

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度 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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

財務摘要

截至二零二三年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

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

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	4(a)	125,290,479	110,906,215
銷售成本		(124,443,841)	(110,318,790)
毛利		846,638	587,425
其他淨(虧損)/收益	5	(38,647)	135,597
銷售及分銷開支		(263,160)	(209,709)
行政及其他開支		(448,315)	(520,789)
預期信貸虧損模式下之減值虧損， 扣除撥回	6(b)	(104,554)	(29,136)
商譽之減值虧損		-	(267,083)
投資物業估值淨收益/(虧損)		470,456	(933,998)
持作出售投資物業估值淨虧損		-	(5,251)
出售附屬公司之淨收益/(虧損)		41,312	(1,423,797)
經營溢利/(虧損)		503,730	(2,666,741)
財務收入	6(a)	324,345	353,367
財務成本	6(a)	(619,563)	(910,001)
分佔聯營公司之淨溢利		9,191	1,513
分佔合營企業之淨虧損		(735)	(835)
除稅前溢利/(虧損)	6	216,968	(3,222,697)
所得稅(開支)/抵免	7	(151,292)	241,506
年內溢利/(虧損)		65,676	(2,981,191)
下列人士應佔：			
本公司權益股東		50,915	(3,040,264)
非控股權益		14,761	59,073
年內溢利/(虧損)		65,676	(2,981,191)
每股盈利/(虧損)(人民幣分)			
基本	8	0.41	(24.94)
攤薄	8	0.41	(24.94)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

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

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		24,466,240	23,475,664
物業、廠房及設備		348,144	291,524
無形資產		428,286	444,993
商譽		251,498	251,498
於聯營公司之權益		282,648	194,457
於合營企業之權益		18,495	19,230
以公平值計量且變動計入其他全面 收益的股權投資		3,000	–
合約資產		30,418	30,418
遞延稅項資產		468,045	419,367
		<u>26,296,774</u>	<u>25,127,151</u>
流動資產			
存貨		4,779,687	4,508,221
貿易及其他應收款項	10	20,055,402	17,383,123
以公平值計量且變動計入損益之 金融資產		264,416	684,792
應收關連方及附屬公司非控股股東 款項		924,025	639,920
預付稅項		34,066	38,808
已抵押銀行存款		9,641,308	10,255,721
現金及現金等價物		1,782,996	1,341,318
		<u>37,481,900</u>	<u>34,851,903</u>
分類為持作出售資產之非流動資產		–	380,016
		<u>37,481,900</u>	<u>35,231,919</u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	17,927,188	16,208,114
合約負債		10,395,307	6,453,504
租賃負債		17,081	10,828
以公平值計量且變動計入損益之 金融負債		-	77,380
應付關連方及附屬公司非控股股東 款項		1,020,646	434,431
計息借貸		10,405,065	12,951,172
即期稅項		547,033	498,844
		<u>40,312,320</u>	<u>36,634,273</u>
與分類為持作出售非流動資產 直接相關的負債		-	39,837
		<u>40,312,320</u>	<u>36,674,110</u>
流動負債淨值		<u>(2,830,420)</u>	<u>(1,442,191)</u>
資產總值減流動負債		<u>23,466,354</u>	<u>23,684,960</u>
非流動負債			
計息借貸		4,863,205	5,309,836
遞延收入		3,296	6,105
租賃負債		16,902	3,132
遞延稅項負債		4,376,266	4,217,781
		<u>9,259,669</u>	<u>9,536,854</u>
資產淨值		<u>14,206,685</u>	<u>14,148,106</u>
股本及儲備			
股本	12	34,454	34,454
儲備		13,769,807	13,717,604
本公司權益股東應佔權益總額		<u>13,804,261</u>	<u>13,752,058</u>
非控股權益		402,424	396,048
權益總額		<u>14,206,685</u>	<u>14,148,106</u>

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

本公告所載全年業績乃摘錄自本集團的綜合財務報表，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編製。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。

2. 財務報表的編製基準

編製財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟下列資產及負債按下文所述會計政策闡釋之公平值列賬：

