，合共8,059,050股股份獲配發予中農網管理層團隊。配發中農網管理層團隊獎勵股份旨在確保接收人職位的利益及安全的確定性，並使本公司能夠繼續穩定經營。

已配發股份將於刊發本公司於截至二零一七年至二零二一年止各財政年度的年報時平分為5批解除禁售承諾。將予分批解除之股份數目須遵守上述收購協議所載於各個財政年度中農網的收入及淨溢利的相同表現擔保機制。

於二零二二年十二月三十一日，已授出尚未行使管理層股份數目為5,316,000股，而管理層預期此等股份最終不會歸屬。所有有關股份已於截至二零二三年十二月三十一日止年度失效。

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)

(c) 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(「股份獎勵計劃」)。董事會可不時根據股份獎勵計劃之規則全權酌情決定任何選定僱員作為獎勵持有人參與股份獎勵計劃的標準。選定僱員可能獲授獎勵股份。根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份為本公司股本中的普通股。

本公司委託董事會委任的獨立受託人，以信託方式代表選定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所訂立信託契約歸屬於相關選定僱員為止。股份獎勵計劃詳情載於本公司日期為二零二一年十二月十日的公告。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，已向本集團若干關連承授人及選定僱員發行及配發合共16,680,000股獎勵股份。授出日期為二零二二年八月三日。所授出股份的公平值總額為人民幣7,061,000元，乃參考當日之本公司股份市價釐定，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認。詳情載於本公司日期為二零二二年六月九日及二零二二年八月三日的公告。

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

(a) 綜合財務狀況表內之即期稅項指：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項資產：		
中國企業所得稅	26,855	31,588
中國土地增值稅	7,211	7,220
	34,066	38,808
即期稅項負債：		
中國企業所得稅	416,783	373,844
中國土地增值稅	130,250	125,000
	547,033	498,844

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延稅項資產	468,045	419,367
遞延稅項負債	(4,376,266)	(4,217,781)
	(3,908,221)	(3,798,414)

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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 合併無形資產 公平值調整 人民幣千元	信貸虧損撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	37,807	(4,310,461)	54,641	(118,577)	267,989	9,445	(4,059,156)
(扣除自)/計入損益	(4,617)	252,420	-	-	4,186	(1,393)	250,596
轉撥至與分類為持作出售非流動資產 直接相關的負債	-	10,146	-	-	-	-	10,146
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日	33,190	(4,047,895)	54,641	(118,577)	272,175	8,052	(3,798,414)
計入/(扣除自)損益	1,315	(117,615)	1,409	1,793	25,647	17,481	(69,970)
轉撥至與分類為持作出售非流動資產 直接相關的負債	-	(39,837)	-	-	-	-	(39,837)
於二零二三年十二月三十一日	34,505	(4,205,347)	56,050	(116,784)	297,822	25,533	(3,908,221)

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(w)所載之會計政策，於二零二三年十二月三十一日，本集團並未就累計稅項虧損人民幣3,633,146,000元(二零二二年：人民幣3,826,893,000元)確認遞延稅項資產。本公司董事認為該等附屬公司於未來不可能有應課稅溢利用以抵銷可動用虧損。累計稅項虧損人民幣3,628,807,000元(二零二二年：人民幣3,826,394,000元)根據現行稅收立法將於5至10年(二零二二年：5至10年)到期。其餘累計稅項虧損根據現行稅收立法並未到期，而餘下稅項虧損並無到期日。

(d) 未確認遞延稅項負債

於二零二三年十二月三十一日，有關本集團若干中國附屬公司未分派溢利的暫時差額為人民幣14,058,785,000元(二零二二年：人民幣14,086,753,000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1,405,878,500元(二零二二年：人民幣1,408,675,300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 (附註30(c)(iv))	以權益結算 股份支付		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
				儲備 人民幣千元				
二零二二年一月一日	32,733	4,512,318	(39,029)	51,987	(116,902)	(523,651)	3,917,456	
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	130,423	(26,392)	104,031	
發行股份	1,673	247,574	-	-	-	-	249,247	
僱員以權益結算股份支付的開支	48	7,013	-	-	-	-	7,061	
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	34,454	4,766,905	(39,029)	51,987	13,521	(550,043)	4,277,795	
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	22,119	(17,873)	4,246	
於二零二三年十二月三十一日	34,454	4,766,905	(39,029)	51,987	35,640	(567,916)	4,282,041	

