

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 卓爾智联

Zall Smart Commerce Group Ltd.

卓爾智联集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2098)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 全年業績公告

卓爾智联集團有限公司(「本公司」或「卓爾智联」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

財務摘要

截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	110,906,215	104,551,813
毛利	587,425	885,755
年內虧損	(2,981,191)	(1,450,126)
每股虧損 — 基本(人民幣分)	(24.94)	(11.27)
— 攤薄(人民幣分)	(24.94)	(11.27)
非流動資產總值	25,127,151	26,094,178
流動資產總值	34,851,903	27,497,945
分類為持作出售資產	380,016	—
持作出售之出售集團資產	—	5,682,878
資產總值	60,359,070	59,275,001
非流動負債總額	9,536,854	8,868,325
流動負債總額	36,634,273	31,222,568
與分類為持作出售資產直接相關的負債	39,837	—
持作出售之出售集團負債	—	2,404,767
負債總額	46,210,964	42,495,660
資產淨值	14,148,106	16,779,341

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	4(a)	110,906,215	104,551,813
收入成本		(110,318,790)	(103,666,058)
毛利		587,425	885,755
其他淨收益	5	135,597	15,224
銷售及分銷開支		(209,709)	(236,369)
行政及其他開支		(520,789)	(635,550)
預期信貸虧損模式下之減值虧損， 扣除撥回	6(c)	(29,136)	(306,307)
無形資產之減值虧損		-	(61,738)
商譽之減值虧損		(267,083)	(333,994)
投資物業估值淨虧損		(933,998)	(240,711)
持作出售投資物業估值淨虧損		(5,251)	-
出售附屬公司之淨(虧損) 收益	14	(1,423,797)	90,583
經營虧損		(2,666,741)	(823,107)
財務收入	6(a)	353,367	223,277
財務成本	6(a)	(910,001)	(1,037,033)
分佔聯營公司之淨溢利		1,513	30,056
分佔合營企業之淨虧損		(835)	(2,004)
除稅前虧損	6	(3,222,697)	(1,608,811)
所得稅抵免	7	241,506	158,685
年內虧損		(2,981,191)	(1,450,126)
下列人士應佔：			
本公司權益股東		(3,040,264)	(1,326,854)
非控股權益		59,073	(123,272)
年內虧損		(2,981,191)	(1,450,126)
每股虧損(人民幣分)			
基本	8	(24.94)	(11.27)
攤薄	8	(24.94)	(11.27)

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內虧損	<u>(2,981,191)</u>	<u>(1,450,126)</u>
年內其他全面收益 (虧損)		
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)
於出售海外業務時重新分類匯兌差額	-	4,350
換算海外業務產生之匯兌差額(無稅務影響)	<u>80,580</u>	<u>(6,762)</u>
年內其他全面收益 (虧損)	<u>80,580</u>	<u>(10,389)</u>
年內全面虧損總額	<u>(2,900,611)</u>	<u>(1,460,515)</u>
下列人士應佔：		
本公司權益股東	(2,959,684)	(1,337,243)
非控股權益	<u>59,073</u>	<u>(123,272)</u>
年內全面虧損總額	<u>(2,900,611)</u>	<u>(1,460,515)</u>

綜合財務狀況表
於二零二二年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		23,475,664	24,180,965
物業、廠房及設備		291,524	278,895
無形資產		444,993	467,625
商譽		251,498	518,581
於聯營公司之權益		194,457	192,578
於合營企業之權益		19,230	20,065
合約資產		30,418	30,060
遞延稅項資產		419,367	405,409
		<u>25,127,151</u>	<u>26,094,178</u>
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之 金融資產		684,792	1,453,417
存貨		4,508,221	3,803,923
預付稅項		38,808	28,730
貿易及其他應收款項	10	17,383,123	11,563,191
應收關連方及附屬公司非控股股東 款項		639,920	507,263
已抵押銀行存款		10,255,721	9,045,655
現金及現金等價物		1,341,318	1,095,766
		<u>34,851,903</u>	<u>27,497,945</u>
分類為持作出售資產之非流動資產	13	380,016	-
持作出售之出售集團資產		-	5,682,878
		<u>35,231,919</u>	<u>33,180,823</u>

