

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

**ZALL 卓爾智聯**

**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)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度  
經審核全年業績公告**

茲提述卓爾智聯集團有限公司(「本公司」或「卓爾智聯」)日期為二零二二年三月三十一日之公告，內容有關本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績(「二零二一年未經審核全年業績公告」)。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績的審核程序已經完成。由於已對二零二一年未經審核全年業績公告所載本集團未經審核全年業績作出若干調整，未經審核全年業績與本公告所載經審核全年業績的差異乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.49(3)(ii)(b)條載於本公告內「二零二一年未經審核與經審核全年業績之重大差異」一節。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績以及摘錄自本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績之比較數據如下：

## 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	3(a)	<b>104,551,813</b>	72,769,426
銷售成本		<b>(103,666,058)</b>	(71,535,695)
毛利		<b>885,755</b>	1,233,731
其他淨收益	4	<b>105,807</b>	248,692
銷售及分銷開支		<b>(236,369)</b>	(169,145)
行政及其他開支		<b>(635,550)</b>	(621,362)
金融資產之減值虧損		<b>(304,486)</b>	(440,621)
合約資產之減值虧損		<b>(1,821)</b>	-
無形資產之減值虧損		<b>(61,738)</b>	(126,484)
商譽之減值虧損		<b>(333,994)</b>	(199,437)
投資物業估值淨虧損		<b>(240,711)</b>	(420,879)
經營虧損		<b>(823,107)</b>	(495,505)
融資收入	5(a)	<b>223,277</b>	248,040
融資成本	5(a)	<b>(1,037,033)</b>	(1,294,190)
分佔聯營公司之淨溢利		<b>30,056</b>	30,445
分佔合營企業之淨虧損		<b>(2,004)</b>	(2,458)
投資一間聯營公司之減值虧損撥回		<b>-</b>	14,973
除稅前虧損	5	<b>(1,608,811)</b>	(1,498,695)
所得稅抵免	6	<b>158,685</b>	149,457
年內虧損		<b>(1,450,126)</b>	(1,349,238)
下列人士應佔：			
本公司權益股東		<b>(1,326,854)</b>	(1,260,450)
非控股權益		<b>(123,272)</b>	(88,788)
年內虧損		<b>(1,450,126)</b>	(1,349,238)
每股虧損(人民幣分)			
基本	7	<b>(11.27)</b>	(10.71)
攤薄	7	<b>(11.27)</b>	(10.71)

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內虧損	<u>(1,450,126)</u>	<u>(1,349,238)</u>
年內其他全面收益		
將不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計量且變動計入其他全面收益之 股本工具之公平值變動，扣除稅項	(6,527)	—
其後可能重新分類至損益的項目：		
分佔一間聯營公司其他全面收益	(1,450)	5,532
出售海外業務之匯兌差額重新分類	4,350	—
換算中國內地以外業務的財務報表產生 之匯兌差額	<u>(6,762)</u>	<u>(9,580)</u>
年內其他全面收益	<u>(10,389)</u>	<u>(4,048)</u>
年內全面收益總額	<u>(1,460,515)</u>	<u>(1,353,286)</u>
下列人士應佔：		
本公司權益股東	(1,337,243)	(1,264,762)
非控股權益	<u>(123,272)</u>	<u>(88,524)</u>
年內全面收益總額	<u>(1,460,515)</u>	<u>(1,353,286)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>24,180,965</b>	29,502,397
物業、廠房及設備		<b>278,895</b>	435,766
無形資產		<b>467,625</b>	550,401
商譽		<b>518,581</b>	852,167
於聯營公司之權益		<b>192,578</b>	505,415
於合營企業之權益		<b>20,065</b>	23,570
以公平值計量且變動計入 其他全面收益之股份投資		-	8,702
合約資產		<b>30,060</b>	342,145
遞延稅項資產		<b>405,409</b>	322,816
		<b>26,094,178</b>	32,543,379
<b>流動資產</b>			
以公平值計量且變動計入損益之			
金融資產		<b>1,453,417</b>	3,851,385
存貨		<b>3,803,923</b>	4,531,012
預付稅項		<b>28,730</b>	23,219
貿易及其他應收款項	9	<b>11,563,191</b>	12,605,216
應收關連方款項		<b>507,263</b>	649,068
已抵押銀行存款		<b>9,045,655</b>	6,695,764
現金及現金等價物		<b>1,095,766</b>	1,184,708
		<b>27,497,945</b>	29,540,372
持作出售資產	10	<b>5,682,878</b>	44,179
		<b>33,180,823</b>	29,584,551

		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
以公平值計量且變動計入損益之			
金融負債		<b>95,149</b>	155,959
貿易及其他應付款項	11	<b>13,637,380</b>	12,961,264
合約負債		<b>3,475,656</b>	4,025,312
租賃負債		<b>14,307</b>	15,108
應付關連方及非控股權益款項		<b>178,354</b>	138,717
計息借貸		<b>13,320,148</b>	15,408,557
即期稅項		<b>501,574</b>	547,905
		<b>31,222,568</b>	33,252,822
持作出售資產相關負債	10	<b>2,404,767</b>	—
		<b>33,627,335</b>	33,252,822
<b>流動負債淨值</b>		<b>(446,512)</b>	(3,668,271)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>25,647,666</b>	28,875,108
<b>非流動負債</b>			
計息借貸		<b>4,389,227</b>	5,271,025
遞延收入		<b>8,309</b>	9,073
租賃負債		<b>6,224</b>	19,870
遞延稅項負債		<b>4,464,565</b>	5,240,684
		<b>8,868,325</b>	10,540,652
<b>資產淨值</b>		<b>16,779,341</b>	18,334,456
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>32,733</b>	32,733
儲備	12	<b>16,421,990</b>	17,837,396
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>16,454,723</b>	17,870,129
<b>非控股權益</b>		<b>324,618</b>	464,327
<b>權益總額</b>		<b>16,779,341</b>	18,334,456

## 綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 1. 編製基準

#### (a) 遵例聲明

綜合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。綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則的適用披露條文。

#### (b) 綜合財務報表的編製基準

編製綜合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：

- 以公平值計量且變動計入其他全面收益之股份投資及以公平值計量且變動計入損益之金融資產；
- 投資物業，包括本集團為物業權益的註冊擁有人持作投資性不動產的租賃土地及建築物之權益；
- 衍生金融工具；及
- 業務合併中確認的或然代價。

持作出售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。

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

管理層在編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表時，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。

於年內，本集團產生虧損淨額約人民幣1,450,126,000元，及於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約人民幣446,512,000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，故本集團可能無法在日常業務過程中變現其資產及償還負債。

董事於評估自報告期末起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；
- 本集團正積極並定期檢討資本結構，將考慮通過銀行借貸及於適當情況下通過發行債券或新股籌集額外資金；
- 如附註10所詳述，本集團計劃出售非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。

