

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 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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度
經審核全年業績公告

卓爾智聯集團有限公司(「本公司」或「卓爾智聯」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

財務摘要

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	72,769,426	72,898,756
毛利	1,233,731	1,224,911
毛利率	1.7%	1.7%
年內(虧損) 溢利	(1,349,238)	57,519
每股(虧損) 盈利 — 基本(人民幣分)	(10.71)	0.79
— 攤薄(人民幣分)	(10.71)	0.79
非流動資產總值	32,543,379	32,286,754
流動資產總值	29,540,372	29,158,306
持作出售非流動資產	44,179	44,179
資產總值	62,127,930	61,489,239
非流動負債總額	10,540,652	10,259,262
流動負債總額	33,252,822	31,607,503
負債總額	43,793,474	41,866,765
資產淨值	18,334,456	19,622,474

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	3(a)	72,769,426	72,898,756
銷售成本		(71,535,695)	(71,673,845)
毛利		1,233,731	1,224,911
其他淨收益(虧損)	4	248,692	(756,289)
銷售及分銷開支		(169,145)	(197,009)
行政及其他開支		(621,362)	(662,097)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(440,621)	(246,229)
無形資產之減值虧損		(126,484)	(20,300)
商譽之減值虧損		(199,437)	(258,327)
投資物業公平值變動前經營虧損		(74,626)	(915,340)
投資物業估值淨(虧損) 收益		(420,879)	2,533,075
經營(虧損) 溢利		(495,505)	1,617,735
融資收入	5(a)	248,040	175,443
融資成本	5(a)	(1,294,190)	(1,112,535)
分佔聯營公司之淨溢利		30,445	8,313
分佔合營企業之淨虧損		(2,458)	(1,895)
投資一間聯營公司之減值虧損撥回		14,973	-
除稅前(虧損) 溢利	5	(1,498,695)	687,061
所得稅抵免(開支)	6(a)	149,457	(629,542)
年內(虧損) 溢利		(1,349,238)	57,519
下列人士應佔：			
本公司權益股東		(1,260,450)	92,797
非控股權益		(88,788)	(35,278)
年內(虧損) 溢利		(1,349,238)	57,519
每股(虧損) 盈利(人民幣分)			
基本	7	(10.71)	0.79
攤薄	7	(10.71)	0.79

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內(虧損) 溢利	<u>(1,349,238)</u>	<u>57,519</u>
年內其他全面(虧損) 收益 (除稅及重新分類調整後)		
其後可能重新分類至損益的項目：		
分佔聯營公司其他全面收益 (虧損)	5,532	(1,450)
換算下列項目產生之匯兌差額：		
— 中國內地以外經營的財務報表	<u>(9,580)</u>	<u>8,220</u>
年內其他全面(虧損) 收益	<u>(4,048)</u>	<u>6,770</u>
年內全面(虧損) 收益總額	<u>(1,353,286)</u>	<u>64,289</u>
下列人士應佔：		
本公司權益股東	(1,264,762)	98,237
非控股權益	<u>(88,524)</u>	<u>(33,948)</u>
年內全面(虧損) 收益總額	<u>(1,353,286)</u>	<u>64,289</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		29,502,397	29,168,628
物業、廠房及設備	8	435,766	331,515
無形資產		550,401	715,058
商譽		852,167	990,637
於聯營公司之權益		505,415	460,936
於合營企業之權益		23,570	24,279
以公平值計量且變動計入 其他全面收益之股份投資		8,702	8,702
合約資產		342,145	339,388
遞延稅項資產		322,816	247,611
		32,543,379	32,286,754
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產		3,851,385	4,794,964
存貨		4,531,012	5,833,647
預付稅項		23,219	20,538
貿易及其他應收款項	9	12,605,216	11,733,935
應收關連方款項		649,068	820,919
初始到期日超過三個月之銀行定期存款		-	30,014
已抵押銀行存款		6,695,764	4,680,345
現金及現金等價物		1,184,708	1,243,944
		29,540,372	29,158,306
持作出售非流動資產		44,179	44,179
		29,584,551	29,202,485

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債		155,959	315,674
貿易及其他應付款項	10	12,961,264	13,609,439
合約負債		4,025,312	3,054,538
租賃負債		15,108	13,531
應付關連方款項		138,717	95,072
計息借貸		15,408,557	14,017,079
即期稅項		547,905	502,170
		<u>33,252,822</u>	<u>31,607,503</u>
流動負債淨值		<u>(3,668,271)</u>	<u>(2,405,018)</u>
資產總值減流動負債		<u>28,875,108</u>	<u>29,881,736</u>
非流動負債			
計息借貸		5,271,025	4,473,534
遞延收入		9,073	8,612
租賃負債		19,870	12,190
應付關連方款項		-	373,230
遞延稅項負債		5,240,684	5,391,696
		<u>10,540,652</u>	<u>10,259,262</u>
資產淨值		<u>18,334,456</u>	<u>19,622,474</u>
股本及儲備	11		
股本		32,733	32,733
儲備		17,837,396	19,046,261
本公司權益股東應佔權益總額		<u>17,870,129</u>	<u>19,078,994</u>
非控股權益		<u>464,327</u>	<u>543,480</u>
權益總額		<u>18,334,456</u>	<u>19,622,474</u>

