

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 卓尔**

**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)

**截至二零一九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」)日期為二零二零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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績(「二零一九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，本集團截至二零一九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。由於已對二零一九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「二零一九年未經審核與經審核全年業績之重大差異」一節。截至二零一九年十二月三十一日止年

度之經審核綜合業績以及摘錄自本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之比較數據如下：

## 財務摘要

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	<b>72,898,756</b>	56,116,072
毛利	<b>1,224,911</b>	1,559,600
毛利率	<b>1.7%</b>	2.8%
年內溢利	<b>57,519</b>	1,273,907
每股盈利—基本(人民幣分)	<b>0.79</b>	11.76
—攤薄(人民幣分)	<b>0.79</b>	11.75
非流動資產總值	<b>32,286,754</b>	28,820,778
流動資產總值	<b>29,158,306</b>	24,260,340
持作出售非流動資產	<b>44,179</b>	—
資產總值	<b>61,489,239</b>	53,081,118
非流動負債總額	<b>10,259,262</b>	9,817,742
流動負債總額	<b>31,607,503</b>	23,654,563
負債總額	<b>41,866,765</b>	33,472,305
資產淨值	<b>19,622,474</b>	19,608,813

## 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
收入	3(a)	<b>72,898,756</b>	56,116,072
銷售成本		<b>(71,673,845)</b>	(54,556,472)
<b>毛利</b>		<b>1,224,911</b>	1,559,600
其他淨虧損	4	<b>(756,289)</b>	(530,495)
銷售及分銷開支		<b>(197,009)</b>	(213,657)
行政及其他開支		<b>(662,097)</b>	(760,769)
貿易及其他應收款項之減值虧損		<b>(246,229)</b>	(265,422)
無形資產之減值虧損		<b>(20,300)</b>	(152,824)
商譽之減值虧損		<b>(258,327)</b>	(461,028)
<b>投資物業公平值變動前經營虧損</b>		<b>(915,340)</b>	(824,595)
投資物業估值淨收益		<b>2,533,075</b>	3,865,192
<b>經營溢利</b>		<b>1,617,735</b>	3,040,597
融資收入	5(a)	<b>175,443</b>	206,000
融資成本	5(a)	<b>(1,112,535)</b>	(697,151)
分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)		<b>8,313</b>	(172,873)
分佔合營企業之淨虧損		<b>(1,895)</b>	(2,343)
於一間聯營公司投資之減值虧損		<b>-</b>	(26,155)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>687,061</b>	2,348,075
所得稅	6(a)	<b>(629,542)</b>	(1,074,168)
<b>年內溢利</b>		<b>57,519</b>	1,273,907
下列人士應佔：			
本公司權益股東		<b>92,797</b>	1,371,304
非控股權益		<b>(35,278)</b>	(97,397)
<b>年內溢利</b>		<b>57,519</b>	1,273,907
每股盈利(人民幣分)			
基本	7	<b>0.79</b>	11.76
攤薄	7	<b>0.79</b>	11.75

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一九年 附註 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
年內溢利	<u>57,519</u>	<u>1,273,907</u>
年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
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 股份投資—公平值儲備變動淨額(非劃轉)	-	(1,895)
隨後可能被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)	-
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>8,220</u>	<u>(20,793)</u>
年內其他全面收益	<u>6,770</u>	<u>(22,688)</u>
年內全面收益總額	<u>64,289</u>	<u>1,251,219</u>
下列人士應佔：		
本公司權益股東	98,237	1,350,993
非控股權益	<u>(33,948)</u>	<u>(99,774)</u>
年內全面收益總額	<u>64,289</u>	<u>1,251,219</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

(以人民幣列示)

		二零一九年	二零一八年
			(附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		29,168,628	25,456,399
物業、廠房及設備	8	331,515	314,300
無形資產		715,058	755,305
商譽		990,637	1,252,042
於聯營公司之權益		460,936	467,588
於合營企業之權益		24,279	25,519
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		339,388	329,876
遞延稅項資產		247,611	211,047
		<u>32,286,754</u>	<u>28,820,778</u>
<b>流動資產</b>			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產		4,794,964	4,785,355
存貨		5,833,647	6,277,105
預付稅項		20,538	12,017
貿易及其他應收款項	9	11,733,935	8,604,425
應收關連方款項		820,919	193,293
初始到期日超過三個月之銀行定期存款		30,014	203,287
已抵押銀行存款		4,680,345	3,066,232
現金及現金等價物		1,243,944	1,118,626
		<u>29,158,306</u>	<u>24,260,340</u>
持作出售非流動資產		<u>44,179</u>	<u>—</u>
		<u>29,202,485</u>	<u>24,260,340</u>

		二零一九年	二零一八年
			(附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
以公平值計量且變動計入損益之金融負債		315,674	142,327
貿易及其他應付款項	10	13,609,439	11,006,540
合約負債		3,054,538	1,835,718
租賃負債		13,531	–
應付關連方款項		95,072	956,391
計息借貸		14,017,079	9,255,114
即期稅項		502,170	452,480
遞延收入		–	5,993
		<u>31,607,503</u>	<u>23,654,563</u>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<u>(2,405,018)</u>	<u>605,777</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>29,881,736</u>	<u>29,426,555</u>
<b>非流動負債</b>			
計息借貸		4,473,534	4,970,830
遞延收入		8,612	2,879
租賃負債		12,190	–
應付關連方款項		373,230	–
以公平值計量且變動計入損益之金融負債		–	59,024
遞延稅項負債		5,391,696	4,785,009
		<u>10,259,262</u>	<u>9,817,742</u>
<b>資產淨值</b>		<u>19,622,474</u>	<u>19,608,813</u>
<b>股本及股息</b>	11		
股本		32,733	32,437
儲備		19,046,261	18,747,155
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<u>19,078,994</u>	<u>18,779,592</u>
<b>非控股權益</b>		<u>543,480</u>	<u>829,221</u>
<b>權益總額</b>		<u>19,622,474</u>	<u>19,608,813</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較數字未予重列，詳見附註2。

## 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。

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂本，該等新準則及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及以往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

截至二零一九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述會計政策以公平值列賬：

- 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建築物及租賃土地之權益；
- 衍生金融工具；
- 業務合併中確認的或然代價；及
- 可轉換可贖回優先股。

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使用能最佳反應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」)。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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣2,405,018,000元(二零一八年十二月三十一日：淨流動資產人民幣605,777,000元)。本集團依賴往來銀行和金融機構的財務支持，亦依賴自往後營運產生足夠現金流以支付其經營成本及應付其財務承擔的能力，這些情況可能顯示本集團繼續按持續經營基準運營的能力存在較大不確定性。

董事會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，以評估自報告期末起至少十二個月本集團的持續經營能力和於債務到期時履行義務的能力。本集團已採取若干方案改善本集團的流動資金和財務狀況，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，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，本集團預期未來十二個月將會產生經營現金淨流入；
- 於二零二零年首四月，本集團已獲取計息借貸人民幣2,630,546,000元。董事正致力於展期或獲取新的銀行借款或銀行授信進行再融資；
- 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。

此外，於2019年12月31日，銀行貸款及來自其他金融機構的貸款合計人民幣10,195,942,000元以若干投資物業及發展中投資物業作抵押。當它們到期時，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)其整體房地產投資組合的性質，價值和價值的波動性，包括目前尚未抵押的房地產。

倘上述措施奏效，董事信納本集團於報告期起最少未來十二個月將能於財務承擔到期時滿足財務承擔。因此，財務報表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 會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈一項新的國際財務報告準則，即國際財務報告準則第16號「租賃」及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。