此外，於二零二一年十二月三十一日，款額約人民幣6,006,676,000元的銀行貸款及其他金融機構貸款以本集團若干投資物業、發展中投資物業、待售發展中物業、持作出售竣工物業及其他資產作擔保及／或抵押。於到期時，本集團認為其有足夠抵押品支持該等銀行融資的續期或再融資。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，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。綜合財務報表並不包括倘本集團無法持續經營即會產生的任何調整。



## 2. 採納新訂及經修訂準則

(i) 本集團已於本會計期間應用下列首次生效的準則及修訂本。下列發展情況與本集團的綜合財務報表相關：

- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)，利率基準改革—第二階段
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，於二零二一年六月三十日之後的Covid-19相關租金寬減(提早採納)

除國際財務報告準則第16號(修訂本)外，本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。採納經修訂國際財務報告準則的影響如下所述：

**國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)，利率基準改革—第二階段**

該等修訂本提供有關下列方面的針對情況豁免：(i)將釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量的基準變動作為修訂進行會計處理；及(ii)受銀行同業拆息改革(「銀行同業拆息改革」)的影響，當利率基準被替代基準利率取代時，則終止對沖會計處理。該等修訂本並無對綜合財務報表產生影響，乃由於本集團並無與基準利率掛鈎且受銀行同業拆息改革影響的合約。

**國際財務報告準則第16號(修訂本)，於二零二一年六月三十日之後的Covid-19相關租金寬減**

於二零二一年四月頒佈的國際財務報告準則第16號(修訂本)將承租人可就covid-19疫情直接產生的租金寬減選擇不應用租賃修訂會計處理之實際權宜方法延長12個月。

因此，實際權宜方法應用於租賃付款的任何減免僅影響原於二零二二年六月三十日或之前到期付款的租金寬減，惟須符合應用實際權宜方法的其他條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，首次應用該修訂本的任何累計影響確認為本會計期間起始時的保留溢利期初結餘調整。允許提前應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂本，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度對出租人所授予所有租金寬減應用實際權宜方法，有關租金寬減因covid-19疫情直接產生並僅影響原於二零二二年六月三十日或之前到期的付款。該修訂本並無對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

(ii) 尚未採納的新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈，惟於截至二零二一年十二月三十一日止報告期間並無強制生效，且並無獲本集團提早採納。

國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>
國際詮釋第5號(二零二零年)， 財務報表的呈列	借款人對載有按要求償還條款之 定期貸款的分類 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
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)	會計政策的披露 <sup>2</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的 所得款項 <sup>1</sup>
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

### 3. 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團主要業務為開發及運營大型消費品批發商場及為中國線上及線下客戶提供供應鏈管理及貿易業務、電子商貿服務、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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>屬國際財務報告準則第15號範圍內之</b>		
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	261,125	404,674
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	103,607,840	71,443,714
— 建造合約收入	12,205	2,757
— 其他	26,808	34,202
	<u>103,907,978</u>	<u>71,885,347</u>
<b>其他來源之收入</b>		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃付款	530,634	718,881
融資收入	83,303	100,641
其他	29,898	64,557
	<u>104,551,813</u>	<u>72,769,426</u>

來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間及按地理市場之分拆分別於附註3(b)(i)及3(b)(iii)披露。

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二零二一年十二月三十一日止年度收入10%之單個客戶(二零二零年：無)。

**(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**

於二零二一年十二月三十一日，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為人民幣242,900,000元(二零二零年：人民幣388,488,000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。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(二零二零年：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。
- 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。

**(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、持作出售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，不包括即期稅項、遞延稅項負債及持作出售資產相關負債。

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(該等分部應佔資產之折舊或攤銷所產生者除外)分配予可呈報分部。

用於可呈報分部溢利之方法為除融資收入、融資成本、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。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間之分拆，以及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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按收入確認時間分拆						
時間點	154,998	324,636	103,637,738	71,292,441	103,792,736	71,617,077
隨時間推移	648,966	866,233	83,303	251,914	732,269	1,118,147
可呈報分部收入	<u>803,964</u>	<u>1,190,869</u>	<u>103,721,041</u>	<u>71,544,355</u>	<u>104,525,005</u>	<u>72,735,224</u>
可呈報分部溢利/(虧損)	71,431	303,141	(302,147)	(295,087)	(230,716)	8,054
投資物業估值淨虧損	(240,711)	(420,879)	-	-	(240,711)	(420,879)
金融資產之減值虧損	(214,655)	(306,603)	(89,831)	(133,860)	(304,486)	(440,463)
合約資產之減值虧損	(1,821)	-	-	-	(1,821)	-
無形資產之減值虧損	-	-	(61,738)	(126,484)	(61,738)	(126,484)
商譽之減值虧損	-	-	(333,994)	(199,437)	(333,994)	(199,437)
折舊及攤銷	(17,391)	(18,223)	(67,409)	(48,644)	(84,800)	(66,867)
融資收入	2,336	1,406	220,834	246,621	223,170	248,027
融資成本	(689,306)	(841,798)	(347,727)	(449,841)	1,037,033	(1,291,639)
分佔聯營公司之淨溢利	-	-	30,056	30,445	30,056	30,445
分佔合營企業之淨虧損	-	-	(2,004)	(2,458)	(2,004)	(2,458)
可呈報分部資產	28,287,320	36,024,988	23,832,711	24,283,306	52,120,031	60,308,294
年內添置非流動						
分部資產	66,759	19,894	36,175	100,319	102,934	120,213
可呈報分部負債	<u>7,178,223</u>	<u>10,431,872</u>	<u>26,600,968</u>	<u>23,709,951</u>	<u>33,779,191</u>	<u>34,141,823</u>

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬

收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
可呈報分部收入	104,525,005	72,735,224
其他收入	26,808	34,202
綜合收入(附註3(a))	<u>104,551,813</u>	<u>72,769,426</u>

(虧損)/溢利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
可呈報分部(虧損)/溢利	(230,716)	8,054
其他淨收益	105,807	248,692
投資物業估值淨虧損	(240,711)	(420,879)
融資收入	223,277	248,040
融資成本	(1,037,033)	(1,294,190)
分佔聯營公司之淨溢利	30,056	30,445
分佔合營企業之淨虧損	(2,004)	(2,458)
投資一間聯營公司之減值虧損撥回	-	14,973
未分配總部及企業開支	(457,487)	(331,372)
除稅前綜合虧損	<u>(1,608,811)</u>	<u>(1,498,695)</u>

## 資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
可呈報分部資產	52,120,031	60,308,294
分部間應收款項對銷	<u>(815,866)</u>	<u>(784,339)</u>
	51,304,165	59,523,955
於聯營公司之權益	192,578	505,415
於合營企業之權益	20,065	23,570
遞延稅項資產	405,409	322,816
預付稅項	28,730	23,219
持作出售資產	5,682,878	44,179
未分配總部及企業資產	<u>1,641,176</u>	<u>1,684,776</u>
綜合資產總值	<u><u>59,275,001</u></u>	<u><u>62,127,930</u></u>

