

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

ZALL卓尔

Zall Group Ltd.
卓爾集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2098)

截至二零一六年十二月三十一日止年度
全年業績公佈

卓爾集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零一五年同期之比較數字。

財務摘要

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

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	3(a)	1,213,375	1,029,482
銷售成本		(852,068)	(758,272)
毛利		361,307	271,210
其他收入	4	1,130,515	972,184
銷售及分銷開支		(141,468)	(141,337)
行政及其他開支		(160,105)	(153,480)
投資物業公平值變動前經營溢利		1,190,249	948,577
投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加	9	111,298	439,584
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益	9	1,164,399	798,158
投資物業公平值變動後經營溢利		2,465,946	2,186,319
分佔合營企業之(虧損)/溢利		(163)	10,315
分佔聯營公司之虧損		(24,441)	—
出售附屬公司之收益		95,561	353,708
可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動		—	(17,027)
融資收入	5(a)	3,643	5,740
融資成本	5(a)	(192,339)	(264,909)
除稅前溢利	5	2,348,207	2,274,146
所得稅	6(a)	(291,636)	(228,158)
年內溢利		<u>2,056,571</u>	<u>2,045,988</u>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		2,048,951	2,037,727
非控股權益		7,620	8,261
年內溢利		<u>2,056,571</u>	<u>2,045,988</u>
每股盈利			
基本(人民幣元)	7	<u>0.191</u>	<u>0.193</u>
攤薄(人民幣元)	7	<u>0.191</u>	<u>0.188</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	113,815	224,338
投資物業	9	14,624,055	12,519,200
無形資產		8,691	—
商譽		15,783	—
於合營企業之權益		104,163	89,326
於聯營公司之權益		529,657	—
遞延稅項資產		168,837	202,504
長期應收款項	15	293,970	208,659
		<u>15,858,971</u>	<u>13,244,027</u>
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	10	2,208,721	1,083,176
存貨			
— 發展中物業	11	3,544,027	4,010,176
— 持作出售竣工物業	12	4,258,591	3,736,630
— 製成品	13	35,310	—
即期稅項資產		35,213	29,447
貿易及其他應收款項、預付款項	14	2,830,396	827,143
受限制現金		550,453	441,650
現金及現金等價物		273,262	243,470
		<u>13,735,973</u>	<u>10,371,692</u>
分類為持作出售之非流動資產		<u>152,705</u>	<u>153,900</u>
		<u>13,888,678</u>	<u>10,525,592</u>

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	5,598,217	3,629,542
銀行貸款及其他金融機構貸款	17	2,332,654	1,682,081
即期稅項負債		246,472	186,254
遞延收入		15,468	15,983
與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債		38,038	38,231
		<u>8,230,849</u>	<u>5,552,091</u>
流動資產淨值		<u>5,657,829</u>	<u>4,973,501</u>
資產總值減流動負債		<u>21,516,800</u>	<u>18,217,528</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款	17	6,061,268	4,712,680
遞延收入		4,101	19,569
遞延稅項負債		3,312,199	3,174,748
		<u>9,377,568</u>	<u>7,906,997</u>
資產淨值		<u>12,139,232</u>	<u>10,310,531</u>
資本及儲備			
股本	18	29,727	29,727
儲備		12,074,820	9,438,741
本公司權益股東應佔權益總額		12,104,547	9,468,468
非控股權益		34,685	842,063
權益總額		<u>12,139,232</u>	<u>10,310,531</u>

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

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

國際會計準則理事會已頒佈於本集團本會計期間首次生效或可提早採納的若干新訂及經修訂國際財務報告準則。附註2載列因首次採用與本集團當前及過往會計期間有關之該等更新而導致任何會計政策變更的資料，該等資料已反映於本財務報表中。

(b) 財務報表的編製基準

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

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

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

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

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。

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

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

2 會計政策變更

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

本集團並無採用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

3 收入及分部報告

(a) 收入

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

各項重大收益類別之金額如下：

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

本集團客戶群多元化且並無客戶之交易超過本集團收入的10%。

有關本集團主要業務之更多詳情披露如下：

(b) 分部報告

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

- 物業開發及相關服務：此分部開發及運營大型消費品批發商場及有關增值服務，如倉儲及物流。
- 電子商務及金融服務：此分部提供供應鏈金融、擔保、融資租賃及保理與資產管理等金融服務。
- 供應鏈管理及貿易：此分部運營買賣農產品。

