

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)

## 截至二零二五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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

### 財務摘要

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	155,029,341	162,359,281
毛利	585,652	698,971
年內溢利	101,631	93,361
每股盈利		
— 基本(人民幣分)	1.19	1.04
— 攤薄(人民幣分)	1.19	1.04
非流動資產總值	27,949,568	26,866,732
流動資產總值	33,776,783	42,618,024
資產總值	61,726,351	69,484,756
非流動負債總額	7,451,017	7,798,716
流動負債總額	39,869,765	47,343,087
負債總額	47,320,782	55,141,803
資產淨值	14,405,569	14,342,953

## 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	4(a)	155,029,341	162,359,281
銷售成本		<u>(154,443,689)</u>	<u>(161,660,310)</u>
毛利		585,652	698,971
其他淨收益	5	29,493	88,616
銷售及分銷開支		(205,047)	(266,918)
行政及其他開支		(449,993)	(431,311)
預期信貸虧損模式下確認之減值虧損， 扣除撥回	6(b)	(146,312)	(232,661)
商譽減值虧損		(251,498)	–
投資物業估值淨收益		1,060,892	629,380
出售一間附屬公司之淨收益		–	16,364
出售聯營公司之淨收益		–	69,961
經營溢利		623,187	572,402
財務收入	6(a)	238,865	286,804
財務成本	6(a)	(599,493)	(621,213)
分佔聯營公司之淨溢利		5,238	8,916
分佔合營企業之淨溢利		<u>15,662</u>	<u>11,640</u>
除稅前溢利	6	283,459	258,549
所得稅開支	7	<u>(181,828)</u>	<u>(165,188)</u>
年內溢利		<u>101,631</u>	<u>93,361</u>
下列人士應佔年內溢利：			
本公司權益股東		147,449	128,953
非控股權益		<u>(45,818)</u>	<u>(35,592)</u>
		<u>101,631</u>	<u>93,361</u>
每股盈利(人民幣分)			
— 基本及攤薄	8	<u>1.19</u>	<u>1.04</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內溢利	<u>101,631</u>	<u>93,361</u>
年內其他全面(開支)／收益		
其後可能重新分類至損益的項目：		
— 分佔聯營公司及合營企業其他全面收益／(開支)	288	(22)
— 換算海外業務之匯兌差額(扣除零稅項)	<u>(36,648)</u>	<u>17,774</u>
年內其他全面(開支)／收益	<u>(36,360)</u>	<u>17,752</u>
年內全面收益總額	<u>65,271</u>	<u>111,113</u>
下列人士應佔年內全面收益總額：		
本公司權益股東	131,077	146,956
非控股權益	<u>(65,806)</u>	<u>(35,843)</u>
	<u>65,271</u>	<u>111,113</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>26,067,838</b>	24,879,292
物業、廠房及設備		<b>343,462</b>	336,042
無形資產		<b>417,466</b>	416,889
商譽		–	251,498
於聯營公司之權益		<b>385,379</b>	343,512
於合營企業之權益		<b>155,655</b>	30,113
以公平值計量且變動計入其他全面收益的股 權投資		<b>80,408</b>	80,408
合約資產		<b>54,369</b>	30,564
遞延稅項資產		<b>444,991</b>	498,414
		<b>27,949,568</b>	26,866,732
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>3,778,833</b>	3,975,854
貿易及其他應收款項	10	<b>20,812,139</b>	26,286,928
以公平值計量且變動計入損益之金融資產		<b>77,176</b>	37,788
應收關連方及附屬公司非控股股東款項		<b>579,906</b>	729,527
預付稅項		<b>27,195</b>	27,903
已抵押銀行存款		<b>6,991,681</b>	10,014,072
現金及現金等價物		<b>1,509,853</b>	1,545,952
		<b>33,776,783</b>	42,618,024

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	12,679,459	18,755,310
合約負債		13,675,924	14,924,656
租賃負債		11,690	6,901
應付關連方及附屬公司非控股股東款項		1,338,036	1,523,142
計息借貸		11,744,536	11,568,152
即期稅項		420,120	564,926
		<u>39,869,765</u>	<u>47,343,087</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(6,092,982)</u>	<u>(4,725,063)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>21,856,586</u>	<u>22,141,669</u>
<b>非流動負債</b>			
計息借貸		2,655,388	3,263,285
遞延收入		1,423	1,864
租賃負債		23,920	22,826
遞延稅項負債		4,770,286	4,510,741
		<u>7,451,017</u>	<u>7,798,716</u>
<b>資產淨值</b>		<u>14,405,569</u>	<u>14,342,953</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	34,454	34,454
儲備		14,047,840	13,916,763
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<u>14,082,294</u>	<u>13,951,217</u>
非控股權益		323,275	391,736
<b>權益總額</b>		<u>14,405,569</u>	<u>14,342,953</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」）頒佈的國際財務報告準則會計準則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；
- 以公平值計量且變動計入損益或其他全面收益之金融資產；及
- 衍生金融工具。