## 負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
可呈報分部負債	33,779,191	34,141,823
分部間應付款項對銷	<u>(815,866)</u>	<u>(784,339)</u>
	32,963,325	33,357,484
即期稅項	501,574	547,905
遞延稅項負債	4,464,565	5,240,684
分類為持作出售資產之資產相關負債	2,404,767	-
未分配總部及企業負債	<u>2,161,429</u>	<u>4,647,401</u>
綜合負債總額	<u><u>42,495,660</u></u>	<u><u>43,793,474</u></u>

### (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、其他物業、廠房及設備、無形資產、商譽、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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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
中國	<b>100,311,253</b>	66,240,652	<b>25,681,822</b>	32,200,684
新加坡	<b>4,232,643</b>	6,000,134	<b>6,947</b>	11,177
其他	<b>7,917</b>	528,640	-	-
	<b><u>104,551,813</u></b>	<b><u>72,769,426</u></b>	<b><u>25,688,769</u></b>	<b><u>32,211,861</u></b>

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530,634,000元(二零二零年：人民幣783,438,000元)。

## 4. 其他淨收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	(42,258)	5,102
— 理財產品及信託產品	7,287	155,464
— 遠期合約	20,820	(7,520)
— 或然代價	(54,746)	(14,131)
— 一間附屬公司的可轉換可贖回優先股	-	13,617
	<b><u>(68,897)</u></b>	<b><u>152,532</u></b>
攤薄聯營公司權益的淨收益	-	1,371
政府補助	36,738	61,378
出售附屬公司之淨收益	90,583	23,917
出售聯營公司之淨收益	27,514	-
其他	19,869	9,494
	<b><u>105,807</u></b>	<b><u>248,692</u></b>



## 5. 除稅前虧損

除稅前虧損經(計入)/扣除：

### (a) 融資(收入)/成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>(223,277)</u>	<u>(248,040)</u>
融資成本		
計息借貸利息	754,320	988,281
租賃負債利息	1,021	1,144
其他借貸成本	8,746	17,295
減：撥入發展中物業及發展中投資物業之資本化 款項*	<u>(31,138)</u>	<u>(56,325)</u>
	732,949	950,395
銀行手續費及其他	297,119	318,711
匯兌淨虧損	<u>6,965</u>	<u>25,084</u>
	<u>1,037,033</u>	<u>1,294,190</u>

\* 截至二零二一年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年5.00%至11.83%（二零二零年：5.23%至12.20%）資本化。

### (b) 員工成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	312,119	305,711
向定額供款退休計劃作出之供款	20,889	13,046
撥回以權益結算股份支付的開支	<u>(1,709)</u>	<u>(28,078)</u>
	<u>331,299</u>	<u>290,679</u>

(c) 其他項目

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
攤銷		
— 無形資產	46,097	54,785
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	25,458	35,658
— 使用權資產	15,069	16,207
金融資產之減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	27,621	55,092
— 應收租金	233,122	272,573
— 應收貸款及保理應收款項	(6,756)	53,107
— 其他應收款項	21,605	61,464
— 應收關連方款項	29,236	—
— 撥回墊付予供應商款項	(342)	(1,615)
合約資產之減值虧損	1,821	—
核數師薪酬		
— 審計服務	4,200	5,200
研發成本(攤銷成本除外)	46,948	57,409
自投資物業應收租金減直接開銷約人民幣 10,792,000元(二零二零年：人民幣24,203,000元)	(519,842)	(694,678)
建造合約成本	12,205	2,757
已售商品成本	103,351,307	71,176,257
已售物業成本	145,123	216,634

6. 綜合損益表內之所得稅

綜合損益表內之稅項指：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	48,544	59,043
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	14,166	5,854
	62,710	64,897
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回	(221,395)	(214,354)
	(158,685)	(149,457)

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

- (ii) 由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無賺取任何須繳納香港利得稅或新加坡企業所得稅之應課稅收入，因此並無作出香港利得稅或新加坡企業所得稅撥備。
- (iii) 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廣西糖網物流有限公司於截至二零二一年及二零二零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廣西糖網食糖批發市場有限責任公司和廣西大宗繭絲交易市場有限責任公司於截至二零二一年及二零二零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卓爾購信息科技(武漢)有限公司、深圳市中農易迅信息技術有限公司及卓集送信息科技(武漢)有限公司於截至二零二一年及二零二零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。優惠稅率的應用每年由稅務機關進行審查。

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團所有其他中國附屬公司均須根據中國企業所得稅法(於二零零七年三月十六日頒佈)按25%的稅率繳納所得稅。

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

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

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

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

相關遞延稅項負債撥備(如有)乃基於該等附屬公司於可見將來就自二零零八年一月一日起產生溢利將予分派的預期股息得出。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策且已確定該等溢利可能不會於可見將來分派，因此並無就分派保留溢利的應付稅項確認遞延稅項負債。

## 7. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損按本公司普通權益股東應佔虧損約人民幣1,326,854,000元(二零二零年：人民幣1,260,450,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,777,510,000股(二零二零年：11,766,253,000股)計算，結果如下：

#### 普通股加權平均數(基本)

	二零二一年 千股	二零二零年 千股
於一月一日已發行普通股	11,782,826	11,782,826
管理層股份獎勵計劃下已發行股份之影響	(5,316)	(5,316)
VKC顧問服務代價股份下已發行股份之影響	-	(25,788)
歸屬VKC顧問服務代價股份之影響	-	14,531
	<u>11,777,510</u>	<u>11,766,253</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<u>11,777,510</u>	<u>11,766,253</u>

### (b) 每股攤薄虧損

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度概無已發行攤薄普通股，因此，兩個年度內每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 8. 股息

本公司董事並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二零年：無)。

## 9. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	9(a)	<b>6,199,658</b>	5,951,018
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	9(b)	<b>729,697</b>	1,602,380
		<b>6,929,355</b>	7,553,398
墊付供應商款項		<b>3,514,976</b>	3,526,630
其他應收款項、按金及預付款項		<b>1,118,860</b>	1,525,188
		<b>11,563,191</b>	12,605,216

本集團貿易及其他應收款項包括按金人民幣20,301,000元(二零二零年：人民幣17,610,000元)，預期將於超過一年後收回或確認為開支。所有其他貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

於二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣24,739,000元(二零二零年：人民幣24,739,000元)及其他應收款項人民幣8,000,000元(二零二零年：人民幣8,000,000元)已就本集團之計息借貸作抵押。

### (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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
六個月內	<b>6,006,326</b>	1,507,850
六至十二個月	<b>80,337</b>	4,221,400
超過十二個月	<b>112,995</b>	221,768
	<b>6,199,658</b>	5,951,018

視乎單獨客戶的信貸等級，客戶通常獲授0至360天的信貸期。

(b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(i)	623,430	1,479,820
應收無抵押貸款(扣除虧損撥備)	-	39,386
保理應收款項(扣除虧損撥備)	106,267	83,174
	<u>729,697</u>	<u>1,602,380</u>