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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		77,380	95,149
貿易及其他應付款項	11	16,208,114	13,637,380
合約負債		6,453,504	3,475,656
租賃負債		10,828	14,307
應付關連方及附屬公司非控股股東			
款項		434,431	178,354
計息借貸		12,951,172	13,320,148
即期稅項		498,844	501,574
		36,634,273	31,222,568
與分類為持作出售非流動資產			
直接相關的負債	13	39,837	-
持作出售之出售集團負債		-	2,404,767
		36,674,110	33,627,335
流動負債淨值		(1,442,191)	(446,512)
資產總值減流動負債		23,684,960	25,647,666
非流動負債			
計息借貸		5,309,836	4,389,227
遞延收入		6,105	8,309
租賃負債		3,132	6,224
遞延稅項負債		4,217,781	4,464,565
		9,536,854	8,868,325
資產淨值		14,148,106	16,779,341
股本及儲備			
股本	12	34,454	32,733
儲備		13,717,604	16,421,990
本公司權益股東應佔權益總額		13,752,058	16,454,723
非控股權益		396,048	324,618
權益總額		14,148,106	16,779,341

綜合財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1. 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。

2. 7

本集團於二零二二年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣1,442,191,000元及於截至該日止年度錄得年內虧損約人民幣2,981,191,000元。這些情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮，故本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

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，與銀行及其他金融機構就現有借款的續期或再融資進行磋商，於適當情況下亦會考慮通過銀行借款以及通過發行債券或新股籌集額外資金；及
- 如附註13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，於二零二二年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣4,357,140,000元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為擔保及或抵押。本集團認為其有足夠抵押品支持大部分現有借款的續期或再融資，以將還款日期延長至報告期末起計十二個月後。在進行評估時，本集團已考慮(其中包括)其整體物業組合的性質、價值及價值的波動性，包括目前尚未抵押的該等物業。

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

3. 採納新訂及經修訂準則

(a) 本年度強制生效的國際財務報告準則(修訂本)

本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的下列國際財務報告準則(修訂本)，以編製綜合財務報表：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述
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
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本
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 ¹

本年度應用對國際財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及財務表現及或載列於該等綜合財務報表的披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但仍未生效的新訂國際財務報告準則及修訂本

若干已頒佈的新會計準則及詮釋於二零二二年十二月三十一日報告期間並非強制執行，而本集團並無提早採納。

國際財務報告準則第17號 (包括二零二零年六月及 二零二一年十二月的國際財務報告 準則第17號(修訂本))	保險合約 ¹
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 ³
國際會計準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
國際會計準則第1號及國際財務 報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

本集團正評估該等修訂於首次應用期間之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂不太可能對本集團綜合財務報表產生重大影響。

4. 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、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4(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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	106,751	261,125
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	110,409,906	103,607,840
— 建造合約收入	-	12,205
— 其他	35,131	26,808
	110,551,788	103,907,978
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃付款	240,936	530,634
融資收入	87,236	83,303
其他	26,255	2Tj 0.525 0 Td (,)25 0 T

(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

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：

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財務收入、財務成本、所得稅前之溢利，並對未特別指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如分佔聯營公司及合營企業損益、董事酬金以及其他總部或企業行政開支。

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

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按收入確認時間分拆						
時間點	17,819	154,998	110,436,161	103,637,738	110,453,980	103,792,736
隨時間推移	329,868	648,966	87,236	83,303	417,104	732,269
可呈報分部收入	<u>347,687</u>	<u>803,964</u>	<u>110,523,397</u>	<u>103,721,041</u>	<u>110,871,084</u>	<u>104,525,005</u>
可呈報分部溢利(虧損)	20,732	71,431	(159,851)	(302,147)	(139,119)	(230,716)
投資物業估值淨虧損	(933,998)	(240,711)	-	-	(933,998)	(240,711)
持作出售投資物業 估值淨虧損	(5,251)	-	-	-	(5,251)	-
預期信貸虧損模式下 之(已確認)						
已撥回減值虧損	(62,010)	(216,476)	56,314	(89,831)	(5,696)	(306,307)
無形資產之減值虧損	-	-	-	(61,738)	-	(61,738)
商譽之減值虧損	-	-	(267,083)	(333,994)	(267,083)	(333,994)
折舊及攤銷	(13,884)	(17,391)	(69,685)	(67,409)	(83,569)	(84,800)
財務收入	7	2,336	353,357	220,834	353,364	223,170
財務成本	(466,158)	(689,306)	(442,862)	(347,727)	(909,020)	(1,037,033)
分佔聯營公司之 淨(虧損)溢利	-	-	(820)	30,056	(820)	30,056
分佔合營企業之淨虧損	-	-	(835)	(2,004)	(835)	(2,004)

(ii) 可呈報分部收入及損益

收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
可呈報分部收入	110,871,084	104,525,005
其他收入	35,131	26,808
綜合收入(附註4(a))	<u>110,906,215</u>	<u>104,551,813</u>

虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
可呈報分部虧損	(139,119)	(230,716)
其他淨收益	135,597	15,224
投資物業估值淨虧損	(933,998)	(240,711)
持作出售投資物業估值淨虧損	(5,251)	-
出售附屬公司之淨(虧損) 收益	(1,423,797)	90,583
財務收入	353,364	223,277
財務成本	(909,020)	(1,037,033)
分佔聯營公司之淨(虧損) 溢利	(820)	30,056
分佔合營企業之淨虧損	(835)	(2,004)
未分配總部及企業開支	(298,818)	(457,487)
	<u>(3,222,697)</u>	<u>(1,608,811)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(3,222,697)</u>	<u>(1,608,811)</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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國	100,497,433	100,311,253	24,675,372	25,651,762
新加坡	10,408,782	4,232,643	1,994	6,947
其他	-	7,917	-	-
	<u>110,906,215</u>	<u>104,551,813</u>	<u>24,677,366</u>	<u>25,658,709</u>

上述分析包括來自中國的外部客戶之物業租金收入約人民幣240,936,000元(二零二一年：人民幣530,634,000元)。

5. 其他淨收益

二零二二年
人民幣千元

二零二一年
人民幣千元

以公平值計量且其
之

同之淨收益

虧損

虧損

68
5,514
19,869

15,224

一年
千元

(23,277)

54,320

(b) 員工成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	295,184	312,119
向定額供款退休計劃作出之供款	19,384	20,889
確認 (撥回)以權益結算股份支付的開支	7,061	(1,709)
	<u>321,629</u>	<u>331,299</u>

(c) 其他項目

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
攤銷		
— 無形資產	46,504	46,097
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	25,306	25,458
— 使用權資產	12,838	15,069
預期信貸虧損模式下之已確認 (已撥回)減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	23,898	27,621
— 應收租金	(12,681)	233,122
— 應收貸款及保理應收款項	(42,501)	(6,756)
— 其他應收款項	57,672	21,605
— 應收關連方款項	-	29,236
— 墊付予供應商款項	2,748	(342)
— 合約資產	-	1,821
	<u>29,136</u>	<u>306,307</u>
核數師薪酬		
— 審計服務	4,200	4,200
研發成本(攤銷成本除外)	22,009	46,948
自投資物業應收租金減直接開銷約人民幣 4,055,000元(二零二一年：人民幣10,792,000元)	(236,881)	(519,842)
建造合約成本	-	12,205
已售商品成本	110,189,548	103,351,307
已售物業成本	77,188	145,123

7. 所得稅抵免

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	30,859	48,544
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	3,459	14,166
	<u>34,318</u>	<u>62,710</u>
過往年度超額撥備		
中國土地增值稅	(21,494)	-
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回	(254,330)	(221,395)
	<u>(241,506)</u>	<u>(158,685)</u>

8. 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3,040,264,000元(二零二一年：人民幣1,326,854,000元)及年內已發行普通股加權平均數12,189,798,000股(二零二一年：11,777,510,000股)計算，結果如下：

普通股加權平均數(基本)

二零二二年 千股	二零二一年 千股
-------------	-------------

於一月一日已發行普通股

10. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)	10(a)	8,351,748	6,199,658
應收貸款及保理應收款項(扣除信貸虧損撥備)	10(b)	966,372	729,697
		9,318,120	6,929,355
墊付供應商款項		5,533,980	3,514,976
其他應收款項、按金及預付款項		2,531,023	1,118,860
		17,383,123	11,563,191

本集團貿易及其他應收款項包括按金人民幣11,517,000元(二零二一年：人民幣20,301,000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。

(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(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
六個月內	5,407,412	6,006,326
六至十二個月	2,672,998	80,337
超過十二個月	271,338	112,995
	8,351,748	6,199,658

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(扣除信貸虧損撥備)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收有抵押貸款(扣除信貸虧損撥備)(i)	827,903	623,430
保理應收款項(扣除信貸虧損撥備)	138,469	106,267
	<u>966,372</u>	<u>729,697</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信貸虧損撥備之賬齡分析如下：浸灑飄

11. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 (i)	11,694,064	9,579,082
預收款項 (ii)	68,010	61,696
其他應付款項及應計費用	4,446,040	3,996,602
	<u>16,208,114</u>	<u>13,637,380</u>

將於超過一年後結算的按金金額為人民幣6,609,000元(二零二一年：人民幣23,696,000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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
六個月內	6,305,494	3,326,592
六至十二個月內	4,900,926	5,190,285
超過十二個月	487,644	1,062,205
	<u>11,694,064</u>	<u>9,579,082</u>

(ii) 預收款項主要指投資物業的預收租金。

12. 股本

股本

	二零二二年		二零二一年	
	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	11,782,826	39,275	11,782,826	39,275
發行新股份(附註(i))	600,000	1,998	-	-
根據二零二二年股份獎勵計劃 發行股份(附註(ii))	<u>16,680</u>	<u>56</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>12,399,506</u>	<u>41,329</u>	<u>11,782,826</u>	<u>39,275</u>
		人民幣千元		人民幣千元
於綜合財務報表列示		<u>34,454</u>		<u>32,733</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。