除國際財務報告準則第16號「租賃」外，概無任何修改對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式造成重大影響。本集團尚未應用任何於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

### **國際財務報告準則第16號，租賃**

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、準則詮釋委員會詮釋第15號「經營租賃－優惠」及準則詮釋委員會詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。該準則引入單一的承租人會計模型，其要求承租人確認所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租賃期間為12個月或以下（「短期租賃」）及資產價值較低的租賃除外。該準則轉承國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，大致上維持不變。

國際財務報告準則第16號亦引入額外的定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者評估租賃對實體的財務狀況、財務業績及現金流量的影響。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法，因此於二零一九年一月一日將首次應用的累計影響確認為權益期初結餘調整。比較資料並無重列及繼續根據國際會計準則第17號予以呈報。

#### **a 承租人會計處理及過渡性影響**

國際財務報告準則第16號刪除承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求（誠如國際會計準則第17號先前所要求者）。反之，當本集團為承租人，其須將所有租賃資本化，包括先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟豁免的該等短期租賃及低價值資產租賃除外。

於過渡至國際財務報告準則第16號之日（即二零一九年一月一日），本集團釐定剩餘租期，並將餘下租金的現值按二零一九年一月一日的相關遞增借款利率貼現，計量先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債。釐定餘下租金現值所用的遞增借款利率的加權平均數為4.75%。

下表概述採納國際財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於二零一八年 十二月 三十一日的 賬面值 人民幣千元	經營租賃 合約資本化 人民幣千元	於二零一九年 一月一日的 賬面值 人民幣千元
<b>綜合財務狀況表中因採用國際財務報告 準則第16號而受影響的項目：</b>			
物業、廠房及設備	314,300	25,875	<b>340,175</b>
<b>非流動資產總額</b>	<b>28,820,778</b>	<b>25,875</b>	<b>28,846,653</b>
貿易及其他應收款項	8,604,425	(1,240)	<b>8,603,185</b>
<b>流動資產總額</b>	<b>24,260,340</b>	<b>(1,240)</b>	<b>24,259,100</b>
貿易及其他應付款項	11,006,540	(247)	<b>11,006,293</b>
租賃負債(流動)	–	9,623	<b>9,623</b>
<b>流動負債</b>	<b>23,654,563</b>	<b>9,376</b>	<b>23,663,939</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>605,777</b>	<b>(10,616)</b>	<b>595,161</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>29,426,555</b>	<b>15,259</b>	<b>29,441,814</b>
租賃負債(非流動)	–	15,259	<b>15,259</b>
<b>非流動負債總額</b>	<b>9,817,742</b>	<b>15,259</b>	<b>9,833,001</b>
<b>淨資產</b>	<b>19,608,813</b>	<b>–</b>	<b>19,608,813</b>

**b 租賃投資物業**

根據國際財務報告準則第16號，本集團於持有該等物業以賺取租金收入及／或資本增值(「租賃投資物業」)時，須將所有租賃物業作為投資物業入賬。採納國際財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無重大影響，因為本集團過往已選擇將於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的所有租賃物業根據國際會計準則第40號「投資物業」入賬。因此，這些租賃投資物業繼續按公平值列賬。

**c 出租人會計處理**

除上文b段所述出租投資物業外，本集團作為經營租賃的出租人出租若干物業項目。本集團作為出租人適用的會計政策與國際會計準則第17號項下的會計政策大致上維持不變。

根據國際財務報告準則第16號，當本集團在轉租安排中充當中間出租人時，須按照主租約所產生的使用權資產而將轉租歸類為融資租賃或經營租賃，而非按照有關資產分類。在採用國際財務報告準則第16號，有關處理方法並不會對本集團的財務報表有重大影響。

### 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之分拆如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	127,363	682,848
—供應鏈管理及貿易業務之收入	71,748,471	54,089,362
—電子商貿及金融服務業務之收入	9,741	106,055
—建造合同收入	9,512	5,014
—其他	9,196	31,340
	<u>71,904,283</u>	<u>54,914,619</u>
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
—固定租賃付款	769,097	740,888
融資收入	160,886	317,205
其他	64,490	143,360
	<u>72,898,756</u>	<u>56,116,072</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。

**(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**

於二零一九年十二月三十一日，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約為人民幣767,646,000元(二零一八年：人民幣857,754,000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(二零一八年：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段的可行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(原定預計持續時間為一年或更短)項下的剩餘履約責任時有權獲得的收益之資料。

**(b) 分部報告**

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

- 物業開發及相關服務：此分部開發、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。
- 電子商貿及金融服務：此分部提供供應鏈金融、擔保、融資租賃及保理與資產管理等金融服務。
- 供應鏈管理及貿易業務：此分部運營買賣農產品、化工品、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支出(該等分部應佔資產之折舊或攤銷產生之支出除外)分配予可呈報分部。

用於可呈報分部溢利之方法為除融資成本、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辦事處或公司行政開支。

此外，管理層接獲有關收入(包括分部間之銷售)、來自分部直接管理之現金結餘、借貸及衍生工具之利息收入及開支、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。

截至二零一九年及二零一八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		電子商貿及金融服務		供應鏈管理及貿易		總計	
	二零一九年 二零一八年 (附註) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 二零一八年 (附註) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 二零一八年 (附註) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 二零一八年 (附註) 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按收入確認時間分拆								
時間點	72,510	613,637	-	106,055	71,571,635	54,089,362	71,644,145	54,809,054
隨時間推移	897,952	958,473	31,779	58,285	315,684	258,920	1,245,415	1,275,678
來自外部客戶之收入	970,462	1,572,110	31,779	164,340	71,887,319	54,348,282	72,889,560	56,084,732
分部間收入	-	-	-	-	-	-	-	-
可呈報分部收入	970,462	1,572,110	31,779	164,340	71,887,319	54,348,282	72,889,560	56,084,732
可呈報分部溢利/(虧損)	323,706	626,544	3,833	(98,032)	(134,886)	(67,680)	192,653	460,832
投資物業估值收益淨額	2,533,075	3,865,192	-	-	-	-	2,533,075	3,865,192
融資收入	1,046	61,620	74	393	174,318	140,143	175,438	202,156
融資成本	(555,722)	(300,825)	(2,968)	(3,846)	(424,512)	(305,883)	(983,202)	(610,554)
折舊及攤銷	(13,852)	(12,190)	(339)	(1,671)	(39,776)	(57,798)	(53,967)	(71,659)
分佔聯營公司之淨(虧損)/溢利	-	(169)	9,465	(164,108)	(1,152)	(8,596)	8,313	(172,873)
分佔合營企業之淨(虧損)/溢利	(495)	(2,694)	-	-	(1,400)	351	(1,895)	(2,343)
於一間聯營公司投資之減值虧損	-	-	-	(26,155)	-	-	-	(26,155)
可呈報分部資產	38,209,729	32,504,601	534,420	813,235	21,088,026	16,588,661	59,832,175	49,906,497
年內添置非流動分部資產	7,737	13,203	10,128	157,423	72,304	231,919	90,169	402,545
可呈報分部負債	12,777,839	11,872,360	368,090	1,735,536	20,668,400	14,049,617	33,814,329	27,657,513

附註：本集團採用經修訂的追溯法初始採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列，詳見附註2。

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債對賬

收入

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
可呈報分部收入	72,889,560	56,084,732
其他收入	9,196	31,340
綜合收入(附註3(a))	<u>72,898,756</u>	<u>56,116,072</u>