(i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

用於可呈報分部溢利之方法為調整財務費用、利潤及所得稅前之溢利，並對未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如分佔溢利減合營企業及聯營公司虧損、董事及核數師之酬金以及其他總辦事處或公司行政開支。

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

就截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

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

(ii) 可報告分部收入、溢利、資產及負債對賬：

收入

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

溢利

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

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

(iii) 地區資料

由於本集團業務營運大多於中國進行，概無呈列地區資料。

4 其他收入

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

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

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

(a) 融資(收入)／成本

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

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

(b) 員工成本

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

(c) 其他項目

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

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

6 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之稅項指：

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

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬

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

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

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

(ii) 中國企業所得稅

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

(iii) 中國土地增值稅

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

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

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

(iv) 預扣稅

中國企業所得稅法及其實施細則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業以所賺取溢利向其非中國居民企業投資者分派股息須繳納10%之預扣稅，惟根據稅收協定或安排進行扣減則除外。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國企業之「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%之寬減預扣稅率。

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

- (v) 本集團對投資物業進行審查，並確定持有部分物業的商業目的是長期持有以獲取投資物業的所有經濟利益。因此，本集團於二零一六年撥回有關該等物業的遞延增值稅人民幣153,674,000元(2015年：人民幣334,684,000元)。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣2,048,951,000元(二零一五年：人民幣2,037,727,000元)及普通股加權平均數10,745,578,000股(二零一五年：10,573,913,000股)計算，結果如下：

普通股之加權平均數

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

(b) 每股攤薄盈利

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

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)

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

(ii) 普通股之加權平均數(攤薄)

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

8 物業、廠房及設備

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

- (i) 樓宇均位於中國土地上。

物業租賃土地之賬面值分析如下：

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

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

9 投資物業

(a) 賬面值對賬

	投資物業 人民幣千元	發展中投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	5,940,244	2,504,856	8,445,100
添置	65,278	483,338	548,616
轉撥自持作出售竣工物業(ii)	393,942	—	393,942
通過收購附屬公司添置	1,900,000	—	1,900,000
公平值調整	<u>944,542</u>	<u>287,000</u>	<u>1,231,542</u>
二零一五年十二月三十一日	<u>9,244,006</u>	<u>3,275,194</u>	<u>12,519,200</u>
相當於：			
成本	3,579,578	1,375,030	4,954,608
公平值調整	<u>5,664,428</u>	<u>1,900,164</u>	<u>7,564,592</u>
	<u>9,244,006</u>	<u>3,275,194</u>	<u>12,519,200</u>

	投資物業 人民幣千元	發展中投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	9,244,006	3,275,194	12,519,200
添置	27,003	68,610	95,613
轉撥自持作出售竣工物業 (ii)	692,665	—	692,665
轉撥自物業、廠房及設備	—	86,505	86,505
發展中投資物業與投資物業之間的轉撥	268,700	(268,700)	—
出售	(44,500)	—	(44,500)
公平值調整	1,194,436	80,136	1,274,572
	<u>11,382,310</u>	<u>3,241,745</u>	<u>14,624,055</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>11,382,310</u>	<u>3,241,745</u>	<u>14,624,055</u>
相當於：			
成本	4,481,615	1,344,435	5,826,050
公平值調整	6,900,695	1,897,310	8,798,005
	<u>11,382,310</u>	<u>3,241,745</u>	<u>14,624,055</u>
賬面值：			
於二零一六年十二月三十一日	<u>11,382,310</u>	<u>3,241,745</u>	<u>14,624,055</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>9,244,006</u>	<u>3,275,194</u>	<u>12,519,200</u>

- (i) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，收益淨額人民幣1,274,572,000元(二零一五年：人民幣1,231,542,000元)及相關遞延稅項人民幣201,648,000元(二零一五年：人民幣140,274,000元)已於該期間就投資物業於綜合損益表確認。
- (ii) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，在用途從出售實際更改為賺取租金收入之條件下，本集團將若干持作出售竣工物業轉撥為投資物業，由本集團訂立租賃協議開始經營租賃作為憑證。因此，轉撥之公平值收益人民幣1,164,399,000元(二零一五年：人民幣798,158,000元)已確認。
- (iii) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行貸款(見附註17(a))抵押了由賬面總值為人民幣9,341,927,000元(二零一五年：人民幣7,201,560,000元)的投資物業及發展中投資物業。