附註：

- (i) 於二零二二年一月十八日，本公司與本公司執行董事閻志先生全資擁有之公司卓爾控股有限公司(「卓爾控股」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)訂立認購協議(「認購協議」)。根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行，而卓爾控股已有條件同意根據特別授權以現金按每股認購股份0.50港元之認購價認購600,000,000股認購股份，總代價為300,000,000港元。該認購事項已於二零二二年四月二十八日完成。詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月十八日、二零二二年三月十一日及二零二二年四月二十八日之公告以及本公司日期為二零二二年三月十八日之通函。

- (ii) 於二零二二年六月九日，董事會及管理委員會議決根據於二零二一年十二月十日採納之股份獎勵計劃向93名獲選僱員授出合共18,180,000股獎勵股份。股東特別大會已於二零二二年八月三日舉行，有關批准向12名關連承授人授出5,700,000股關連獎勵股份之普通決議案已獲獨立股東正式通過。於二零二二年八月十六日已向受託人發行及配發合共16,680,000股獎勵股份。詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月九日及二零二二年八月三日之公告以及日期為二零二二年七月十五日之通函。

13. 分類為持作出售非流動資產 與持作出售非流動資產直接相關的負債

於二零二二年十二月三十一日，董事會已確定潛在買方，並與該等潛在買方簽訂資產出售的意向函。該等資產能以現狀即時出售，董事認為於二零二二年十二月三十一日，未來出售該等資產可能性極高並可於一年內完成。因此，該等非流動資產之資產及負債呈列為持作出售。於二零二三年一月，本集團已收到該等潛在買方的按金約人民幣58,000,000元。

於二零二二年十二月三十一日，分類為持作出售非流動資產及與該等資產直接相關的負債如下：

	二零二二年 人民幣千元
投資物業(附註(i))	374,675
物業、廠房及設備	<u>5,341</u>
分類為持作出售非流動資產	<u><u>380,016</u></u>
遞延稅項負債	<u>39,837</u>
與分類為持作出售非流動資產相關負債	<u><u>39,837</u></u>

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，本集團分類為持作出售資產項下之投資物業已重新估值並確認估值淨虧損約人民幣5,251,000元。

由於董事預計該等資產之公平值減出售成本高於賬面值，故於二零二二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。

14 出售附屬公司

(a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

於二零二二年十二月三十日，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，內容涉及出售卓爾發展(天津)有限公司(「卓爾發展天津」)及其附屬公司全部股權，代價為人民幣1,001百萬元。其主要業務活動為物業開發及相關服務。出售已於二零二二年十二月完成。出售詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告。本集團確認出售虧損淨額人民幣1,423,797,000元，其計算方法如下：

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

(b) 截至二零二一年十二月三十一日年度，請參閱已刊發之二零二一年年報所載綜合財務報表附註35。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師天職香港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會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二二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

我們謹請 閣下留意綜合財務報表附註2，其中指出於二零二二年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣1,442,191,000元及截至該日止年度的年內虧損約為人民幣2,981,191,000元。該等情況連同綜合財務報表附註2載列的其他事項，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們就該事項概無修改意見。

其他事項

貴集團截至二零二一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，該核數師於二零二二年四月二十九日就該等報表發出無保留意見，並強調涉及有關持續經營基準之重大不明朗因素之事項段落。

管理層討論及分析

業務回顧

消費品批發交易

本集團旗下核心項目—漢口北國際貿易城現已擁有酒店用品、品牌服裝、汽車二手車、小商品、床上用品、鞋業皮具、五金機電、生鮮、副食等30個大型綜合性專業市場集群，以及漢口鎮、萬國小鎮、鮮花小鎮、味道小鎮、名車小鎮等多個特色商貿小鎮，目前已有3.2萬商戶穩定經營。在本年度，「加快建設漢口北等直播電商集聚區」、「推進漢口北商品市場優化升級」、「辦好漢交會」被寫入武漢市2022年政府工作報告，漢交會更被列入湖北省2022年政府工作報告、湖北省第十二次黨代會報告。