溢利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利	<u>192,653</u>	<u>460,832</u>
其他淨虧損	(756,289)	(530,495)
投資物業估值收益淨額	2,533,075	3,865,192
融資收入	175,443	206,000
融資成本	(1,112,535)	(697,151)
分佔聯營公司之淨溢利/(虧損)	8,313	(172,873)
分佔合營企業之淨虧損	(1,895)	(2,343)
於一間聯營公司投資之減值虧損	-	(26,155)
未分配總部及企業開支	<u>(351,704)</u>	<u>(754,932)</u>
除稅前綜合溢利	<u>687,061</u>	<u>2,348,075</u>

資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
可呈報分部資產	59,832,175	49,906,497
分部間應收款項對銷	<u>(1,328,416)</u>	<u>(818,168)</u>
	<u>58,503,759</u>	<u>49,088,329</u>
於合營企業之權益	24,279	25,519
於聯營公司之權益	460,936	467,588
遞延稅項資產	247,611	211,047
預付稅項	20,538	12,017
持作出售之非流動資產	44,179	-
未分配總部及企業資產	<u>2,187,937</u>	<u>3,276,618</u>
綜合資產總值	<u>61,489,239</u>	<u>53,081,118</u>

## 負債

	二零一九年	二零一八年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部負債	<b>33,814,329</b>	27,657,513
分部間應付款項對銷	<b>(1,328,416)</b>	(1,887,221)
	<b>32,485,913</b>	25,770,292
即期稅項	<b>502,170</b>	452,480
遞延稅項負債	<b>5,391,696</b>	4,785,009
未分配總部及企業負債	<b>3,486,986</b>	2,464,524
綜合負債總額	<b>41,866,765</b>	33,472,305

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列，詳見附註2。

### (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產品地點劃分。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	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年 十二月 三十一日	二零一八年 十二月 三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國	<b>70,074,543</b>	55,294,887	<b>31,683,293</b>	28,268,170
新加坡	<b>2,576,332</b>	821,185	<b>7,760</b>	2,983
其他	<b>247,881</b>	-	-	-
	<b>72,898,756</b>	56,116,072	<b>31,691,053</b>	28,271,153

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列，詳見附註2。

#### 4 其他淨虧損

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	(812,810)	(879,148)
– 理財產品及信託產品	136,205	101,498
– 衍生金融工具	124,328	23
– 或然代價	(165,722)	251,298
– 一間附屬公司的可轉換可贖回優先股	37,717	14,049
攤薄一間聯營公司權益的淨虧損*	(63,625)	–
出售上市股本證券的虧損	(61,705)	(80,274)
政府補助	43,587	37,959
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息	–	10,922
出售投資物業之虧損	(5,668)	–
出售附屬公司之收益淨額	5,357	–
其他	6,047	13,178
	<b>(756,289)</b>	<b>(530,495)</b>

- \* 攤薄一間聯營公司權益的淨虧損包括攤薄LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「蘭亭集勢」) 權益之虧損人民幣72,207,000元以及攤薄寧波海上鮮信息技術有限公司 (「海上鮮」) 權益之收益人民幣8,582,000元，主要是因為於二零一九年間蘭亭集勢和海上鮮發行新股予其他方。

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)/扣除：

### (a) 融資(收入)/成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>(175,443)</u>	<u>(206,000)</u>
融資成本		
計息借貸利息	909,555	793,701
租賃負債利息	1,241	-
其他借貸成本	12,764	12,177
減：撥入發展中物業及發展中投資物業之資本化款項*	<u>(113,759)</u>	<u>(261,010)</u>
	809,801	544,868
銀行手續費及其他	297,295	153,428
匯兌淨虧損/(收益)	<u>5,439</u>	<u>(1,145)</u>
	<u>1,112,535</u>	<u>697,151</u>

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列，詳見附註2。

\* 截至二零一九年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年4.75%至12.20% (二零一八年：4.75%至13.00%)之比率資本化。

(b) 員工成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	268,551	258,695
向定額供款退休計劃作出之供款	30,056	24,728
以權益結算股份支付的開支	3,858	72,056
	<u>302,465</u>	<u>355,479</u>

(c) 其他項目

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
攤銷		
—無形資產	58,270	60,557
折舊(附註8)		
—自置物業、廠房及設備*	31,139	38,959
—使用權資產*	14,438	—
壞賬損失		
—貿易應收款項及應收票據	201,237	187,878
—應收貸款及保理應收款項	44,992	77,544
核數師薪酬		
—審計服務	5,150	4,900
先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的 租賃之最低付款總額*	—	44,934
研發成本(攤銷成本除外)	54,402	26,498
自投資物業應收租金減直接開銷人民幣14,317,000元 (二零一八年：人民幣21,341,000元)	754,780	719,547
建造合約成本	9,512	5,014
已售商品成本	71,459,292	53,779,019
已售物業成本	<u>51,878</u>	<u>382,542</u>

\* 本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃相關使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產的折舊，而非按照先前政策根據經營租賃按直線基準於租賃期內確認產生的租金開支。根據此方法，比較資料不予重列，詳見附註2。

## 6 綜合損益表內之所得稅

### (a) 綜合損益表內之稅項指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	<b>78,720</b>	145,166
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	<b>1,998</b>	60,795
	<b>80,718</b>	205,961
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額之產生及撥回	<b>548,824</b>	868,207
	<b>629,542</b>	1,074,168

- (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權區毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於截至二零一九年及二零一八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二零一九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，而本集團一間附屬公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司於截至二零一九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，兩間集團附屬公司，深圳市中農易迅信息技術有限公司及卓集送資訊科技(武漢)有限公司按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

於截至二零一九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 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣92,797,000元(二零一八年：人民幣1,367,182,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,696,778,000股(二零一八年：11,628,038,000股)計算，結果如下：

#### 普通股加權平均數(基本)

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
於一月一日已發行普通股	11,681,732	11,628,005
因管理層股份獎勵計劃已發行但未歸屬股份之影響	(49,429)	(8,059)
歸屬獎勵股份之影響	1,443	1,401
歸屬VKC顧問服務代價股份之影響	5,770	5,605
歸屬授予管理層股份獎勵計劃下股份之影響	760	1,086
因收購一家附屬公司非控股權益之 代價而發行新股份之影響	56,502	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<b>11,696,778</b>	<b>11,628,038</b>

### (b) 每股攤薄盈利

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(二零一八年：人民幣1,370,482,000元)及年內已發行普通股加權平均數11,729,015,000股(二零一八年：11,665,335,000股)計算，結果如下：

#### 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
於十二月三十一日之普通股加權平均數(基本)	11,696,778	11,628,038
視作發行獎勵股份之影響	6,448	7,667
視作發行VKC顧問服務代價股份之影響	25,789	29,630
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之普通股加權平均數(攤薄)	<b>11,729,015</b>	<b>11,665,335</b>

## 8 物業、廠房及設備

	於持作 自用的 租賃土地及 樓宇的擁有 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
<b>成本：</b>					
於二零一八年一月一日	247,812	-	24,070	101,526	373,408
添置	135,211	-	5,268	11,492	151,971
透過收購附屬公司添置	-	-	673	1,407	2,080
出售	(17,238)	-	(349)	(757)	(18,344)
於二零一八年十二月三十一日	365,785	-	29,662	113,668	509,115
首次應用國際財務報告準則第16號的 影響(附註)	-	25,875	-	-	25,875
於二零一九年一月一日	<b>365,785</b>	<b>25,875</b>	<b>29,662</b>	<b>113,668</b>	<b>534,990</b>
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	<b>351,679</b>	<b>40,837</b>	<b>29,967</b>	<b>117,291</b>	<b>539,774</b>
<b>累計折舊：</b>					
於二零一八年一月一日	70,818	-	22,455	63,154	156,427
年內支出	24,204	-	3,617	11,138	38,959
透過收購附屬公司添置	-	-	521	1,151	1,672
出售時撥回	(1,332)	-	(333)	(578)	(2,243)
於二零一八年十二月三十一日/ 二零一九年一月一日	<b>93,690</b>	-	<b>26,260</b>	<b>74,865</b>	<b>194,815</b>
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	<b>93,136</b>	<b>14,438</b>	<b>24,386</b>	<b>76,299</b>	<b>208,259</b>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一九年十二月三十一日	<b>258,543</b>	<b>26,399</b>	<b>5,581</b>	<b>40,992</b>	<b>331,515</b>
於二零一八年十二月三十一日	272,095	-	3,402	38,803	314,300