- 投資物業，包括本集團為物業權益的註冊擁有人持作投資物業的租賃土地及建築物之權益；
- 於股權之投資及非股權投資；
- 衍生金融工具；及
- 業務合併中確認的或然代價。

持作出售之非流動資產按賬面值與公平值減銷售成本兩者中的較低者列賬。

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。

本集團於二零二三年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣2,830,420,000元。這些情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮，故本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

本公司董事於評估至少未來十二個月本集團的持續經營能力和於債務到期時履行還款責任的能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金需求和業績表現以及可使用的融資來源。本集團已採取及正採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- 通過實施多種策略改善本集團的供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，本集團預期將於未來十二個月產生正經營現金流；
- 本集團正積極並定期檢討資本結構，與銀行及其他金融機構就現有借款的續期或再融資進行磋商，於適當情況下亦會考慮通過銀行借款籌集額外資金；及
- 本集團計劃出售非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。

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

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

3. 採納新訂及經修訂準則

(a) 本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及修訂本

本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈於本集團二零二三年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的下列新訂國際財務報告準則及修訂本，以編製綜合財務報表：

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

除下文所述者外，本年度應用新訂國際財務報告準則及修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及財務表現及／或載列於該等綜合財務報表的披露並無重大影響。

國際會計準則第8號(修訂本)—會計估計定義

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

國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)—會計政策披露

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

國際會計準則第12號(修訂本)—與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項

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

4. 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要業務為在中國開發及運營大型消費品批發商場及為線上及線下客戶提供供應鏈管理及貿易業務、電商服務、金融服務、倉儲及物流服務。有關本集團主要業務之進一步詳情於附註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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
屬國際財務報告準則第15號範圍內之 來自與客戶訂立之合約的收入：		
按主要產品或服務線分拆		
—銷售物業及相關服務之收入	157,657	106,751
—供應鏈管理及貿易業務之收入	124,691,353	110,409,906
—其他	42,948	35,131
	<u>124,891,958</u>	<u>110,551,788</u>
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
—固定租賃付款	283,506	240,936
融資收入	59,262	87,236
其他	55,753	26,255
	<u>125,290,479</u>	<u>110,906,215</u>
屬國際財務報告準則第15號範圍內之 來自與客戶訂立之合約的收入：		
地區市場		
中國	116,439,424	100,143,006
新加坡	8,452,534	10,408,782
	<u>124,891,958</u>	<u>110,551,788</u>
確認收入時點		
某一時點	124,891,643	110,462,856
隨時間轉移	315	88,932
	<u>124,891,958</u>	<u>110,551,788</u>

本集團客戶群多元化，且本集團並無交易額超過本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度收入10%之單個客戶(二零二二年：無)。

(b) 分部報告

本集團按部門劃分管理其業務，而部門按業務線(產品及服務)組合設立。以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員(即主要營運決策人)內部呈報資料方式一致之方式，本集團列示以下兩個可呈報分部。概無將任何經營分部合計以構成以下之可呈報分部。

- 物業開發及相關服務：此分部開發、銷售及運營大型消費品批發商場及提供有關增值服務，如倉儲及物流服務。
- 供應鏈管理及貿易：此分部運營買賣農產品、化工材料、塑料原材料、消費品、黑色及有色金屬等，亦提供貿易相關之供應鏈金融服務。

(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或因該等分部應佔資產之折舊或攤銷而產生之開支分配予可呈報分部。

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

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

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，就資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

	物業開發及相關服務		供應鏈管理及貿易		總計	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可呈報分部收益	<u>441,163</u>	<u>347,687</u>	<u>124,806,368</u>	<u>110,523,397</u>	<u>125,247,531</u>	<u>110,871,084</u>
可呈報分部溢利/(虧損)	<u>77,071</u>	<u>20,732</u>	<u>(41,699)</u>	<u>(159,851)</u>	<u>35,372</u>	<u>(139,119)</u>