二零二二年，漢口北縱深推進線上線下結合，打造華中地區首家直播小鎮。集團旗下卓爾購信息科技(武漢)有限公司(「卓爾購」)作為漢口北直播基地運營商，已完成漢口北直播基地的生態構建，提供專業的人才培訓、主播孵化、直播間代運營及倉儲物流、供應鏈撮合等一系列服務，構建「電商直播+」新業態，帶動商戶轉型升級。隨著武漢抖音電商直播基地及快手優質服務商先後落戶漢口北，漢口北直播基地已搭建超過200間共用直播間和60間旗艦直播間，並配備10,000平方米的電商直播選品大廳。於二零二二年一月，漢口北舉辦線上線下年貨節，聯合30個大型專業市場，覆蓋零食、美妝、鞋帽、服飾、日用、副食、生鮮等全品類，邀請知名主播直播帶貨，讓更多高性價比的年貨好物觸達全國各地；於四月份，第四屆「雙品網購節暨非洲好物網購節」湖北專場在漢口北直播基地開幕，通過抖音、快手等直播平台為非洲好物和湖北優質商品開展直播帶貨；於「618」期間，武漢抖音電商直播基地服務商戶的商品成交總額突破了人民幣3.3億元，

近30家店鋪環比增速達100%以上；于十二月，鬥南花卉城花拍交易中心、漢口北汽車拍賣交易中心、水產品拍賣交易中心同期運營，引入拍賣模式，創新貿易機制。報告期內，在漢口北鞋業城、小商品城、服裝城內分別打造了風尚秀、生活秀、時尚秀三大直播秀場，賦能市場商戶加速轉型升級。

二零二二年，漢口北縱深推進內貿外貿結合，打造內外貿一體化示範區。於二零二二年十一月，漢口北國際貿易城第二次亮相中國國際進口博覽會，向世界展示湖北武漢商貿業的蓬勃活力和嶄新面貌；於二零二二年十二月，湖北省國家外貿轉型升級基地展示中心在漢口北湖北外貿產業館正式開放，來自全省11個地市州的20個優質外貿產業基地集中亮相，向全球16個國家近30名駐華使節進行隆重推介。報告期內，漢口北市場完成進出口總額約295億元，同比增長約29%。

漢口北同時縱深推進批發與體驗式消費結合，打造湖北省特色商業街。於二零二二年五月，以環球風情、進口集散為特色的漢口北萬國小鎮和聚焦親子經濟的漢口北嘉年華主題樂園正式開業，「遊、購、娛、採」於一體的新消費需求在漢口北得以一站式滿足；於二零二二年七月，以漢口鎮、萬國小鎮、嘉年華樂園為載體，啟動以「打卡漢口北，酷玩多彩夜漢口」為主題的夜間消費活動，聚焦夜購、夜食、夜娛、夜遊四大板塊發展夜經濟，著力創建湖北省夜間消費集聚區；於二零二二年十二月，漢口北鮮花小鎮、味道小鎮、名車小鎮等體驗式專業商貿小鎮同期開業，連結源頭供應鏈，打造了華中地區最大規模的鮮花產業綜合交易基地——華中鬥南花卉城。

漢口北亦致力於縱深推進大型交易展會與實體市場發展結合，打造全省重要開放性平台。於二零二二年十二月二十八日至二零二三年一月七日，「2022全球數字貿易大會」及「武漢(漢口北)商品交易會」在漢口北舉辦。本次大會由湖北省人民政府主辦，30多個國家的外交使節、商協會負責人，數百位知名企業家和產業互聯網、外貿、供應鏈企業負責人，3萬多家採購商參展企業匯聚武漢，開展交流和貿易合作。大會期間，全國知名海鮮海產、鮮花苗木、糧油副食、進口食品等特色新型消費品供應鏈落戶漢口北，直播平台「Zall Select」成功上線並開設首家旗艦店，深入供應鏈源頭為客戶甄選時尚生活品牌，約200家廣東品牌服裝企業簽約落戶漢口北設

立營銷展示中心及倉儲物流中心，湖北省國家外貿轉型升級基地展示中心在漢口北「湖北外貿產業館」正式開放，全國數字貿易大會主題論壇、跨境產業互聯網峰會暨2022年度千峰之夜專題活動先後舉辦，漢口北酒店用品博覽會、文化用品博覽會、窗簾訂貨會、「閃亮星」直播節等103場專業採購活動接連舉行。

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」)持續深耕全產業鏈，聚焦核心板塊穩健發展，報告期內實現營業收入人民幣430億元。報告期內，雖有國際糖價上漲提振，但因國內疫情多點散發等因素影響，國內糖價以區間震盪行情為主，現貨市場總體弱于上年。甜味板塊以沐甜商城為載體，提前合理佈局糖源，針對細分客戶群體重點推出不同的業務模組，並新增成都、長沙、武漢等服務團隊，通過「城市合夥人」模式拓寬業務覆蓋面。沐甜商城新增註冊客戶數1,337戶，實現新增客戶轉化821戶，轉化率達約62%，商城成交量同比增長約85%，有效實現規模擴張，提升核心競爭力，構築競爭壁壘。同時，鄉村振興業務團隊深入農業種植一線，聚焦農業產業鏈有序搭建涉農業務場景，探索創新「產業大數據+數字化訂單交易+供應鏈金融+智慧農業」的產業振興鄉村數字化服務新模式，賦能產業上游，為鄉村振興佈局打下了堅實的涉農業務基礎。報告期內，中農網積極與29家金融機構建立合作，持續對現有金融產品進行迭代升級和產品線的不斷開拓，累計服務五百多家客戶通過中農網平台從銀行等金融機構獲得超30億元的產融服務支援。中農網堅持「以