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。詳見附註2。

本集團尚未獲得賬面淨值人民幣16,029,000元(二零一八年：人民幣15,145,000元)的若干建築物之所有權證書。董事認為，本集團有權合法及有效佔用及使用上述建築物。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣8,474,000元(二零一八年：人民幣248,394,000元)的建築物已抵押作為本集團計息借貸的抵押品。

**(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：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
附註		
計入「物業、廠房及設備」：		
於中國持作自用的租賃土地及樓宇的擁有權 權益，按折舊成本列賬，餘下租期為：		
—十至五十年	(i) <b>258,543</b>	272,095
租賃作自用的其他物業，按折舊成本列賬	(ii) <b>26,399</b>	25,875
	<b>284,942</b>	297,970
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：		
—五十年或以上	<b>85,869</b>	-
—十至五十年	<b>29,082,759</b>	25,456,399
	<b>29,168,628</b>	25,456,399
計入「存貨」：		
持作出售竣工物業	<b>1,087,975</b>	1,700,152
待售在建物業	<b>1,310,683</b>	1,321,326
	<b>2,398,658</b>	3,021,478
	<b>31,852,228</b>	28,775,847

有關於損益確認的租賃之開支項目分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊開支：		
租賃土地及樓宇的所有權權益	18,419	24,204
租賃作自用的其他物業	14,438	-
	<b>32,857</b>	<b>24,204</b>
租賃負債利息(附註5(a))	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	10,816	-
先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃的最低租賃付款總額	-	44,934

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產的折舊，而非以先前根據經營租賃按直線基準確認租期內產生的租賃付款開支。根據此方法，比較資料不予重列，詳見附註2。

年內，新增使用權資產人民幣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。

**(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。

## 9 貿易及其他應收款項

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	9(a)	5,654,627	2,874,048	2,874,048
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	9(b)	1,409,208	3,347,928	3,347,928
		<u>7,063,835</u>	<u>6,221,976</u>	<u>6,221,976</u>
墊付供應商款項		2,893,150	873,441	873,441
其他應收款項、按金及預付款項(附註)		1,776,950	1,507,768	1,509,008
		<u>11,733,935</u>	<u>8,603,185</u>	<u>8,604,425</u>

附註：於轉為應用國際財務報告準則第16號當日，先前計入「其他應收款項、按金及預付款項」的租賃預付款項人民幣1,240,000元已調整至於二零一九年一月一日確認的使用權資產。詳見附註2。

本集團貿易及其他應收款項包括按金人民幣19,616,000元(二零一八年：人民幣25,147,000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。

於二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項及應收票據人民幣2,584,281,000元(二零一八年：人民幣932,614,000元)及其他應收款項人民幣8,000,000元(二零一八年：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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
六個月內	3,865,388	2,085,881
六至十二個月	1,032,370	353,362
超過十二個月	756,869	434,805
	<u>5,654,627</u>	<u>2,874,048</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)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收有擔保貸款(扣除虧損撥備)	-	39,424
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(i)	1,377,962	2,162,005
應收無抵押貸款(扣除虧損撥備)	3,884	740,474
保理應收款項(扣除虧損撥備)	27,362	406,025
	<u>1,409,208</u>	<u>3,347,928</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
六個月內	1,122,268	3,026,116
六至十二個月	47,235	51,347
超過十二個月	239,705	270,465
	<u>1,409,208</u>	<u>3,347,928</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

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	10,522,064	8,143,449	8,143,449
預收款項(ii)	268,324	294,356	294,356
其他應付款項及應計費用	2,819,051	2,433,378	2,433,625
其他借貸(i)	-	135,110	135,110
	<u>13,609,439</u>	<u>11,006,293</u>	<u>11,006,540</u>

附註：於轉為應用國際財務報告準則第16號當日，先前計入「其他應付款項及應計費用」的應計租賃付款人民幣247,000元已調整至於二零一九年一月一日確認的使用權資產。詳見附註2。

預期將於一年後結算的按金金額為人民幣13,919,000元(二零一八年：人民幣21,261,000元)。所有其他貿易及其他應付款項預期將於一年內結算或按要求償還。

(i) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據以及其他借貸根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
六個月內	6,654,358	4,140,186
超過六個月但於十二個月內	3,006,755	2,386,941
超過十二個月	860,951	1,751,432
	<u>10,522,064</u>	<u>8,278,559</u>

(ii) 預收款項主要指投資物業的預收租金。

(iii) 就應付票據作抵押的本集團資產包括：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已抵押銀行存款	3,390,862	2,997,853
理財產品及信託產品	3,432,913	3,240,749
投資物業	98,965	-
持作出售已竣工物業	724	-
	<u>6,923,464</u>	<u>6,238,602</u>

## 11 股本及股息

### (a) 股本

	附註	二零一九年		二零一八年	
		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		11,681,732	38,938	11,628,005	38,759
發行獎勵股份		-	-	10,746	36
發行VKC顧問服務 代價股份		-	-	42,981	143
發行新股份作為收購 一間附屬公司非控股 權益的代價	(i)	<u>101,094</u>	<u>337</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日		<u>11,782,826</u>	<u>39,275</u>	<u>11,681,732</u>	<u>38,938</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。

- (i) 於二零一九年六月十日，就收購深圳市中農網有限公司(「中農網」)9.89%股權發行101,094,000股普通股。收購代價的公平值為人民幣172,362,000元(相當於196,122,000港元)，乃按照當日已發行普通股數量及上市股價每股1.94港元計量。

相當於該等普通股的面值的代價金額人民幣296,000元(相當於337,000港元)已計入本公司股本，而代價金額超出已發行普通股總數面值的部分已計入本公司股份溢價賬。

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司董事不建議派發任何股息。

(ii) 先前財政年度應付本公司權益股東之股息於年內批准及支付

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內批准之先前財政年度年末股息每股零港仙 (二零一八年：每股普通股2.58港仙)	-	246,653

12 出售附屬公司

出售卓爾金服信息科技(武漢)有限公司(「卓爾金服信息科技」)全部股權及眾邦融資租賃有限公司(「眾邦融資租賃」)35%股權

於二零一九年六月三十日，本集團與眾邦資產管理有限公司(「眾邦資產管理」)，由本公司最終控股方控制之本公司關連人士)訂立兩份出售協議，內容有關以代價人民幣21,000,000元及人民幣44,000,000元分別出售卓爾金服信息科技全部股權及眾邦融資租賃35%股權。卓爾金服信息科技擁有眾邦融資租賃65%之股權。連同其附屬公司(包括眾邦融資租賃)，卓爾金服信息科技主要從事資產管理、保險代理及相關的顧問業務及擔保業務以及提供融資租賃服務。