(ii) 可呈報分部收入及損益對賬

收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可呈報分部收入	125,247,531	110,871,084
其他收入	42,948	35,131
綜合收入(附註4(a))	<u>125,290,479</u>	<u>110,906,215</u>

溢利／(虧損)

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

5. 其他淨(虧損)/收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融工具 之公平值淨變動		
— 上市股本證券	(49,399)	(1,730)
— 理財產品及信託產品	(15,878)	34,446
— 遠期合約	(3,117)	25,549
— 或然代價	(8,839)	(1,176)
	<u>(77,233)</u>	<u>57,089</u>
政府補助	30,046	41,910
其他	8,540	36,598
	<u>(38,647)</u>	<u>135,597</u>

6. 除稅前溢利/(虧損)

除稅前溢利/(虧損)經(計入)/扣除：

(a) 財務(收入)/成本

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

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

(b) 預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回

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

(c) 其他項目

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

7. 所得稅

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	76,689	30,859
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	4,633	3,459
	<u>81,322</u>	<u>34,318</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	69,970	(254,330)
	<u>151,292</u>	<u>(241,506)</u>

8. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

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

普通股加權平均數(基本)

	二零二三年 千股	二零二二年 千股
於一月一日已發行普通股	12,399,506	11,782,826
管理層股份獎勵計劃下已發行股份之影響	(5,316)	(5,316)
二零二二年股份獎勵計劃下已發行股份之影響	-	6,261
發行股份之影響	-	406,027
	<u>12,394,190</u>	<u>12,189,798</u>

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

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

9. 股息

於二零二三年，並無向本公司權益股東派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零二二年：無)。

10. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	10(a)	7,851,883	8,351,748
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	10(b)	1,111,397	966,372
		8,963,280	9,318,120
墊付供應商款項		9,668,556	5,533,980
其他應收款項、按金及預付款項		1,423,566	2,531,023
		20,055,402	17,383,123

於二零二三年十二月三十一日，其他應收款項人民幣28,770,000元(二零二二年：人民幣8,000,000元)已抵押作為本集團計息借款的抵押品。

(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(扣除減值虧損的虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
六個月內	6,936,283	5,407,412
超過六個月但十二個月內	675,199	2,672,998
超過十二個月	240,401	271,338
	7,851,883	8,351,748

視乎單獨客戶的信貸等級，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)

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

附註：

應收有抵押貸款指墊付聯營公司及第三方借款人的貸款，乃由借款人的存貨、物業或非上市股份作抵押。

賬齡分析

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
六個月內	852,958	767,653
超過六個月但十二個月內	89,587	82,623
超過十二個月	<u>168,852</u>	<u>116,096</u>
	<u>1,111,397</u>	<u>966,372</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授0至360天的信貸期。

11. 貿易及其他應付款項

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

將於超過一年後結算的按金金額預期約為人民幣11,004,000元(二零二二年：人民幣6,609,000元)。所有其他貿易及其他應付款項預期於一年內結算或須於要求時償還。

(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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
六個月內	11,750,708	6,305,494
超過六個月但十二個月內	1,218,824	4,900,926
超過十二個月	991,554	487,644
	<u>13,961,086</u>	<u>11,694,064</u>

(ii) 預收款項主要指投資物業的預收租金。

12. 股本

股本

	二零二三年		二零二二年	
	股份數目 (千股)	金額 千港元	股份數目 (千股)	金額 千港元
法定：				
每股面值0.00333港元之普通股	<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	12,399,506	41,329	11,782,826	39,275
發行新股份(附註(i))	-	-	600,000	1,998
根據股份獎勵計劃 發行股份(附註(ii))	-	-	16,680	56
於十二月三十一日	<u>12,399,506</u>	<u>41,329</u>	<u>12,399,506</u>	<u>41,329</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>34,454</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) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，合共16,680,000股獎勵股份已發行及配發予本集團若干關連承授人及選定僱員。

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 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

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，其中指出於二零二三年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣2,830,420,000元。該等情況連同綜合財務報表附註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。