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

(a) 遵例聲明

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

國際會計準則理事會已頒佈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2披露首次採用新修訂導致此等財務報表產生與本集團現今會計期間任何會計政策有關的變動。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零二零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：

- 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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣3,668,271,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,405,018,000元)及截至該日止年度經營活動產生的現金流出淨額人民幣185,358,000元(二零一九年：經營活動之現金流入淨額人民幣113,216,000元)。本集團依賴本集團的往來銀行和金融機構提供財務支持，以及本集團往後營運產生足夠現金流量以支付其經營成本及應付其財務承擔的能力。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，並且加大對貿易應收款項的催收，以改善應收賬款周轉天數，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，將考慮於適當情況下通過發行債券或新股籌集額外資金來源；
- 本集團可能出售非核心業務和資產，以籌集更多資金。

此外，於二零二零年十二月三十一日，款額達人民幣10,310,334,000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(二零一九年十二月三十一日：人民幣10,195,942,000元)。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。

倘上述措施奏效，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，財務報表已按持續經營基準編製。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 會計政策的變動

本集團已將國際會計準則理事會頒佈之下列國際財務報告準則之修訂本應用於當前會計期間之財務報表：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本), 業務的定義
- 國際財務報告準則第16號(修訂本), COVID-19相關租金寬減

除國際財務報告準則第16號(修訂本)外, 本集團並無應用於當前會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。採納經修訂國際財務報告準則之影響論述如下：

國際財務報告準則第3號(修訂本), 業務的定義

該等修訂釐清業務的定義, 並就如何確定一項交易應否界定為業務合併提供進一步指引。此外, 該等修訂本引入選擇性的「集中度測試」, 倘所收購的總資產的實質上所有公平值集中在單一的可識別資產或一組類似可識別的資產時, 允許對一組收購的業務及資產判斷為資產而非業務收購提供簡化評估。採納國際財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義並無對本集團財務狀況及財務業績產生任何重大影響。

國際財務報告準則第16號(修訂本), COVID-19相關租金寬減

該修訂本提供了一個實際權宜方法, 允許承租人無需評估直接因新型冠狀病毒疫情而產生之若干合資格租金寬減(「COVID-19相關租金寬減」)是否為租賃調整, 而是將該等租金寬減猶如非租賃調整入賬。

本集團已選擇提早採納該等修訂本並於年內對授予本集團的所有合資格COVID-19相關租金寬減應用實際權宜方法。因此, 已收租金寬減已就於觸發上述付款的事件或條件發生之期間在損益確認為負值的可變租賃付款入賬(見附註8)。此舉對於二零二零年一月一日的權益期初結餘並無影響。

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服務、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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	404,674	127,363
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	71,443,714	71,748,471
— 建造合約收入	2,757	9,512
— 其他	34,202	18,937
	<u>71,885,347</u>	<u>71,904,283</u>
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃付款	718,881	769,097
融資收入	100,641	160,886
其他	64,557	64,490
	<u>72,769,426</u>	<u>72,898,756</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二零二零年十二月三十一日止年度收入10%之單個客戶(二零一九年：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

於二零二零年十二月三十一日，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388,488,000元(二零一九年：人民幣767,646,000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(二零一九年：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)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、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。

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成本、所得稅前之溢利，並對未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如分佔合營企業及聯營公司損益、董事及核數師之酬金以及其他總部或企業行政開支。

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。

截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按收入確認時間分拆						
時間點	324,636	72,510	71,292,441	71,571,635	71,617,077	71,644,145
隨時間推移	866,233	897,952	251,914	315,684	1,118,147	1,213,636
來自外部客戶之收入	1,190,869	970,462	71,544,355	71,887,319	72,735,224	72,857,781
分部間收入	-	-	-	-	-	-
可呈報分部收入	1,190,869	970,462	71,544,355	71,887,319	72,735,224	

溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利	8,054	188,820
其他淨收益（虧損）	248,692	(756,289)
投資物業估值淨(虧損) 收益	(420,879)	2,533,075
融資收入	248,040	175,443
融資成本	(1,294,190)	(1,112,535)
分佔聯營公司之淨溢利	30,445	8,313
分佔合營企業之淨虧損	(2,458)	(1,895)
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	(331,372)	(347,871)
除稅前綜合(虧損) 溢利	(1,498,695)	687,061
資產		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
可呈報分部資產	60,308,294	59,504,676
分部間應收款項對銷	(784,339)	(705,263)
	59,523,955	58,799,413
於合營企業之權益	23,570	24,279
於聯營公司之權益	505,415	460,936
遞延稅項資產	322,816	247,611
預付稅項	23,219	20,538
持作出售之非流動資產	44,179	44,179
未分配總部及企業資產	1,684,776	1,892,283
綜合資產總值	62,127,930	61,489,239

負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
可呈報分部負債	34,141,823	32,923,164
分部間應付款項對銷	(784,339)	(705,263)
	33,357,484	32,217,901
即期稅項	547,905	502,170
遞延稅項負債	5,240,684	5,391,696
未分配總部及企業負債	4,647,401	3,754,998
綜合負債總額	43,793,474	41,866,765

(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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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
中國	66,240,652	70,074,543	31,858,539	31,683,293
新加坡	6,000,134	2,576,332	11,177	7,760
其他	528,640	247,881	-	-
	72,769,426	72,898,756	31,869,716	31,691,053

