

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本文件。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

## 引言

以下為吾等就卓爾發展(開曼)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料，包括 貴集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表連同相關附註(「財務資料」)而編製的報告，以供載入 貴公司於二零一一年六月三十日刊發的相關文件(「文件」)。

貴公司於二零一零年九月二十二日在開曼群島根據開曼群島公司法一九六一年第3號法例第22章(經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。根據二零一零年十月十三日完成的集團重組(「重組」，詳情載於文件「歷史、重組及企業架構」一節)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司，詳情載於下文A節。除上述重組外， 貴公司自註冊成立日期以來並無進行任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司及卓爾發展(BVI)控股有限公司(「卓爾BVI」)自註冊成立日期以來並無進行任何業務，亦毋須遵守彼等註冊成立司法權區的相關規則及規例之法定審核規定，故並未編製該等公司的經審核財務報表。

貴集團旗下所有公司均採用十二月三十一日作為財政年度結算日。附屬公司於有關期間的經審核法定財務報表詳情及各自核數師名稱載於C節附註1(b)。該等公司的法定財務報表乃根據彼等註冊成立或成立所在司法權區實體適用的相關會計規則及規例編製。

貴公司董事已按照下文A節所載的編製基準及下文C節所載的會計政策編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年的相關財務報表已由吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則予以審核。

財務資料乃由 貴公司董事基於相關財務報表(並未就此作出調整)，並相關規則的適用披露條文而編製。

### 董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須負責根據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(「國際財務報告準則」)、香港公司條例的披露規定及相關規則的適用披露條文，編製真實公允的財務資料及負責 貴公司董事所釐定的必要內部控制，以使所編制財務資料並無因欺詐或錯誤而引致的重大失實陳述。

吾等的責任是根據吾等的審核程序對財務資料發表意見。

### 意見基準

就本報告而言，作為就財務資料發表意見之基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈之核數指引「招股章程和申報會計師」(第3.340條)審核相關財務報表並進行吾等認為必要之適當程序。

吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零一零年十二月三十一日之後任何期間之任何財務報表。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，按下文A節所載編製基準呈列的財務資料真實公允反映 貴集團於有關期間的綜合業績及現金流量以及 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日的業務狀況。

### A 編製基準

貴公司於二零一零年九月二十二日在開曼群島註冊成立，並根據於二零一零年十月十三日完成的重組成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司。 貴集團主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行大型消費品批發商場及住宅物業(統稱「核心業務」)的開發、銷售及投資控股。

於有關期間，貴集團的核心業務透過於中國成立的多個內資公司（「中國營運實體」）進行，該等公司由卓爾控股有限公司\*（「卓爾控股」）透過兩間中間控股公司漢口北集團有限公司\*（「漢口北集團」）及卓爾投資集團有限公司\*（「卓爾投資集團」）間接持有。根據文件「歷史、重組及企業架構」一節所詳述在有關期間已存在的一致行動人協議，卓爾控股由閻志先生與陳麗芬女士（統稱「控股權益擁有人」）控制。

作為重組的一部分，卓爾控股將其於漢口北集團及卓爾投資集團的全部權益轉讓予貴公司的間接全資附屬公司卓爾發展（武漢）有限公司\*（「卓爾發展中國」）。參與重組的貴集團現時旗下各公司（包括中國營運實體）於有關期間（倘實體於二零零八年一月一日後被收購／註冊成立／成立，則為自收購／註冊成立／成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間）及重組前後由控股權益擁有人最終控制。由於控股權益擁有人的風險及利益持續存在，因此重組視為受共同控制的實體合併。財務資料使用會計合併原則編製，猶如現時組成貴集團的實體於有關期間開始時已合併，除非合併實體於較後日期首次受到共同控制則除外。就控股權益擁有人而言，合併公司的淨資產按現有賬面值合併。

B節所載 貴集團的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴公司及其附屬公司於有關期間（倘 貴公司及其附屬公司於二零零八年一月一日後註冊成立／成立／被收購，則為自註冊成立／成立／收購日期起至二零一零年十二月三十一日止期間）的經營業績，猶如重組於有關期間開始時已完成。編製B節所載 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表，乃為呈列 貴公司及其附屬公司的業務狀況，猶如現時組成 貴集團的實體於該等日期已合併（倘 該等公司於二零零八年一月一日後被收購／註冊成立／成立，猶如合併自該等公司首次受控股權益擁有人控制日期起已發生）。

集團內公司間的所有重大交易及結餘已於合併時抵銷。

\* 該等實體均為中國有限公司。該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

於本報告日期，貴公司擁有下列附屬公司的直接或間接權益，該等附屬公司均為私營有限公司或倘於香港境外成立／註冊成立，與香港私營公司特點大致相同之公司。該等附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	貴集團 所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
卓爾發展(BVI)控股 有限公司	二零一零年 九月十日 英屬處女群島 (「處女群島」)	1港元	100%	—	投資控股
卓爾發展(香港)控股 有限公司(「卓爾發展 香港」)	二零零三年 三月二十五日 香港	2港元	—	100%	投資控股
卓爾發展中國	一九九八年 十月二十三日 中國	2,800,000港元	—	100%	投資控股
漢口北集團	二零零九年 二月十一日 中國	人民幣 59,600,000元	—	100%	投資控股
武漢漢口北商貿市場投資 有限公司* (「漢口北市場投資」)	二零零七年 四月十六日 中國	人民幣 55,000,000元	—	100%	物業發展
武漢漢口北市場管理 有限公司* (「漢口北市場管理」)	二零零八年 三月十四日 中國	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業管理
武漢漢口北物流有限公司* (「漢口北物流」)	二零零九年 一月十四日 中國	人民幣 10,000,000元	—	100%	物流管理
武漢漢口北商業服務 有限公司* (「漢口北商業服務」)	二零零九年 三月十二日 中國	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業管理
武漢漢口北商情廣告 有限公司* (「漢口北廣告」)	二零零八年 十二月十一日 中國	人民幣 1,500,000元	—	100%	廣告服務

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	貴集團 所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
武漢漢口北新城建設 有限公司* (「漢口北建設」)	二零一零年 一月四日 中國	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業發展
卓爾投資集團	二零零四年 十二月三十一日 中國	人民幣 100,000,000元	—	100%	投資控股及 物業發展
武漢總部基地建設 有限公司* (「武漢總部基地」)	二零零七年 一月九日 中國	人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展
武漢卓爾中心投資 有限公司* (「卓爾中心投資」) (附註1)	一九九六年 八月十二日 中國	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
武漢東方卓爾置業 有限公司* (「武漢東方卓爾置業」) (附註2)	二零零七年 十月十日 中國	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
武漢客廳投資有限公司* (「武漢客廳投資」)	二零一零年 四月二十七日 中國	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
武漢卓爾城投資發展 有限公司* (「卓爾城投資發展」)	二零一零年 四月八日 中國	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展
武漢卓爾物業管理 有限公司* (「卓爾物業管理」)	二零零五年 十月二十四日 中國	人民幣 3,000,000元	—	100%	物業管理
湖北卓華地產有限公司* (「卓華地產」) (附註3)	二零零九年 九月二日 中國	人民幣 100,000,000元	—	51%	物業發展

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	貴集團		主要業務
			所持實際權益		
			直接	間接	
湖北湖畔豪庭房地產開發有限公司* (「湖畔豪庭房地產」) (附註4)	二零零四年 四月二十六日 中國	人民幣 50,000,000元	—	51%	物業發展
武漢新銳房地產開發有限公司* (「武漢新銳房地產」) (附註4)	二零零四年 六月二十二日 中國	人民幣 20,000,000元	—	51%	物業發展
武漢盤龍卓爾置業有限公司* (「武漢盤龍置業」) (附註5)	二零零八年 十二月二十九日 中國	人民幣 10,000,000元	—	51%	物業發展
武漢物流港投資開發有限公司*	二零一一年 三月三日 中國	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
武漢漢口北國際商品交易中心有限公司*	二零一一年 四月六日 中國	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業發展

\* 該等實體均為中國有限公司。該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

附註：

- (1) 卓爾控股於二零零八年四月三十日自獨立第三方收購卓爾中心投資全部股權，其後於二零零九年二月二十日轉讓於卓爾中心投資的全部股權予卓爾投資集團。
- (2) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以現金代價人民幣15,000,000元向獨立第三方出售武漢東方卓爾置業50%股權。根據貴集團與獨立第三方訂立的協議，貴集團可全權委任該實體的唯一執行董事，因此貴集團於上述出售事項後仍可控制武漢東方卓爾置業。因此，武漢東方卓爾置業在貴集團部分股權出售後繼續列為附屬公司。截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團以現金代價人民幣15,000,000元收購武漢東方卓爾置業50%非控股權益。此後，武漢東方卓爾置業由貴集團全資擁有。
- (3) 卓華地產視為貴集團的附屬公司，乃因貴集團根據與持有該實體50%權益的另一權益持有人訂立之協議有權規管該實體的財務及經營政策，並有權委任該實體的唯一執行董事。因此，卓華地產的財務業績及業務狀況自二零零九年九月二日成立當日起計入貴集團財務資料。二零一零年十月，貴集團與卓華地產其他權益持有人訂立股權轉讓協議，其他權益持有人將其所持卓華地產1%的股權轉讓予貴集團，代價為人民幣1,000,000元。自此，貴集團於卓華地產的實際權益增至51%。