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會計準則的財務報表時，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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得經營流出淨額約人民幣2,358,713,000元，並於二零二五年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣6,092,982,000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，並適當降低營運成本，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，並於適當情況下延遲支付逾期利息；
- 本集團計劃透過銀行借款籌集額外資金。於二零二五年十二月三十一日，公平值為人民幣11,604,377,000元的投資物業並未作為借款抵押。本集團認為，該等物業可抵押予銀行以成功籌集所需資金；及
- 本集團可能進一步出售若干非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。

此外，於二零二五年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣3,727,190,000元以本集團賬面值合共人民幣14,751,522,000元的若干投資物業、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，而銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣1,744,692,000元則由本集團若干附屬公司提供公司擔保。本集團認為抵押品的賬面值遠高於相關借款的賬面值，因此管理層認為其可成功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) 本年度強制生效的國際財務報告準則會計準則修訂本

本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈於本集團二零二五年一月一日開始的年度期間強制生效的下列國際財務報告準則會計準則修訂本，以編製綜合財務報表：

國際會計準則第21號(修訂本)                      缺乏可兌換性

本年度應用國際財務報告準則會計準則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。

#### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第9號及國際 財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務 報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力合約 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>1</sup>
國際財務報告準則會計準則(修訂本)	國際財務報告準則會計準則之年度改進 – 第11冊 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第19號(修訂本)	非公共受託責任的附屬公司：披露(修訂本) <sup>3</sup>
國際會計準則第21號(修訂本)	轉換為惡性通貨膨脹計價貨幣 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報告造成重大影響。

#### 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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	102,056	243,246
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	154,581,144	161,735,969
— 其他	83,644	80,918
	<u>154,766,844</u>	<u>162,060,133</u>
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃付款	216,107	235,643
融資收入	46,390	63,505
	<u>155,029,341</u>	<u>162,359,281</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：		
按地區市場：		
— 中國	100,649,728	121,392,480
— 新加坡	54,117,116	40,667,653
	<u>154,766,844</u>	<u>162,060,133</u>
總計		
	<u>154,766,844</u>	<u>162,060,133</u>
確認收入時點：		
— 某一時點	154,660,772	161,940,172
— 隨時間轉移	106,072	119,961
	<u>154,766,844</u>	<u>162,060,133</u>
總計		
	<u>154,766,844</u>	<u>162,060,133</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二零二五年十二月三十一日止年度收入10%之單個客戶(二零二四年：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或虧損之方法為除財務收入、財務成本、所得稅前之溢利／(虧損)，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。

截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可呈報分部收益	<u>318,163</u>	<u>478,889</u>	<u>154,696,689</u>	<u>161,857,971</u>	<u>155,014,852</u>	<u>162,336,860</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>51,892</u>	<u>56,848</u>	<u>(513,710)</u>	<u>(280,154)</u>	<u>(461,818)</u>	<u>(223,306)</u>

(ii) 可呈報分部收入及損益對賬

收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可呈報分部收入	<u>155,014,852</u>	162,336,860
其他收入	<u>14,489</u>	22,421
綜合收入(附註4(a))	<u>155,029,341</u>	<u>162,359,281</u>

溢利

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可呈報分部虧損	<u>(461,818)</u>	(223,306)
其他淨收益	<u>29,493</u>	88,616
投資物業估值淨收益	<u>1,060,892</u>	629,380
出售一間附屬公司之淨收益	-	16,364
出售聯營公司之淨收益	-	69,961
財務收入	<u>238,865</u>	286,804
財務成本	<u>(599,493)</u>	(621,213)
分佔聯營公司之淨溢利	<u>5,238</u>	8,916
分佔合營企業之淨溢利	<u>15,662</u>	11,640
未分配總部及企業開支	<u>(5,380)</u>	(8,613)
除稅前綜合溢利	<u>283,459</u>	<u>258,549</u>

## 5. 其他淨收益／(虧損)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	(3,872)	(1,275)
— 理財產品及信託產品	—	814
— 遠期合約	(12,620)	44,582
— 或然代價	—	4,156
	<u>(16,492)</u>	<u>48,277</u>
政府補助	32,174	33,005
債務重組收益	4,204	—
其他	9,607	7,334
	<u>29,493</u>	<u>88,616</u>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)／扣除：

### (a) 財務(收入)／成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	<u>(238,865)</u>	<u>(286,804)</u>
財務成本		
計息借貸利息	547,167	565,539
租賃負債利息	885	800
其他借貸成本	1,498	2,988
減：撥入發展中待售物業之資本化款項*	<u>(39,439)</u>	<u>(69,323)</u>
	510,111	500,004
銀行手續費及其他	84,301	129,276
匯兌淨虧損／(收益)	<u>5,081</u>	<u>(8,067)</u>
	<u>599,493</u>	<u>621,213</u>