客戶為中心」，在原有業務基礎上持續對沐甜商城、中農薈、CRM系統、信貸工廠進行優化迭代，加速業務發展。飼料板塊方面，通過技術和模式創新，圍繞適度規模養殖場客戶量身打造「惠豬盛宴」營銷活動，業務覆蓋18個省份，合作養殖戶405戶；飼料原料貿易方面新增客戶數218家，同比增長約179.5%。飼料生產加工項目亦取得新進展，其中蘭州項目在今年完成註冊、建設、完工並進入生產籌備階段；北海項目完成主體工程建設，達到生產條件。

此外，中農網的絲紡、咖啡及辣椒業務亦加快增長。報告期內，絲紡業務新增雲工廠投入建設，打造從原料到生產流通到絲綢紡織面料的精益化供應鏈管理和市場交付體系；咖啡業務方面除繼續完善國內外供應鏈體系，同時探索自營咖啡品牌新模式；辣椒業務方面則於年底新設立合資企業，開啟自有產能建設項目，逐步實現公司在調味品類產業鏈的戰略佈局，加速公司外延式發展步伐。

集團旗下HSH International Inc.(「化塑匯」)作為引領未來的化工電商，以「平台+供應鏈服務」的模式，整合信息、商品、物流、金融等資源，形成了一套針對化工、塑料行業上下游企業及服務商的供應鏈服務體系。二零二二年上半年上海疫情爆發，在全市居家辦公兩個月的情況下，化塑匯通過應用數字技術，包括利用靈活實用的移動端(應用程式、小程序等)及時響應下游加工企業採銷需求，利用自主研發的行業SaaS系統連接上游企業資源打通物流通路，實現了高效運營，業績保持穩步增長。此外，化塑匯進一步夯實管道業務，利用數據價值，加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分析，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。截至二零二二年十二月三十一日，化塑匯平台累計

客戶數達49,203個，實現營業收入約人民幣220億元，較去年同期增長約23%，主要由於石油苯、純苯品類的銷量有所增長及新品種的開拓。

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。二零二二年上半年上海等全國多地疫情再次爆發，卓鋼鏈率先推出「線上線下雙保供」模式，線下聯合全國28家服務中心，調動內部專業化團隊7x24小時隨時待命，線上通過「軟體+供應鏈服務」助力上下游企業維持正常運營及管理，聯合多間金融機構不斷豐富及優化「多銀行 多產品」供應鏈服務超市，實現了供應鏈金融服務全流程線上化，為疫情下的企業更好地解決資金難題，並持續為川藏鐵路三期項目、遂寧城南高速、西安市高鐵站樞紐工程項目等大型基建與民生工程，提供精準、高效的終端配送定制化服務，有力保障了國家重點工程施工鋼材供應的有序推進。卓鋼鏈的輕量級定制化SaaS系統服務，覆蓋鋼貿行業市場面所有的業務場景，實現銷售、客戶、項目、生產、庫存、採購、人資、財務、辦公等所有環節全程無縫管理。同時，卓鋼鏈進一步優化多維度全方位的智慧倉儲物流系統，提升倉儲、配送的經營管理能力，為產業鏈各方提供智慧、可視、高效的線上化服務，通過倉單電子化、物流配送無紙化安全交接，一方面有效規避人員的密切接觸，注重疫情防控的同時，也減少了傳統紙質資料傳遞，助力行業綠色發展。卓鋼鏈發起的「線上線下雙保供」行動，被中國鋼結構協會、中國金屬材料流通協會等協會單位及中國日報、環球網、界面新聞、萬聯網等主流媒體關注和報導。截至2022年底，卓鋼鏈在全國建立28個交易服務中心，覆蓋32省300多個城市，服務會員達6萬多家，倉儲總輸送量500萬噸，為158個大型民生工程和製造項目提供終端服務。於報告期內，儘管受到疫情及房地產市場波動的影響，整體鋼鐵產業鏈供需表現不佳，流動性變差，市場價格震盪下滑，卓鋼鏈仍實現營業收入約人民幣220億元，並榮獲「中國民營企業500強」、「上海供應鏈創新與應用優秀案例企業」及「2022年度產業互聯網百強榜十強」等多項榮譽。