上述分析包括來自中國內地的外部客戶之物業租金收入人民幣783,438,000元(二零一九年：人民幣833,587,000元)。

4 其他淨收益（虧損）

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	5,102	(812,810)
— 理財產品及信託產品	155,464	136,205
— 遠期合約	(7,520)	-
— 衍生金融工具	-	124,328
— 或然代價	(14,131)	(165,722)
— 一間附屬公司的可轉換可贖回優先股	13,617	37,717
攤薄聯營公司權益的淨收益（虧損）	1,371	(63,625)
出售上市股本證券的虧損	-	(61,705)
政府補助	61,378	43,587
出售投資物業之虧損	-	(5,668)
出售附屬公司之淨收益	23,917	5,357
其他	9,494	6,047
	<u>248,692</u>	<u>(756,289)</u>

5 除稅前(虧損) 溢利

除稅前(虧損) 溢利經(計入) 扣除：

(a) 融資(收入) 成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>(248,040)</u>	<u>(175,443)</u>
融資成本		
計息借貸利息	988,281	909,555
租賃負債利息	1,144	1,241
其他借貸成本	17,295	12,764
減：撥入發展中物業及發展中投資物業之資本化款項*	<u>(56,325)</u>	<u>(113,759)</u>
	950,395	809,801
銀行手續費及其他	318,711	297,295
匯兌淨虧損	<u>25,084</u>	<u>5,439</u>
	<u>1,294,190</u>	<u>1,112,535</u>

* 截至二零二零年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年5.23%至12.20%(二零一九年：4.75%至12.20%)之比率資本化。

(b) 員工成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	305,711	268,551
向定額供款退休計劃作出之供款	13,046	30,056
以權益結算股份支付的開支	(28,078)	3,858
	<u>290,679</u>	<u>302,465</u>

(c) 其他項目

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
攤銷		
— 無形資產	54,785	58,270
折舊(附註8)		
— 自置物業、廠房及設備	35,658	31,139
— 使用權資產	16,207	14,438
減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	387,514	201,237
— 應收貸款及保理應收款項	53,107	44,992
核數師薪酬		
— 審計服務	5,200	5,150
研發成本(攤銷成本除外)	57,409	54,402
自投資物業應收租金減直接開銷人民幣24,203,000元 (二零一九年：人民幣14,317,000元)	(694,678)	(754,780)
建造合約成本	2,757	9,512
已售商品成本	71,176,257	71,459,292
已售物業成本	<u>216,634</u>	<u>51,878</u>

6 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之稅項指：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	59,043	78,720
中國土地增		

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

- (v) 根據中國企業所得稅法及其實施條例，自二零零八年一月一日起，非中國企業居民應收中國企業股息按10%的稅率繳納預扣稅，惟根據稅收協定或安排進行扣減則除外。此外，根據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」並直接持有其25%或以上股權，則就其從中國收取的股息收入可享有5%之寬減預扣稅率。

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 盈利

(a) 每股基本虧損 盈利

每股基本虧損按本公司普通權益股東應佔虧損人民幣1,260,450,000元(二零一九年：溢利人民幣92,797,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,766,253,000股(二零一九年：11,696,778,000股)計算，結果如下：

普通股加權平均數(基本)

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
於一月一日已發行普通股	11,782,826	11,681,732
管理層股份獎勵計劃下已發行但未歸屬股份之影響	(31,104)	(49,429)
歸屬獎勵股份之影響	-	1,443
歸屬VKC顧問服務代價股份之影響	14,531	5,770
歸屬管理層股份獎勵計劃下股份之影響	-	760
發行新股份作為收購一間附屬公司非控股權益之代價之影響	-	56,502
	<u>11,766,253</u>	<u>11,696,778</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數		

(b) 每股攤薄虧損 盈利

截至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，年內每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至二零一九年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣92,797,000元及年內已發行普通股加權平均數11,729,015,000股計算。

8 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	總計 人民幣千元
成本：					
於二零一九年一月一日	365,785	25,875	29,662	113,668	534,990
添置	7,618	14,962	1,970	13,999	38,549
透過收購附屬公司添置	-	-	-	1,149	1,149
出售	(2,740)	-	(135)	(5,234)	(8,109)
出售附屬公司產生的出售	(18,984)	-	(1,530)	(6,291)	(26,805)
於二零一九年十二月三十一日					
二零二零年一月一日	351,679	40,837	29,967	117,291	539,774
添置	39,450	29,879	1,750	19,157	90,236
透過收購附屬公司添置	-	-	-	997	997
轉撥自投資物業	76,584	-	-	-	76,584
出售	(4,232)	(15,003)	(236)	(3,469)	(22,940)
出售附屬公司產生的出售	(6,535)	(7,836)	(918)	(2,350)	(17,639)
於二零二零年十二月三十一日	456,946	47,877	30,563	131,626	667,012
累計折舊：					
於二零一九年一月一日	93,690	-	26,260	74,865	194,815
年內支出	18,419	14,438	1,715	11,005	45,577
透過收購附屬公司添置	-	-	-	297	297
出售時撥回	-	-	(2,059)	(4,251)	(6,310)
出售附屬公司產生的出售	(18,973)	-	(1,530)	(5,617)	(26,120)
於二零一九年十二月三十一日					
二零二零年一月一日	93,136	14,438	24,386	76,299	208,259
年內支出	22,667	16,207	1,773	11,218	51,865
透過收購附屬公司添置	-	-	-	454	454
出售時撥回	(3,451)	(15,003)	(170)	(1,872)	(20,496)
出售附屬公司產生的出售	(3,506)	(2,946)	(809)	(1,575)	(8,836)
於二零二零年十二月三十一日	108,846	12,696	25,180	84,524	