## 附錄一

## 會計師報告

- (4) 卓華地產分別於二零零九年九月八日及二零零九年九月二十九日自無關連第三方收購武漢新銳房地產及湖畔豪庭房地產全部股權。貴公司董事認為，貴集團有權規管該等實體的財務及經營政策，乃因彼等的中間控股公司卓華地產由貴集團控制(上文附註(3))。因此，武漢新銳房地產及湖畔豪庭房地產的財務業績及業務狀況自彼等各自的收購日期起計入貴集團財務資料。
- (5) 卓華地產於二零一零年二月二日自卓爾控股收購武漢盤龍置業全部股權。由於卓華地產(上文附註(3))及卓爾控股由控股權益擁有人控制，因此武漢盤龍置業的財務業績及業務狀況自二零零八年十二月二十九日成立日期起計入貴集團財務資料。

於有關期間，由於董事認為下列附屬公司並非對貴集團的主要業務形成戰略互補，故出售予控股權益擁有人：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	貴集團		主要業務
			所持實際權益		
			直接	間接	
北京卓爾基業投資有限公司*(「卓爾基業投資」)(前稱北京卓爾空港建設)(附註1)	二零零九年七月二十四日 中國	人民幣 50,000,000元	—	100%	倉庫管理
湖北卓爾生態工業城建設有限公司*(「卓爾生態建設」)(附註2)	二零零六年七月二十六日 中國	人民幣 15,000,000元	—	100%	工業物業發展
武漢眾邦網信息產業有限公司*(「武漢眾邦網」)(附註3)	二零零八年四月二十八日 中國	人民幣 5,000,000元	—	90%	提供軟件技術與網上業務服務

\* 該等實體均為中國有限公司。該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

附註：

- (1) 於二零一零年九月二十八日，卓爾投資集團向卓爾控股出售該附屬公司，代價為現金人民幣50,000,000元。該附屬公司於出售日期的資產淨值為人民幣50,000,000元。該附屬公司於有關期間並無進行任何業務(見附註34(c))。
- (2) 於二零一零年九月三十日，卓爾投資集團向卓爾控股出售該附屬公司，代價為現金人民幣15,000,000元。該附屬公司於出售日期的資產淨值為人民幣13,629,000元。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度所出售實體的淨虧損分別為人民幣零元、人民幣732,000元及人民幣639,000元，已計入貴集團財務資料(見附註34(c))。
- (3) 於二零一零年九月二十七日，漢口北集團向卓爾控股出售該附屬公司，代價為現金人民幣4,500,000元。該附屬公司於出售日期的資產淨值為人民幣3,481,000元。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度所出售實體的淨虧損分別為人民幣零元、人民幣874,000元及人民幣645,000元，已計入貴集團財務資料(見附註34(c))。

上述附屬公司保存獨立會計賬目，但受貴集團共同管理。上述附屬公司於二零零八年及二零零九年十二月三十一日的資產及負債已匯總入貴集團於相關日期的綜合財務狀況

況表。另外，該等附屬公司的經營業績已滙總入 貴集團截至相關出售日期止的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表。於相關出售後，所收取代價減所出售附屬公司的資產淨值在綜合權益變動表中確認為視作分派予控股權益擁有人。



B 財務資料

1 綜合收益表

	C節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	2	83,028	476,607	769,737
銷售成本	4(c)	(56,056)	(307,996)	(413,210)
毛利		26,972	168,611	356,527
其他收益	3	196	1,361	8,465
銷售及分銷開支		(38,866)	(39,831)	(25,074)
行政開支		(9,775)	(17,234)	(39,487)
其他開支		(1,140)	(2)	(367)
<b>投資物業公平值變動</b>				
前經營(虧損)/溢利		(22,613)	112,905	300,064
投資物業之公平值增加	11	370,675	782,365	626,563
<b>投資物業公平值變動</b>				
後經營溢利		348,062	895,270	926,627
應佔一間共同控制實體				
溢利減虧損	13	—	(702)	(4,755)
融資成本淨額	4(a)	(3,546)	(4,407)	(299)
除稅前溢利		344,516	890,161	921,573
所得稅	5(a)	(89,672)	(234,920)	(288,387)
年內溢利		254,844	655,241	633,186
下列人士應佔：				
— 貴公司股東		253,421	655,074	635,072
— 非控股權益		1,423	167	(1,886)
年內溢利		254,844	655,241	633,186
<b>每股盈利</b>				
每股基本盈利(人民幣元)	8(a)	0.09	0.22	0.21

隨附附註為財務資料一部分。

2 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年內溢利.....	254,844	655,241	633,186
年內其他全面收入			
換算其他司法權區附屬公司 財務報表的滙兌差額.....	(320)	22	59
年內全面收入總額.....	254,524	655,263	633,245
下列人士應佔：			
— 貴公司股東.....	253,101	655,096	635,131
— 非控股權益.....	1,423	167	(1,886)
年內全面收入總額.....	254,524	655,263	633,245

隨附附註為財務資料一部分。

3 綜合財務狀況表

	C節 附註	於十二月三十一日		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	10	12,507	18,960	18,170
投資物業	11	973,500	1,912,800	2,205,250
無形資產	12	—	308	—
於一間共同控制實體的權益	13	—	49,298	44,543
		<u>986,007</u>	<u>1,981,366</u>	<u>2,267,963</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	15	416,586	558,748	1,557,630
持作出售的竣工物業	16	98,506	253,680	119,127
存貨	17	213	213	193
即期稅項資產	14(a)	6,950	3,715	39,529
貿易及其他應收款項、 預付款項	18	214,054	453,668	289,822
受限制現金	19	1,581	31,643	12,800
現金及銀行	20	64,669	78,758	304,874
可供出售非上市股本證券	21	—	500	500
		<u>802,559</u>	<u>1,380,925</u>	<u>2,324,475</u>
分類為持作出售非流動資產	22	—	—	495,580
		<u>802,559</u>	<u>1,380,925</u>	<u>2,820,055</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	23	698,119	1,127,745	1,730,269
銀行貸款	24	32,000	38,500	167,000
即期稅項負債	14(a)	1,783	19,256	28,917
遞延收入	25	—	—	566,286
		<u>731,902</u>	<u>1,185,501</u>	<u>2,492,472</u>
與分類為持作出售非流動 資產直接相關的負債	22	—	—	130,528
		<u>731,902</u>	<u>1,185,501</u>	<u>2,623,000</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>70,657</u>	<u>195,424</u>	<u>197,055</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,056,664</u>	<u>2,176,790</u>	<u>2,465,018</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	24	105,000	232,436	172,693
長期應付款項	26	495	5,216	5,378
遞延收入	25	—	—	10,885
遞延稅項負債	14(b)	208,866	403,772	477,259
		<u>314,361</u>	<u>641,424</u>	<u>666,215</u>
<b>資產淨值</b>		<u>742,303</u>	<u>1,535,366</u>	<u>1,798,803</u>
<b>權益</b>				
股本	27	125,300	212,600	—
儲備	28	597,412	1,252,508	1,750,894
<b>貴公司股東應佔總權益</b>		<u>722,712</u>	<u>1,465,108</u>	<u>1,750,894</u>
非控股權益		19,591	70,258	47,909
<b>權益總額</b>		<u>742,303</u>	<u>1,535,366</u>	<u>1,798,803</u>