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

	二零二三年		二零二二年	
	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	12,399,506	41,329	11,782,826	39,275
發行新股份(附註(i))	-	-	600,000	1,998
根據股份獎勵計劃發行股份 (附註(ii))	-	-	16,680	56
於十二月三十一日	12,399,506	41,329	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。

附註：

- (i) 於二零二二年一月十八日，本公司與本公司執行董事閻志先生全資擁有之公司卓爾控股有限公司(「卓爾控股」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)訂立認購協議(「認購協議」)。根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行，而卓爾控股已有條件同意根據特別授權以現金按每股認購股份0.50港元之認購價認購600,000,000股認購股份，總代價為300,000,000港元。該認購事項已於二零二二年四月二十八日完成。詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月十八日、二零二二年三月十一日及二零二二年四月二十八日之公告以及本公司日期為二零二二年三月十八日之通函。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，發行及配發予若干本集團關連承授人及獲選僱員的獎勵股份合共為16,680,000股。詳情載於附註28(c)。

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

(i) 股份溢價

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可用於向股東支付分派或股息，惟須確保緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付日常業務過程中到期的債務。

(ii) 中國法定儲備

根據本集團中國附屬公司的組織章程細則及有關法定法規，須以按中國會計規則及法規釐定的除稅後溢利之10%向法定儲備金撥款，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。該儲備金可用於抵銷中國附屬公司的累計虧損或增資，惟轉換後儲備金結餘不少於註冊資本的25%，且除於清盤時，不可用於分派。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算非人民幣的功能貨幣經營財務報表而產生的所有相關匯兌差額。該儲備按附註1(z)所載的會計政策處理。

(iv) 以權益結算股份支付的開支儲備

股份支付儲備包括如下：

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

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)

(v) 其他儲備

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

(vi) 重估儲備

重估儲備與緊接重新分類為投資物業前之物業、廠房及設備相關。

(vii) 公平值儲備(不可劃轉)

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

(d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以其可繼續藉著與風險水平及以合理成本取得融資掛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。

本集團二零二三年的政策與二零二二年相比並無不同，為維持經調整債務淨額與資本比率於不超過75%。為維持或調整該項比率，本集團可能會調整派付予股東的股息、發行新股份、退回資本予股東、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30. 資本、儲備及股息(續)

(d) 資本管理(續)

本集團於目前及過往報告期末之經調整債務淨額與資本比率載列如下：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動負債：			
計息借貸	25	10,405,065	12,951,172
租賃負債	26	17,081	10,828
非流動負債：			
計息借貸	25	4,863,205	5,309,836
租賃負債	26	16,902	3,132
總債務		15,302,253	18,274,968
減：已抵押銀行存款	22	(9,641,308)	(10,255,721)
現金及現金等價物	23	(1,782,996)	(1,341,318)
經調整債務淨額		3,877,949	6,677,929
本公司權益股東應佔總權益		13,804,261	13,752,058
經調整債務淨額與資本比率		28.09%	48.56%

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

於二零二三年，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(二零二二年：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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
金融資產：		
—按攤銷成本	32,434,149	29,650,500
—指定為按公平值計量且變動計入其他全面收益	3,000	—
—按公平值計量且變動計入損益	264,416	684,792
金融負債：		
—按攤銷成本	34,175,317	34,849,503
—按公平值計量且變動計入損益	—	77,380

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

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

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手方不履行其合約責任給本集團帶來財務虧損之風險。本集團的信貸風險主要來自(i)貿易應收款項及合約資產，(ii)應收貸款及保理應收款項，(iii)其他應收款項及(iv)應收關連方及非控股權益款項。本集團來自現金及現金等價物、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。

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

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

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

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

貿易應收款項結餘包括貿易應收款項、應收票據及應收租金。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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：