卓爾金服信息科技全部股權已於二零一九年七月完成出售。本集團確認出售收益淨額人民幣1,423,000元，計算如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值	67,490
減：非控股權益	<u>(47,913)</u>
	-----
	19,577
以現金支付的代價	<u>21,000</u>
出售附屬公司的收益	<u>1,423</u>

有關上述出售股權之現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	人民幣千元
總現金代價	21,000
已出售的現金及現金等價物	<u>(3,822)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等價物的流入淨額	<u>17,178</u>

於二零一九年十二月三十一日，尚未完成出售眾邦融資租賃35%股權，其被分類為持作出售非流動資產。

#### 出售武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)全部股權

於二零一九年八月二日，本集團與眾邦資產管理訂立出售協議。據此，本集團同意出售武漢擔保投資全部股權，代價為人民幣198,000,000元。

於二零一九年八月已完成出售武漢擔保投資的全部股權。本集團確認出售虧損淨額人民幣2,713,000元，計算如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值	200,713
以現金支付的代價	<u>(198,000)</u>
出售一間附屬公司的虧損	<u>2,713</u>

有關上述出售股權的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	人民幣千元
總現金代價	198,000
已出售的現金及現金等價物	<u>(6,707)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等價物的流入淨額	<u>191,293</u>

### 13 收購一間附屬公司

於二零一九年十一月，本集團與湖北華中棉紡交易中心有限公司（「華棉交易中心」，由本公司最終控股方控制之本公司關連人士）訂立收購協議。據此，華棉交易中心同意出售及本集團同意購買華棉所（太倉）棉紡有限公司（「華棉所（太倉）」）之全部股權，代價為人民幣30,964,000元。華棉所（太倉）主要從事線上銷售紡織原料及產品、倉儲服務及分銷棉原料及產品。該交易已於二零一九年十一月二十六日完成。

於收購後日期至二零一九年十二月三十一日，華棉所（太倉）為本集團業績貢獻收入零及虧損人民幣198,000元。倘收購事項於二零一九年一月一日發生，管理層估計年內綜合收入將為人民幣73,451,499,000元及年內綜合溢利將為人民幣57,665,000元。

	收購時 已確認價值 人民幣千元
現金及現金等價物	11
貿易及其他應收款項	31,861
合約負債	(1,101)
貿易及其他應付款項	(191)
	<hr/>
所收購可識別資產淨值總額	30,580
	<hr/>
代價—已付現金	30,964
	<hr/>
收購產生的商譽	384
	<hr/>

### 14 比較數字

本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，並無重列比較資料。有關會計政策變動的進一步詳情於附註2披露。

### 15 報告期後之非調整事項

自二零二零年初以來冠狀病毒的爆發為本集團的經營環境帶來額外的不明朗因素，並對本集團的經營及財務狀況造成影響。疫情導致本集團經營的多個線上商品交易平台的交易金額及交易量下降，並減緩收回應收款項，對營運資金造成負面影響。該疫情亦導致本集團營運的線下商品交易市場（如湖北省武漢市的漢口北國際商品交易中心）暫時關閉，且天津及荊州物業開發項目的建設進度或會延遲。鑑於上述影響，本集團一直於線上商品交易平台與供應商密切溝通，並為漢口北國際商品交易中心的租戶提供若干優惠措施以協助並方便彼等。隨著武漢當地政府於四月初前後逐步解除限制，漢口北國際商品交易中心近期已恢復運作。

線下商品交易市場的運營中斷可能導致本集團投資物業的租金收入減少，且本集團投資物業的公平值可能受到影響。本集團管理層認為，線下商品交易市場的營運正在復甦，而該疫情對武漢商業物業的影響正在減少。該疫情對本集團投資物業的公平值的影響可能對本集團的二零二零年業績產生相應影響。本集團將持續監察疫情的情況，並積極評估及應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

## 二零一九年未經審核與經審核全年業績之重大差異

茲提述二零一九年未經審核全年業績公告。由於在審核程序完成後對二零一九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後續調整，謹此建議本公司股東及潛在投資者注意二零一九年未經審核全年業績公告所載本集團未經審核全年業績及本公告中本集團之經審核全年業績之以下差異。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之項目	附註	本公告中披露 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 未經審核 全年業績 公告中披露 人民幣千元 (未經審核)	差異 人民幣千元
<b>綜合損益表</b>				
銷售成本	(a)	(71,673,845)	(71,691,092)	17,247
無形資產之減值虧損	(b)	(20,300)	(39,500)	19,200
投資物業估值淨收益	(c)	2,533,075	2,562,138	(29,063)
年內溢利	(d)	<b>57,519</b>	<b>50,668</b>	<b>6,851</b>
<b>綜合財務狀況表</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	(e)	29,168,628	29,393,955	(225,327)
<b>流動資產</b>				
存貨	(f)	5,833,647	5,410,760	422,887
貿易及其他應收款項	(g)	11,733,935	11,889,793	(155,858)
<b>流動負債</b>				
應付關連方款項	(h)	95,072	471,365	(376,293)
計息借貸	(i)	14,017,079	13,610,469	406,610
流動(負債)/資產淨額	(j)	(2,405,018)	(2,580,119)	175,101
<b>非流動負債</b>				
計息借貸	(k)	4,473,534	4,880,144	(406,610)
應付關連方款項	(l)	373,230	–	373,230

附註：

- (a) 銷售成本之差異為人民幣17,247,000元，主要由於物業銷售成本的成本分配調整。
- (b) 無形資產之減值虧損之差異為人民幣19,200,000元，主要是根據本公司的子公司中農網的最終評估結果。
- (c) 投資物業估值淨收益之差異為人民幣29,063,000元，主要是以下各項的抵銷影響：(i)由持作出售物業轉為投資物業的成本分配調整；及(ii)獨立物業估值師落實評估工作後作出的調整。
- (d) 年內溢利之差異為人民幣6,851,000元，主要由於本節所載項目的調整所致。
- (e) 投資物業之差異為人民幣225,327,000元，主要因為獨立物業估值師落實評估工作後作出的調整。
- (f) 存貨之差異為人民幣422,887,000元，主要由於(i)建築項目的預付款項從貿易及其他應收款項重新劃分；及(ii)獨立物業估值師落實評估工作後作出的調整。
- (g) 貿易及其他應收款項之差異為人民幣155,858,000元，主要由於建築項目的預付款項重新劃分至存貨。
- (h) 流動負債的應付關連方款項之差異為人民幣376,293,000元，主要由於重新分類至非流動負債的應付關連方款項所致。
- (i) 流動負債的計息借貸之差異為人民幣406,610,000元，主要由於自非流動負債的計息借貸重新分類所致。
- (j) 流動(負債)/資產淨額之差異為人民幣175,101,000元，主要由於本節所載項目的調整所致。
- (k) 非流動負債的計息借貸之差異為人民幣406,610,000元，主要由於重新分類至流動負債的計息借貸所致。
- (l) 非流動負債的應付關連方款項之差異為人民幣373,230,000元，主要由於自流動負債的應付關連方款項重新分類所致。

除本公告所披露者及有關上述差異的相應調整外，未經審核全年業績公告所載的其他資料並無重大變動。

## 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鞋業皮具、品牌服裝、酒店用品、小商品、床上用品、汽車二手車、五金機電等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，二零一九年全年實現交易額約人民幣899億元。在本年度，榮獲「全國商品交易市場系統—二零一八年度轉型升級創新發展示範市場」、「改革開放四十年全國最具影響力品牌市場」榮譽，並作為市場代表在國家商務部全國重點市場培訓中分享轉型升級經驗。