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣115,898,000元及人民幣458,000元(二零一九年：人民幣98,225,000元及零)的建築物已分別抵押作為本集團計息借貸及應付票據的抵押品。

(a) 使用權資產

本集團按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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：	(i)		
一十至五十年		348,100	258,543
租賃作自用的其他物業，按折舊成本列賬	(ii)	35,181	26,399
		383,281	284,942
計入「投資物業」：			
租賃投資物業的擁有權權益， 按公平值列賬，剩餘租期為：			
一五十年或以上		85,489	85,869
一十至五十年		29,416,908	29,082,759
		29,502,397	29,168,628
計入「存貨」：			
持作出售竣工物業		1,052,632	1,087,975
待售在建物業		521,815	1,310,683
		1,574,447	2,398,658
		31,460,125	31,852,228

有關於損益確認的租賃之開支項目分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊開支：		
租賃土地及建築物的所有權權益	22,667	18,419
租賃作自用的其他物業	16,207	14,438
	<u>38,874</u>	<u>32,857</u>
租賃負債利息(附註5(a))	1,144	1,241
與短期租賃及剩餘租期於二零一九年十二月三十一日 或之前結束的其他租賃有關的開支	8,843	10,816
已收COVID-19相關租金寬減	1,064	-

年內，添置使用權資產人民幣29,879,000元(二零一九年：人民幣14,962,000元)。該金額主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。

誠如附註2所披露，本集團提早採納國際財務報告準則第16號(修訂本)租賃、Covid-19相關租金寬減，並於期內對本集團收取的所有合資格租金寬減應用該修訂本所引入之實際權宜方法。進一步詳情披露於下文(ii)。

(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，以反映市場租金。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。

於二零二零年，本集團於採取嚴格的社交距離及出行限制措施以抑制COVID-19蔓延的期間內獲得固定付款折現形式的租金寬減。年內之固定租賃付款的金額概述如下：

	二零二零年 COVID-19		
	固定付款 人民幣千元	租金寬減 人民幣千元	付款總額 人民幣千元
辦公室物業及倉庫	<u>16,022</u>	<u>(1,064)</u>	<u>14,958</u>

二零一九年
固定付款
人民幣千元

辦公室物業及倉庫

15,364

9 貿易及其他應收款項

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	9(a)	5,951,018	5,654,627
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	9(b)	1,602,380	1,409,208
		<u>7,553,398</u>	<u>7,063,835</u>
墊付供應商款項		3,526,630	2,893,150
其他應收款項、按金及預付款項		1,525,188	1,776,950
		<u>12,605,216</u>	<u>11,733,935</u>

本集團貿易及其他應收款項包括按金人民幣17,610,000元(二零一九年：人民幣19,616,000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。

於二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣24,739,000元(二零一九年：人民幣25,679,000元)及其他應收款項人民幣8,000,000元(二零一九年：人民幣8,000,000元)已就本集團之計息借貸作抵押。

(a) 貿易應收款項及應收票據賬齡分析

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
六個月內	1,507,850	3,865,388
六至十二個月	4,221,400	1,032,370
超過十二個月	221,768	756,869
	<u>5,951,018</u>	<u>5,654,627</u>

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)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(i)	1,479,820	1,377,962
應收無抵押貸款(扣除虧損撥備)	39,386	3,884
保理應收款項(扣除虧損撥備)	83,174	27,362
	<u>1,602,380</u>	<u>1,409,208</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
六個月內	1,317,522	1,122,268
六至十二個月	34,990	47,235
超過十二個月	249,868	239,705
	<u>1,602,380</u>	<u>1,409,208</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。

10 貿易及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	9,809,418	10,522,064
預收款項(ii)	238,000	268,324
其他應付款項及應計費用	2,913,846	2,819,051
	<u>12,961,264</u>	<u>13,609,439</u>

預期將於超過一年後結算的按金金額為人民幣21,981,000元(二零一九年：人民幣13,919,000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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
六個月內	3,464,900	6,654,358
超過六個月但於十二個月內	5,408,737	3,006,755
超過十二個月	935,781	860,951
	<u>9,809,418</u>	<u>10,522,064</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已抵押銀行存款	4,590,284	3,390,862
理財產品及信託產品	2,803,162	3,432,913
投資物業	108,388	98,965
持作出售的竣工物業	332	724
物業、廠房及設備(附註8)	458	-
	<u>7,502,624</u>	<u>6,923,464</u>

11 資本及股息

(a) 股息

二零二零年		二零一九年	
股份數目	金額	股份數目	金額

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、副食品等30餘個大型專業市場集群，3.2萬商戶穩定經營，已建成及在建面積超過680萬平方米的超大市場集群，二零二零年全年實現交易額約人民幣981億元。在本年度，榮獲中國市場學會「中國商品交易市場直播示範基地」、「中國商品交易市場最具吸引力市場(漢口北小商品城)」、「中國商品交易市場最具發展力市場(漢口北二手車大世界)」、「中國商品交易市場最具創新力市場(漢口北品牌服裝城)」、「中國商品交易市場最具影響力市場(漢口北酒店用品城)」，武漢企業聯合會和武漢企業家協會「2018-2019年度優秀企業」等榮譽。