管理層討論及分析

業務回顧

消費品批發交易

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

二零二三年，漢口北借政策之「力」，增發展之「效」。湖北省2023年政府工作報告兩次分別提及「漢口北成功舉辦漢交會等14場國際性全國性活動」和「支持漢口北國際貿易城等百億級交易市場建設」。武漢市2023年政府工作報告四次提及漢口北，包括「推動漢口北等直播電商集聚區發展」、「重點打造漢口北等10個直播電商集聚區」、「推進漢口北國際商品交易中心優化升級」及「舉辦全球數字貿易大會、武漢(漢口北)商品交易會」。漢口北在第23屆中國商品交易市場大會上獲評2022年度全國商品交易市場優化升級示範市場，而漢口北直播電商基地則獲評武漢市A級直播電商集聚區。漢口北更被湖北省商務廳評為省內外貿一體化改革試點產業基地，並在第13屆中國商品市場峰會上入選中國商品市場綜合百強前五名。

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

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

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

供應鏈管理及貿易

本集團目前已建設運營了農產品、化工塑料、鋼鐵及能源等B2B交易平台矩陣。

本集團旗下大型農產品B2B交易平台深圳市中農網有限公司(「中農網」)堅持以戰略為目標，以客戶為中心，著力推進產業鏈數字化服務轉型升級。報告期內，中農網聚焦核心板塊，打造差異化核心競爭力，實現營業收入約人民幣408億元。二零二三年上半年，印度食糖減產且實施食糖出口限制，同時國內食糖減產，導致食糖階段性供需矛盾，推動食糖價格上漲，而下半年巴西及國內廣西食糖開榨，且預估產量不斷上調，全球供應預期改善，食糖價格維持在相對低位。儘管白糖市場波動劇烈，中農網仍實現甜味板塊全年營業收入約人民幣309億元。中農網緊緊圍繞「保存量、促增量、謀轉型」的經營策略，以沐甜商城為載體不斷夯實基礎，從原有主營品類向多品類成功擴張，實現製藥用糖、烘焙用糖和精製用糖等174個新品類流通，加強運營推廣，擴大各細分品類競爭優勢和市場佔有率，以多樣化產品精準匹配多樣化需求，有效提高客戶粘性及轉化率。二零二三年沐甜商城新增註冊客戶1,073個，新增客戶轉化438個，轉化率達41%。同時，中農網從戰略高度踐行數智化創新發展，有序推動數字化項目建設。中農網創新研發首個服務於白糖全產業鏈用戶的「AI糖」智能大模型，基於白糖業務場景的實際需求，向使用者提供採購、交易、行業資訊等系列服務。依託中農薈商城，中農網搭建數字化農資農服購銷場景，創新打造「甘蔗擴種扶持專項」模式，觸達糖廠近20家，服務蔗農1,700餘戶，有效助推鄉村振興。在香辛調味品板塊，中農網圍繞乾辣椒品類，以進口、生產加工和銷售相結合的運營模式已漸趨成熟，在西安、成都、重慶等地分設8個區域行銷分中心，營業收入約達人民幣2.6億元，全年新增客戶505個，

產品出口至印尼、南非、日本等國家。飼料原料交易業務，中農網圍繞豆粕、玉米和葵花籽粕等產品，不斷累積行業頭部客戶資源，全年新增客戶185個，客戶總數達到506個，實現營業收入約人民幣10億元，同比增長15%。

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

在黑色大宗商品領域，集團旗下上海卓鋼鏈電子商務有限公司(「卓鋼鏈」) 以科技構建「智慧交易、供應鏈服務、SaaS雲服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊」六大服務平台，助推產業變革和轉型升級。卓鋼鏈運用物聯網、5G、區塊鏈溯源等技術，聯合多間金融機構，創新打造「多銀行多產品」供應鏈服務超市，切實解決鋼鐵產業鏈融資難題，讓客戶享受金融機構安全、便捷、高效的線上供應鏈服務。卓鋼鏈的輕量級定制化SaaS系統服務，