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

**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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
六個月內	573,587	1,317,522
超過六個月但於十二個月內	156,110	34,990
超過十二個月	-	249,868
	<u>729,697</u>	<u>1,602,380</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授0至360天(二零二零年：180至360天)的信貸期。

**10. 分類為持作出售之出售組別的資產及負債**

本公司管理層擬出售兩組附屬公司，其主要資產為投資物業。於報告期末，董事會已確定潛在買方，並與該等潛在買方簽訂股權收購的意向函。本公司董事認為，極有可能於二零二一年十二月三十一日出售該兩組附屬公司，並於一年內完成。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已收到該等潛在買方的按金約人民幣1,647,000,000元。

以下與物業開發及相關服務分部的該等出售組別有關的資產及負債已於綜合財務狀況表分別分類為持作出售資產及持作出售資產相關負債，因並非主要業務分類或位於主要經營地區，故並不構成已終止經營業務。

	二零二一年 人民幣千元
於聯營公司之權益	44,179
投資物業	4,774,927
物業、廠房及設備	5,915
遞延稅項資產	53,559
存貨	635,890
貿易及其他應收款項	168,139
現金及現金等價物	269
	<hr/>
<b>分類為持作出售資產</b>	<b>5,682,878</b>
	<hr/> <hr/>
合約負債	2,902
貿易及其他應付款項	1,254,992
遞延稅項負債	646,425
租賃負債	87
計息借貸	436,997
應付所得稅	63,364
	<hr/>
<b>分類為持作出售資產相關負債</b>	<b>2,404,767</b>
	<hr/> <hr/>

由於本公司董事預計該等資產及負債之公平值減出售成本高於賬面值，故於二零二一年十二月三十一日並未就上述持作出售資產之重新分類確認減值虧損。

## 11. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	<b>9,579,082</b>	9,809,418
預收款項(ii)	<b>61,696</b>	238,000
其他應付款項及應計費用	<b>3,996,602</b>	2,913,846
	<b><u>13,637,380</u></b>	<u>12,961,264</u>

預期將於超過一年後結算的按金金額為人民幣23,696,000元(二零二零年：人民幣21,981,000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。

(i) 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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
六個月內	<b>3,326,592</b>	3,464,900
超過六個月但於十二個月內	<b>5,190,285</b>	5,408,737
超過十二個月	<b>1,062,205</b>	935,781
	<b><u>9,579,082</u></b>	<u>9,809,418</u>

(ii) 預收款項主要指投資物業的預收租金。

(iii) 本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已抵押銀行存款	<b>8,841,955</b>	4,590,284
理財產品及信託產品	<b>1,171,189</b>	2,803,162
投資物業	–	108,388
持作出售竣工物業	–	332
物業、廠房及設備	–	458
	<b><u>10,013,144</u></b>	<u>7,502,624</u>



## 12. 股本

### 股本

	二零二一年		二零二零年	
	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：				
於一月一日及十二月三十一日	<u>11,782,826</u>	<u>39,275</u>	<u>11,782,826</u>	<u>39,275</u>

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

### 13. 報告期後事項及COVID-19疫情之影響

- (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) 於二零二二年二月十五日，武漢漢口北商貿市場投資有限公司及卓爾投資集團有限公司（均為本公司之全資附屬公司，作為業主）（統稱「業主」）與武漢德群商業管理有限公司（「武漢德群」）訂立終止合同（「終止合同」），據此，業主與武漢德群同意終止日期為二零一七年九月十一日之租賃合同（經日期為二零二零年十二月十七日之轉讓協議修訂）（「租賃合同」），自二零二二年二月十五日起生效。

根據終止合同，武漢德群已放棄租賃合同下之租賃並結清租賃物業截至二零二二年二月十四日（包括該日）之所有相關未付費用，包括但不限於管理費、水電費及垃圾處理費。業主已就武漢德群支付二零二一年七月一日至二零二二年二月十四日期間根據租賃合同計算之租金約人民幣288百萬元之責任向武漢德群授予豁免。請參閱本公司日期為二零二二年二月十五日之公告。

除上文所披露者外，本集團並無任何於報告期後發生之重大事項。

截至本公告日期，本集團並不知悉本集團之財務狀況及經營業績有受到任何重大不利影響。本集團將持續密切監察COVID-19疫情之發展情況，並於產生任何不利影響時採取適當應對措施。

## 二零二一年未經審核與經審核全年業績之間的重大差異

由於二零二一年未經審核全年業績公告所載之財務資料於刊發日期未經本公司核數師審核或同意，且其後已對有關資料作出調整，本公司股東及潛在投資者務請注意二零二一年未經審核全年業績公告所載之未經審核全年業績與本公告所披露之經審核全年業績之間的重大差異，根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條列明的主要詳情及原因載列如下：

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	差異 人民幣千元
<b>綜合損益表(摘錄)</b>				
收入	1	104,564,184	<b>104,551,813</b>	(12,371)
毛利		<u>898,126</u>	<u><b>885,755</b></u>	<u>(12,371)</u>
其他淨收益	2	194,330	<b>105,807</b>	(88,523)
銷售及分銷開支	3	(252,051)	<b>(236,369)</b>	15,682
行政及其他開支	4	(546,489)	<b>(635,550)</b>	(89,061)
金融資產之減值虧損	5	-	<b>(304,486)</b>	(304,486)
合約資產之減值虧損	5	-	<b>(1,821)</b>	(1,821)
貿易及其他應收款項之 減值虧損	5	<u>(291,888)</u>	<u>-</u>	<u>291,888</u>
經營虧損		(634,415)	<b>(823,107)</b>	(188,692)
除稅前虧損		<u>(1,420,119)</u>	<u><b>(1,608,811)</b></u>	<u>(188,692)</u>
年內虧損		<u>(1,261,434)</u>	<u><b>(1,450,126)</b></u>	<u>(188,692)</u>
下列人士應佔：				
本公司權益股東	6	(1,150,466)	<b>(1,326,854)</b>	(176,388)
非控股權益	6	<u>(110,968)</u>	<u><b>(123,272)</b></u>	<u>(12,304)</u>
每股虧損(人民幣分)				
基本	7	<u>(9.77)</u>	<u><b>(11.27)</b></u>	<u>(1.50)</u>
攤薄	7	<u>(9.77)</u>	<u><b>(11.27)</b></u>	<u>(1.50)</u>

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	差異 人民幣千元
附註			
<b>綜合損益及其他全面 收益表(摘錄)</b>			
年內虧損	(1,261,434)	<b>(1,450,126)</b>	(188,692)
以公平值計量且變動 計入其他全面收益 之股本工具之 公平值變動			
8	-	<b>(6,527)</b>	(6,527)
分佔一間聯營公司其他 全面收益			
9	(9,614)	<b>(1,450)</b>	8,164
出售海外業務之 匯兌差額重新分類			
10	-	<b>4,350</b>	4,350
換算中國內地以外業務 的財務報表產生之 匯兌差額			
11	(48,670)	<b>(6,762)</b>	41,908
年內其他全面收益	(58,284)	<b>(10,389)</b>	47,895
年內全面收益總額	<u>(1,319,718)</u>	<u><b>(1,460,515)</b></u>	<u>(140,797)</u>
下列人士應佔：			
本公司權益股東	12 (1,205,049)	<b>12 (1,337,243)</b>	(132,194)
非控股權益	12 (114,669)	<b>12 (123,272)</b>	(8,603)