二零二零年，在新冠疫情的影響下，漢口北國際商品交易中心於二零二零年三月二十八日全面復工復產，成為疫情後武漢市首個復工復市的大型商貿物流綜合市場，全年未發生重大疫情。漢口北國際商品交易中心復工復產後，線上線下融合方面深挖潛力、創新行銷，建成並投用漢口北直播選品中心，引入多家全國供應鏈企業和直播服務機構入駐漢口北，全力構建國家級全類型直播產業園；助力商戶通過電商直播方式拓寬出貨管道，開展7500餘場直播帶貨活動，累計觀看人次突破700萬，策劃了「漢口北春夏電商直播採購節」等專題線上採購活動，組織各行業商戶積極開展線上訂貨會。漢口北國際商品交易中心於二零二零年零年高品質完成全球數字貿易大會暨第十一屆漢交會的籌辦，邀請「一帶一路」、RCEP協定參與國等50多個國家外交使節和採購團、100家產業互聯網企業、100家國際貿易企業、100家批發市場以及上百位行業協會代表，全國100家知名企業負責人，5000多家品牌參會參展，開展進出口貿易採購、供需對接、現場簽約、直播貿易、跨境電商、論壇交流等經貿活動。

漢口北國際商品交易中心通過補充招商，在疫情影響下突破性開展招商直播120餘場，大力引入「吃穿用住、娛購游展」等商業型態，並實現招商新增面積約30萬平方米，其中引入漢派女裝工廠進駐直銷98戶，佔地1萬平方米。擴大市場規模，啟動J6區及其配套工程，完成工程施工並投入運營；啟動K區建設工程，完成全部主體和砌體工程，正在開展工程收尾，計劃二零二一年度內投入使用。漢口北交通總站已於二零二零年五月三十一日正式投入運營，漢口新榮客運站的客運功能也於二零二零年七月一日全部遷入漢口北交通總站。二零二一年初武漢國際貿易城項目在漢口北正式開工，規劃在漢口北國際商品交易中心現有基礎上，進一步打造12大主題功能項目，以推動市場規模、功能要素、商業基礎、交通生活配套的整體升級。

天津卓爾電商城為本集團在華北地區傾力打造的旗艦項目，緊跟京津冀區域產業轉型升級趨勢，深挖中國北方產業和資源優勢，建立線上商品交易生態集群樣板，實現線上線下融合發展，將天津卓爾電商城打造為華北地區標杆性的數位化商品交易平台，形成南北市場聯動發展。二零二零年新冠疫情後，天津電商城項目穩步復工復產，立足本土市場，深入挖掘花鳥魚龍、古玩器具、家居家裝建材、皮革服裝等市場資源，實現線上線下同步發力，持續推進特色產業發展。二零二零年五月二十八日，天津卓爾電商城家居裝飾廣場正式投入運營，全力承接了天津市內老建材市場的外遷商戶。來自天津侯台、王頂堤、鄧店等老牌裝飾城的300多家品牌商戶集體入駐。諾貝爾陶瓷、聖象地板、歐普照明、方太熱水器、美的集成吊頂等眾多一線知名品牌彙聚家居裝飾廣場。二零二零年十月二十八日，天津皮革城提檔升級重裝開業，商城全力引入國內外高檔皮草品牌、具經營規模的裘皮生產企業及品牌經銷商，包括海寧、溫州等地優質商戶，致力於打造華北地區規模與品質兼具的超大型時尚皮草消費中心。二零二零年十二月二十五日，位於B1座西區的卓爾文玩大世界整體投入運營，經營品類涵蓋文玩字畫、珠寶玉器、古董傢俱等各類文化藝術收藏品，為廣大文玩愛好者提供了一個專業的交流與品鑒平台。

供應鏈管理及貿易

本集團目前已擁有農產品、化工、塑膠、黑色金屬、有色金屬、能源等B2B交易平台矩陣。

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」)於二零二零年堅持數位化、全線上業務化、批量場景客制化，將數位價值疊加到業務模式的商業價值中，並不斷優化供應鏈數位化服務體驗。中農網在原有業務基礎上反覆運算推出線上化自營沐甜商城；同時，推出客戶線上自助業務、商城微信小程序，並完成ERP平台重構，遷移服務架構與商城系統無縫對接。以更細的產品顆粒度與需求精準匹配，有效增強客戶粘性及轉化率。隨著沐甜商城彙集的客戶訂單規模增長，平台的產業鏈議價能力及數位化服務能夠得到進一步的提升。同時，在資料風控方面的技術投入也在不斷加碼，通過搭建網上信貸工廠並引入協力廠商資料進行反欺詐驗證，優化客戶信用模型評估體系，推進客戶信用評估體系的線上化部署。全流程的線上化、客戶信用模型評估體系，資產的數位化轉變，為中農網數位化的能力變現夯實基礎。中農網於二零二零年連結外部優勢資源，深化股權重組與戰略佈局。為進一步提升主營繭絲品類的經營品質及資源拓展，中農網引入國有企業北部灣產權交易所集團成為基石股東，完成了廣西大宗繭絲的股權戰略重組與業務重組。重組後，中農網將繼續發揮在數字平台運營與賦能產業的優勢，結合廣西地方強有力的股東資源，進一步提升中國繭絲網產業影響力。同時，中農網作為領投方，與巴斯夫、贏創等完成了對睿畜科技的A+輪投資，成功開啟在生豬智慧養殖領域的新賽道。中農網為進一步提升現有業務的經營品質和盈利水準，以旗下中農易聯公司為主體與日本丸紅株式會社合作的咖啡業務於二零二零年七月進入實質性運營階段，並成功推出以咖啡豆及掛耳咖啡為主的「Hey coffee」產品系列。中農網本年度在國際業務方面，即使在疫情的不利影響下，繭絲作為最早進入國際業務的品類，仍然積極拓展歐洲市場，完成出口訂單498萬美元；蘋果品類啟動向東南亞市場發力的出海計劃，於報告期內實現菲律賓首單蘋果出口；咖啡品類成功完成首單越南進口咖啡豆業務。截至二零二零年十二月三十一日，中農網平台新增企業用戶25,156家，實現營業收入約人民幣381億元。