隨附附註為財務資料一部分。

4 綜合權益變動表

C 腳附註	貴公司股東應佔									
	股本	中國法定儲備	其他儲備	以權益結算 股份支付儲備	滙兌儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年一月一日	100,500	—	—	—	879	346,600	447,979	—	447,979	
年內溢利	—	—	—	—	—	253,421	253,421	1,423	254,844	
其他全面收入	—	—	—	—	(320)	—	(320)	—	(320)	
全面收入總額	—	—	—	—	(320)	253,421	253,101	1,423	254,524	
非控股股東出資	—	—	(3,168)	—	—	—	(3,168)	18,168	15,000	
注資	24,800	—	—	—	—	—	24,800	—	24,800	
於二零零八年十二月三十一日	125,300	—	(3,168)	—	559	600,021	722,712	19,591	742,303	
於二零零九年一月一日	125,300	—	(3,168)	—	559	600,021	722,712	19,591	742,303	
年內溢利	—	—	—	—	—	655,074	655,074	167	655,241	
其他全面收入	—	—	—	—	22	—	22	—	22	
全面收入總額	—	—	—	—	22	655,074	655,096	167	655,263	
視作分派	(23,800)	—	—	—	—	—	(23,800)	—	(23,800)	
注資	111,100	—	—	—	—	—	111,100	—	111,100	
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	50,500	50,500	
轉撥至中國法定儲備	—	5,410	—	—	—	(5,410)	—	—	—	
於二零零九年十二月三十一日	212,600	5,410	(3,168)	—	581	1,249,685	1,465,108	70,258	1,535,366	
於二零一零年一月一日	212,600	5,410	(3,168)	—	581	1,249,685	1,465,108	70,258	1,535,366	
年內溢利	—	—	—	—	—	635,072	635,072	(1,886)	633,186	
其他全面收入	—	—	—	—	59	—	59	—	59	
全面收入總額	—	—	—	—	59	635,072	635,131	(1,886)	633,245	
收購非控股股東之股權	—	—	4,111	—	—	—	4,111	(20,111)	(16,000)	
因出售附屬公司予控股權益擁有人而產生的視作注資	—	—	2,738	—	—	—	2,738	(348)	2,390	
重組	(212,600)	—	(7,316)	—	—	—	(219,916)	—	(219,916)	
視作部分出售於附屬公司的權益	—	—	4	—	—	—	4	(4)	—	
轉撥至中國法定儲備	—	(1,604)	—	—	—	(1,604)	(1,604)	—	(1,604)	
年內宣派的股息	—	—	—	—	—	(144,975)	(144,975)	—	(144,975)	
以權益結算股份交付交易	—	—	—	—	—	8,693	8,693	—	8,693	
於二零一零年十二月三十一日	—	7,014	(3,631)	8,693	640	1,738,178	1,750,894	47,909	1,798,803	

隨附附註為財務資料一部分。

5 綜合現金流量表

	C節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利		344,516	890,161	921,573
經調整以下項目：				
— 折舊	4(c)	1,078	1,260	2,689
— 攤銷	4(c)	—	—	25
— 出售物業、廠房及設備收益	3	—	—	(216)
— 利息收入	4(a)	(235)	(1,181)	(626)
— 利息開支及其他借貸成本	4(a)	2,581	4,415	—
— 來自可供出售非上市股本證券的投資收入	3	(196)	(1,317)	(249)
— 投資物業公平值增加	11	(370,675)	(782,365)	(626,563)
— 分佔共同控制實體溢利減虧損	13	—	702	4,755
— 以權益結算股份付款	29	—	—	8,693
		(22,931)	111,675	310,081
發展中物業、持作出售的竣工物業、 存貨及投資物業增加				
貿易及其他應收款項、預付款項增加		(297,415)	(378,658)	(1,072,581)
貿易及其他應付款項增加		(61,505)	(95,793)	(120,552)
已收政府補助增加	25	289,623	365,369	790,262
		—	—	560,000
<b>經營(所用)/所得現金</b>		(92,228)	2,593	467,210
已付中國稅項		(8,432)	(19,307)	(110,524)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>		(100,660)	(16,714)	356,686
<b>投資活動</b>				
購置物業、廠房及設備付款		(1,239)	(6,547)	(2,236)
購買無形資產付款		—	(308)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		189	10	466
已收取利息		235	1,181	626
向共同控制實體出資	13	—	(50,000)	—
購買附屬公司付款，扣除所得現金	34(b)	—	(19,734)	—
收購可供出售非上市股本證券付款		(4,000)	(34,500)	(10,000)
出售可供出售非上市股本證券所得款項		4,196	35,317	10,249
<b>投資活動所用現金淨額</b>		(619)	(74,581)	(895)
<b>融資活動</b>				
銀行貸款所得款項		100,000	230,000	151,300
償還相關公司貸款		—	(12,340)	—
償還銀行貸款		(18,090)	(92,000)	(78,500)
受限制現金(增加)/減少		(1,581)	(30,062)	18,843
已付利息及其他借貸成本		(7,338)	(17,666)	(19,909)
控股權益擁有人出資	27(i)/27(ii)	21,000	111,100	—
向控股權益擁有人出售附屬公司的 現金流入淨額	34(c)	—	—	64,465
應收控股權益擁有人款項(增加)/減少淨額		(51,966)	63,101	21,127
應收卓爾控股款項減少/(增加)淨額		104,901	(173,449)	(51,085)
與自卓爾控股收購附屬公司有關的視作分派	27(ii)/27(iii)	—	(23,800)	(219,916)
收取/(支付)非控股權益 股東的款項	28(e)(i) / 28(e)(ii) / 28(e)(iii) / 28(e)(iv)	15,000	50,500	(16,000)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>		161,926	105,384	(129,675)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		60,647	14,089	226,116
於一月一日現金及現金等價物		4,022	64,669	78,758
於十二月三十一日現金及現金等價物		64,669	78,758	304,874

附註：重大非現金交易：根據二零一零年九月三十日的書面董事會決議案，漢口北集團向其當時唯一權益持有人卓爾控股宣派股息約人民幣144,975,000元。根據漢口北集團與卓爾控股於二零一零年十一月十一日訂立的抵償協議，該等應付股息結餘與應收卓爾控股款項抵銷。

隨附附註為財務資料一部分。

## C 財務資料附註

### 1 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

本報告所載的財務資料乃按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(此統稱包括國際會計準則(「國際會計準則」)及相關詮釋)而編製。所採納的主要會計政策之更多詳情載於本C節餘下部分。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本財務資料而言，除於二零一零年一月一日開始的會計年度／期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，貴集團於有關期間已採用所有該等新訂及經修訂國際財務報告準則。已頒佈但於二零一零年一月一日開始的會計年度／期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註37。

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及相關規則的適用披露條文。

下文所載的主要會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹採用。

#### (b) 編製及呈列基準

財務資料包括使用合併會計原則編製的 貴公司及其附屬公司的財務資料，其他詳情載於A節。

附屬公司於有關期間的經審核法定財務報表之詳情及各自核數師名稱載列如下：

<u>公司名稱</u>	<u>財政期間</u>	<u>法定核數師</u>
卓爾發展香港	截至二零零八年及 二零零九年 十二月三十一日止年度	永新會計師事務所有限公司
卓爾發展中國	截至二零零八年 十二月三十一日止年度	湖北天勤會計師事務所有限公司
	截至二零零九年及二零一零年 十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北集團	截至二零零九年 十二月三十一日止年度	武漢盛唐會計師事務所有限公司
	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北市場投資	截至二零零八年及二零一零年 十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北商業服務	截至二零零九年及二零一零年 十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
卓爾投資集團	截至二零零八年十二月三十一日止年度	武漢盤龍會計師事務有限責任公司
	截至二零零九年十二月三十一日止年度	武漢盛唐會計師事務所
	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
卓爾中心投資	截至二零零八年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢樂信會計師事務所有限責任公司
武漢東方卓爾置業	截至二零零八年十二月三十一日止年度	湖北科信會計師事務所
	截至二零零九年十二月三十一日止年度	武漢明智會計師事務有限責任公司
	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
武漢新銳房地產	截至二零零八年十二月三十一日止年度	湖北公誠會計師事務有限責任公司
	截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
湖畔豪庭房地產	截至二零零八年十二月三十一日止年度	湖北公誠會計師事務有限責任公司
	截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
武漢盤龍置業	截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
武漢眾邦網	截至二零零九年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北市場管理	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北物流	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北廣告	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
漢口北建設	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
卓爾城投資發展	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
卓爾物業管理	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所
卓華地產	截至二零一零年十二月三十一日止年度	武漢恒通會計師事務所

### (c) 計量基準

貴集團每間實體的財務報表所載列的項目以最能反映有關該實體的相關事件及情況之經濟實質的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近千元計算。人民幣為貴集團於中國成立之附屬公司的功能貨幣及呈報貨幣。

財務資料按歷史成本基準呈列，惟可供出售非上市股本證券(附註1(g))及投資物業(附註1(k))按公平值計算。估計公平值所採用的方法載於附註35。

**(d) 使用估計及判斷**

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務資料時，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各種其他因素作出，而所得結果成為無法自其他來源明顯可得資產及負債的賬面值時作出判斷的依據。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。

管理層在採用國際財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註35討論。

**(e) 附屬公司及非控股權益**

附屬公司乃由 貴集團控制的實體。倘 貴集團有權規管一間實體的財務及營運政策以從其活動中獲取利益，則該實體即屬受控制。在評估控制權時，目前可行使的潛在投票權會考慮在內。