\* 截至二零二五年十二月三十一日止年度，借貸成本按每年3.80%至10.80%（二零二四年：9.37%至9.98%）資本化。

(b) 預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
預期信貸虧損模式下之 (已撥回)／已確認減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	8,856	(4,364)
— 應收租金	95,715	187,081
— 應收貸款及保理應收款項	(1,449)	11,512
— 其他應收款項	(24,746)	34,193
— 墊付供應商款項	67,936	4,239
	<u>146,312</u>	<u>232,661</u>

(c) 其他項目

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
無形資產攤銷	43,762	41,191
折舊		
— 物業、廠房及設備(不包括使用權資產)	8,108	11,544
— 使用權資產	35,470	32,754
	<u>43,578</u>	<u>44,298</u>
員工成本		
— 薪金、工資及其他福利	275,004	294,830
— 定額供款退休計劃供款	19,910	21,004
	<u>294,914</u>	<u>315,834</u>
核數師薪酬		
— 審計服務	4,000	4,000
研發成本(計入行政及其他開支)	9,855	15,434
自投資物業應收租金減直接開銷人民幣 2,350,000元(二零二四年：人民幣2,230,000元)	(213,757)	(233,413)
已售商品成本	154,426,039	161,533,237
已售物業成本	1,395	80,850
	<u>154,427,434</u>	<u>161,614,091</u>

## 7. 所得稅

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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」)	20,055	43,727
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	(73)	7,034
	<u>19,982</u>	<u>50,761</u>
<b>過往年度超額撥備</b>		
中國企業所得稅	(40,037)	—
	<u>(40,037)</u>	<u>—</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額之產生及撥回	201,883	114,427
	<u>201,883</u>	<u>114,427</u>
	<u><u>181,828</u></u>	<u><u>165,188</u></u>

## 8. 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約人民幣147,449,000元(二零二四年：約人民幣128,953,000元)及年內已發行普通股加權平均數12,399,506,000股(二零二四年：12,399,506,000股)計算。於二零二四年及二零二五年，已發行普通股概無任何變動。

### (b) 每股攤薄盈利

尚未行使購股權並無引致潛在攤薄普通股，因為該等購股權的行使價高於二零二四年及二零二五年的普通股平均市價。

## 9. 股息

於二零二五年，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(二零二四年：無)。

## 10. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	10(a)	<b>5,335,763</b>	8,725,888
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	10(b)	<b>781,246</b>	1,282,860
		<b>6,117,009</b>	10,008,748
墊付供應商款項		<b>13,183,090</b>	13,981,971
其他應收款項、按金及預付款項		<b>1,512,040</b>	2,296,209
		<b>20,812,139</b>	26,286,928

於二零二五年十二月三十一日，其他應收款項人民幣250,000元(二零二四年：人民幣8,250,000元)已抵押作為本集團計息借款的抵押品。

附註：貿易應收款項結餘包括貿易應收賬款、應收票據及應收租金。

### (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(扣除虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
六個月內	<b>4,855,410</b>	7,739,161
超過六個月但十二個月內	<b>354,528</b>	821,325
超過十二個月	<b>125,825</b>	165,402
	<b>5,335,763</b>	8,725,888

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)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(附註)	645,347	1,106,477
保理應收款項(扣除虧損撥備)	135,899	176,383
	<u>781,246</u>	<u>1,282,860</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虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
六個月內	271,744	1,077,822
超過六個月但十二個月內	382,657	117,935
超過十二個月	126,845	87,103
	<u>781,246</u>	<u>1,282,860</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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	8,667,151	14,779,661
預收款項(ii)	95,388	76,313
其他應付款項及應計費用	<u>3,916,920</u>	<u>3,899,336</u>
	<u><b>12,679,459</b></u>	<u><b>18,755,310</b></u>

將於一年後結算的預收款項金額預期約為人民幣3,791,000元(二零二四年：人民幣6,871,000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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
六個月內	7,226,843	13,737,077
超過六個月但十二個月內	758,711	727,534
超過十二個月	<u>681,597</u>	<u>315,050</u>
	<u><b>8,667,151</b></u>	<u><b>14,779,661</b></u>

(ii) 預收款項主要指投資物業的預收租金。

## 12. 股本

### 股本

	二零二五年		二零二四年	
	股份數目 (千股)	金額 千港元	股份數目 (千股)	金額 千港元
法定：				
每股面值0.00333港元之普通股	<u>24,000,000</u>	<u>80,000</u>	<u>24,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足之普通股：				
於一月一日及十二月三十一日	<u>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。

## 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《國際財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二五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，其中指出於二零二五年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣6,092,982,000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