集團旗下HSH International Inc.(「化塑匯」)作為引領未來的化工電商，致力推動互聯網+化塑的基礎設施建設，打通化塑全產業鏈的資訊流、物流、資金流的交易閉環；以分散式共用平台的創新模式，構造化塑行業全產業鏈新生態系統。在後疫情時代，金融機構有針對性的扶持中小微企業發展，目前下游工廠開工情況已經基本恢復到疫情前狀態。在國家減稅降費、加快構建以國內大循環為主體、國內國際雙迴圈相互促進的政策刺激下，化工塑膠市場整體需求得到有效釋放，市場將迎來穩定增長。截至二零二零年十二月三十一日，平台累計客戶數達45,577個，實現營業收入約人民幣79億元。

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」)主要為鋼鐵產業鏈上中下游產業鏈合作夥伴打造智慧交易和供應鏈服務的一體化集成服務平台。於二零二零年，卓鋼鏈以上海中心幅覆蓋華東、華中、華南、華北、西南、西北等6大主要鋼鐵市場流通區域已建立25個交易服務中心，平台註冊會員約4萬家，並建立23家標準倉，專業化供應鏈產品服務客戶近千家。截至二零二零年十二月三十一日，卓鋼鏈實現營業收入約人民幣169億元。

全球大宗商品線上交易領域，集團旗下世界商品智慧交易中心(「CIC」)集交易配對、通關報關、供應鏈物流、貿易融資、供應鏈金融、全球合規性監管等服務於一體，並提供商貿資料和交易指數服務，實現大宗商品交易全流程智慧化。截至二零二零年十二月三十一日，CIC累計交易額超過134億美元，超過5800個註冊用戶，實現營業收入人民幣約79億元，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，專注於有色金屬，黑色金屬、化工塑膠、農產品、油品等品類的交易。隨著疫情凸顯出大宗商品行業數碼化轉型的重要性，CIC平台客戶也同比增長26%，從而提高了整個平台的活躍度。通過線上平台醫療專場的技術，與線下供應鏈物流的融合，CIC在整個集團抗疫期間確保了各種醫療物資的國際採購以及供應能力，幫助16個國家共同抗擊疫情。在此同時，CIC還與新加坡工商聯合總會簽署了戰略合作協定，成為新加坡企業發展局與新加坡工商聯合總會專門為幫助中小企業應對新冠肺炎疫情挑戰而發起的「興起支援企業」(RISE)計劃中的首選的合作夥伴，助力新

加坡企業數碼化轉型。CIC還加入了新加坡推出的區塊鏈貿易與連結BTC網路，強化CIC平台與ZMA Smart Capital Pte. Ltd(「卓紅金服」)的協同進步發展，將通過其特色區塊鏈產品TradePro、商業智慧分析工具DataPro等專項服務工具，全面採用區塊鏈技術、通過資料寫入、分散式記帳和智慧合約，實現商流、物流、現金流的透明化運行，降低傳統管道資訊傳遞成本和交易費用，為多方平台、企業實現貿易過程中安全地進行交易。

本集團通過近幾年的線上線下融合發展，已經建設和經營了包括農產品、化工、塑膠、黑色金屬、有色金屬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慧生態圈，進一步提升經營效率。

倉儲及物流服務

集團旗下卓服滙信息科技(武漢)有限公司(「卓爾雲倉」)致力於打造集倉儲、物流、金融監管為一體的供應鏈綜合服務平台，通過整合交易環節中的倉儲管理、實物交割、監管網路、物流運輸、金融風險監管等資源，專注為企業及其上下游經銷商、批發市場提供倉儲貨品倉配一體、倉庫租賃、金融貨品監管等服務。卓爾雲倉在二零二零年的疫情挑戰中經受住了考驗，並為滿足日益增長的業務需求繼續穩步推進監管倉全國佈局，本年度新增位於上海、杭州、青島、寧波等多地的白名單監管倉184家。另外卓爾雲倉打造智慧倉運營團隊，為漢口北批發商戶電商化轉型提供「智慧倉儲，一鍵代發」服務，現發貨量日峰近萬單。卓爾雲倉智慧倉儲中心逐漸成為華中地區頗具影響力的物流倉儲服務平台，已經入駐的企業涵蓋電子電器、食品飲料、包裝材料、防護用品、辦公文具、汽車配件、鞋服、餐飲等。