本集團按公平值列賬之所有物業投資於二零一六年十二月三十一日再次評估。此次評估經由獨立測量師行第一太平戴維斯進行，其僱員為香港測量師學會資深會員，且具備近期對相同地段類似物業估值之經驗。於每次中期及年度報告當日進行評估時，本集團物業經理及高級管理層已與測量員討論估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三層級公平值計量之資料

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

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

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

10 以公平值計量且變動計入損益之金融資產

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

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行貸款(附註17(a))抵押了賬面總值為人民幣2,203,480,000元(二零一五年十二月三十一日：無)之上市股本證券。

11 發展中物業

(a) 綜合財務狀況表內的發展中物業包括：

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行貸款(附註17(a))抵押了賬面總值為人民幣1,256,818,000元(二零一五年：人民幣1,203,573,000元)的若干發展中物業。

(b) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

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

12 持作出售竣工物業

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

計入持作出售竣工物業之租賃土地之賬面值分析如下：

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行貸款(見附註17(a))抵押了賬面總值為人民幣3,187,227,000元(二零一五年：人民幣1,455,393,000元)的持作出售竣工物業。

13 製成品

(a) 綜合財務狀況表內之製成品包含：

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

(b) 確認為支出並計入損益之製成品金額分析如下：

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

14 貿易及其他應收款項、預付款項

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

(i) 賬齡分析

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

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

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

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

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

15 建造合同

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

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

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

16 貿易及其他應付款項

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

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

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

貿易應付款項主要包括P2P貸款業務所產生的款項，及物業發展與有關業務產生的應付承包商款項。根據進度及協定發展階段向承包商分期付款。本集團一般保留2%至5%相關款項作為保證金。

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

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

17 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償還如下：

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

	二零一六年 人民幣元	二零一五年 人民幣元
有抵押	8,000,338	5,874,761
無抵押	393,584	520,000
	<u>8,393,922</u>	<u>6,394,761</u>

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

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

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

(c) 本集團若干銀行信貸及借貸須符合有關：(1)本集團若干營運附屬公司財務狀況表比率；(2)本集團若干營運附屬公司溢利分派限制；(3)如售出有關物業項目可售總面積70%則須提早償還本金；或(4)提供財務擔保限制之契諾之規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反契諾，則已支取信貸額須於要求時償還。本集團定期監察該等契諾之遵守情況並與出借方進行溝通。

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

(d) 於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國之商業銀行獲得之未動用貸款融資總額為人民幣202,241,000元(二零一五年：人民幣475,000,000元)。

(e) 於二零一六年十二月三十一日，本集團合共人民幣180,000,000元(二零一五年：人民幣200,000,000元)之若干有抵押銀行貸款由閻志先生(本公司之最終控制方)持有之公司卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)擔保。

- (f) 於二零一六年十二月三十一日，本集團合共人民幣396,288,000元(二零一五年十二月三十一日：無)之若干有抵押銀行貸款乃以卓爾發展投資有限公司(本公司之直接母公司)持有之888,000,000股本集團普通股作抵押並由閻志先生擔保。

18 股本及股息

(a) 股本

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

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

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

	附註	二零一六年		二零一五年	
		股份數目 (千股)	金額 千港元	股份數目 (千股)	金額 千港元
法定：					
每股面值0.00333港元之普通股		<u>24,000,000</u>	<u>80,000</u>	<u>24,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足之普通股：					
於一月一日		10,745,578	35,818	3,500,000	35,000
股份拆細後根據購股權計劃發行之股份	(i)	—	—	85,234	284
股份拆細前配售之新股	(ii)	—	—	53,448	534
股份拆細之影響		—	—	7,106,896	—
於十二月三十一日		<u>10,745,578</u>	<u>35,818</u>	<u>10,745,578</u>	<u>35,818</u>

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

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

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

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

於二零一五年及二零一六年報告期末後，概無擬派之末期股息。

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

19 出售附屬公司

(a) 出售武漢盤龍卓爾置業有限公司(「盤龍卓爾」)