覆蓋鋼鐵產業所有業務場景，實現銷售、生產、庫存、採購、人資、財務、辦公等全流程無縫管理，已服務包括大型央國企在內的2,000多家客戶，助力企業人效比提升29%，線上運營效率提升18%。該SaaS服務系統已通過華為鯤鵬技術認證。卓鋼鏈獨立自主研發的電子倉單信息聯盟鏈系統，為黑色大宗商品供應鏈各方提供安全、高效、智能、便捷的倉儲監管加工服務，已獲得國家知識產權發明專利。截至二零二三年，卓鋼鏈在全國建立30個交易服務中心，輻射32省310多個城市，服務會員達7萬多家，建立32家卓倉匯標準倉，成功為350個民生工程、高端製造項目服務。卓鋼鏈更積極為基建、汽車、光伏新能源、電力電網等細分市場在內的大型終端用鋼企業提供一站式供應鏈集成服務方案，已服務多間大型央國企及行業龍頭企業。二零二三年，卓鋼鏈實現營業收入約人民幣245億元，並榮獲上海百強企業、中國產業互聯網百強企業等多項榮譽；旗下上海卓鋼鏈科技有限公司連續四年入選上海市科技型中小企業名單，並獲上海市創新型中小企業、國家級高新技術企業、電子倉單發明專利等榮譽認證。作為鋼鐵數智服務平台代表，卓鋼鏈參與起草全國《大宗商品價格指數編製準則》並入選為首批執行單位。

全球大宗商品線上交易領域，集團旗下世界商品智能交易中心CIC自二零一八年十月上線以來，深耕大宗商品線上交易領域，以區塊鏈技術為底層，降低國際貿易風險，提高流轉效率，提供一站式解決方案。截至二零二三年十二月，CIC平台累計註冊用戶16,378家，交易額超200億美元，主要交易品類包括煤炭、鎳礦，銅礦，鐵礦石，電解銅等。為保證供應鏈金融服務的順利進行，CIC在繼續加深與卓紅金服合作的同時，努力開拓多元化的融資渠道，依託其區塊鏈技術不斷增強電子金融服務和提供有效的風險管理，為國際電子金融服務提供新的解決方案，不斷降低成本，拓寬渠道，提升交易效率，助推國際貿易發展。截至二零二三年十二月

三十一日止年度，CIC實現營業收入約人民幣80億元，旗下貿易大數據平台TradeData.pro通過多元化的網路行銷策略進一步擴展了全球市場，主要覆蓋東南亞及歐美國家和地區，產品點擊率比去年大幅增加。

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

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

於二零二三年十二月三十一日

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

於二零二二年十二月三十一日

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

附註：豐盛將50股股份綜合為1股，自二零二三年十二月四日起生效。

本集團於年內的上市股權投資表現及前景如下：

於二零二三年十二月三十一日，本集團於豐盛持有11,819,250股股份(二零二二年十二月三十一日：11,819,250股)，佔其全部已發行股本約1.9%(二零二二年十二月三十一日：約2.2%)。豐盛是一間香港聯合交易所有限公司的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及服務業務以及新能源業務。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認未變現持股虧損約人民幣49.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2.7百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二三年十二月三十一日總資產約0.01%(二零二二年十二月三十一日：約0.09%)。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

經營業績

收入

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

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團來自供應鏈管理及貿易業務之收入貢獻本集團總收入約99.5%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團來自供應鏈管理及貿易業務之收入約為人民幣124,691.4百萬元(二零二二年：約人民幣110,409.9百萬元)。供應鏈管理及貿易業務之收入增加主要由於本集團持續擴大業務規模。

投資物業租金收入

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

融資收入

本集團融資收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣87.2百萬元減少約32.1%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣59.3百萬元。減少主要由於來自中農網的供應鏈融資收入減少。

物業銷售及相關服務

物業銷售及相關服務收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣106.8百萬元增加約47.7%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣157.7百萬元。