	二零二三年						
	預期虧損率 %	貿易應收款項 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元	貿易應收款項	合約資產	虧損撥備總額 人民幣千元
					一虧損撥備 人民幣千元	一虧損撥備 人民幣千元	
即期或逾期少於一年	1%	7,705,003	-	7,705,003	93,521	-	93,521
逾期一至兩年	43%	183,827	-	183,827	78,649	-	78,649
逾期兩至三年	68%	339,661	10,094	349,755	238,549	556	239,105
逾期三年以上	90%	512,882	22,145	535,027	478,771	1,265	480,036
		8,741,373	32,239	8,773,612	889,490	1,821	891,311

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

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	總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日的結餘	119,908	661,172	1,821	782,901
年內撇銷的款項	(2,781)	(15,965)	–	(18,746)
年內確認的減值虧損(附註5(b))	3,080	124,076	–	127,156
於二零二三年十二月三十一日的結餘	120,207	769,283	1,821	891,311

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

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貸款及保理應收款項		
公司貸款	939,667	817,076
公司保理	161,923	138,890
個人業務貸款	16,638	17,533
應收貸款及保理應收款項總額	1,118,228	973,499
應計利息	70,425	66,165
減：就應收貸款及保理應收款項的減值虧損撥備	(77,256)	(73,292)
應收貸款及保理應收款項淨額	1,111,397	966,372

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

	二零二三年		
	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	1,048,689	94	968,075
其他	52,901	5	52,901
公司貸款及保理小計	1,101,590	99	1,020,976
個人業務貸款	16,638	1	16,638
應收貸款及保理應收款項總額	1,118,228	100	1,037,614

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(續)

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

(c) 按抵押類型分析

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
有抵押	1,037,614	960,871
無質押	71,406	12,628
有擔保	9,208	—
應收貸款及保理應收款項總額	1,118,228	973,499
應計利息	70,425	66,165
減：應收貸款及保理應收款項減值虧損撥備	(77,256)	(73,292)
應收貸款及保理應收款項淨額	1,111,397	966,372

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

	二零二三年			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	3,688	4,832	52,901	61,421
-----	-------	-------	--------	--------

估應收貸款及保理應收款項 總額百分比	0.33%	0.43%	4.73%	5.49%
-----------------------	-------	-------	-------	-------

	二零二二年			總計 人民幣千元
	逾期三個月 至一年 (含一年) 人民幣千元	逾期 一至三年 (含三年) 人民幣千元	逾期 三年以上 人民幣千元	

有抵押	–	4,832	53,295	58,127
-----	---	-------	--------	--------

估應收貸款及保理應收款項 總額百分比	–	0.50%	5.47%	5.97%
-----------------------	---	-------	-------	-------

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

	二零二三年			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	已信貸 減值的存續期	
		預期信貸虧損 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元	
應收貸款及保理應收款項總額	991,433	52,352	74,443	1,118,228
應收應計利息	44,993	24,179	1,253	70,425
減：減值虧損撥備	(5,525)	(243)	(71,488)	(77,256)
應收貸款及保理應收款項賬面值	1,030,901	76,288	4,208	1,111,397

	二零二二年			總計 人民幣千元
	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	並無信貸 減值的存續期	已信貸 減值的存續期	
		預期信貸虧損 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元	
應收貸款及保理應收款項總額	771,301	131,441	70,757	973,499
應收應計利息	4,696	60,780	689	66,165
減：減值虧損撥備	(1,478)	(368)	(71,446)	(73,292)
應收貸款及保理應收款項賬面值	774,519	191,853	–	966,372

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

	二零二三年			總計 人民幣千元
	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	並無信貸 減值的存續期 預期信貸虧損 人民幣千元	已信貸 減值的存續期 預期信貸虧損 人民幣千元	
於一月一日	1,478	368	71,446	73,292
年內扣除	4,047	-	42	4,089
收回	-	(125)	-	(125)
於十二月三十一日	5,525	243	71,488	77,256

	二零二二年			總計 人民幣千元
	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	並無信貸 減值的存續期 預期信貸虧損 人民幣千元	已信貸 減值的存續期 預期信貸虧損 人民幣千元	
於一月一日	1,102	16,276	156,948	174,326
年內撇銷	-	-	(58,533)	(58,533)
轉撥				
—至並無信貸減值的存續期 預期信貸虧損	(635)	635	-	-
—至已信貸減值的存續期 預期信貸虧損	-	(10,944)	10,944	-
年內扣除	1,011	-	-	1,011
收回	-	(5,599)	(37,913)	(43,512)
於十二月三十一日	1,478	368	71,446	73,292