附屬公司的財務報表自控制權開始日期起至控制權終止日期止計入財務資料。集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製財務資料時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

非控股權益指 貴公司並非直接或間接應佔的附屬公司的權益，且 貴集團並未同意與該等權益持有人增訂條款而導致 貴集團整體須就該等權益符合金融負債定義擁有合約責任。對各業務合併而言， 貴集團可選擇以公平值或按彼等所佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內與 貴公司權益股東應佔權益分開呈列。 貴集團業績的非控股權益在綜合收益表及綜合全面收益表賬面呈列為年度損益總額及全面收入總額在非控股權益與 貴公司權益股東之間的分配。非控股權益持有人之貸款及對該等持有人所負之其他合約責任視乎負債性質，根據附註1(p)或1(q)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。



貴集團於附屬公司的權益變動，倘並未導致失去控制權，則入賬列作股權交易，而綜合權益內控股及非控股權益的金額會就此作出調整，以反映相關權益的變動，惟商譽不會作出調整且不會確認損益。

倘 貴集團喪失某一附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值(見附註1(g))或(倘適用)初步確認於共同控制實體的投資時的成本(見附註1(f))。

在 貴公司財務狀況表內，於附屬公司的投資是按成本減減值虧損(見附註1(l))列賬。

#### **(f) 共同控制實體**

共同控制實體為根據集團或公司與其他方所訂立合約安排營運的實體，而根據所訂立的合約安排，集團或公司與一名或多名其他方享有對該實體經濟活動的共同控制權。

於共同控制實體之投資以權益法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，其後就 貴集團應佔該被投資公司之資產淨值之收購後變動及與投資相關的任何減值虧損(見附註1(l))作出調整。 貴集團年內應佔被投資公司之收購後稅後業績及任何減值虧損乃於綜合收益表內確認，而 貴集團應佔被投資公司之其他全面收入之收購後稅後項目則於綜合全面收益表內確認。

當 貴集團應佔一間共同控制實體之虧損超出其於該共同控制實體之權益時， 貴集團的權益扣減至零並會終止確認進一步虧損，惟 貴集團產生法定或推定責任或代表共同控制實體付款則除外。就此而言， 貴集團之權益為以權益法入賬之投資賬面值，連同實質上屬 貴集團於共同控制實體投資淨額一部分之長期權益。

貴集團與共同控制實體進行交易產生之未變現溢利及虧損將以 貴集團於被投資公司之權益為限予以對銷，除非該未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，在此情況下，則即時於損益內確認相關虧損。

於 貴公司財務狀況表內，於共同控制實體之投資是按成本減減值虧損(見附註1(l))列賬。

**(g) 於可供出售非上市股本證券之其他投資**

貴集團對可供出售非上市股本證券之投資(除對附屬公司及共同控制實體之投資外)的政策如下：

非上市可供出售股本證券之投資初步按公平值列賬，有關公平值為交易價，除非使用評估技術(其變量僅包括從可觀察市場獲取的數據)估計的公平值更為可靠。成本包括應佔交易成本。於各呈報期末，公平值予以重新計量，由此產生之任何收益或虧損均在其他全面收入確認，並於公平值儲備的權益中單獨累計。當終止確認該等投資或該等投資減值(見附註1(l))時，累計收益或虧損自權益重新分類為損益。在 貴集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認有關投資。

**(h) 物業、廠房及設備以及在建工程**

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(l))於綜合財務狀況表列賬。在建工程按成本減減值虧損(見附註1(l))於財務狀況表列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工成本以及拆卸及搬遷項目與恢復項目所在地原貌的初步估計成本(如有關)和適當比例的間接生產成本及借貸成本(見附註1(x))。

當在建工程可作擬定用途時，轉為物業、廠房及設備。在建工程不計提折舊。

停用或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益及虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，並於停用或出售當日於綜合收益表中確認。

折舊乃採用直線法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，詳情如下：

	年期	估計剩餘價值 佔成本百分比
樓宇.....	20至40年	5%
汽車.....	4至10年	5%
傢俱、辦公樓設備及其他.....	3至8年	5%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且每部分單獨折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年審閱。

當物業、廠房及設備項目內含的未來經濟利益很可能流入 貴集團，且該項目的成本

能夠可靠計量時，則已確認與該等項目有關的其後支出記入資產賬面值。所有其他其後支出於產生時在綜合收益表確認為開支。

**(i) 租賃資產**

倘 貴集團釐定一項安排賦予於一段協定期間內使用一項指定資產或多項資產的權利，並以付款或系列付款作為交換，則該項安排(包括交易或系列交易)為或包含一項租賃。 貴集團經評估該項安排的實際內容後作出相關決定，並不會考慮該項安排是否屬租賃的法定形式。

**(i) 租賃予 貴集團的資產分類**

對於 貴集團以租賃持有的資產，倘租賃使所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有。倘租賃不會使所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則劃歸為經營租賃。

**(ii) 經營租賃支出**

倘 貴集團根據經營租賃使用資產，根據租賃作出的付款會在租期所涵蓋的會計期間內，分期等額自損益扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取的租賃獎勵於損益內確認為所作出租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間自損益扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但劃歸為投資物業(見附註1(k))及發展中以供出售物業與持作出售竣工物業(見附註1(m))之物業除外。

倘售後租回交易引致經營租賃，且該交易明顯按公平值設立，則須即時確認任何損益。倘售價低於公平值，則須即時確認任何損益，惟倘以低於市價的未來租賃付款補償虧損，則有關損益須遞延並按租賃付款的比例在預期使用資產期間攤銷。倘售價高於公平值，則超過公平值的差額須遞延並在預期使用資產期間攤銷。

**(i) 無形資產**

貴集團所收購具有有限可使用年期的無形資產以成本減累計攤銷及減值虧損(見附註1(l))於財務狀況表列賬。具有有限可使用年期的無形資產攤銷以直線法按資產的預計可使用年限自損益扣除。

攤銷期間及方法均每年進行審核。

**(k) 投資物業**

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益(見附註1(i))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括所持目前尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。

投資物業按公平值於財務狀況表入賬，惟呈報期末仍在建設或開發及其公平值於當時不能可靠計量者除外。投資物業公平值變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益確認。投資物業之租金收入按附註1(v)(ii)所述方式入賬。

**(l) 資產減值**

**(i) 貿易及其他應收款項的減值**

按成本或攤銷成本入賬的即期及非即期應收款項於每個呈報期末審閱，以釐定是否有減值的客觀證據。

減值的客觀證據包括引起 貴集團注意到有關下列一項或多項虧損事項的可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，如欠付或拖延償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響。

倘存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認減值虧損：

- 對於貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之金融資產，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時所計算的實際利率)貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。如按攤銷成本列賬之金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則對該等資產進行集體評估。集體評估減值之金融資產的未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在其後期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產之賬面值超過以往期間沒有確認減值虧損而應釐定之數額。

(ii) 其他資產減值

貴集團會在每個呈報期末審閱內部及外界資料來源，以識別是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認的減值虧損已不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於附屬公司的投資；
- 於共同控制實體的投資；
- 非上市可供出售證券投資。

若存在上述任何跡象，則會估計有關資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產可收回金額為其淨售價與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會使用可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生現金流入並非基本上獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損於綜合收益表確認。就現金產生單位確認的減值虧損，會按比例分配以減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其個別的公平值減出售成本或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

減值虧損之撥回僅限於過往年度並未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

**(m) 物業發展**

有關物業發展活動之存貨以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 待售發展中物業

待售發展中物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地使用權（見附註1(i)）及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本（見附註1(x)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本後的金額。

— 持作出售竣工物業

貴集團竣工物業之成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本分攤計算。可變現淨值為估計售價減出售物業所產生之成本。

持作出售竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現時位置及達成現狀所產生之其他成本。

**(n) 存貨**

存貨主要包括低值易耗品。存貨按成本入賬，並包括所有購買成本。存貨以加權平均法計算，扣除陳舊撥備。存貨消耗時，其賬面值於消費發生當年確認為支出。任何陳舊及損壞的存貨於損益撇銷。

**(o) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備（見附註1(l)）入賬，惟作為支付予關連方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

**(p) 計息借貸**

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值之間的任何差額（連同任何應付利息及費用）會在借貸期間內以實際利率法於損益確認。