全球大宗商品線上交易領域，集團旗下世界商品智能交易中心CIC自二零一八年十月上線以來，深耕大宗商品線上交易領域，以區塊鏈技術為底層提供一站式解決方案，降低國際貿易風險，提高流轉效率。截至二零二二年十二月，CIC平台累計註冊用戶14,233家，交易額近180億美元，主要交易品類包括煤炭、鎳礦、銅礦、鐵礦石及電解銅等。為保證供應鏈金融服務的順利進行，CIC努力開拓多元化的融資渠道，不斷增強電子金融服務和提供有效的風險管理，為國際電子金融服務提供新的解決方案，降低成本，拓寬渠道，提升交易效率，推動國際貿易發展。截至二零二二年十二月三十一日止年度，CIC實現營業收入約人民幣104億元。除了對雙碳經濟進行可行性研究之外，CIC進一步深入東南亞市場，通過平台SEO和SEM優化，為其數字化產品Trade Datapro提供營銷支援。此產品於2019年推出以來已獲得來自世界各地的客戶訂單，包括新加坡、印尼、日本、馬來西亞、越南、韓國、美國、土耳其等，產品的點擊率比去年增加了四倍，全球市場覆蓋率不斷擴大。

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

未來前景

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

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

投資組合

本集團於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日之上市股權投資組合如下：

於二零二二年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於 二零二二年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
香港股份代號 00607	豐盛控股有限公司 (「豐盛」)	590,962,500	2.23%	620,157	55,958	2,687	-

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

本集團於年內的上市股權投資表現及前景如下：

於二零二二年十二月三十一日，本集團於豐盛持有590,962,500股股份(二零二一年十二月三十一日：590,962,500股)，佔其全部已發行股本約2.2%(二零二一年十二月三十一日：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。於截至二零二二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2.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣39.8百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二二年十二月三十一日總資產約0.09%(二零二一年十二月三十一日：約0.09%)。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

經營業績

收入

本集團之收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣104,551.8百萬元增加約6.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣110,906.2百萬元。增加主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入增加；(ii)租金收入減少；及(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

截至二零二二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99.6%。截至二零二二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110,409.9百萬元(二零二一年：約人民幣103,607.8百萬元)。供應鏈管理及貿易業務之收入增加主要由於本集團持續擴大業務規模。

投資物業租金收入

本集團投資物業租金收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣530.6百萬元減少約54.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣240.9百萬元。減少乃主要由於受COVID-19疫情影響，部分租戶終止租約。

融資收入

本集團融資收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣83.3百萬元增加約4.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣87.2百萬元。增加主要由於來自中農網的供應鏈融資收入增加。

物業銷售及相關服務

物業銷售及相關服務收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣261.1百萬元減少約59.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣106.8百萬元。

本集團之物業銷售收入來自銷售零售商舖及配套設施單位。物業銷售收入減少主要歸因於二零二二年交付物業之建築面積有所減少。

收入成本

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團收入成本約為人民幣110,318.8百萬元(二零二一年：約人民幣103,666.1百萬元)。本集團總收入成本隨著收入增加而相應增加。

毛利

本集團之毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣885.8百萬元減少約33.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣587.4百萬元。本集團之毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約0.85%減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約0.53%，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二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣15.2百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣135.6百萬元。增加主要由於：(i)上市股本證券公平值虧損減少約人民幣40.5百萬元；(ii)財富管理產品及信託產品公平值收益增加約人民幣27.2百萬元；及(iii)或然代價之公平值虧損減少約人民幣53.6百萬元。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣236.4百萬元減少約11.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣209.7百萬元。減少主要由於(i)物流及裝卸雜費減少約人民幣6.2百萬元；(ii)辦公水電及管理費減少約人民幣13.2百萬元；以及(iii)推廣成本減少約人民幣6.3百萬元所致。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣635.6百萬元減少約18.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣520.8百萬元。有關減少主要由於(i)其他稅項減少約人民幣34.6百萬元；及(ii)員工支出、折舊和攤銷及研發開支減少約人民幣56.8百萬元。

預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)約人民幣29.1百萬元(二零二一年：約人民幣306.3百萬元)。於二零二一年確認減值虧損主要是由於受新冠疫情爆發影響，未能按預期收回應收租金。

無形資產及商譽之減值虧損

截至二零二二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為零和約人民幣267.1百萬元(二零二一年：分別約為人民幣61.7百萬元和人民幣334.0百萬元)。確認商譽減值虧損主要由於中農網二零二二財政年度財務表現不達預期。

投資物業估值淨虧損

截至二零二二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934.0百萬元(二零二一年：約人民幣240.7百萬元)。投資物業估值淨虧損乃主要由於位於漢口北的投資物業重估確認之公平值淨虧損所致。上述公平值淨虧損乃由於部分租戶受新冠疫情影響終止租約，引致租金收入下降。本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資計劃。