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	991,433	771,301
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	52,352	131,441
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	74,443	70,757
應計利息	70,425	66,165
減：減值虧損撥備	(77,256)	(73,292)
總計	1,111,397	966,372

就於二零二三年及二零二二年十二月三十一日已信貸減值的應收貸款及保理應收款項持有的抵押品公平值分別為人民幣1,530,515,000元及人民幣1,072,735,000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客戶償還未償還結餘能力的多項因素後分配予債務人賬目，包括本集團的歷史信貸虧損經驗、逾期天數，並就前瞻性因素(即預測GDP)及債務人特定考慮因素(例如信用評級及聲譽等)以及經濟環境進行調整，以估計預期信貸虧損。

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。

	二零二三年		二零二二年	
	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	662,057	11,828	1,333,456	53,227
逾期一至兩年	248,373	27,272	109,343	20,128
逾期兩至三年	107,926	8,038	6,743	6,171
逾期三年以上	30,471	29,781	23,728	23,610
其他應收款項	1,048,827	76,919	1,473,270	103,136

有關年內其他應收款項的虧損撥備賬目變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的結餘	103,136	84,351
年內撤銷的款項	-	(38,887)
年內(撥回)/確認的減值虧損(附註5(b))	(26,217)	57,672
於十二月三十一日的結餘	76,919	103,136

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)

(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，於二零二三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(二零二二年：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約，以確保備有足夠的現金儲備，及向主要金融機構取得充足已承諾資金，以應付長短期流動資金需求。附註1(b)說明管理層為管理本集團的流動資金需求而使其能夠繼續履行到期還款義務的計劃。

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：

	二零二三年					賬面值 人民幣千元
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	
非衍生工具：						
計息借貸(不包括已貼現銀行承兌票據)	6,395,362	4,006,523	1,516,933	46,518	11,965,336	10,918,660
貿易及其他應付款項(不包括預收款項)	17,852,418	-	-	-	17,852,418	17,852,418
租賃負債	18,259	5,821	5,250	8,179	37,509	33,983
應付關連方及附屬公司非控股股東款項	1,020,646	-	-	-	1,020,646	1,020,646
	25,286,685	4,012,344	1,522,183	54,697	30,875,909	29,825,707
按淨額結算的衍生工具：						
遠期合約	-	-	-	-	-	-
已發行財務擔保最高金額	-	-	429,061	-	429,061	-

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)

	二零二二年 合約未貼現現金流出					總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元			
非衍生工具：							
計息借貸(不包括已貼現銀行承兌票據)	4,865,084	3,147,338	2,411,484	91,000	10,514,906	9,905,845	
貿易及其他應付款項(不包括預收款項)	16,140,104	-	-	-	16,140,104	16,140,104	
租賃負債	11,196	2,454	827	-	14,477	13,960	
應付關連方及附屬公司非控股股東款項	434,431	-	-	-	434,431	434,431	
	21,450,815	3,149,792	2,412,311	91,000	27,103,918	26,494,340	
按淨額結算的衍生工具：							
遠期合約	77,380	-	-	-	77,380	77,380	
已發行財務擔保最高金額	-	-	519,817	-	519,817	-	

敏感度分析

於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款及來自其他金融機構的貸款人民幣3,966,070,000元(二零二二年：人民幣3,325,017,000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，賬面總值為人民幣12,580,485,000元(二零二二年：人民幣10,749,144,000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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
固定利率借貸：		
租賃負債	33,983	13,960
計息借貸	14,334,470	16,653,761
	14,368,453	16,667,721
浮動利率借貸：		
計息借貸	933,800	1,607,247
借貸總額	15,302,253	18,274,968
固定利率借貸佔借貸總額之百分比	94%	91%

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

於二零二三年十二月三十一日，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3,502,000元(二零二二年：本集團之除稅後虧損將增加／減少及保留溢利將減少／增加約人民幣6,027,000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。有關分析乃按二零二二年的相同基準作出。