二零一九年，漢口北國際商品交易中心全年完成招商面積近20萬平方米。多個新市場和業態開業，包括華中勞保城、尾貨城、花鳥魚寵用品城等，進一步豐富了漢口北的專業市場規模。集團於二零一九年舉辦各類訂貨會、內購會、採購日、博覽會、交流沙龍等不同形式的大型市場活動，全年總計達41場，包括了以「築夢全球、智通未來」為主題的第十屆漢交會、第二屆中國中部進口商品博覽會、第五屆酒店用品博覽會、首屆華中勞保城博覽會、年貨大街等多個活動，會期累計吸引逾20萬市民前來參觀採購。集團打造漢口北電商直播產業基地，建設了30大行業電商直播產業園，與多家電商直播平台合作，並吸引數十家MCN機構進駐，開設專門培訓直播課程的漢口北商學院，助力市場商戶迅速革新供貨營銷模式。通過各種展會活動以及創新營銷模式，極大地提升了市場的人氣，促進了市場的繁榮，吸引了大批商戶入駐。

二零一九年，本集團繼續加強國家市場採購貿易方式試點和武漢跨境電商綜試區優先支持重點園區建設，全面深化外貿新業態發展，成為國內唯一一家集市場採購、跨境電商、一般貿易三種通關方式於一體的出口產業園。本集團將重新建設並提供海關監管作業場所，實現出口商品市場內直接通關；總建築面

積約14萬方的萬國城情境體驗街區主要用於展示、購銷各國進出口商品及招商運營；完成了首單跨境電商出口9610模式(跨境貿易電子商務)通關，建設了跨境電商體驗中心，跨境電商取得突破性進展。截至目前，漢口北市場引進了60多家國際物流服務商，合作開通了11條大宗出口國際物流綫路及140多條小包出口物流綫路，自建及共建99個海外倉。

天津電商城為本集團在華北地區的旗艦項目，項目一期部分商貿區及電子商務園區已逐步投入使用。在京津冀協同發展、非首都核心功能疏解的大背景下，天津電商城持續接洽北京天雅服裝市場、新世紀等經營大戶；同時，天津電商城積極調整經營業態，立足天津本土市場，在花鳥魚、古玩器具、家居家裝建材等方面深入挖掘，新增招商面積超過7萬平方米，商戶超過300戶。天津電商城項目二期卓爾世界城也在積極推進方案設計、優化工作。

### 供應鏈管理及貿易

本集團在產業互聯網領域先後收購及成立多家公司，專注於智能交易及服務平台的建設和運營。目前已擁有農產品、化工、塑料、黑色金屬、有色金屬、能源等B2B交易平台矩陣。

二零一九年在經濟寒冬下，產業互聯網發展瞬息萬變，農產品B2B領域受宏觀經濟影響，也面臨下行壓力。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」)在變化中努力發現新的需求及機會增長點，圍繞著服務模式創新、品類及新賽道佈局、疊加數字化進程的全面加速，中農網在產業鏈深度、產業層級和產業生態上不斷突破邊界。中農網在食糖、繭絲等原有品類的基礎上已擴展至食用油、穀物、木材等多個大宗農產品及其細分領域，利用資源優勢迅速擴大客戶基礎。在咖啡品類上中農網與日本丸紅株式會社合作搭建咖啡相關產品的電商平台，以此逐步實現中農網在咖啡品類產業鏈的戰略佈局。中農網為持續打造大宗農產品價值鏈接的基礎設施，初步構建起技術體系與ERP、倉儲物流、大數據、CA認證、第三方金融機構實現共享，二零一九年完成大數據平台V2.0和區塊鏈平台的不斷迭代，沐甜ERP和交易系統全面上綫，使得業務綫上化全面落地，實現交易交收、融資結算、資金支付、電子合同等在

內全綫業務的一站式全流程自助辦理。同時在中農網農業產業生態圈戰略佈局下，搭建以金融科技增強底層服務能力，通過構建金融在綫平台，降低行業交易成本，提升金融服務效率。金融服務進一步向上游延伸做深涉農業務，以金融工具幫助農戶、合作社與加工企業構建穩定的交易關係，以自身力量協助訂單農業縱深發展。截至二零一九年十二月三十一日止年度，平台新增客戶數34,254家，累計註冊用戶數達113,155家，實現營業收入約人民幣339.4億元。二零一九年榮獲中國企業500強第483名、中國產業互聯網平台百強榜第10名、深圳500強企業第36名等諸多榮譽獎項。

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信息流、物流、資金流的交易閉環；以分佈式共享平台的創新模式，構造化塑行業全產業鏈新生態系統。二零一九年化塑匯調整戰略規劃，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，提供寄售和預售業務，並以重點商品為突破口，發展業務，創造營收。同時推進化塑匯進口業務，招攬人才，拓展商品供應途徑，增加可盈利渠道。截至二零一九年十二月三十一日止年度，化塑匯平台客戶數達41,703個，實現全年營業收入約人民幣88.9億元。

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。自二零一八年三月二十三日成立以來，已經與約12,000家上下游客戶建立了業務合作關係。截至二零一九年十二月三十一日止年度，卓鋼鏈實現全年營業收入約人民幣209億元。卓鋼鏈將繼續推進綫下與綫上的融合服務，聚焦三大核心平台產品，以「智慧交易、供應鏈金融、倉儲物聯、智慧物流、卓鋼雲SAAS服務、數據資訊」等六大服務平台提升平台的全方位綫上化集成服務能力。卓鋼鏈二零一九年分別榮獲「中國B2B百強企業」、「電商供應鏈B2B交易模式創新企業」、「中國金屬材料流通協會AAA級信用企業」等諸多獎項，被認定為第二批「上海市民營企業總部」企業。

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、全球合規性監管等服務於一體，並提供商貿數據和交易指數服務，實現大宗商品交易全流程智能化。截至二零一九年十二月三十一日止年度，CIC交易平台累計交易額超過103.7億美元，超過4,600個註冊用戶，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、能源類等品類的交易。CIC為保證供應鏈金融服務的順利進行，通過與世界500強企業日本丸紅株式會社共同成立的ZMA Smart Capital Pte. Ltd.(「卓紅金服」)，把握國際市場資金機遇以及新加坡政府對大宗貿易供應鏈金融業支持的契機，依托CIC的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。

本集團通過近幾年的在綫綫下融合發展，已經建設和經營了包括農產品、化工、塑料、黑色金屬、有色金屬及能源等品類有著重大影響的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並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。

### 倉儲及物流服務

在倉儲服務領域，集團旗下的卓爾雲倉通過整合交易環節中的倉儲管理、實物交割、監管網絡、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、批發市場提供綫下倉儲貨品倉配一體、倉庫租賃、金融貨品監管等服務。卓爾雲倉積極實現全國佈局，業務分佈在上海、武漢、寧波、南寧等50多個城市，監管存貨倉庫達350家，其中建有配備先進設備的物聯網監管倉38家，可通過建立在武漢的卓爾雲倉智能監管中心統一管理，實現了可視化的智能監管模式。同時，卓爾雲倉在二零一九年深化倉配一體化服務業務能力，集團內首個智能倉也於二零一九年底落成，面向電器、母嬰、鞋服、快消品等行業提供高效一站式服務。未來卓爾雲倉將以武漢，廣州、上海、成都、北京五大核心城市為基點，在全國範圍內積極構建合作分倉。通過卓爾雲倉平台管理及加盟覆蓋全國重點城市，打造國內頗具影響力的智能倉儲服務平台。