**(q) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除根據附註1(u)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

**(r) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知現金數額及無重大價值轉變的風險，於購入後三個月內到期。

**(s) 僱員福利**

- (i) 薪金、工資、年度獎金及員工福利於僱員提供相關服務的年度內累計。倘延期支付或清償該等成本並產生重大影響，則該等金額以現值列報。
- (ii) 除已計入尚未確認為支出的待售物業外，根據中國有關勞動法規及規例向定額供款退休計劃作出供款的責任在產生時於損益確認為支出。
- (iii) 向僱員所授購股權之公平值確認為僱員成本，並於權益之資本儲備作出相應調增。公平值乃於授出日期使用二項式點陣法模式並計及所授出購股權的條款及條件計量。倘僱員須在無條件享有購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額經考慮購股權的歸屬可能性後於歸屬期內攤分。

歸屬期內會審閱預期將歸屬之購股權數目。除非原僱員開支合資格確認為資產，否則對過往年度已確認累計公平值所作出之任何調整，均在回顧年度自損益扣除／計入損益，並對資本儲備作出相應調整。於歸屬日期，會對確認為開支之數額作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目（並對資本儲備作出相應調整），惟僅因未能達成與貴公司股份市價有關之歸屬條件而遭沒收之購股權則除外。權益金額乃於資本儲備確認，直至購股權獲行使（屆時會轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（屆時會直接撥入保留溢利）為止。

**(t) 所得稅**

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均在損益確認，惟倘該等項目與業務合併或於其他全面收益表或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益表或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項，採用於呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算，同時考慮就過往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因財務報告所呈報資產及負債的賬面值與其稅基之間可予扣減及應課稅的暫時性差額而產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

因首次確認非業務合併之交易而產生不會影響會計或應課稅溢利或虧損的資產或負債之暫時性差額，以及與投資附屬公司及共同控制實體相關的暫時性差額（惟不會於可見未來撥回）不會確認遞延稅項。此外，因首次確認商譽而產生之暫時性差額亦不會確認遞延稅項。除上述者外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅溢利用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時採用相同的標準，即倘該等暫時性差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會考慮確認遞延稅項資產。

已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面值的方式，以呈報期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各呈報期末審閱，並扣減至不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在 貴集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面， 貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或



- 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或可收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

**(u) 財務擔保、撥備及或然負債**

**(i) 已發出財務擔保**

財務擔保指要求發行人(即擔保人)支付指定款項以向擔保受益人(「持有人」)賠償因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而導致持有人蒙受損失之合約。

貴集團發出財務擔保時，該擔保之公平值(即交易價格，惟公平值能另行可靠估計除外)初步確認為貿易及其他應付款項內之遞延收入。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據適用於該類別資產之貴集團政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額，作為已發出財務擔保之收入於擔保期內在損益攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能要求貴集團履行有關擔保，及(ii)對貴集團提出之申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項所列金額(即初步確認之金額)減累計攤銷，則根據附註1(u)(ii)確認撥備。

**(ii) 其他撥備及或然負債**

當貴集團須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，便會就尚未確定時間或金額之其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提撥備。

倘不大可能被迫流出經濟利益，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低則除外。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任亦披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低則除外。

**(v) 收益確認**

收益按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能流入 貴集團且收益及成本(視情況而定)能可靠計量，則收益於損益確認如下：

**(i) 銷售物業**

銷售竣工物業所得收益於所有權之重大風險及回報已轉至買方時於損益確認。 貴集團認為，當相關物業竣工並交付予買方時，所有權之重大風險及回報即視為轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，為扣除任何貿易折扣後所得者。在收益確認當日之前就出售物業所收之按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

**(ii) 經營租賃之租金收入**

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之會計期間內，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。所授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在產生之會計期間確認為收入。

**(iii) 服務費收入**

有關物業管理服務、廣告服務及其他配套服務之服務費收入於向客戶提供服務時確認。

**(iv) 利息收入**

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

**(v) 政府補助**

倘可合理保證 貴集團能收取政府補助且符合有關補貼所附條件，則政府補助初步於財務狀況表確認。補償 貴集團所涉開支之補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收益。補償 貴集團資產成本之補助初步確認為遞延收入，其後於符合所附條件(如有)時自資產賬面值扣除。

**(w) 外幣換算**

期內外幣交易按交易日期現行的有關匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按呈報期末現行的有關匯率換算。滙兌盈虧於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期現行的有關匯率換算。以外幣計值並按公平值計量的非貨幣資產及負債使用釐定公平值當日現行的有關匯率換算。

其他司法權區的經營業績按交易日期現行之有關匯率的近似匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按呈報期末現行的有關匯率換算為人民幣。所產生的滙兌差額於其他全面收入確認，並於權益的外匯儲備內單獨累計。

出售其他司法權區業務時，有關該業務的滙兌差額之累計金額於確認出售損益時自權益重新分類至出售損益。

**(x) 借貸成本**

購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支與產生借貸成本以及正進行籌備資產以作擬定用途或出售的必要工作時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產以作擬定用途或出售的必要工作絕大部分中斷或完成時，會暫停或終止將借貸成本撥充成本。

**(y) 持作出售非流動資產**

倘非流動資產(或出售組合)之賬面值很有可能通過銷售交易而非持續使用收回且資產(或出售組合)可於現況下出售，則非流動資產(或出售組合)分類為持作出售。出售組合為於單項交易中共同作為一組出售的一組資產，而與該等資產直接相關的負債則於交易中轉讓。

緊隨分類為持作出售前，非流動資產(及出售組合的所有個別資產及負債)的計量會按照分類前會計政策更新。此後，初步分類為持作出售及直至出售前，非流動資產(下文所詮釋的若干資產除外)或出售組合按賬面值或公平值(以較低者為準)減出售成本確認。就 貴集團及 貴公司的財務報表而言，該計量政策的主要例外情況為遞延稅項及投資物業。該等資產即使持作出售，仍會根據附註1(k)及1(t)所載政策計量。

初步分類為持作出售且於之後持作出售時重新計量的減值虧損於損益確認。倘非流動資產分類為持作出售，或計入分類為持作出售的出售組合，則非流動資產不會折舊或攤銷。

**(z) 關連方**

就本財務資料而言，一方人士於下列情況下被視為 貴集團的關連方：

- (i) 該方能直接或間接透過一間或多間中介團體控制 貴集團或對 貴集團的財務及經營決策實施重大影響，或對 貴集團擁有共同控制權；
- (ii) 貴集團與該方受共同控制；
- (iii) 該方為 貴集團聯繫人或為 貴集團為合營者的合營企業；
- (iv) 該方為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員或該人士的近親，或為受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該方為(i)項所述人士的近親，或為受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該方為提供福利予 貴集團僱員或任何屬 貴集團關連方之實體的僱員離職後福利計劃。

個人的近親指於其與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

**(aa) 分部報告**

貴集團為分配資源予 貴集團各項業務及各個地區以及評估各項業務及各個地區的業績，會定期向 貴集團大多數高級行政管理層提供財務資料。從該等資料中可找出於財務資料報告的經營分部及各分部項目金額。

個別重大經營分部不會就財務報告予以滙總，除非該等分部擁有相若的經濟特性，且其產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、用以分銷產品或提供服務的方法以及監管環境的性質均相若。倘個別重大經營分部擁有大部分該等特徵，則可能會滙總。

**2 營業額**

貴集團主要業務是在中國開發及銷售物業、提供物業管理服務、開發及經營零售物業以及提供廣告服務。

## 附錄一

## 會計師報告

營業額指物業銷售收入、物業管理服務收入、租金收入、廣告收入及其他配套服務收入扣除營業稅、其他銷售相關稅項及任何交易折扣。

於有關期間已於營業額中確認之每項重大收益類別的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銷售物業 .....	82,268	475,778	750,762
物業管理服務 .....	758	772	681
租金收入 .....	2	57	4,133
廣告收入 .....	—	—	12,301
其他配套服務收入 .....	—	—	1,860
	<u>83,028</u>	<u>476,607</u>	<u>769,737</u>

### 3 其他收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
政府補助 .....	—	—	8,000
來自可供出售非上市股本證券的 投資收入 .....	196	1,317	249
出售物業、廠房及設備收益 .....	—	—	216
其他 .....	—	44	—
	<u>196</u>	<u>1,361</u>	<u>8,465</u>

確認為其他收益的政府補助主要指當地政府於二零一零年就若干項目推廣活動所提供的補貼收入。

### 4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

#### (a) 融資成本淨額

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行貸款利息 .....	24	7,338	16,912	14,877
來自關連方的貸款利息 ..		—	309	—
其他借貸成本 .....		—	1,436	2,970
減：撥充發展中物業及 投資物業資本的款項 (附註) .....		(4,757)	(14,242)	(17,847)
		2,581	4,415	—
銀行費用及其他 .....		1,200	1,173	925
利息收入 .....		(235)	(1,181)	(626)
		<u>3,546</u>	<u>4,407</u>	<u>299</u>