#### 消費品批發市場

本集團旗下核心項目——漢口北國際貿易城（「漢口北」）現已形成（其中包括）品牌服裝、小商品、酒店用品、汽車二手車等32個大型綜合性專業市場集群，構建「主力市場引領、專業市場支撐、特色市場驅動」的高效協同發展格局，加快打造「中國最大、世界領先」的供應鏈管理中心及商貿物流平台。

二零二五年，漢口北聚焦商品市場持續升級，圍繞「供應鏈管理中心、商貿服務型國家物流樞紐、世界購物公園」三大目標，大力發展「產業集成化+體驗式消費+貿易數字化+供應鏈服務+外貿新業態」於一體的新模式，實現了從「商貿物流樞紐」向「價值樞紐新高地」的跨越。年內，漢口北著力聚焦首店經濟，強化供應鏈建設，完善物流網絡，深化數智融合，強化展會賦能及推動文商旅融合，成果顯著。湖北省2025年政府工作報告提出「辦好漢交會等重大開放活動」，武漢市2025年政府工作報告提出「打造漢口北內外貿一體化基地」。漢口北榮登「中國商品市場百強」第三、中西部第一，榮獲「全國數智化發展示範市場」、「全國物流供應鏈創新示範市場」等榮譽稱號。

聚焦首店經濟。漢口北持續推動市場迭代升級，逐步構建起「首店引領、龍頭集聚、產業鏈協同」的良好發展格局。名車小鎮以「首店領航+全鏈服務」模式，完善新能源矩陣，構建全鏈汽車商貿生態；酒店用品城成功引進多個品牌開設華中首店，帶動超200家商戶完成門店與展廳升級，營造沉浸式採購體驗；品牌服裝城實現平台迭代，鏈接源頭供應鏈企業，扶持知名品牌與新創潮牌同台發展，強化產銷協同與品牌孵化能力；鞋業皮具城承諾「好店面、好品牌、好物流」三重保障，一眾

品牌工廠店陸續開業；味道小鎮以「物流＋金融＋數字化」打通調味品全產業鏈；新布碼頭彙聚全國面料優質貨源；海寧皮革品牌廣場深化專業化、品牌化發展；五金機電城構建外貿、配送、直播三維服務；文體玩具城以「展會＋供應鏈＋數字化」推動生態進化。

強化供應鏈建設。漢口北持續深耕垂直領域的數字化供應鏈建設，提升資源集聚與配置效率，持續夯實產業根基。海鮮鏈創新「快鏈」模式，與馬來西亞等核心產地達成戰略合作，實現海外高品質生鮮極速直達；服裝鏈深度聯動天門、仙桃等產業帶，借力漢交會平台促成多項產銷合作，成功吸引源頭供應鏈企業落戶；鮮花鏈日均銷售保持穩定增長，鞏固了華中最大鮮花交易基地地位；辣椒鏈彙聚全球24個核心產地資源，成為輻射中部的數字化交易平台；咖啡街彙聚30餘家大型供應鏈企業，鏈接超50個國家和地區，推動消費與產業鏈雙向賦能。

完善物流網絡。漢口北錨定商貿服務型國家物流樞紐建設目標，持續完善物流體系、以物流賦能商貿，助力構建「雙循環」新發展格局。漢口北集團與順豐集團聯手打造的花湖機場漢口北貨站正式投運，實現武漢－鄂州空港型國家物流樞紐與漢口北商貿服務型國家物流樞紐的戰略聯動。依托空運、水運、鐵路、公路多式聯運的黃金區位優勢，漢口北加速織密「通道＋樞紐＋網絡」現代物流運行體系，全力打造智慧倉配＋幹綫運輸＋城市配送三位一體的物流生態格局。作為商貿服務型國家物流樞紐核心承載區，漢口北已構建起覆蓋倉、配、運、轉、貿全鏈條的一站式商貿物流服務中樞，加速拓展優勢產業「一站式出海」通道。

深化數智融合。漢口北持續深化數智化轉型，推動數字技術與市場運營深度融合，成果豐碩。「智慧漢口北」數字化管理平台持續迭代，運用大數據工具協助商戶提升決策與運營效率。線上「漢交會」數字平台於2025漢交會期間正式亮相，實現傳統會展向「雲端互聯」跨越，打造「永不落幕」的數字化貿易新平台。漢口北與漢e採平台、京東集團達成三方戰略合作，漢口北近百家商戶同步簽約入駐漢e採供應鏈服務平台。直播電商基地新增200家商家、50餘個直播團隊及120余名帶貨主播，部分品類單日直播銷售額再創新高，十二大直播間開啓常態化運營，商戶流量與銷量雙增長。憑藉完善的生態與突出成效，漢口北已連續三年獲評武漢市A級直播電商集聚區，並作為首批成員加入中國商貿市場數智發展聯盟，成為推動第六代市場建設的重要力量。