在物流服務領域，集團旗下的卓集送信息科技(武漢)有限公司(「卓集送」)圍繞「科技驅動+供應鏈驅動」發展戰略，除了為企業級客戶提供集同城速運、長途貨運、冷鏈倉配等一站式供應鏈物流服務外，二零二零年在物流資訊化和供應鏈管理上進行創新拓展，用科技助力物流行業降本增效。卓集送於二零二零年獲得「國家級高新技術企業」，同時在打造企業核心自主智慧財產權上，迄今已獲得12項軟體著作權，11項發明專利申請中。

在供應鏈管理上，卓集送團隊憑藉多年的冷鏈倉配服務經驗，以供應鏈金融為切入點，以物聯網及互聯網大資料應用為手段，搭建出色的風控體系和智慧化的倉儲管理設施，致力於打造集商流、物流、資金流、資訊流四流合一的一站式供應鏈冷鏈服務平台。於二零二零年，卓集送冷鏈配送全年達580萬件。二零二一年卓集送規劃在武漢、鄭州、湖南、江西、華中三省分別建立冷鏈自營中心，並不斷向外輻射構建全國範圍內同城+幹線的冷鏈倉配網路。

未來前景

卓爾智聯起源於線下批發市場，經歷多年互聯網轉型，積累了實體市場及新經濟運營方面的經驗。批發市場的核心價值為交易的繁榮程度，而線上轉型將有助於線下市場繁榮，這將有助於線上平台流量及規模發展。我們將加速線上及線下應用整合，並將透過線上及線下平台相互賦能及協同發展為卓爾智聯帶來更大的發展潛能。

卓爾智聯將繼續堅持B2B主軌道及創新供應鏈服務，從而於雙贏情況下建立高效低成本的智能交易系統，並智能連接全球業務。我們期待與更多中國及海外企業合作，實現整合及共生，重新定義B2B以及世界貿易方式，共同迎接新貿易時代。

投資組合

本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之上市股權投資組合如下：

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 二零二零年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零二零年 十二月 三十一日 重估時產生 之未變現 持股收益 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 出售時產生 之已變現 持股虧損 人民幣千元	二零二零年 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	94,502	5,102	-	-

於二零一九年十二月三十一日

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 二零一九年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至	截至
						二零一九年 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	二零一九年 十二月 三十一日 出售時產生 之已變現 持股虧損 人民幣千元	二零一九年 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	590,962,500	3.00%	620,157	95,287	812,810	61,705	-

本集團於年內的上市股權投資表現及前景詳情如下：

於二零二零年十二月三十一日，本集團於豐盛持有約590,962,500股股份(二零一九年十二月三十一日：590,962,500股)，佔其全部已發行股本約3.0%(二零一九年十二月三十一日：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以及新能源業務。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認未變現持股收益約人民幣5.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：未變現持股虧損約人民幣812.8百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二零年十二月三十一日總資產約0.15%(二零一九年十二月三十一日：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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的收入約為人民幣72,769.4百萬元(二零一九年：約人民幣72,898.8百萬元)。本集團總收入保持穩定，其中供應鏈管理及貿易業務收入保持穩定，投資物業租金收入及融資收入減少，以及物業銷售及相關服務收入增加。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二零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98.2%。截至二零二零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71,443.7百萬元(二零一九年：約人民幣71,748.5百萬元)。供應鏈管理及貿易業務之收入保持穩定，其中來自中農網和CIC之收入增加，同時來自化塑匯及卓鋼鏈之收入減少。

投資物業租金收入

本集團投資物業租金收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣769.1百萬元減少約6.5%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣718.9百萬元。減少乃主要由於本年受新型冠狀病毒疫情影響本集團向漢口北國際商品交易中心的租戶提供若干租金減免支持。

融資收入

本集團融資收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣160.9百萬元減少約37.4%至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。減少主要由於中農網基於對行業的研究判斷，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收入

物業銷售及相關服務收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣127.4百萬元增加約217.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣404.7百萬元。

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。物業銷售收入增加主要歸因於二零二零年交付物業之建築面積有所增加。

銷售成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團銷售成本約為人民幣71,535.7百萬元(二零一九年：約人民幣71,673.8百萬元)。本集團總銷售成本保持穩定。

毛利

本集團之毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣1,224.9百萬元略微增加約0.7%至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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利率保持穩定，約為1.7%(二零一九年：約1.7%)。

其他淨收益（虧損）

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他淨收益約為人民幣248.7百萬元(二零一九年：其他淨虧損約人民幣756.3百萬元)。其他淨收益增加主要歸因於與去年相比未變現持上市股本證券之虧損大幅減少所致。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣197.0百萬元減少約14.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度之約人民幣171.0百萬元。減少主要由於本集團在二零二零年實施了更嚴格的銷售及分銷開支控制措施，導致銷售及分銷開支減少。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣662.1百萬元減少約6.2%至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。減少主要由於(i)以股份支付的費用減少約人民幣57.3百萬元及(ii)員工成本增加約人民幣19.4百萬元之互相抵銷影響所致。

貿易及其他應收款項之減值虧損

本集團貿易及其他應收款項之減值虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣246.2百萬元增加約78.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣440.6百萬元。增加主要由於受新型冠狀病毒疫情影響，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