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，二零一九年在物流信息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。在打造企業核心自主知識產權上，卓集送迄今已獲得12項軟件著作權，11項發明專利申請中，並在二零一九年三月獲得由湖北省科學技術廳、湖北省財政廳、國家稅務總局湖北省稅務局聯合授予的「二零一八年度國家高新技術企業」，同時獲得湖北省軟件協會授予的「雙軟」企業的認定。截至二零一九年十二月三十一日，卓集送物流系統平台擁有11.5萬名司機，累計訂單量突破1億單。

## 未來前景

卓爾智聯起源於綫下批發市場，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，而綫上轉型將有助於綫下市場繁榮，這將有助於綫上平台流量及規模發展。我們將加速綫上及綫下應用整合，並將透過綫上及綫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。

## 自截至二零一九年十二月三十一日止年度末以來發生的事項

自新型冠狀病毒(COVID-19)(「疫情」)爆發以來，中國多個省及直轄市(包括本集團總部所在地湖北省)已採取緊急公共衛生措施，並採取多種行動以防止疫情擴散，包括(其中包括)對農曆新年假期後企業復工施加條件及限制。停工及有限的運輸服務致使中國的生產、供應鏈及物流服務全面中斷，導致本集團營運的多個線上商品交易平台的交易額及數量下降，其中包括農產品及化學品，並減緩收回應收款項，其對營運資金造成負面影響。該疫情亦導致本集團營運的

線下商品交易市場(如湖北省武漢市的漢口北國際商品交易中心)暫時關閉，且天津及荊州物業開發項目的建設進度或會延遲。鑑於上述影響，本集團一直於線上商品交易平台與供應商密切溝通，並為漢口北國際商品交易中心的租戶提供若干優惠措施以協助並方便彼等。隨著武漢當地政府於二零二零年四月初前後逐步解除限制，漢口北國際商品交易中心近期已恢復運作。本公司將繼續評估該疫情對本集團業務營運的影響，並將於必要時採取適當措施。

## 投資組合

以下為本集團於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之上市股權投資組合：

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	截至 二零一九年 十二月 三十一日 於 二零一九年 十二月 三十一日		截至 二零一九年 十二月 三十一日		截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
					重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	出售時產生 之已變現 持股虧損 人民幣千元	重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	出售時產生 之已變現 持股虧損 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	95,287	812,810	61,705	-	

於二零一八年十二月三十一日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 於 二零一八年 十二月 三十一日		截至 二零一八年 十二月 三十一日		截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
					重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	出售時產生 之已變現 持股虧損 人民幣千元	重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	出售時產生 之已變現 持股虧損 人民幣千元	
香港股份代號 00607	豐盛	613,880,000	3.11%	685,837	968,187	(879,148)	(75,173)	10,922	

本集團於年內的上市股權投資表現及前景詳情如下：

於二零一九年十二月三十一日，本集團於豐盛持有約590,962,500股股份(二零一八年十二月三十一日：613,880,000股)，佔其全部已發行股本約3.0%(二零一八年十二月三十一日：3.11%)。豐盛是一家聯交所的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及服務以及新能源業務。於截至二零一九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812.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：未變現持股虧損人民幣879.1百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零一九年十二月三十一日總資產約0.15%(二零一八年十二月三十一日：1.82%)。本集團認為未變現持股虧損：(i)並不包括本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績的其他項目及(ii)屬非現金性質，與本集團於豐盛的投資(不穩定性質)的公平值變動相關，因此未變現持股虧損不會對本集團經營財務狀況造成不利影響。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

本集團收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣56,116.1百萬元大幅增加約29.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣72,898.8百萬元。增長主要由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加；(ii)電子商貿及金融服務業務收入減少；(iii)建造合同之收入增加；及(iv)物業銷售及相關服務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

截至二零一九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98.4%。供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加主要歸因於(i)卓鋼鏈自其於二零一八年三月成立以來產生的收入大幅增加；及(ii)CIC自其於二零一八年五月成立以來產生的收入大幅增加。

### 投資物業的租金收入

本集團投資物業的租金收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣740.9百萬元增加約3.8%至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。增加主要由於二零一九年間部份物業轉換租客所致。

## 融資收入

本集團融資收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣317.2百萬元減少約49.3%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣160.9百萬元。減少主要由於二零一九年中農網基於對行業的研究判斷，壓縮了其提供予上游客戶之部分供應鏈金融業務。

## 電子商貿及金融服務業務收入

本集團來自電子商貿及金融服務業務之收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣106.1百萬元減少約90.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣9.7百萬元。減少主要由於於二零一九年出售卓爾金服信息科技(武漢)有限公司(「卓爾金服信息科技」)，該公司之收入不再合併入本集團財務報表。

## 建造合同收入

本集團來自為第三方建造若干物業之建築合同收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣5.0百萬元增加約89.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣9.5百萬元。收入按截至二零一九年十二月三十一日止年度實際產生之成本確認。二零一九年的增加主要因為物業開發項目於本年度所確認成本增加。

## 物業銷售及相關服務

物業銷售及相關服務收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣682.8百萬元減少約81.3%至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。

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二零一九年交付的建築面積減少所致。

## 銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣54,556.5百萬元增加約31.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣71,673.8百萬元。增加主要由於卓鋼鏈及CIC交易量大幅增加，供應鏈管理及貿易業務的存貨成本約為人民幣71,459.3百萬元。

## 毛利

本集團之毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣1,559.6百萬元減少約21.5%至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。本集團毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約2.8%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度之約1.7%，主要由於本集團自分別完成收購中農網及完成收購化塑匯大多數股權以及分別成立卓鋼鏈及CIC起收入組合的變動所致。鑒於供應鏈管理及貿易業務的特點，其貢獻較高收入惟毛利率較低。

## 其他淨虧損

本集團其他淨虧損由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣530.5百萬元增加約42.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣756.3百萬元。增加主要由於收購中農網或然代價公平值變動中確認的淨虧損以及於聯營公司中的權益攤薄虧損。

## 銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣213.7百萬元減少約7.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣197.0百萬元。減少主要由於員工成本減少約人民幣5.4百萬元所致。

## 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣760.8百萬元減少約13.0%至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。減少主要由於(i)以股份支付的費用減少約人民幣137.8百萬元及(ii)員工成本增加約人民幣20.6百萬元之互相抵銷影響所致。

## 投資物業估值淨收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末按投資物業的公開市值或現時用途重估本集團投資物業。本集團投資物業估值收益淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣3,865.2百萬元減少約34.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣2,533.1百萬元。減少主要由於本年度轉入投資物業以保留作出租用途之完工物業數目減少。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。

## 分佔合營企業之淨虧損

本集團之分佔合營企業之淨虧損由截至二零一八年十二月三十一日止年度分佔淨虧損約人民幣2.3百萬元減少約19.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度分佔淨虧損約人民幣1.9百萬元。減少主要由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司(為本集團自收購中農網後佔大多數股權之合營企業)分佔淨虧損減少所致。

## 分佔聯營公司之淨溢利/(虧損)

本集團分佔聯營公司淨溢利/(虧損)由截至二零一八年十二月三十一日止年度分佔淨虧損約人民幣172.9百萬元轉為至截至二零一九年十二月三十一日止年度淨溢利約人民幣8.3百萬元，主要由於來自主要聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd. (蘭亭集勢)及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二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣206.0百萬元減少約14.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣175.4百萬元。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二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣697.2百萬元增加約59.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣1,112.5百萬元。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)中農網較去年更多採用票據支付所產生的票據貼現費用增加。

## 所得稅

所得稅由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣1,074.2百萬元減少約41.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣629.5百萬元。減少主要由於投資物業於二零一九年之公平值收益減少導致遞延稅減少所致。本集團實際稅率由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約45.7%上升至截至二零一九年十二月三十一日止年度約91.6%。