強化展會賦能。2025漢交會於十一月十九日至二十三日在漢口北舉行，省市重要領導出席並宣布開幕。展會首次構建商品貿易、服務貿易、數字貿易三大板塊，真正成為鏈接國內大循環與國內國際雙循環的結構性平台。漢交會的戰略定位愈發清晰，不僅推動商流、物流、信息流、資金流的互聯互通，更承載服務國家「雙循環」新發展格局與助力湖北「支點建設」的時代使命。展會吸引了衆多外交使節、商協會負責人、企業家和專家學者參會，以及衆多中外企業參展，規模之大、層次之高、成果之豐碩，已成為「中國雙循環第一展」。此外，漢口北陸續舉辦窗簾行業春秋兩季訂貨會、世界大健康博覽會暨中醫藥文化周、漢口北文博會、服裝直播節、窗簾直播節以及新秀直播大賽等超百場專業展銷活動，彰顯漢口北「以會引商、以展興市、以會促產」的强大動能。

推動文商旅融合。漢口北突破傳統商貿模式，深度踐行「以商承文、以文促旅、以旅興商」的發展理念，打造集全球商品交易、潮流文化體驗與城市微度假功能於一體的世界購物公園，構建「沉浸式購物＋城市微度假＋跨界社交場」三維一體的文商旅新場景。年內，漢口北精心打造串聯漢口商業博物館、戲碼頭、萬國小鎮、摩天輪、嘉年華樂園等核心區域的Citywalk與Cityrun微度假路綫，舉辦新春年貨節、元宵舞龍、五一嘉年華、龍蝦冰啤狂歡季、暖冬消費季等活動，聯動綫上綫下，觸達多元客群，持續激發消費活力。

## 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」），為農業全產業鏈綜合服務平台。年內，中農網實現營業收入約人民幣439億元，榮膺「農業產業化國家重點龍頭企業」，綜合競爭力持續鞏固。年內，國內糖價因供需失衡震蕩下行，全年跌幅超12%。在行業整體承壓背景下，甜味板塊通過「上游控資源、下游強服務」雙輪驅動，實現韌性增長。上游端，向產區深度延伸，合作甘蔗種植面積突破1.2萬畝，其中超7,000畝應用融合AI、物聯網和區塊鏈的數字化種植管理系統，實現耕種管收全流程數據化管控；下游端，通過豐富白糖產品矩陣，以及推出多項定制化服務方案增強客戶粘性。全年有效客戶達810戶，同比增長25%；客戶複購率由59%提升至78%。此外，中農網積極拓展多個板塊業務，通過「雲工廠」模式及自有加工基地建設，構建起絲紡、飼料、香辛料板塊的產能協同體系。絲紡板塊全年營收同比增長142%，雲工廠模式累計落地4家共享縲絲工廠，通過ERP、IoT等配套物聯網設備，銜接原料供應、產能調度與市場需求，實現整體產能增長42%，合作效益提升40%。飼料板塊轉型發展定制飼料業務，成效顯著，5項飼料配方優化項目推動定制飼料月銷量從500噸躍升至4,500噸，中等規模養殖場客戶佔比超70%。香辛調味品板塊方面，新疆阿克蘇香辛料精深加工中心投產

運營，並獲ISO22000食品安全管理體系及HACCP國際認證，實現加工環節的標準化與智能化升級。而咖啡與橡膠板塊作為戰略性培育的新興業務，已成為中農網重要的增長引擎。咖啡板塊方面，中農網在埃塞俄比亞、秘魯等全球六大核心產區建立直採渠道，並與大型進口商達成戰略合作，全年實現合同交付率達100%，KA客戶同比增長38.7%。橡膠板塊實現全年營業收入同比增長276%，服務客戶同比新增119%，成功開拓多間橡膠產業龍頭企業。同時，中農網以橡膠業務為試點，探索集「交易、支付、倉單、風控」於一體的全流程線上化貿易模式，技術賦能價值得到進一步釋放。