		二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	差異 人民幣千元
<b>綜合財務狀況表(摘錄)</b>				
<b>非流動資產</b>				
於聯營公司之權益	13	213,527	<b>192,578</b>	(20,949)
於合營企業之權益	14	19,848	<b>20,065</b>	217
非流動資產總值		26,114,910	<b>26,094,178</b>	(20,732)
<b>流動資產</b>				
以公平值計量且變動計入損益之				
金融資產	15	1,455,896	<b>1,453,417</b>	(2,479)
貿易及其他應收款項	16	11,563,756	<b>11,563,191</b>	(565)
應收關連方款項	17	488,569	<b>507,263</b>	18,694
流動資產總值		33,165,173	<b>33,180,823</b>	15,650
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	18	13,834,426	<b>13,637,380</b>	(197,046)
合約負債	18	3,279,466	<b>3,475,656</b>	196,190
應付關連方及非控股權益款項	19	–	<b>178,354</b>	178,354
應付關連方款項	19	178,286	–	(178,286)
流動負債總額		33,628,123	<b>33,627,335</b>	(788)
流動負債淨值		(462,950)	<b>(446,512)</b>	16,438
資產總值減流動負債		25,651,960	<b>25,647,666</b>	(4,294)
資產淨值		16,783,635	<b>16,779,341</b>	(4,294)
<b>股本及儲備</b>				
儲備	20	16,345,297	<b>16,421,990</b>	76,693
本公司權益股東應佔權益總額	20	16,378,030	<b>16,454,723</b>	76,693
非控股權益	20	405,605	<b>324,618</b>	(80,987)
權益總額		16,783,635	<b>16,779,341</b>	(4,294)

附註：

1. 該變動乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入的超額確認所致。
2. 該變動乃由於修訂出售附屬公司之收益、出售聯營公司之收益及撥備重新分類至行政及其他開支所致。
3. 該變動乃由於修訂截至二零二一年十二月三十一日止年度之開支撥備所致。
4. 該變動乃由於撥備自其他淨收益重新分類及修訂截至二零二一年十二月三十一日止年度之開支撥備所致。
5. 該變動乃由於修訂截至二零二一年十二月三十一日止年度之預期信貸虧損評估及重命名財務報表項目所致。
6. 該等變動乃由於修訂截至二零二一年十二月三十一日止年度之若干損益項目所致。
7. 該等變動乃由於修訂本公司普通權益持有人應佔年內虧損所致。
8. 該變動乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度以公平值計量且變動計入其他全面收益之金融資產之公平值變動重新分類至其他全面收益所致。
9. 該變動乃由於修訂截至二零二一年十二月三十一日止年度分佔一間聯營公司之其他全面收益所致。
10. 該變動乃由於修訂截至二零二一年十二月三十一日止年度出售海外業務之匯兌差額重新分類至損益所致。
11. 該變動乃由於修訂截至二零二一年十二月三十一日止年度中國以外經營的財務報表的若干開支後，換算該等經營的財務報表產生之匯兌差額所致。
12. 該等變動乃由於修訂截至二零二一年十二月三十一日止年度之年內虧損及其他全面收益所致。
13. 該變動乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度之聯營公司出售相關修訂所致。

14. 該變動乃由於修訂二零二一年十二月三十一日之合營企業權益所致。
15. 該變動乃由於就於二零二一年十二月三十一日以公平值計量且變動計入損益之金融資產修訂截至二零二一年十二月三十一日止年度之公平值變動所致。
16. 該變動乃由於修訂截至二零二一年十二月三十一日止年度之預期信貸虧損評估及結餘重新分類至應收關連方款項所致。
17. 該變動乃由於自貿易及其他應收款項結餘重新分類及對銷二零二一年十二月三十一日之公司間結餘所致。
18. 該變動乃由於結餘重新分類至二零二一年十二月三十一日之應付關連方款項及合約負債所致。
19. 該變動乃由於結餘自貿易及其他應付款項重新分類、對銷二零二一年十二月三十一日之公司間結餘及重新命名財務報表項目所致。
20. 該等變動乃由於年內修訂若干損益項目及其他全面收益項目以及修訂若干股權交易後，修訂本公司權益股東及非控股權益應佔年內虧損及年內其他全面收益所致。

除本公告所披露者以及對與上述重大差異有關的總數、百分比、比率、比較數字及分析所作的相應調整外，二零二一年未經審核全年業績公告所載所有其他資料於重大方面維持不變。

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司所發出之獨立核數師報告摘錄：

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《國際財務報告準則》於各重大方面公平呈列 貴集團於二零二一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。

### 有關持續經營基準之重大不明朗因素

我們在並非作出保留意見的情況下，謹請閣下留意綜合財務報表附註1(b)，其中指出於二零二一年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣446,512,000元及截至該日止年度的年內虧損約為人民幣1,450,126,000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。

### 其他事項

貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一家核數師審核，該核數師於二零二一年三月三十一日就該等報表發出無保留意見。



## 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—漢口北國際商品交易中心(「漢口北」)現已形成擁有酒店用品、品牌服裝、汽車二手車、小商品、床上用品、鞋業皮具、五金機電、勞保用品、副食30個大型綜合性專業市場集群，目前已有3.2萬商戶穩定經營。二零二一年漢口北線上線下總交易額約人民幣1,487億元。在本年度，榮獲全國商品交易市場系統信息化建設示範單位、中國商品市場百強等榮譽。

二零二一年，漢口北加大招商力度，各市場煥發「新生機」。各專業市場掀起老店裝修、新店進駐熱潮。獸霸、奧康、匹克、頭等倉等數十家知名品牌，以全方位的店鋪形象、產品科技、展銷場景、採購體驗驚艷亮相，適應新時期行業發展趨勢和消費變化需求，彰顯出線下實體市場的獨有優勢和價值。同時，搶抓行業旺季和節日熱點，開展訂貨會、發布會、內購會、採購日、博覽會等上百場活動，持續激發漢口北國際商品交易中心的消費活力。