截至二零二零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126.5百萬元和人民幣199.4百萬元(二零一九年：分別約為人民幣20.3百萬元和人民幣258.3百萬元)。無形資產及商譽減值虧損的原因主要是受新型冠狀病毒疫情影響，本集團旗下中農網和化塑匯二零二零財政年度財務表現不達本集團預期。

投資物業估值淨(虧損) 收益

本集團錄得投資物業估值淨虧損約人民幣420.9百萬元(二零一九年：投資物業估值淨收益約人民幣2,533.1百萬元)。投資物業估值淨虧損乃主要由於(i)受新型冠狀病毒疫情影響，位於漢口北國際交易中心的投資物業確認重估公平值淨虧損；及(ii)轉為投資物業以保留作出租用途之完工物業數目減少所致。投資物業的回報維持平穩，而本集團將緊密監察投資表現於及需要時調整投資計劃。

分佔聯營公司之淨溢利

分佔聯營公司之淨溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣8.3百萬元增加約266.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣30.4百萬元，主要來自主要聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd.(蘭亭集勢)及寧波海上鮮信息技術有限公司之溢利。

融資收入及成本

本集團融資收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣175.4百萬元增加約41.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣248.0百萬元。增加主要由於定期存款利息收入增加。

本集團融資成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣1,112.5百萬元增加約16.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,294.2百萬元。增加主要歸因於(i)為開發中物業及開發中投資物業利息資本化的金額減少；(ii)計息借貸利息支出增加；及(iii)中農網因較去年更多的採納票據結算導致票據貼現費用增加。

所得稅抵免（開支）

截至二零二零年十二月三十一日止年度，所得稅抵免約為人民幣149.5百萬元（二零一九年：所得稅開支約人民幣629.5百萬元）。所得稅抵免乃主要由於二零二零年確認投資物業估值淨虧損導致出現遞延稅項收入。

年內(虧損) 溢利

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣1,349.2百萬元（二零一九年：淨溢利約人民幣57.5百萬元）。截至二零二零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1,260.5百萬元（二零一九年：本公司權益股東應佔溢利約人民幣92.8百萬元）。

流動資金及資本來源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣3,668.3百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,405.0百萬元）及資產淨值約為人民幣18,334.5百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣19,622.5百萬元）。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物業銷售收入、供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，並且加大對貿易應收款項的催收，以改善應收賬款周轉天數，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，將考慮於適當情況下通過發行債券或新股尋求額外資本來源；以及(iii)本集團可能出售非核心業務和資產，以籌集更多資金。於二零二零年十二月三十一日，本公司

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)。於二零二零年十二月三十一日,本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,184.7百萬元(二零一九年十二月三十一日:約人民幣1,243.9百萬元)。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二零一九年十二月三十一日約人民幣18,490.6百萬元增加約11.8%至二零二零年十二月三十一日約人民幣20,679.6百萬元。貸款大部份以本集團之功能貨幣人民幣計值。於截至二零二零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二零一九年十二月三十一日的65.7%增至二零二零年十二月三十一日的71.8%。淨負債比率增加主要由於二零二零年十二月三十一日的計息借貸總額增加。淨負債比率之計算方法為計息借貸減現金及現金等價物、已抵押銀行存款及初始到期日超過三個月之銀行定期存款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。於二零二零年十二月三十一日,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

於二零二零年十二月三十一日,本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣27,068.6百萬元(二零一九年十二月三十一日:約人民幣28,386.6百萬元)及總賬面值約人民幣7,502.6百萬元(二零一九年十二月三十一日:約人民幣6,923.5百萬元)之資產,作為獲取本集團若干計息借貸及應付票據之擔保。

附屬公司之重大收購及出售

截至二零二零年十二月三十一日止年度,本集團並無任何附屬公司、聯營公司及或合營企業之重大收購及出售。

分部報告

有關截至二零二零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，為預售樓盤

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,於二零二零年十二月三十一日,61,827,950份購股權尚未行使。

遵守企業管治常規守則

本公司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,本公司於截至二零二零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。

遵守董事進行證券交易的標準守則

於截至二零二零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,截至二零二零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

於截至二零二零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。

審核委員會已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例,並討論本集團審計、內部控制及財務報告事宜。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核年度業績亦已獲審核委員會審閱。

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

畢馬威會計師事務所工作範圍

本公司核數師畢馬威會計師事務所已根據上市規則第13.49(2)條核對本公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註內的數據與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財務報表內的金額。畢馬威會計師事務所就此所開展的工作並不構成按照香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港鑒證業務準則》進行的鑒證工作，所以核數師沒有在經審核全年業績公告內提出任何鑒證結論。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的股息(二零一九年：無)。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二一年五月二十八日(星期五)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派發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東周年大會及於會上投票的權利

為釐定合資格出席股東周年大會並於會上投票之股東，本公司將自二零二一年五月二十四日(星期一)起至二零二一年五月二十八日(星期五)(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周年大會及於會上投票，最遲須於二零二一年五月二十一日(星期五)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，以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

刊登經審核年度業績公告及年度報告

本經審核年度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，亦預期將適時刊登於上述網站及派發予股東。

承董事會命
卓爾智聯集團有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零二一年三月三十一日

於本公告日期，董事會由八名成員所組成，其中包括執行董事閻志先生、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生及閔雪琴女士；以及獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。