(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，於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無重大貨幣風險。

(e) 股價風險

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

本集團上市投資乃於香港聯合交易所有限公司及紐約證券交易所上市。買賣交易證券之決策乃基於對比股市指數日常監控個別證券之表現，以及本集團之流動資金需求作出。

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

31. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(e) 股價風險(續)

於二零二三年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變下，估計相關股市指數(就上市投資)及本公司自身股價(就或然代價)(如適用)增加/(減少)10%將令本集團除稅後溢利增加/減少(二零二二年：本集團除稅後虧損減少/增加)及保留溢利增加/減少如下：

	二零二三年			二零二二年		
	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%	2,285	2,285	10%	(8,424)	8,424
— 減少	(10%)	(2,285)	(2,285)	(10%)	8,424	(8,424)

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/(虧損)(及保留溢利)可能產生即時變動。同時假設本集團股權投資的公平值會根據與相關股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。分析乃按二零二二年的相同基準作出。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

31. 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

(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

	於 二零二三年 十二月 三十一日				於 二零二二年 十二月 三十一日			
	公平值 人民幣千元	於二零二三年十二月三十一日 公平值計量分類至			公平值 人民幣千元	於二零二二年十二月三十一日 公平值計量分類至		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量								
資產：								
—上市股本證券	7,863	7,863	-	-	60,413	60,413	-	-
—理財產品及信託產品	222,326	-	222,326	-	448,899	-	448,899	-
—遠期合約	19,242	19,242	-	-	151,656	70,249	81,407	-
—或然代價	14,985	-	14,985	-	23,824	-	23,824	-
—以公平值計量且變動計入 其他全面收益之股權投資	3,000	-	3,000	-	-	-	-	-
負債：								
—遠期合約	-	-	-	-	77,380	-	77,380	-

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)

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/金融負債	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
	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元		
上市股本證券	資產 7,863	資產 60,413	第一級	活躍市場報價。
理財產品及信託產品	資產 222,326	資產 448,899	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 19,242	資產 70,249	第一級	活躍市場報價。
遠期合約	不適用	資產 81,407 負債 77,380	第二級	貼現現金流量。未來現金流量根據報告期末可觀察遠期價格及合約遠期利率估計，並按反映各交易對手方信貸風險的利率貼現。
或然代價	資產 14,985	資產 23,824	第二級	貼現現金流量。未來現金流量根據報告期末活躍市場報價估計，並按反映交易對手方信貸風險的利率貼現。
按公平值計量且變動計入其他全面收益的股權投資	資產 3,000	不適用	第二級	本公司董事參考年終時近期已完成交易的成交價釐定。

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。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉移。

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二零二三年及二零二二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)

32. 承擔

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	93,043	102,152
— 有關發展中物業的支出	257,215	374,993
	350,258	477,145

33. 擔保

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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))	137,056	188,417
其他擔保(附註(b))	292,005	331,400
已發出最高擔保總額	429,061	519,817

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。

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

33. 擔保(續)

附註：(續)

- (b) 就其他財務擔保而言，本集團於二零二三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292,005,000元(二零二二年：人民幣331,400,000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。

34. 重大關連方交易

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

(a) 主要管理人員交易

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	14,321	22,109
定額福利退休計劃之供款	620	617
確認以權益結算股份支付的開支	-	2,821
	14,941	25,547

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(c))。

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
(i) 關連方及附屬公司非控股股東墊款		
— 聯營公司	655,331	677,116
— 合營企業	68	11
— 受最終控股方控制之實體	77,589	290,143
— 主要管理人員	—	3,312
— 附屬公司非控股股東	—	2
— 大受最終控股方影響之實體	11	19,866
(ii) 向關連方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	22,468	623,146
— 受最終控股方控制之實體	75,624	91,228
— 主要管理人員	—	3,961
— 附屬公司非控股股東	1	5,347
— 大受最終控股方影響之實體	1,730	10,691
(iii) 墊付關連方及附屬公司非控股股東款項		
— 聯營公司	216,439	408,082
— 合營企業	676,091	—
— 受最終控股方控制之實體	31,259	17,572
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	123,390	—
— 主要管理人員	302	45,015
— 附屬公司非控股股東	12	160
— 大受最終控股方影響之實體	13,831	1,924
(iv) 關連方及附屬公司非控股股東還款		
— 聯營公司	207,230	321,623
— 合營企業	394,638	—
— 受最終控股方控制之實體	31,966	18,071
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	120,468	—
— 附屬公司非控股股東	1,085	124
— 大受最終控股方影響之實體	522	278