二零二一年，漢口北高品質打造「新市場」，進一步培育「新業態」。二零二一年八月十八日，漢口北生鮮食材大世界一期市場(K區)正式開業。市場建面達到4萬方，入駐商戶近300戶，匯聚全國各原產地優質海鮮及各類食材，同步設立生鮮食材市場檢測站。漢口北生鮮食材大世界進一步豐富了漢口北的行業品類，開業後迅速在武漢市掀起採購熱潮，成為區域生鮮食材採購首選地和價格窪地。二零二一年十月一日，將多維文旅體驗和新消費商業場景創新融合的漢口鎮正式開街，成為武漢新晉打卡地標。漢交會期間，萬國小鎮的歐洲館、上合館、東盟館等常駐展館正式開館，匯聚50餘國家上萬款熱銷商品。漢口鎮和萬國小鎮已經成為漢口北文商旅融合發展的「金名片」，一個集「遊、購、娛、采」於一體的採購貿易中心在漢口北崛起。

二零二一年，漢口北直播電商成「新亮點」，漢交會邁上「新台階」。武漢首家「抖音電商直播基地」在漢口北落地，漢口北服裝直播供應鏈基地引入大型直播供應鏈企業、網紅直播機構等150多家，時尚秀、風尚秀、生活秀「三大秀場」已分別落位服裝、鞋業、小商品三大市場。二零二一年十月十二日，第十二屆漢交會與2021全球數字貿易大會同期開幕，成為省市區重點支持的大型交易展會。來自103個國家的外交使節及商協會負責人、國內100家批發市場和20家知名外貿企業負責人等參會，8491家企業參展，52萬人次觀展，達成交易額約人民幣4,028億元。漢交會期間，廣東館、湖南館、楚商館等39個主題商品展館集中展現，楚商日、黃岡日、潛江日等30個主題商品日活動貫穿全程，漢口北酒店用品博覽會、漢派童裝訂貨會等113場專業採購活動接連舉辦，對漢口北擴大市場招商、集聚商業要素、促進市場繁榮、激活品牌效應產生了強大的推進作用。

二零二一年，漢口北蝶變升級為武漢國際貿易城，加速啟動「新項目」建設。武漢國際貿易城作為助力武漢建設國家商貿物流中心的重要舉措，於二零二一年一月六日在漢口北全面開工，從規劃圖轉變為施工圖、實景圖。目前，漢口北酒店群一期、城市物流配送中心(M區)已開工建設；城市物流配送中心(M區)、漢口北貨運中心(V區)塔樓、汽車大世界二期(W6、W7)將逐步開工併計劃於二零二二年初步完成建設。

## 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平台深圳市中農網有限公司(「中農網」)本年度由於國內疫情防控得力，社會經濟基本恢復正常，食糖消費出現回升，同時受到國際糖價走高的提振，國內糖價上行。中農網旗下沐甜科技股份有限公司(「沐甜科技」)把握市場發展機遇，以科技賦能盈利能力，狠抓產業鏈資源、深挖客戶痛點。一方面，繼續完善沐甜商城功能、加強對沐甜商城的推廣及運營力度，提升客戶體驗，促進客戶數、客單量和業務量的增長；另一方面，深入二三線市場，通過建立以「衛星倉」模式為主的分銷渠道，鎖定的小顆粒度客戶需求，形成新的業務增長，助力業務和收入增長。沐甜科技業務量較二零二零年實現較大幅度增長達21.6%，全年新增客戶達2088家，中農網持續保持在白糖品類上的行業頭部地位，截至二零二一年十二月三十一日中農網實現營業收入約人民幣459億元，較上年同期增長20.4%。同時中農網依托佈局的產業數字化基礎，圍繞以下三方面：一是積極圍繞著產業鏈上「鄉村振興」的關鍵環節進行重點資源投放及佈局，中農網積極參與飼料生產與加工、生豬養殖業、蘋果加工分選的關鍵環節，發揮中農網資源整合優勢對產業賦能；二是堅持數智化平台的全場景、全品類及全風險可視化，提昇平台數據治理及客戶價值服務，中農網從客戶准入、事前審核、事中監控和事後管理等方面實現全面智能化管理，建立全流程信用風險評估和監控體系；三積極拓展新品類及產業鏈服務能力，進一步提升業務的經營質量和盈利水平，在持續保持白糖品類上行業領先的地位的同時，中農網有序在咖啡、乾製調味品新品類上實現規模擴張。

集團旗下HSH International Inc. (「化塑匯」) 作為引領未來的化工電商，通過「平台+供應鏈服務」的模式，整合信息、商品、物流、金融等資料，形成了一套針對化工、塑料行業上下游客戶的全產業鏈服務。二零二一年調整化塑匯戰略規劃，進一步開拓平台業務，從自營轉為自營+平台業務；結合上游資源和下游客戶需求，以重點商品為突破口，發展業務，創造營收；整合資源及數據，對客戶進行梳理，大力發展優質且有效益的客戶。截至二零二一年十二月三十一日，化塑匯平台累計客戶數達47,676個，實現營業收入約人民幣179億元，較去年同期增長126%。此外化塑匯不斷延展化工品類，新增苯乙烯、純苯等高毛利業務，搶佔市場話語權；進一步夯實渠道業務，利用數據價值，擴大小微實體企業供應鏈金融扶持力度；運用專業分析團隊，對各主營商品價格走勢進行研判，為業務部門提供採銷指導價，業務部門結合市場實際情況進行交易，以最大程度規避決策風險。

在黑色大宗商品領域，集團旗下卓鋼鏈持續打造以「智慧交易」為主體，以「供應鏈服務、技術服務」為兩翼，構建鋼鐵數智服務平台。二零二一年隨著國內疫情緩和，拉動了鋼鐵的需求量，鋼鐵價格進入了上漲空間，卓鋼鏈積極把握市場機遇，面向產業上中下游，提供「智慧交易、供應鏈金融、SaaS服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊」等多維服務，以更優質的服務吸引更多客戶，以促進業務量增長。截至二零二一年十二月三十一日，卓鋼鏈以上海中心輔射華東、華中、華南、華北、西南、西北等六大鋼鐵生產和消費市場，建立28個交易服務中心，註冊會員約5萬家，專業化供應鏈產品服務客戶上千家，並實現營業收入約人民幣301億元，較去年同期增長約78%。二零二一年，卓鋼鏈榮獲「CMMI3認證資質」、「中國產業互聯網百強榜」、「鋼鐵產業數智化領航企業」、「2021中國供應鏈金融生態優秀現代供應鏈服務商」、「2021年度中國產業區塊鏈優秀案例」、「2021年長三角服務業企業100強」等多項榮譽及獎項。同時卓鋼鏈將堅持重點以數據技術驅動服務創新，全新打造升級數據驅動+智慧服務供應鏈服務管理平台，構建以「數用、雲鏈、智信、智供」為四大核心的智慧供應鏈服務生態。