附註：二零零八年、二零零九年及二零一零年借貸成本分別按介乎5.95%至7.94%、5.67%至7.94%以及5.60%至7.02%之比率撥充資本。

附錄一

會計師報告

(b) 僱員成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利.....	6,126	10,505	18,413
退休計劃供款.....	217	649	1,037
以權益結算股份支付的開支 (附註29).....	—	—	8,693
	<u>6,343</u>	<u>11,154</u>	<u>28,143</u>

根據中國有關勞動法規及規例，貴集團參與由有關當地政府機構管理經營的定額供款退休計劃(「計劃」)。貴集團須按介乎當地市政府每年公佈的平均薪金12%至20%的比例向計劃供款。當地政府機構負責向退休僱員支付全部退休金。

除上述年度供款外，貴集團並無就該等計劃支付退休金福利的其他重大責任。

(c) 其他項目

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
折舊.....	10	1,078	1,260	2,689
攤銷.....		—	—	25
核數師薪酬.....		—	116	354
出售物業成本.....		55,900	307,331	404,530
		<u>55,900</u>	<u>307,331</u>	<u>404,530</u>

5 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>				
年度中國企業 所得稅.....		270	24,860	57,056
年度中國土地增值稅....	5(b)	2,620	15,154	27,316
		<u>2,890</u>	<u>40,014</u>	<u>84,372</u>
<b>遞延稅項</b>				
暫時性差額的 產生及撥回.....		86,782	194,906	204,015
		<u>89,672</u>	<u>234,920</u>	<u>288,387</u>

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前溢利的對賬：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前溢利		344,516	890,161	921,573
按除稅前溢利以25%稅率 計算的所得稅	(i)	86,129	222,540	230,393
免繳所得稅之非中國 實體的稅務影響	(ii)	2	124	2,503
不可扣稅開支的 稅務影響		562	384	1,572
對未確認可扣減時間差的 影響		—	—	4,293
對未確認未動用 稅項虧損的影響		1,014	507	3,121
已售竣工物業的 土地增值稅	(iii)/5(a)	2,620	15,154	27,316
分類為持作出售 投資物業的 土地增值稅		—	—	34,691
對土地增值稅的 稅務影響	(iii)	(655)	(3,789)	(15,502)
所得稅開支		89,672	234,920	288,387

(i) 自二零零八年一月一日起，中國法定所得稅率為25%。

(ii) 根據開曼群島及處女群島規則及法規，貴集團於該等司法權區無須繳納任何所得稅。

由於貴集團於有關期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

(iii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

按照自一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，銷售或轉讓國有土地使用權、中國的樓宇及配套設施所得全部收入，均須按增值金額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

此外，貴集團的若干附屬公司均須繳納土地增值稅，有關增值稅按照各自地方稅務局批准的法定增值稅計稅方法基於彼等收益的3%至7%計算。

董事認為，法定增值稅計稅方法乃中國的一項獲認可的計稅方法，而貴集團中國附屬公司所在地的各地方稅務局是批准該等公司以法定增值稅計稅方法徵收企業所得稅及土地增值稅的主管稅務機關，故受國家稅務總局或上級主管稅務機構質疑的風險不大。





於有關期間，貴公司董事概無放棄或同意放棄任何薪酬。由於有關期間並未委任獨立非執行董事，故於有關期間並無支付獨立非執行董事任何薪酬。

有關期間，貴集團並無向董事已付或應付任何款項作為加入或加盟貴集團時的獎金或作為離職補償。

## 7 最高薪人士

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年，五名最高薪人士中的兩名、兩名及三名為董事，彼等薪酬披露於附註6。其他高薪人士的總薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他薪酬 .....	190	226	333
退休計劃供款 .....	6	6	4
按股權結算以股份支付之款項 .....	—	—	470
	<u>196</u>	<u>232</u>	<u>807</u>

餘下最高薪人士的酬金範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人數	人數	人數
零至1,000,000港元 .....	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

有關期間，該等僱員並無收取任何獎金或離職補償，亦無放棄任何酬金。

## 8 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

計算有關期間的每股基本盈利乃基於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度貴公司股東應佔溢利及貴公司緊隨[●]前預計發行2,975,000,000股股份，猶如該等股份於整個有關期間均為已發行。

### (b) 每股攤薄盈利

鑑於意義不大，故不呈列每股攤薄盈利資料。

## 9 分部報告

貴集團為分配資源予 貴集團各項業務及各個地區以及評估各項業務及各個地區的業績，會定期向 貴集團大多數高級行政管理層提供財務數據及資料。從該等資料中可找出於財務資料報告的經營分部及各分部項目金額。由於 貴集團於中國主要從事一個分部，故並無呈列 貴集團的經營分部資料。於有關期間， 貴集團並無於任何其他地區經營任何其他業務分部。

10 物業、廠房及設備

	附註	樓宇	汽車	傢俱、 辦公樓設備 及其他	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本：</b>					
於二零零八年一月一日		9,081	2,851	372	12,304
透過收購附屬公司添置	34(a)	—	435	644	1,079
其他添置		—	869	370	1,239
出售		—	(213)	—	(213)
於二零零八年十二月三十一日		9,081	3,942	1,386	14,409
於二零零九年一月一日		9,081	3,942	1,386	14,409
透過收購附屬公司添置	34(b)	—	1,124	52	1,176
其他添置		—	5,355	1,192	6,547
出售		—	(71)	(2)	(73)
於二零零九年十二月三十一日		9,081	10,350	2,628	22,059
於二零一零年一月一日		9,081	10,350	2,628	22,059
其他添置		—	1,373	957	2,330
出售附屬公司	34(c)	—	—	(241)	(241)
出售		(329)	—	—	(329)
於二零一零年十二月三十一日		8,752	11,723	3,344	23,819
<b>累計折舊：</b>					
於二零零八年一月一日		375	338	135	848
年內支出		420	576	82	1,078
出售時撤回		—	(24)	—	(24)
於二零零八年十二月三十一日		795	890	217	1,902
於二零零九年一月一日		795	890	217	1,902
年內支出		425	648	187	1,260
出售時撤回		—	(63)	—	(63)
於二零零九年十二月三十一日		1,220	1,475	404	3,099
於二零一零年一月一日		1,220	1,475	404	3,099
年內支出		424	1,776	489	2,689
出售附屬公司	34(c)	—	—	(60)	(60)
出售時撤回		(79)	—	—	(79)
於二零一零年十二月三十一日		1,565	3,251	833	5,649
<b>賬面淨值：</b>					
於二零零八年十二月三十一日		8,286	3,052	1,169	12,507
於二零零九年十二月三十一日		7,861	8,875	2,224	18,960
於二零一零年十二月三十一日		7,187	8,472	2,511	18,170

樓宇均位於中國根據中期租賃所持有的土地上。

二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團賬面值分別為人民幣2,874,000元、人民幣2,723,000元及人民幣2,571,000元的若干樓宇並無房屋所有權證。二零一零年十二月三十一日，貴集團正在獲取相關房屋所有權證。

11 投資物業

	附註	投資物業 人民幣千元	發展中投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日 ..		15,300	520,100	535,400
添置 .....		—	67,425	67,425
公平值調整 .....		600	370,075	370,675
於二零零八年 十二月三十一日 .....		15,900	957,600	973,500
<b>指：</b>				
成本 .....		6,055	95,173	101,228
價值 .....		9,845	862,427	872,272
於二零零九年一月一日 ..		15,900	957,600	973,500
添置 .....		—	156,935	156,935
公平值調整 .....		—	782,365	782,365
轉撥至投資物業 .....		498,100	(498,100)	—
於二零零九年 十二月三十一日 .....		514,000	1,398,800	1,912,800
<b>指：</b>				
成本 .....		147,946	110,217	258,163
價值 .....		366,054	1,288,583	1,654,637
於二零一零年一月一日 ..		514,000	1,398,800	1,912,800
添置 .....		—	161,467	161,467
公平值調整 .....		45,582	580,981	626,563
轉撥至投資物業 .....		569,248	(569,248)	—
轉撥至持作出售 非流動資產 .....	22	(116,380)	(379,200)	(495,580)
於二零一零年 十二月三十一日 .....		1,012,450	1,192,800	2,205,250
<b>指：</b>				
成本 .....		220,398	121,692	342,090
價值 .....		792,052	1,071,108	1,863,160
<b>賬面值</b>				
於二零零八年 十二月三十一日 .....		15,900	957,600	973,500
於二零零九年 十二月三十一日 .....		514,000	1,398,800	1,912,800
於二零一零年 十二月三十一日 .....		1,012,450	1,192,800	2,205,250