出售附屬公司之淨(虧損) 收益

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得出售附屬公司淨虧損約人民幣1,423.8百萬元(二零二一年：淨收益約人民幣90.6百萬元)。本年度確認淨虧損主要是由於出售卓爾發展(天津)有限公司之全部股權所致。

分佔聯營公司之淨溢利

截至二零二二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1.5百萬元(二零二一年：約人民幣30.1百萬元)。減少的主要原因是於二零二一年下半年出售本集團的主要聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd.，而於二零二二年並無確認任何類似規模的淨溢利。

財務收入及成本

本集團財務收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣223.3百萬元增加約58.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣353.4百萬元。增加主要由於定期存款利息收入增加。

本集團財務成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣1,037.0百萬元減少約12.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣910.0百萬元。減少主要歸因於計息借貸利息支出減少約人民幣40.3百萬元以及於發展中物業及發展中投資物業中資本化之數額增加約人民幣48.9百萬元。

所得稅抵免

截至二零二二年十二月三十一日止年度，所得稅抵免約為人民幣241.5百萬元(二零二一年：約人民幣158.7百萬元)。所得稅抵免增加乃主要由於二零二二年確認投資物業估值淨虧損以及商譽之減值虧損導致確認遞延稅項收入抵免。

年內虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣2,981.2百萬元(二零二一年：虧損約人民幣1,450.1百萬元)。截至二零二二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3,040.3百萬元(二零二一年：虧損約人民幣1,326.9百萬元)。

流動資金及資本來源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣1,442.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣446.5百萬元)及資產淨值約為人民幣14,148.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣14,148.1百萬元)。

淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零二一年十二月三十一日的46.1%增至二零二二年十二月三十一日的48.6%。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。於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣19,212.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣22,846.4百萬元)及總賬面值約人民幣10,589.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣10,013.1百萬元)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

於二零二二年十二月三十日，卓爾智聯集團有限公司(「卓爾智聯武漢」，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司)與武漢華商時代集團有限公司(「華商時代」，一間於中國成立之有限公司)訂立股權轉讓協議，據此，卓爾智聯武漢同意出售及華商時代同意購買股權，相當於卓爾發展(天津)有限公司(一間於中國成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司)之全部股權，代價為人民幣1,001.0百萬元。詳情請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日及二零二三年一月四日之公告。

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

有關本集團截至二零二二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4(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。於二零二二年十二月三十一日，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188.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣309.3百萬元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團為第三方提供財務擔保約人民幣331.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣170.0百萬元)。詳情請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告。

會計政策變動

有關會計政策變動之詳情，請參閱本公告中本公司綜合財務報表附註3。

報告期後事項

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用總計1,615名(二零二一年：1,825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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為約人民幣321.6百萬元(二零二一年：約人民幣331.3百萬元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如股份及購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

本集團已採納購股權計劃(「購股權計劃」),以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。有關購股權計劃,於二零二二年十二月三十一日,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。於二零二二年十二月三十一日,概無根據新購股權計劃授出購股權。

本集團亦已採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」),以表彰本集團任何成員公司(包括但不限於任何董事)任何僱員(董事會管理委員會全權酌情認定彼等已對或將對本集團作出貢獻)之貢獻,並向彼等提供獎勵,以挽留彼等繼續協助本集團之營運及發展及吸引合適人員協助本集團之進一步發展。

本公司委託由董事會委任之獨立受託人以信託形式代表獲准參與股份獎勵計劃之相關合格僱員(「獲選僱員」)持有管理委員會根據股份獎勵計劃授出的股份(「獎勵股份」),直至該等獎勵股份根據計劃規則及本公司與獨立受託人訂立的信託契據歸屬於相關獲選僱員。截至二零二二年十二月三十一日,已根據股份獎勵計劃授出16,680,000股獎勵股份。

遵守企業管治常規守則

本公司已採納上市規則附錄十四第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為,本公司於截至二零二二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

於截至二零二二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,截至二零二二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

於截至二零二二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，即張家輝先生、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二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並認為本集團截至二零二二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。

天職香港會計師事務所有限公司之工作範圍

本公告所載有關本集團截至二零二二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之數字已由本集團獨立核數師天職香港會計師事務所有限公司(「天職香港」)與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載數字核對一致。天職香港就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，因此，天職香港並未就本初步業績公告發表任何核證意見。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的股息(二零二一年：無)。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二三年五月二十五日(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，本公司將自二零二三年五月二十二日(星期一)起至二零二三年五月二十五日(星期四)(包括首尾兩天)止暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零二三年五月十九日(星期五)下午四時正前，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聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以辦理登記手續。

刊登經審核全年業績公告及年度報告

本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>。本集團截至二零二二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，預期將適時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，二零二三年三月三十一日

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、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。