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

出售盤龍卓爾

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

(b) 向關連方出售附屬公司之權益

於二零一六年九月，武漢卓爾電商集團有限公司（「卓爾電商」，本公司之間接全資附屬公司）、閻志先生及于剛博士訂立出售協議，據此，卓爾電商同意向閻志先生及于剛博士出售卓集送信息科技(武漢)有限公司（「卓集送」）的15%及25%股權，代價分別為人民幣4,500,000元及人民幣7,500,000元。卓集送的總計40%股權已於二零一六年九月二十六日轉讓，而本集團持有之股權從100%下降至60%。卓集送乃於中國註冊成立，主要提供關於物流線上服務。

20 收購附屬公司

收購眾邦融資租賃有限公司(「眾邦融資租賃」, 前稱嘉實融資租賃有限公司)、杭州九魚資產管理有限公司(「九魚資產管理」)及嘉實金融信息服務(杭州)有限公司(「嘉實金服」)之權益

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

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

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

收購眾邦融資租賃

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

收購九魚資產管理

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

收購嘉實金服

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

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

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

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

21 報告期後非調整事件

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

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

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

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

管理層討論及分析

業務回顧及前景

線下到線上的戰略轉型

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

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

線下業務

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

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

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

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

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

卓爾第一企業社區—長沙總部基地項目一期在2015年底完成竣工驗收後於2016年已經開始銷售及招商工作，已引入11家企業入駐。

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

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

線上業務

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

卓爾購主要產品包括「樂享」、「巨便宜」、「團批」業務、大客戶採購、訂貨會、倉統配業務及廣告平台等模式。其中「樂享」產品為學生提供優質貨源和快捷的分銷服務，通過平台申請成為代理商，服務於校區日常消費，扶持校園勤工儉學，支持大學生創業。「巨便宜」平台通過一系列線上促銷活動的策劃和組織和引流，讓商家能根據自身需要報名參與，增加商品曝光、打折促銷、客戶積累等。讓買家能夠受惠並且有更多商品選擇。「團批」業務通過團批模式，將零散訂單聚攏成批量訂單，降低購買者購貨成本，提高賣方銷售單量，優化供應鏈和生產計劃，降低服務成本，減少經營風險。相比商戶自建倉儲，卓爾購為商戶提供統一的倉儲和配送服務，通過智能化、規模化和精細化管

理，提供更為高效、低成本的服務。目前開展的有「零元租倉」、「次日達」、「免郵費」等業務，入住商戶不僅能降低經營成本和增加管理靈活性，更能通過大數據和業務模式創新的方式促進銷售和發展。截止2016年12月31日，卓爾雲市在線批發交易平台覆蓋全國20多個城市，平台中已入駐全國主要批發市場近796家，入駐商家11萬餘家，交易額達人民幣487億元，註冊用戶為20萬。卓爾購的發展被業內和廣大商戶認可，在2016年度被評為2015年全國電子商務示範市場、移動互聯網行業百強及於「互聯網+快消品」行業高峰論壇上，入圍中國快消品B2B行業「口碑榜」十強，得到業內和廣大商戶的認同。

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

供應鏈管理業務

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

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

供應鏈金融服務

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

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

第三方物流承運商，卓金服開發了應收賬款保理融資、訂單融資及信用貸款服務等。

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

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

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

倉儲及物流服務

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

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

投資組合

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

於二零一六年十二月三十一日

股份代號	投資公司 名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	截至			
					於 二零一六年 十二月 三十一日	重估時產生 之未變現 持股收益/ (虧損) 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 重估時產生 之已變現 持股收益 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 重估時產生 之未變現 持股收益/ (虧損) 人民幣千元
607	豐盛	680,480,000	3.5%	734,920	2,203,480	1,120,304	—	6,805
認股權證					5,241	(2,287)	—	—
					<u>2,208,721</u>	<u>1,118,017</u>	<u>—</u>	<u>6,805</u>

於二零一五年十二月三十一日

股份代號	投資公司 名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於 二零一五年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零一五年 十二月 三十一日 年度重估時 產生之未變 現持股收益 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 年度重估時 產生之已變 現持股收益 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 年度已收/ 應收股息 人民幣千元
607	豐盛	680,480,000	4.4%	734,920	1,083,176	348,358	540	—
					<u>1,083,176</u>	<u>348,358</u>	<u>540</u>	<u>—</u>