本集團之物業銷售收入來自銷售零售商舖及配套設施單位。物業銷售及相關服務收入增加主要歸因於二零二三年交付物業之建築面積有所增加。

銷售成本

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

毛利

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

其他淨(虧損)/收益

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

銷售及分銷開支

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

行政及其他開支

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

預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回

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

商譽減值虧損

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

投資物業估值淨收益／(虧損)

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業估值淨收益約人民幣470.5百萬元(二零二二年：虧損約人民幣934.0百萬元)。淨估值收益主要由於本年度內新增物業轉為作租賃用途的投資物業以及物業價值穩定所致。

出售附屬公司之淨收益／(虧損)

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

分佔聯營公司之淨溢利

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得分佔聯營公司之淨溢利約人民幣9.2百萬元(二零二二年：約人民幣1.5百萬元)。有關增加主要由於本集團主要聯營公司的溢利增加。

財務收入及成本

本集團財務收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣353.4百萬元減少約8.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣324.3百萬元。有關減少乃主要由於定期存款利息收入減少所致。

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

所得稅(開支)／抵免

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

年內溢利／(虧損)

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

流動資金及資本來源

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

現金狀況

本集團的現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,783.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,341.3百萬元)。本集團之現金及現金等價物水平維持穩定。本集團定期及密切監察其資金及財務狀況以滿足本集團資金需求。

計息借貸

本集團計息借貸總額由二零二二年十二月三十一日約人民幣18,261.0百萬元減少約16.4%至二零二三年十二月三十一日約人民幣15,268.3百萬元。貸款大部份以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值。於截至二零二三年十二月三十一日止年度之利率詳情載於本公告綜合財務報表附註6(a)。

淨負債比率

本集團的淨負債比率由二零二二年十二月三十一日的48.6%降至二零二三年十二月三十一日的28.1%。淨負債比率之計算方法為計息借貸及租賃負債減現金及現金等價物及已抵押銀行存款後除以本公司權益股東應佔權益總額。

外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

資產質押

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

附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購及出售

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團並無重大收購或出售事項。本集團將繼續尋求機會出售非核心資產及業務，以增強流動性及將資源投入到核心業務中。

分部報告

有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度分部報告的詳情，載於本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付款，則本集團將負責償還未償還之按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團之擔保期自有關按揭貸款授出日期起至買方獲得個人房產證及買方悉數清償按揭貸款(以較早者為準)止。於二零二三年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授之按揭融資提供之擔保約為人民幣137.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣188.4百萬元)。

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

會計政策變動

有關會計政策變動之詳情，請參閱本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

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

本集團已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。購股權計劃已於二零二一年六月二十日屆滿。有關購股權計劃，於二零二三年十二月三十一日，15,547,407份購股權尚未行使，30,120,543份購股權已失效，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度內概無購股權根據購股權計劃獲行使或註銷。本公司已於二零二一年五月二十八日批准及採納新購股權計劃(「二零二一年購股權計劃」)，以繼續向合資格參與者授出購股權，作為對本集團所作貢獻或潛在貢獻之激勵或獎勵。於二零二三年十二月三十一日，概無根據二零二一年購股權計劃授出購股權。

本集團亦已採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰本集團任何成員公司任何僱員(包括但不限於任何董事)(董事會管理委員會全權酌情認定彼等已對或將對本集團作出貢獻)之貢獻，並向彼等提供獎勵，以挽留彼等繼續協助本集團之營運及發展及吸引合適人員協助本集團之進一步發展。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲授出、歸屬、註銷或失效。

遵守企業管治常規守則

本公司已採納上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則所載守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已採納上市規則附錄C3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，截至二零二三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

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

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二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並認為本集團截至二零二三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二零二三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」)與本集團截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度的股息(二零二二年：無)。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二四年五月二十八日(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，本公司將自二零二四年五月二十三日(星期四)起至二零二四年五月二十八日(星期二)(包括首尾兩天)止暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零二四年五月二十二日(星期三)下午四時正前，將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>。本集團截至二零二三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，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，董事會由八名成員組成，其中包括執行董事閻志先生、于剛博士、齊志平先生、余偉先生及范曉蘭女士；以及獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。