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)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
(v) 租金收入		
— 大受最終控股方影響之實體	497	142
— 受最終控股方控制之實體	60	192
(vi) 存款存放於		
— 大受最終控股方影響之銀行	13,716,219	2,482,800
提取存款自		
— 大受最終控股方影響之銀行	(13,674,325)	(2,499,018)
(vii) 銷售商品予關連方及附屬公司非控股股東		
— 聯營公司	3,237	3,649
— 受最終控股方控制之實體	1,700	853
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	1,707	—
— 附屬公司非控股股東	16	1,071
(viii) 自關連方及附屬公司非控股股東購買商品		
— 聯營公司	759	88,998
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	—	450
— 受最終控股方控制之實體	2,690	5,559
(ix) 應收關連方利息收入		
— 聯營公司	14,625	9,341
— 合營企業	1,470	2,215
(x) 向關連方出售的物流及營銷服務		
— 聯營公司	—	229

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易及其他應收款項(附註21(b))		
— 聯營公司(附註(i))	9,124	30,152
— 合營企業(附註(ii))	273,550	44,887
— 大受最終控股方影響之實體	14,231	5,607
— 受附屬公司非控股權益控制之實體	21,060	5,000
現金及現金等價物(附註23)		
— 大受最終控股方影響之實體	206,507	17,431
計息借貸(附註25)		
— 受最終控股方控制之實體	20,000	20,000

附註：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，墊付聯營公司的貸款按年利率2%(二零二二年：2%)計息，並以若干農產品作抵押。
- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，墊付合營企業的貸款按年利率8.4%(二零二二年：8.4%)計息。

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	549,113	553,541
— 合營企業	20,909	—
— 附屬公司非控股股東	274,334	49,242
— 受最終控股方控制之實體	33,207	28,722
— 主要管理人員	1,902	1,600
— 受附屬公司非控股股東控制之實體	29,435	4,999
— 大受最終控股方影響之實體	15,025	1,716
— 最終控股方	100	100
	924,025	639,920

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。於二零二三年十二月三十一日，應收聯營公司款項人民幣549,113,000元(二零二二年：人民幣553,541,000元)按年利率8.40%(二零二二年：8.40%)計息。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	544,587	516
— 合營企業	68	—
— 附屬公司非控股股東	534	482
— 受最終控股方控制之實體	464,654	419,904
— 最終控股方	3,900	3,900
— 主要管理人員	226	251
— 大受最終控股方影響之實體	6,677	9,378
	1,020,646	434,431

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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) 截至二零二三年十二月三十一日止年度

於二零二三年十一月三十日，本集團的非全資附屬公司已完成按代價人民幣2,000,000元向一名獨立第三方出售深圳市數牧科技有限公司(「數牧科技」)的2%股權。出售事項完成後，本集團不再控制數牧科技，而本集團的非全資附屬公司所持有的餘下49%股權已入賬列作於一間聯營公司的投資，為數人民幣49,000,000元。本集團已就上述出售事項確認淨收益人民幣41,312,000元，計算如下：

	人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,596
無形資產	2,615
遞延稅項資產	307
貿易及其他應收款項	70,451
現金及現金等價物	2,866
貿易及其他應付款項	(45,028)
合約負債	(13,633)
即期稅項	(178)
	18,996
出售一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	2,000
保留剩餘投資之公平值	49,000
出售資產淨值	(18,996)
非控制權益	9,308
	41,312
出售產生的現金流出淨額：	
現金代價	2,000
減：出售現金及現金等價物	(2,866)
	(866)

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(續)