本集團於年內的主要投資表現及前景詳情如下：

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

經營業績

收入

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

物業銷售

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

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

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一六年 平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣元/ 平方米	物業銷售 收入 (人民幣千 元)	已售建築 面積 (平方米)	二零一五年 平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣元/ 平方米	物業銷售 收入 (人民幣千 元)	已售建築 面積 (平方米)
漢口北項目	86,892	3,795	329,779	65,666	6,247	410,202
卓爾天津	48,850	5,563	271,772	—	—	—
第一企業社區 — 武漢	12,380	4,402	54,498	19,310	4,875	94,132
第一企業社區 — 長沙	10,350	4,386	45,391	6,944	4,500	31,249
卓爾生活城 — 湖畔豪庭	4,427	5,487	24,289	8,507	5,343	45,452
荊州卓爾城	440	3,064	1,348	14,806	4,107	60,806
武漢客廳	—	—	—	7,326	7,386	54,110
總計	<u>163,339</u>	<u>727,077</u>	<u>122,559</u>	<u>695,951</u>		

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

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

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

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

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

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

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

租金收入

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

建造合同收入

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

電子商貿及金融服務業務收入

本集團來自電子商貿及金融服務業務之收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣5.6百萬元大幅上升約290.6%至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣21.8百萬元。增長主要因為於回顧年度收購眾邦融資租賃、杭州九魚資產管理及嘉實金服權益所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

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

銷售成本

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

毛利

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

其他收入

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

銷售及分銷開支

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

行政及其他開支

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

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

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末按投資物業的公開市值或現時用途重估本集團投資物業。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值變動人民幣111.3百萬元(二零一五年：人民幣439.6百萬元)及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益人民幣1,164.4百萬元(二零一五年：人民幣798.2百萬元)。本集團投資物業公平值淨額於截至二零一六年十二月三十一日止年度內增加人民幣37.9百萬元，是由於保留作出租用途的配套設施單位數量的增加所致。

分佔合營企業之虧損

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

分佔聯營公司之虧損

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

出售附屬公司之收益

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

融資收入及成本

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

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

所得稅

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

年內溢利

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

流動資金及資本來源

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

資本開支

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

銀行貸款及其他金融機構貸款

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

淨負債比率

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

外匯風險

本集團的銷售主要以本集團主要營運附屬公司的功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期任何未來匯率波動不會對本集團的業務有任何重大影響。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

資產質押

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

或然負債

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

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

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

僱員及薪酬政策

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

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

遵守企業管治常規守則

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

守則條文第A.2.1條

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

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

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，截至二零一六年十二月三十一日止年度，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

根據上市規則第 13.21 條之披露

於二零一六年六月三日，由閻志先生全資擁有之公司卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」，並為本公司控股股東)以興業銀行股份有限公司香港分行(「貸款人」)為受益人簽立股份押記，據此，卓爾發展投資以其持有之本公司超過 888,000,000 股股份(「該等抵押股份」)作為日期為二零一六年五月三十一日之融資函項下貸款人向本公司提供金額為 500,000,000 港元之定期貸款融資之抵押品。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

審核委員會

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

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

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

畢馬威會計事務所工作範圍

本公司的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截止至二零一六年十二月三十一日止年度業績公告的財務數據與本集團該年度的綜合財務報表初稿內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有在業績公佈內提出任何鑒證結論。

末期股息

董事會不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發股息（二零一五年：無）。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一七年五月十八日（星期四）舉行。召開股東週年大會的通告將根據上市規則的規定適時公佈及寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東週年大會及於會上投票的權利

為釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將自二零一七年五月十六日（星期二）起至二零一七年五月十八日（星期四）（包括首尾兩天）止三天暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零一七年五月十五日（星期一）下午四時三十分前，將填妥的過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

刊登末期業績公佈及年度報告

本全年業績公佈刊登於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度報告載有上市規則所規定的全部資料，亦會適時刊登於上述網站及派發予本公司股東。

承董事會命
卓爾集團股份有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零一七年三月三十一日

於本公佈日期，董事會由本公司執行董事閻志先生、于剛博士、崔錦鋒先生、王創先生及彭池先生；以及本公司獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生、衛哲先生及朱征夫先生組成。