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集交易配對、通關報關、供應鏈物流、貿易融資、供應鏈金融、全球合規性監管等一站式的數字化貿易服務平台，為客戶提供去中間商低成本的高效貿易服務，為客戶實現全球貿易的協同效應。CIC將充分利用數據+科技+服務的優勢，目標成為東南亞數字貿易的頭部平台。鑑於CIC在創新服務領域的能力，CIC在「企業對企業服務創新」領域榮獲了首個國際獎著名2021年亞太Stevie®史蒂夫金牌獎，新加坡紅十字會頒發的「團結為人類獎」，肯定了CIC在B2B電子商務領域的全球技術領導地位。世界多國疫情形勢的持續惡化給所有行業帶來了前所未有的衝擊，國際貿易企業也因生產鍊和供應鏈的中斷以及客戶需求的不確定性而面臨更大的風險與挑戰。隨著疫情凸顯出大宗商品行業數碼化轉型的重要性，CIC平台活躍度顯著提高。截至二零二一年十二月三十一日，CIC完成了中國、新加坡、澳大利亞、印度、馬來西亞及亞洲多個國家的業務佈局，CIC平台超過10400個註冊用戶，用戶累計交易額超過153.6億美元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，CIC實現營業收入約人民幣43億元。隨著東盟和中國日益緊密的經濟聯繫，以及RCEP的建立，CIC面臨重大發展機遇，CIC將立足現有的煤炭和焦炭的基礎上，拓展新的貿易品類包括鐵、銅、鉛等黑色和有色金屬，並對一些農產品如辣椒作新的開發和嘗試。貿易及產品信息業將覆蓋到更多的東南亞國家及日本、韓國、俄羅斯等。此外，CIC也將進一步提升貿易平台的數字化水平，在合同電子化，物流實時監控、信息查詢、交易數據查詢，供應鏈金融服務等進行升級，以更好地服務客戶。

本集團通過近幾年的在線線下融合發展，已經建設和經營了包括農產品、化工塑料、鋼鐵及能源等品類有重大影響的B2B交易平台，供應鏈管理及貿易業務顯著增長。本集團在合適的機遇下，會進一步通過內生或併購方式發展到其他板塊，不斷豐富和完善卓爾智能生態圈，進一步提升經營效率。

## 未來前景

當前數字化浪潮蓬勃興起，數字產業化和產業數字化發展態勢強勁，數字貿易、數字經濟已逐漸成為全球經濟發展的新引擎。卓爾智聯自二零一五年全面啟動互聯網轉型以來，積極打造以區塊鏈、大數據、人工智能、物聯網為技術底層的智能交易平台，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，卓爾智聯將繼續以「數據+場景」為基礎，以「新貿易方式」作為切入點，以數字化技術為應用，成為推動產業創新、結構升級、暢通內外循環的重要支撐，在助力商業貿易高效流通、幫助企業降本增效的道路上逐浪前行。

## 投資組合

本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之上市股權投資組合如下：

於二零二一年十二月三十一日

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 二零二一年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至
						二零二一年 十二月 三十一日 重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	二零二一年 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」）	590,962,500	3.00%	620,157	52,666	39,779	-

於二零二零年十二月三十一日

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	截至	截至
					二零二零年 十二月 三十一日	二零二零年 十二月 三十一日	二零二零年 十二月 三十一日
					之賬面值 人民幣千元	重估時產生 之未變現 持股收益 人民幣千元	已收股息 人民幣千元
香港股份代號 00607	豐盛	590,962,500	3.00%	620,157	94,502	5,102	-

本集團於年內的上市股權投資表現及前景如下：

於二零二一年十二月三十一日，本集團於豐盛持有約590,962,500股股份(二零二零年十二月三十一日：590,962,500股)，佔其全部已發行股本約3.0%(二零二零年十二月三十一日：約3.0%)。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。於截至二零二一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39.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：未變現持股收益約人民幣5.1百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二一年十二月三十一日總資產約0.09%(二零二零年十二月三十一日：約0.15%)。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。

## 經營業績

### 收入

本集團之收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣72,769.4百萬元增加約43.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣104,551.8百萬元。增加主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加；(ii)租金收入減少；(iii)物業及相關服務銷售收入減少互相抵銷之影響所致。

### 供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二一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99.1%。截至二零二一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103,607.8百萬元(二零二零年：約人民幣71,433.7百萬元)。供應鏈管理及貿易業務之收入增加主要由於來自本集團重要子公司中農網、卓鋼鏈及化塑匯之收入增加。

### 投資物業租金收入

本集團投資物業租金收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣718.9百萬元減少約26.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣530.6百萬元。減少乃主要由於本集團向武漢德群商業管理有限公司提供了二零二一年下半年的租金豁免。

### 融資收入

本集團融資收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣100.6百萬元減少約17.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣83.3百萬元。減少主要由於中農網基於對行業的研究分析，壓縮其提供予上游客戶之部分供應鏈金融業務。

### 物業銷售及相關服務

物業銷售及相關服務收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣404.7百萬元減少約35.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣261.1百萬元。

本集團之物業銷售收入來自銷售配套設施單位、辦公室及零售單位以及住宅。物業銷售收入減少主要歸因於二零二一年交付物業之建築面積有所減少。



## 銷售成本

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團銷售成本約為人民幣103,666.1百萬元(二零二零年：約人民幣71,535.7百萬元)。本集團總銷售成本隨著收入增加而相應增加。

## 毛利

本集團之毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣1,233.7百萬元減少約28.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣885.8百萬元。本集團之毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度的1.7%減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度的0.85%，主要由於年內具有較低毛利率的供應鏈管理及貿易業務收入增加，而具有較高毛利率的租金收入以及物業銷售及相關服務收入減少。

## 其他淨收益

本集團其他淨收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣248.7百萬元減少約57.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣105.8百萬元。其他淨收益減少主要歸因於以公平值計量且變動計入損益之理財產品及信託產品之公平值淨收益減少所致。

## 銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣169.1百萬元增加約39.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣236.4百萬元。增加主要由於(i)物流及裝卸雜費增加約人民幣11.4百萬元；(ii)辦公水電及管理費增加約人民幣26.4百萬元；以及(iii)員工成本增加約人民幣28.6百萬元所致。

## 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣621.4百萬元增加約2.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣635.6百萬元。本集團行政及其他開支維持穩定。

## **金融資產之減值虧損**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得金融資產之減值虧損約人民幣304.5百萬元(二零二零年：約人民幣440.6百萬元)。確認貿易及其他應收款項之減值虧損主要是由於受新冠疫情影響，應收租金的回收情況未及預期。

## **無形資產及商譽之減值虧損**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得無形資產及商譽之減值虧損分別約為人民幣61.7百萬元和人民幣334.0百萬元(二零二零年：分別約為人民幣126.5百萬元和人民幣199.4百萬元)。無形資產及商譽減值虧損主要由於本集團旗下中農網二零二一財政年度財務表現不達預期。

## **投資物業估值淨虧損**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業估值淨虧損約人民幣240.7百萬元(二零二零年：約人民幣420.9百萬元)。投資物業估值淨虧損乃主要由於位於漢口北國際交易中心的投資物業受新冠疫情影響，向租戶提供租金減免，故租金收入下降，導致其確認之重估公平值淨虧損所致。投資物業的回報維持平穩，而本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資計劃。

## **分佔聯營公司之淨溢利**

截至二零二一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30.1百萬元(二零二零年：約人民幣30.4百萬元)。分佔聯營公司之淨溢利保持穩定。