本公司旗下HSH International Inc.（「化塑匯」）是聚焦塑料化工領域的集成服務平台，以「平台+供應鏈服務」為創新模式，融合互聯網、大數據、人工智能等前沿數字技術，推出組合交易、智慧前置物流、數字智能倉儲、SaaS系統定制、產融服務等全場景供應鏈服務產品及服務。化塑匯聚焦烯烴、芳烴及聚酯三大核心品類，以「保質、保價、保供」為目標，積極拓展上游資源，全年新開拓10餘家優質石化廠，強化了源頭直採能力，確保了供應鏈的穩定與品質；探索運用期現交易的對沖策略來鎖定成本、增強價格競爭力，保障產業鏈各環節的穩定收益；在下游客戶結構上，持續向實體經濟終端滲透，終端製造業客戶佔比達70%，切實賦能製造業的穩定生產與高效發展。作為行業首家再生塑料數字雲工廠建設者，化塑匯近年來深度踐行「雙碳」戰略，搭建「回收—再生—應用」全流程數字化管理體系。自二零二三年數字雲工廠落地遼寧後，化塑匯在全國範圍內持續拓展布局，目前已在山東、江西、貴州等地完成模式複製，構建起端到端的塑料閉環循環體系，通過分選與再生工藝，將塑料廢棄物轉化為性能卓越的再生材料，並精準導入新的產品製造流程，成功應用於汽車外飾件、工業周轉箱等多個領域，從而推動資源在產業鏈內部實現高效循環與增值。運力優化方面，化塑匯通過區域網絡化布局、訂單規模化整合、跨部門協同調度，高效整合運力資源，提升兼具成本優勢與服務深度的供應鏈物流能力。同時，化塑匯積極推動數智化建設，上綫TMS運

輸管理系統，高效處理物流訂單、詢價報價、運輸調度、費用核算等關鍵流程，並通過配套小程序與物流承運商實時交流互動，實現運輸全過程的物流軌迹可視化管理，有效優化運輸路綫、降低運輸成本。此外，化塑匯持續推進供應鏈服務集成平台的迭代更新，著力優化系統功能與服務流程，使其更貼合實際業務場景與用戶操作習慣，深化了物流、信息流、資金流與商流的「四流合一」，全面提升運營效率與供應鏈透明度。截至二零二五年十二月三十一日，化塑匯平台累計客戶數達56,881個，實現營業收入約人民幣171億元。

在黑色大宗商品領域，本公司旗下上海卓鋼鏈電子商務有限公司（「卓鋼鏈」）敏銳捕捉產業變革機遇，深耕垂直細分領域，打通上下游產業鏈脈絡，全力推動鋼鐵產業實現產供需的高效協同。依托「智慧交易」主體架構，輔以「供應鏈服務＋技術服務」雙輪驅動，卓鋼鏈構建起涵蓋智慧交易、供應鏈服務、數智服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊的六大服務生態。卓鋼鏈聯合16家金融機構創新打造的「多銀行多產品」供應鏈服務超市，精準破解企業融資難題，目前已服務客戶超5,000家。數智服務板塊集成 SaaS、ERP、MES、WMS、TMS 等供應鏈系統，能精準匹配不同企業的數字化需求，已成功服務包括衆多大型央國企及上市公司在內的2,000餘家企業。卓鋼鏈亦為客戶提供安全高效的倉儲加工解決方案，目前已在全國布局32家標準倉、372家認證倉，服務貨主5,000餘家。卓鋼鏈旗下一站式智慧物流平台「小夥智運」整合全國600餘家物流承運商與6,000多條核心運力路綫，通過智能匹配算法實現車貨精準對接，全程保障貨物安全與信息透明，服務已覆蓋全國260個地級城市，為2,000餘家企業提供規範高效的物流服務。在市場拓展方面，卓鋼鏈實現鋼鐵成品焊綫從越南轉口至臺灣市場的突破，推動產品從初級品向終端產成品升級。年內，卓鋼鏈實現營業收入約人民幣138億元，憑藉卓越的行業貢獻先後榮獲上海市電子商務示範企業、上海市生產性服務業示範案例、上海百強企業、上期所「強源助企」產融服務基地等多項榮譽。

在新加坡業務方面，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。截至二零二五年十二月三十一日，CIC平台累計註冊用戶共17,229家，累計交易額超435億美元，主要交易品類包括煤炭、鎳礦、銅礦、鐵礦石及電解銅等。二零二五年，CIC供應鏈金融服務再上新臺階，與卓爾金服的合作不斷加深，積極為參與跨境貿易的中小企業用戶提供線上融資解決方案。同時，CIC依托其平台多年數據沉澱與區塊鏈技術，不斷提升增值服務效率，提供有效的風險管理，並拓寬採買渠道，降低交易成本，提升交易效率。年內，CIC及本公司其它新加坡子公司的營業收入合共約人民幣541億元。

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

目前，數字貿易已成為國際貿易發展的新趨勢和世界經濟的新增長點。卓爾智聯積極培育新質生產力，持續完善智能交易平台矩陣，深度服務農產品、化工塑料、黑色金屬、批發市場、跨境貿易等領域，為超30萬家企業提供涵蓋交易、倉儲、物流、金融、供應鏈管理等在全鏈條數字化服務，助力提升產業鏈供應鏈韌性與安全水平。