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

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

本集團確認出售虧損淨額人民幣1,423,797,000元，計算如下：

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

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

36. 公司層面財務狀況表

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	14	3,170,515	3,170,515
物業、廠房及設備		3,169	5,274
應收附屬公司款項		1,098,172	949,790
		4,271,856	4,125,579
流動資產			
其他應收款項及預付款項		568,724	563,545
現金及現金等價物		1,253	872
		569,977	564,417
流動負債			
其他應付款項		556,727	407,011
租賃負債		2,479	2,165
		559,206	409,176
流動資產淨值		10,771	155,241
總資產減流動負債		4,282,627	4,280,820
非流動負債			
租賃負債		586	3,025
資產淨值		4,282,041	4,277,795
股本及儲備			
股本	30	34,454	34,454
儲備		4,247,587	4,243,341
權益總額		4,282,041	4,277,795

綜合 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

37. 直接及最終控股方

於二零二三年十二月三十一日，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。

38. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以配合本年度呈列方式。

主要 物業資料

於二零二三年十二月三十一日

本集團物業組合概要 — 主要在建物業

項目	位置	預期竣工日期	擬定用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)	完工比例
1 漢口北國際商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 劉店及瀟口村	二零二五年十二月	商業	200,386	229,731	100%	未動工 — 99%
2 第一企業社區(四期)	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟及科技開發區 楚天大道特1號	二零二五年十二月	商業	394,882	618,883	100%	1%
3 荊州卓爾城部分物業	中國湖北省荊州市荊州區 紀南鎮三紅村	二零二四年十二月	商業	46,232	203,291	100%	93%

主要 物業資料(續)

於二零二三年十二月三十一日

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	325,418	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	21,027	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	39,825	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	80,800	100%
5 荊州卓爾城部分物業	中國湖北省荊州市荊州區 紀南鎮三紅村	商舖	3,232	100%

主要 物業資料(續)

於二零二三年十二月三十一日

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溝口村	商業	竣工	中期	1,565,220	100%
2 漢口北國際商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區劉店及溝口村	商業	在建中	中期	39,322	100%
3 漢口北國際商品交易中心 部分物業 — 汽車大世界	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區劉店及溝口村	商業	竣工	中期	217,762	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	41,923	100%
5 漢口北物流貨運中心	中國湖北省武漢市東西湖區 將軍路街	物流	在建中	中期	1,296	100%
6 第一企業社區1號樓部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區楚天大道特1號	辦公室	竣工	中期	97,603	100%

主要 物業資料(續)

於二零二三年十二月三十一日

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	第一企業社區商業街部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區巨龍大道18號	辦公室	竣工	中期	9,315	100%
8	第一企業社區總部生活中心	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區巨龍大道18號	辦公室	竣工	中期	35,128	100%
9	荊州卓爾城部分物業	中國湖北省荊州市荊州區紀南鎮 三紅村	商業	竣工	中期	61,605	100%
10	荊州卓爾城部分物業	中國湖北省荊州市荊州區紀南鎮 三紅村	商業	在建中	中期	25,714	100%
11	三號倉庫部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區劉店及瀟口村	物流	在建中	中期	132,656	100%
12	H地塊	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城 經濟及科技開發區劉店及瀟口村	商業	在建中	中期	119,054	100%
13	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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
業績					
收入	125,290,479	110,906,215	104,551,813	72,769,426	72,898,756
毛利	846,638	587,425	885,755	1,233,731	1,224,911
投資物業估值淨收益／(虧損)	470,456	(933,998)	(240,711)	(420,879)	2,533,075
下列人士應佔年內溢利／(虧損)：					
本公司權益股東	50,915	(3,040,264)	(1,326,854)	(1,260,450)	92,797
非控股權益	14,761	59,073	(123,272)	(88,788)	(35,278)
年內溢利／(虧損)	65,676	(2,981,191)	(1,450,126)	(1,349,238)	57,519
財務狀況					
資產總值	63,778,674	60,359,070	59,275,001	62,127,930	61,489,239
負債總額	49,571,989	46,210,964	42,495,660	43,793,474	41,866,765
非控股權益	402,424	396,048	324,618	464,327	543,480
本公司權益股東應佔權益總額	13,804,261	13,752,058	16,454,723	17,870,129	19,078,994
權益總額	14,206,685	14,148,106	16,779,341	18,334,456	19,622,474