## **融資收入及成本**

本集團融資收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣248.0百萬元減少約10.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣223.3百萬元。減少主要由於定期存款利息收入減少。

本集團融資成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣1,294.2百萬元減少約19.9%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣1,037.0百萬元。減少主要歸因於計息借貸利息支出減少。

## 所得稅抵免

截至二零二一年十二月三十一日止年度，所得稅抵免約為人民幣158.7百萬元(二零二零年：約人民幣149.5百萬元)。所得稅抵免乃主要由於二零二一年確認投資物業估值淨虧損以及金融資產之減值虧損導致確認遞延稅項收入抵免。

## 年內虧損

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣1,450.1百萬元(二零二零年：虧損約人民幣1,349.2百萬元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔虧損約為人民幣1,326.9百萬元(二零二零年：本公司權益股東應佔虧損約人民幣1,260.5百萬元)。

## 流動資金及資本來源

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣446.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣3,668.3百萬元)及資產淨值約為人民幣16,779.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣18,334.5百萬元)。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，本集團致力於未來十二個月產生正經營現金流量；(ii)本集團正積極並定期檢討資本結構，將考慮通過銀行借貸及於適當情況下通過發行債券或新股籌集額外資金；以及(iii)本集團可能出售非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。於二零二一年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益總額約為人民幣16,454.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣17,870.1百萬元)，由已發行股本約人民幣32.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣32.7百萬元)及儲備約人民幣16,422.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣17,837.4百萬元)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)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,095.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,184.7百萬元)。本集團之現金及現金等價物維持穩定。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二零二零年十二月三十一日約人民幣20,679.6百萬元減少約14.4%至二零二一年十二月三十一日約人民幣17,709.4百萬元。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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度之利率詳情載於本公告綜合財務報表附註5(a)。

## 淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零二零年十二月三十一日的71.8%減至二零二一年十二月三十一日的46.1%。淨負債比率下降主要由於二零二一年十二月三十一日的計息借貸總額下降。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。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

## 資產質押

於二零二一年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣22,846.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣27,068.6百萬元)及總賬面值約人民幣10,013.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣7,502.6百萬元)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

於二零二一年五月二十日，本公司之間接全資附屬公司卓爾智聯集團有限公司(「卓爾智聯武漢」)與閻志先生持股99.95%之公司武漢卓爾創業投資有限公司(「卓爾創業」)訂立股權轉讓協議，據此，卓爾智聯武漢同意出售及卓爾創業同意收購卓爾智聯武漢所持有的武漢卓爾數字傳媒科技有限公司之86%股權，代價為人民幣60,034,300元。詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月二十日之公告。

於二零二一年九月二十八日，卓爾跨境電商投資有限公司(「卓爾跨境」)及卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾發展(香港)」)(均由本公司全資擁有，作為賣方)與閻志先生直接全資擁有之公司卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展投資」)(作為買方)訂立買賣協議，據此，卓爾跨境及卓爾發展(香港)同意出售，而卓爾發展投資同意收購LightInTheBox Holding Co., Ltd.的50,000,000股股份，代價為45,500,000美元。詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月二十八日之公告及本公司日期為二零二一年十月二十一日之通函。

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

有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度分部報告的詳情，載於本公告綜合財務報表附註3(b)。

## 或然負債

按照行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業之買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭款，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。

於二零二一年十二月三十一日，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309.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣387.0百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團為第三方提供財務擔保約人民幣170百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣7.2百萬元)。

## 會計政策變動

本集團已將國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則第16號(修訂本)應用於本集團當前會計期間的綜合財務報表。有關詳情，請參閱本公告中本公司綜合財務報表附註2。

## 報告期後事項

於二零二二年一月十八日，本公司與閻志先生全資擁有之公司卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)訂立認購協議(經日期為二零二二年三月十一日之附函修訂及補充)，據此，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。

於二零二二年二月十五日，武漢漢口北商貿市場投資有限公司及卓爾投資集團有限公司(均為本公司之全資附屬公司，作為業主)(統稱「業主」)及武漢德群商業管理有限公司(「武漢德群」，作為租戶)訂立終止協議(「終止協議」)，據此，業主及武漢德群同意終止日期為二零一七年九月十一日之租賃合同(經日期為二零二零年十二月十七日之轉讓協議修訂)(「二零二零年租賃合同」)，自二零二二年二月十五日起生效。根據終止協議，武漢德群已放棄二零二零年租賃合同下之租賃並結清租賃物業截至二零二二年二月十四日(包括該日)之所有相關未付費用，包括但不限於管理費、水電費及垃圾處理費。業主已就武漢德群支付二零二一年七月一日至二零二二年二月十四日期間根據二零二零年租賃合同計算之租金約人民幣288.0百萬元(未經審核)之責任向武漢德群授予豁免。詳情請參閱本公司日期為二零二二年二月十五日之公告。

除本公告所披露者外，截至本公告日期，本集團在報告期後未發生任何重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用總計1,825名(二零二零年：2,027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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為約人民幣331.3百萬元(二零二零年：約人民幣290.7百萬元)。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。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。有關購股權計劃，於二零二一年十二月三十一日，45,667,950份購股權尚未行使。購股權計劃已於二零二一年六月二十日屆滿。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，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。於二零二一年十二月三十一日，概無根據新購股權計劃授出購股權。

## 遵守企業管治常規守則

本公司已採納上市規則附錄十四(截至二零二一年十二月三十一日之版本)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，本公司於截至二零二一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。

上市規則附錄十四所載於二零二二年一月一日生效的新企業管治守則(「新企業管治守則」)項下的規定適用於本公司於二零二二年一月一日開始之財政年度的企業管治報告。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

於截至二零二一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，截至二零二一年十二月三十一日止年度，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一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。

## 審核委員會及審閱經審核全年業績

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閱及監督本公司財務申報、風險管理及內部監控制度，以及協助董事會履行有關審核的責任。

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

審核委員會已審閱本公司經本公司核數師同意的截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並認為本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表乃根據適用會計準則、法例及法規編製，且已作出適當披露。

審核委員會亦已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論本集團審核、內部監控及風險管理制度及財務申報事宜。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的股息(二零二零年：無)。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於二零二二年六月二十八日(星期二)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發予本公司股東。



## 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股東權利

為釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將自二零二二年六月二十三日(星期四)起至二零二二年六月二十八日(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，最遲須於二零二二年六月二十二日(星期三)下午四時三十分前，將所有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54樓，以辦理登記手續。

## 刊登經審核全年業績公告及年度報告

本經審核全年業績公告刊登於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至二零二一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，預期將於二零二二年五月十三日或之前刊登於上述網站及寄發予本公司股東。

承董事會命  
卓爾智聯集團有限公司  
聯席主席  
閻志

香港，二零二二年四月二十九日

於本公告日期，董事會由九名成員所組成，其中包括執行董事閻志先生、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生、余偉先生及夏里峰先生；以及獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。