未來，卓爾智聯將以科技創新與產業升級為主要方向，持續加大AI應用等數字技術研發與場景化應用，構建「B2B交易服務+供應鏈服務+數字技術雲服務」三位一體的服務體系，全面提升交易、倉儲、物流、資金等環節協同效率，助力企業降本增效、提質升級。同時，公司將立足產業優勢與市場需求，在做優做强垂直賽道的基礎上，積極向產業鏈上下游延伸、向價值鏈高端攀升，不斷提升產業鏈運營效率與核心價值，打造差異化核心競爭力。未來，公司將與生態夥伴攜手共進，共建開放、協同、共贏的數字產業生態，為行業高質量發展持續貢獻力量。

## 投資組合

本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之上市股權投資組合如下：

### 於二零二五年十二月三十一日

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	於二零二五年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二五年 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 二零二五年 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	1.86%	620,157	1,601	3,872	-

### 於二零二四年十二月三十一日

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	於二零二四年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	截至 二零二四年 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 二零二四年 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	1.86%	620,157	5,473	1,275	-

於年內的上市股權投資表現及前景如下：

於二零二五年十二月三十一日，本集團於豐盛持有11,819,250股股份（二零二四年十二月三十一日：11,819,250股），佔其全部已發行股本約1.9%（二零二四年十二月三十一日：約1.9%）。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。於截至二零二五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3.9百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣1.3百萬元）。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二五年十二月三十一日總資產少於0.01%（二零二四年十二月三十一日：少於0.01%）。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二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣162,359.3百萬元減少約4.5%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣155,029.3百萬元。減少主要是由於供應鏈管理及貿易業務收入減少所致。

### 供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二五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99.7%。截至二零二五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154,581.1百萬元（二零二四年：約人民幣161,736.0百萬元）。供應鏈管理及貿易業務之收入減少主要由於中國市場收入減少。

### 投資物業租金收入

本集團投資物業租金收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣235.6百萬元減少約8.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣216.1百萬元。減少主要由於本年度內出租面積及租金均有所減少。

## 融資收入

本集團融資收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣63.5百萬元減少約27.0%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣46.4百萬元。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二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣243.2百萬元減少約58.0%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣102.1百萬元。

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減少主要歸因於二零二五年交付物業之建築面積有所減少。

## 銷售成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團銷售成本約為人民幣154,443.7百萬元(二零二四年：約人民幣161,660.3百萬元)。本集團總銷售成本隨著收入減少而相應減少。

## 毛利

本集團之毛利由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣699.0百萬元減少約16.2%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣585.7百萬元。本集團之毛利率由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約0.43%減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約0.38%，乃主要由於高毛利率的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二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣88.6百萬元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣29.5百萬元。有關減少乃主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度遠期合約公平值虧損約人民幣12.6百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為公平值收益約人民幣44.6百萬元。

## **銷售及分銷開支**

本集團銷售及分銷開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣266.9百萬元減少約23.2%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣205.0百萬元。有關減少主要由於(i)員工成本減少約人民幣40.4百萬元，及(ii)物流開支減少約人民幣14.9百萬元。

## **行政及其他開支**

本集團行政及其他開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣431.3百萬元增加約4.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣450.0百萬元。增加主要是由於(i)其他稅項減少約人民幣21.9百萬元；及(ii)一般辦公室及其他開支增加約人民幣50.4百萬元。

## **預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回**

本集團預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣232.7百萬元約減少37.1%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣146.3百萬元。有關減少主要是由於(i)確認應收租金的減值虧損減少約人民幣91.4百萬元；(ii)截至二零二四年十二月三十一日止年度，確認其他應收款項的減值虧損約人民幣34.2百萬元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度則為撥回減值虧損約人民幣24.7百萬元；及(iii)確認墊付供應商款項的減值虧損增加約人民幣63.7百萬元。

## **商譽減值虧損**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得商譽減值虧損約人民幣251.5百萬元(二零二四年：無)。此乃主要由於中農網的財務表現不及預期。

## **投資物業估值淨收益**

截至二零二五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1,060.9百萬元(二零二四年：人民幣629.4百萬元)。估值淨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。

### **出售一間附屬公司之淨收益**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得任何出售一間附屬公司收益或虧損(二零二四年：淨收益約人民幣16.4百萬元)。

### **出售聯營公司之淨收益**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得任何出售聯營公司收益或虧損(二零二四年：淨收益約人民幣70.0百萬元)。

### **分佔聯營公司之淨溢利**

截至二零二五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5.2百萬元(二零二四年：約人民幣8.9百萬元)。有關減少主要由於若干聯營公司的虧損增加。

### **財務收入及成本**

本集團財務收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣286.8百萬元減少約16.7%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣238.9百萬元。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二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣621.2百萬元減少約3.5%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣599.5百萬元。有關減少主要由於(i)計息借貸利息減少約人民幣18.4百萬元；(ii)撥入待售發展中物業之資本化款項減少約人民幣29.9百萬元；及(iii)銀行手續費及其他減少約人民幣45.0百萬元的綜合影響。