貴集團之投資物業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)重估。估值乃由第一太平戴維斯經參考可比較市場交易以及按租金淨收入與收入潛力(如適用)而基於個別物業現況計算之市值。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，若干授予貴集團的銀行貸款由賬面總淨值分別為人民幣零元、人民幣554,053,000元及人民幣691,831,000元的投資物業及發展中投資物業以及貴集團若干發展中物業及持作出售竣工物業(附註15、16及24)共同抵押作擔保。

## 12 無形資產

貴集團持有的無形資產指武漢眾邦網於有關期間所購買的軟件。武漢眾邦網於二零一零年被出售予控股權益股東。

## 13 於共同控制實體的權益

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
分佔資產淨值 .....	—	49,298	44,543
指：			
於一月一日分佔資產淨值 .....	—	—	49,298
於收購日期分佔可識別資產淨值 (附註) .....	—	50,000	—
分佔溢利減虧損 .....	—	(702)	(4,755)
於十二月三十一日分佔資產淨值 ..	—	49,298	44,543

貴集團於共同控制實體的權益如下：

公司名稱	成立日期 及地點	繳足/ 註冊資本	貴集團於十二月三十一日 所持實際權益			主要活動
			人民幣	二零零八年	二零零九年	
武漢大世界 投資發展 有限公司 (「武漢大 世界投資」)* (附註) .....	二零零八年 五月十二日 中國	100,000,000	—	50%	50%	物業發展

\* 該實體為中國有限公司。該公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

附註：截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團自獨立第三方收購武漢大世界投資50%股權，武漢大世界投資隨後成為貴集團的共同控制實體。

共同控制實體於有關期間的財務資料概要：

	資產	負債	股本	收益	年內虧損
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零九年					
100% .....	108,617	10,022	98,595	—	(1,405)
貴集團的實際權益 .....	54,309	5,011	49,298	—	(702)
二零一零年					
100% .....	96,578	7,493	89,085	—	(9,510)
貴集團的實際權益 .....	48,289	3,746	44,543	—	(4,755)

14 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項資產／(負債)指：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
預付中國企業所得稅 .....	6,673	3,715	—
預付中國土地增值稅 .....	277	—	39,529
於財務狀況表確認的即期稅項 資產 .....	<u>6,950</u>	<u>3,715</u>	<u>39,529</u>
中國企業所得稅 .....	(2)	(16,132)	(27,615)
中國土地增值稅 .....	<u>(1,781)</u>	<u>(3,124)</u>	<u>(1,302)</u>
於財務狀況表確認的即期稅項 負債 .....	<u>(1,783)</u>	<u>(19,256)</u>	<u>(28,917)</u>

(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)

於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及於有關期間的變動如下：

	附註	中國土地	投資物業	稅項虧損	推廣開支	其他	總計
		增值稅撥備	公平值調整		暫時性差額		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下產生的遞延稅項：							
於二零零八年一月一日 ..		71	(125,399)	213	3,030	1	(122,084)
計入綜合收益表 .....	5(a)	374	(92,669)	2,074	3,429	10	(86,782)
於二零零八年 十二月三十一日 .....		<u>445</u>	<u>(218,068)</u>	<u>2,287</u>	<u>6,459</u>	<u>11</u>	<u>(208,866)</u>
於二零零九年一月一日 ..		445	(218,068)	2,287	6,459	11	(208,866)
計入綜合收益表 .....	5(a)	336	(195,591)	(2,287)	2,566	70	(194,906)
於二零零九年 十二月三十一日 .....		<u>781</u>	<u>(413,659)</u>	<u>—</u>	<u>9,025</u>	<u>81</u>	<u>(403,772)</u>
於二零一零年一月一日 ..		781	(413,659)	—	9,025	81	(403,772)
計入綜合收益表 .....	5(a)	(36,334)	(156,641)	—	(9,025)	(2,015)	(204,015)
轉撥至與分類為持作 出售非流動資產 有關的負債 .....	22	26,018	104,510	—	—	—	130,528
於二零一零年 十二月三十一日 .....		<u>(9,535)</u>	<u>(465,790)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,934)</u>	<u>(477,259)</u>

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於財務狀況表確認的 遞延稅項負債淨額 .....	208,866	403,772	477,259

**(c) 未確認遞延稅項資產**

根據附註1(t)所載的會計政策，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團並未就未動用稅項虧損分別人民幣4,980,000元、人民幣7,007,000元及人民幣19,490,000元確認遞延稅項資產。董事認為該等附屬公司於未來不可能有應課稅溢利用以抵銷虧損。

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
二零一零年 .....	402	—	—
二零一一年 .....	154	—	—
二零一二年 .....	362	—	—
二零一三年 .....	4,062	1,586	1,586
二零一四年 .....	—	5,421	5,406
二零一五年 .....	—	—	12,498

**(d) 未確認遞延稅項負債**

中國企業所得稅法及其實施規則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業向其非中國居民企業投資者以所賺取溢利分派股息須繳納10%的預扣稅，除非根據稅收協定或安排進行扣減除外。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅率。

由於貴集團可控制其中國附屬公司分派溢利的總額及時間，故僅於預期該等溢利將於可預見未來分派時對遞延稅項負債計提撥備。

由於貴集團並無計劃於相應結算日分派溢利，故截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，並未就有關中國附屬公司於可預見未來之未分派溢利計提遞延稅項負債。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團中國附屬公司之未分派中國溢利總額分別約人民幣零元、人民幣8,707,000元及人民幣53,299,000元，而貴集團並未就該等溢利計提股息預扣稅撥備。

15 發展中物業

(a) 綜合財務狀況表內的發展中物業包括：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
預期於一年內收回			
待售發展中物業 .....	269,367	315,672	515,381
預期於一年後收回			
持作未來發展之待售物業 .....	72,108	183,507	889,905
待售發展中物業 .....	75,111	59,569	152,344
	<u>147,219</u>	<u>243,076</u>	<u>1,042,249</u>
	<u>416,586</u>	<u>558,748</u>	<u>1,557,630</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團金額分別為人民幣14,958,000元、人民幣14,958,000元及人民幣36,311,000元的若干發展中物業，根據有關土地使用權協議指定為僅供貴集團自用，不可自由轉讓且不可為獲取租金收入而放租。截至二零一零年十二月三十一日，貴集團正與有關國土局協商變更該等物業的指定用途。

(b) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
在中國，租期50年或以上.....	<u>118,588</u>	<u>214,658</u>	<u>1,027,128</u>

於二零零九年十二月三十一日，賬面值人民幣25,480,000元之租賃土地計入發展中物業，其土地使用權證於二零一零年一月獲得。

於二零一零年十二月三十一日，賬面值人民幣710,000,000元之租賃土地計入發展中物業，其土地使用權證於二零一零年一月獲得。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，賬面總值分別為人民幣43,749,000元、人民幣134,692,000元及人民幣108,953,000元的發展中物業，用作貴集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註24)。

16 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業位於中國，租期為40至70年不等，全部按成本列賬。

於二零零九年十二月三十一日，賬面總值為人民幣44,019,000元的持作出售竣工物業用作貴集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註24)。



## 17 存貨

存貨為低值易耗品，按成本列賬。

## 18 貿易及其他應收款項、預付款項

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應收第三方款項			
— 貿易應收款項.....	158	22,963	72,337
— 預付營業稅及其他稅項.....	665	14,573	57,404
— 按金、預付款項及其他應收 款項.....	86,786	189,321	132,015
應收關連方款項			
— 應收控股權益擁有人款項.....	97,016	30,957	932
— 應收其他董事款項.....	356	356	22,109
— 應收卓爾控股款項.....	29,073	195,498	5,025
	<u>214,054</u>	<u>453,668</u>	<u>289,822</u>

附註：

於有關期間，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，應收董事最高未償款項分別為人民幣91,667,000元、人民幣115,121,000元及人民幣93,810,000元。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應收董事的未償結餘分別為人民幣91,372,000元、人民幣31,313,000元及人民幣22,481,000元。

貿易應收款項主要來自銷售物業所得款項。銷售物業所得款項根據對應買賣協議條款一次性支付或分期支付。倘一次性付款，通常須於訂立銷售合同當日予以結算。倘分期付款，則訂立合同時須支付購買價50%，而餘下應付款項須於簽署合同當日前支付。

貿易應收款項的餘下部分預期於一年內收回。

所有貿易及其他應收款項以人民幣計值，既無過期亦未減值。

應收關連方款項無抵押、免息及無固定還款期。董事確認該等款項將於 貴公司股份在[●]有限公司(「香港[●]」)[●]前清償。

貴集團信貸政策詳情載於附註30(a)。

## 19 受限制現金

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，受限制現金賬面總值分別為人民幣1,581,000元、人民幣31,643,000元及人民幣12,800,000元，用作 貴集團獲授