## 年內溢利

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨溢利約人民幣57.5百萬元，較截止二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣1,273.9百萬元減少約95.5%。截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔溢利為約人民幣92.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,371.3百萬元)。

## 流動資金及資本來源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值為約人民幣2,405.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：流動資產約人民幣605.7百萬元)及資產淨值為約人民幣19,622.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣19,608.8百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益總額約為人民幣19,079.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣18,779.6百萬元)，由已發行股本約人民幣32.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣32.4百萬元)及儲備約人民幣19,046.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣18,747.2百萬元)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)。本集團的現金及現金等價物由二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,118.6百萬元增加約11.2%至於二零一九年十二月三十一日的約人民幣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

本集團的短期及長期計息借貸由於二零一八年十二月三十一日約人民幣14,225.9百萬元增加約30.0%至於二零一九年十二月三十一日約人民幣18,490.6百萬元。增加主要歸因於短期借貸上升以改善集團資金流動性。貸款大部份以本集團之功能貨幣人民幣計值，於截至二零一九年十二月三十一日止年度之利率詳情載列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二零一八年十二月三十一日的約52.4%增加至二零一九年十二月三十一日的約65.7%。淨負債比率增加主要由於於二零一九年十二月三十一日短期及長期計息借貸增加。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。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

## 資產質押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣28,384.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣22,832.9百萬元)及總賬面值約人民幣6,923.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,238.6百萬元)之資產，作為獲取本集團若干計息借貸及應付票據之擔保。

## 附屬公司之重大收購及出售

於二零一九年六月，本公司間接全資附屬公司卓爾金服企業管理(武漢)有限公司(「卓爾金服企業管理」)與眾邦資產管理有限公司(「眾邦資產管理」)訂立出售協議，據此，卓爾金服企業管理同意出售及眾邦資產管理同意購買卓爾金服信息科技全部股權，總代價為人民幣21,000,000元，及本公司間接全資附屬公司卓爾金融服務集團有限公司(「卓爾金融服務」)與眾邦資產管理訂立出售協議，據此，卓爾金融服務同意出售及眾邦資產管理同意購買眾邦融資租賃有限公司(「眾邦融資租賃」)35%的股權，總代價為人民幣44,000,000元。卓爾金服信息科技為於中國註冊成立的有限公司，卓爾金服信息科技及其附屬公司的主要業務為資產管理、諮詢業務及擔保業務以及提供融資租賃服務等。眾邦融資租賃為於中國註冊成立的有限公司，並主要從事提供融資租賃服務。卓爾金服信息科技全部股權已於二零一九年七月完成出售，而眾邦融資租賃35%的股權於二零一九年十二月三十一日尚未完成。

於二零一九年十一月，本公司之間接全資附屬公司華棉網科技(武漢)有限公司(「華棉網科技」)與湖北華中棉紡交易中心(「華棉交易中心」)訂立收購協議，據此，華棉交易中心同意出售及華棉網科技同意購買華棉所(太倉)棉紡有限公司(「華棉所(太倉)」)之全部股權，其總代價為人民幣30,964,000元。華棉所(太倉)為一間於中國成立之有限公司，自其成立起為華棉交易中心之直接全資附屬公司。華棉所(太倉)主要從事線上銷售紡織原料及產品、倉儲服務及分銷棉原料及產品。上述收購事項於二零一九年十一月二十六日完成。

除上述披露外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本公告日期，本集團並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購。

## 分部報告

有關截至二零一九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貸款，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或買方悉數清償按揭貸款(以較早者為準)止。

於二零一九年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授之按揭融資提供之擔保為人民幣514.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣688.8百萬元)。此外，本集團於二零一九年十二月三十一日向一名第三方提供本集團已抵押銀行存款人民幣30,000,000元的財務擔保(二零一八年：零)。

## 會計政策變動

國際會計準則委員會已頒佈一項新訂國際財務報告準則，即國際財務報告準則第16號，租賃，以及多項國際財務報告準則的修訂本，均於本集團本會計期間首次生效。有關詳情，請參閱本公告內本公司經審核綜合業績附註2。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用總計1,887名(二零一八年：1,919名)全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其它員工福利。截至二零一九年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為約人民幣302.5百萬元(二零一八年：約人民幣355.5百萬元)。減少原因主要由於截至二零一九年十二月三十一日以股份支付的開支減少所致。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，於二零一九年十二月三十一日，76,887,950份購股權尚未行使。

## 遵守企業管治常規守則

誠如二零一九年未經審核全年業績公告所披露，本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所述對守則條文第A.2.1條之偏離外，本公司於截至二零一九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

誠如二零一九年未經審核全年業績公告所披露，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，截至二零一九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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

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

審核委員會已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論本集團審計、內部控制及財務報告事宜。本集團截至二零一九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二零一九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二零一九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

董事會確認其於二零一九年未經審核全年業績公告的推薦建議，不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的股息(二零一八年：無)。

## 核數師報告摘錄(將於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內發佈)

### 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(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九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，並已遵照香港法例第622章公司條例的披露要求妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於 貴集團，並已履行這些要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 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)，其中指出截至二零一九年十二月三十一日， 貴集團的流動負債淨額為人民幣2,405,018,000元。誠如綜合財務報表附註1(b)所解釋，綜合財務報表已經按照持續經營基準編製，該基準的有效性依賴於 貴集團的往來銀行和金融機構提供持續支援，以及 貴集團往後營運能否產生足夠現金流量以支持 貴集團的營運成本和應付其財務承擔。該等情況連同綜合財務報表附註1(b)載列的其他事項，顯示可能對 貴集團是否能繼續按持續經營基準運營的能力產生較大不確定性。

## 綜合財務報表附註1(b)摘錄

### 財務報表的編製基準

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣2,405,018,000元(二零一八年十二月三十一日：淨流動資產人民幣605,777,000元)。本集團依賴往來銀行和金融機構的財務支持，亦依賴自往後營運產生足夠現金流以支付其經營成本及應付其財務承擔的能力，這些情況可能顯示本集團繼續按持續經營基準運營的能力存在較大不確定性。

董事會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，以評估自報告期末起至少十二個月本集團的持續經營能力和於債務到期時履行義務的能力。本集團已採取若干方案改善本集團的流動資金和財務狀況，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，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，本集團預期未來十二個月將會產生經營現金淨流入；
- 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。

此外，於2019年12月31日，銀行貸款及來自其他金融機構的貸款合計人民幣10,195,942,000元以若干投資物業及發展中投資物業作抵押。當它們到期時，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)其整體房地產投資組合的性質，價值和價值的波動性，包括目前尚未抵押的房地產。

倘上述措施奏效，董事信納本集團於報告期起最少未來十二個月將能於財務承擔到期時滿足財務承擔。因此，財務報表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。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二零年六月十五日(星期一)舉行。召開股東週年大會的通告將根據上市規則的規定適時公佈及寄予本公司股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東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，本公司將自二零二零年六月十日(星期三)起至二零二零年六月十五日(星期一)(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，最遲須於二零二零年六月九日(星期二)下午四時三十分前，將填妥的過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，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>。本集團截至二零一九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，亦預期將於二零二零年五月十五日或之前刊登於上述網站及派發予本公司股東。

承董事會命  
卓爾智聯集團有限公司  
聯席主席  
閻志

香港，二零二零年四月二十九日

於本公告日期，董事會由九名成員所組成，其中包括本公司執行董事閻志先生、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生、崔錦鋒先生及閔雪琴女士；以及本公司獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。