### **所得稅開支**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，所得稅開支約為人民幣181.8百萬元(二零二四年：約人民幣165.2百萬元)。增加乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)即期稅項減少約人民幣30.8百萬元；(ii)過往年度即期稅項超額撥備約人民幣40.0百萬元；及(iii)確認遞延稅項增加約人民幣87.5百萬元，主要是由於投資物業估值淨收益增加，以及預期信貸虧損模式下確認之減值虧損，扣除撥回的減少。

## 年內溢利

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨溢利約人民幣101.6百萬元（二零二四年：約人民幣93.4百萬元）。截至二零二五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147.4百萬元（二零二四年：約人民幣129.0百萬元）。

## 流動資金及資本來源

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣6,093.0百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,725.1百萬元）及資產淨值約為人民幣14,405.6百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣14,343.0百萬元）。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，並適當降低營運成本，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及股份配售籌集額外資金；及(iii)本集團可能進一步出售非核心業務和資產，以籌集更多營運資金。於二零二五年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益總額約為人民幣14,082.3百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣13,951.2百萬元），由已發行股本約人民幣34.5百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣34.5百萬元）及儲備約人民幣14,047.8百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣13,916.8百萬元）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）。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,509.9百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,546.0百萬元）。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二零二四年十二月三十一日約人民幣14,831.4百萬元減少約2.9%至二零二五年十二月三十一日約人民幣14,399.9百萬元。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。於截至二零二五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二零二四年十二月三十一日的23.7%增加至二零二五年十二月三十一日的42.1%。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。於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣18,566.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣16,863.1百萬元)及總賬面值約人民幣6,676.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣9,841.8百萬元)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

截至二零二五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

有關本集團截至二零二五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。於二零二五年十二月三十一日，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156.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣82.8百萬元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團為第三方提供財務擔保約人民幣547.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣679.5百萬元)。

## 關連交易－根據特別授權認購新股份

於二零二五年一月二十七日，本公司與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司已有條件同意發行，而卓爾控股已有條件同意根據特別授權按每股0.26港元之價格認購1,200,000,000股股份(佔該日現已發行股本總額約9.68%)，代價為312,000,000港元。認購事項所得款項淨額預期約為311,700,000港元，並擬主要用作償還本集團之債務。

有關決議案未能於本公司於二零二五年三月十二日舉行的股東特別大會上獲通過。

於認購協議日期，卓爾控股於本公司已發行股本總額約10.56%中擁有權益。卓爾控股由閻志先生全資擁有，閻志先生(i)直接持有本公司已發行股本總額約0.60%；及(ii)持有卓爾發展投資有限公司(「卓爾發展」)100%股權，卓爾發展於本公司已發行股本總額約59.07%中擁有權益。根據上市規則，閻志先生、卓爾控股及卓爾發展為本公司控股股東。因此，認購協議構成上市規則項下本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月二十七日及二零二五年三月十二日之公告，以及本公司日期為二零二五年二月十九日之通函。

### **須予披露交易－提供擔保**

於二零二五年十月十七日，中農網以中國工商銀行股份有限公司武漢武昌支行（「**工行武昌支行**」）為受益人訂立最高額保證合同，據此，中農網同意就合共未償還債權本金在人民幣147.0百萬元內，向**工行武昌支行**提供擔保（「**擔保**」），以保證其持股49%之聯營公司湖北農業數字貿易有限公司（「**湖北數貿**」）妥善履行湖北數貿於二零二五年九月二十八日至二零二八年九月二十八日（包括首尾兩日）期間與**工行武昌支行**訂立之借款合同或其他融資協議下之還款責任。

由於有關提供財務資助的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，提供擔保構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的通告及公告規定。

進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十月十七日及二零二五年十月二十八日之公告。

### **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。

### **財政年度結束後的重大事項**

截至本公告日期，自截至二零二五年十二月三十一日止財政年度結束後並無發生影響本集團的重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用總計1,381名（二零二四年：1,575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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為約人民幣294.9百萬元（二零二四年：約人民幣315.8百萬元）。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，於二零二五年十二月三十一日，15,547,407份購股權尚未行使，而於截至二零二五年十二月三十一日止年度內概無購股權根據購股權計劃已失效、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。於二零二五年十二月三十一日，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，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。於截至二零二五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，本公司於截至二零二五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

於截至二零二五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，截至二零二五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

於截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並認為本集團截至二零二五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二零二五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」）與本集團截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度的股息（二零二四年：無）。截至二零二五年十二月三十一日止年度並無派發或宣派中期股息。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二六年五月二十八日（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，本公司將自二零二六年五月二十二日（星期五）起至二零二六年五月二十八日（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，最遲須於二零二六年五月二十一日（星期四）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>。本集團截至二零二五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根據要求寄發予本公司股東審閱。

承董事會命  
卓爾智聯集團有限公司  
主席  
閻志

香港，二零二六年三月三十一日

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。