**附錄一**

**會計師報告**

若干銀行貸款之抵押(附註24)。根據相關貸款協議，相關受限制現金將於自相關呈報期末起一年內解除。

**20 現金及銀行**

	附註	於十二月三十一日		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行及手頭現金 .....		64,669	78,758	304,874

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團旗下中國附屬公司的現金及銀行結餘不可自由兌換為其他貨幣且須遵守中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

銀行及手頭現金包括以貴集團旗下公司功能貨幣以外貨幣計值的下列款項：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
原貨幣(以千元計) 港元(「港元」) .....	50	51	1,248

**21 可供出售非上市股本證券**

這是指於二零零九年及二零一零年十二月三十一日的可供出售非上市股本證券投資。

**22 分類為持作出售非流動資產／與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債**

截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事檢討貴集團投資物業組合併計劃出售若干投資物業單位。有關投資物業可以現狀即時出售，而董事認為極有可能在分類為持作出售資產後一年內出售。二零一零年十二月三十一日，持作出售非流動資產及與該等資產直接有關的負債如下：

**分類為持作出售之非流動資產**

		於二零一零年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元
投資物業 .....	11	495,580

**與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債**

		於二零一零年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元
遞延稅項負債 .....	14(b)	130,528

分類為持作出售非流動資產於二零一零年十二月三十一日之總賬面值為人民幣378,493,000元，作為授予 貴集團之若干銀行貸款的抵押(附註24)。

## 23 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應付第三方款項			
— 貿易應付款項(附註ii) . . . . .	195,429	317,905	277,001
— 預收款項 . . . . .	325,052	613,986	1,344,103
— 其他應付款項及應計費用 . . . . .	58,258	86,459	105,251
	<u>578,739</u>	<u>1,018,350</u>	<u>1,726,355</u>
應付關連方款項(附註i)			
— 應付控股權益擁有人款項 . . . . .	15,772	12,812	3,914
— 應付卓爾控股款項 . . . . .	103,608	96,583	—
	<u>119,380</u>	<u>109,395</u>	<u>3,914</u>
	<u>698,119</u>	<u>1,127,745</u>	<u>1,730,269</u>

附註：

- i 應付關連方款項無抵押、免息及無固定還款期。董事確認該等款項將於 貴公司股份在[●]前清償。
- ii 貿易及其他應付款項包括以下貿易應付賬款，其於呈報期末之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一個月內到期或按要求償還 . . . . .	173,652	201,221	179,914
一個月後但於三個月內到期 . . . . .	8,044	20,781	1,517
三個月後到期 . . . . .	13,733	95,903	95,570
	<u>195,429</u>	<u>317,905</u>	<u>277,001</u>

貿易應付款項主要指應付承包商款項。 貴集團根據進度及協議里程碑向承包商分期付款。 貴集團一般保留2%至5%相關款項作為保留金。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，計入貿易應付款項的應付保留金分別為人民幣13,262,000元、人民幣19,270,000元及人民幣21,308,000元，預期於一年後結算。

24 銀行貸款

於呈報期末，銀行貸款償還情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>即期</b>			
有抵押銀行貸款 .....			
非即期有抵押銀行貸款的即期 部分 .....	22,000	13,500	167,000
無抵押銀行貸款 .....			
非即期無抵押銀行貸款的即期 部分 .....	10,000	25,000	—
	<u>32,000</u>	<u>38,500</u>	<u>167,000</u>
<b>非即期</b>			
有抵押銀行貸款 .....	69,500	228,436	339,693
減：非即期有抵押銀行 貸款的即期部分 .....	(22,000)	(13,500)	(167,000)
無抵押銀行貸款 .....	67,500	42,500	—
減：非即期無抵押銀行 貸款的即期部分 .....	(10,000)	(25,000)	—
	<u>105,000</u>	<u>232,436</u>	<u>172,693</u>
	<u>137,000</u>	<u>270,936</u>	<u>339,693</u>

貴集團即期及非即期銀行貸款的償還情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內或按要求 .....	32,000	38,500	167,000
一年後但於兩年內 .....	70,000	157,000	172,693
兩年後但於五年內 .....	35,000	75,436	—
	<u>137,000</u>	<u>270,936</u>	<u>339,693</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，銀行貸款均以 貴集團現時旗下各自附屬公司的功能貨幣計值。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，有抵押銀行貸款人民幣69,500,000元、人民幣228,436,000元及人民幣339,693,000元分別由 貴集團賬面總淨值人民幣45,330,000元、人民幣764,407,000元及人民幣1,192,077元的資產作擔保。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，有抵押銀行貸款人民幣35,000,000元及人民幣31,500,000元由控股權益擁有人之一陳麗芬女士擔保。根據中國建設銀行股份有限公司武漢黃陂支行發出的書面確認函，該擔保將於[●]後解除。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度銀行貸款的年利率分別介乎5.95%至7.94%、5.67%至7.94%以及5.60%至7.02%，由下列資產作擔保：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
受限制現金 .....	1,581	31,643	12,800
投資物業 .....	—	243,479	286,979
發展中投資物業 .....	—	310,574	404,852
持作開發以供出售之租賃土地.....	43,749	89,398	49,630
待售發展中物業 .....	—	45,294	59,323
分類為持作出售非流動資產.....	—	—	378,493
持作出售竣工物業 .....	—	44,019	—
總計.....	<u>45,330</u>	<u>764,407</u>	<u>1,192,077</u>

## 25 遞延收入

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於一月一日 .....	—	—	—
年內增加 .....	—	—	560,000
已收政府補助(附註(i)) .....	—	—	560,000
有關若干售後租回安排之 遞延收益(ii) .....	—	—	23,423
年內攤銷 .....	—	—	(6,252)
於十二月三十一日 .....	—	—	577,171
減：計入「流動負債」之款項.....	—	—	(566,286)
計入「非流動負債」之款項 .....	—	—	10,885

附註：

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團自地方政府辦事處武漢市東西湖人民政府將軍路街道辦事處獲得人民幣560,000,000元的墊款。根據武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處財政所於二零一一年四月二日發出的書面通知，有關補助用於補貼貴集團附屬公司卓爾城投資發展所承接項目的基建。
- (ii) 貴集團就出售物業訂立若干銷售合同，其後根據經營租賃按協定的租金自相關買方租回若干已出售物業，為期五年。根據貴集團(承租人)與有關買方(出租人)所訂立的該等租約(統稱「售後租回協議」)條款，協定的租金高於當時同類物業市場租金。董事確認根據該等售後租回協議租回的租賃物業作分租用途，且貴集團已於截至二零一零年十二月三十一日止年度按當時市場租金分租若干該等物業予外界租戶。確認出售該等物業後，部分出售所得款項(即根據售後租回協議協定的租金與於售後租回協議訂立時釐定的當時市場租金之差額現值)已遞延並於售後租回協議各自租期內作為其後租金開支之補助攤銷。截至二零一零年

十二月三十一日止年度，售後租回安排產生的遞延收益為人民幣23,423,000元，於二零一零年計入「租金開支」的金額為人民幣6,252,000元。二零一零年十二月三十一日之遞延收益結餘中有人民幣6,286,000元預計於一年內結算，而餘下人民幣10,885,000元預計於二零一二年至二零一五年結算。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年，出售該等物業之已確認收益分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣104,708,000元（扣除營業稅為人民幣6,325,000元）。

## 26 長期應付款項

貴集團長期應付款項指從租戶所收取將於一年後償付的租賃按金。

## 27 股本

- (i) 就本報告而言，二零零八年一月一日的資本指 貴集團應佔 貴集團旗下公司於該日的繳足資本面值總額。二零零八年及二零零九年十二月三十一日的資本指 貴集團應佔 貴集團旗下公司的繳足資本面值。

於二零一零年十月十三日完成重組後，於二零一零年十二月三十一日之股本指 貴公司已發行股本，分為100股每股面值1港元的股份。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，卓爾控股以現金代價人民幣3,800,000元收購卓爾中心投資的全部股權。就本報告而言，該項現金收購視為控股權益擁有人注資。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，卓爾控股通過注資人民幣16,000,000元，將繳足資本由人民幣84,000,000元增至人民幣100,000,000元，增加對全資附屬公司卓爾投資集團的投資。就本報告而言，該項注資視為控股權益擁有人注資。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，卓爾控股通過注資人民幣5,000,000元成立全資附屬公司武漢眾邦[網]。就本報告而言，該項注資視為控股權益擁有人注資。

- (ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團就收購卓爾中心投資全部股權支付卓爾控股現金代價人民幣3,800,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，漢口北集團就收購武漢眾邦網全部股權支付卓爾控股現金代價人民幣5,000,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團就收購卓爾生態建設全部股權支付卓爾控股現金代價人民幣15,000,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾控股透過注資人民幣1,500,000元增加對卓爾物業管理的投資，使其繳足資本由人民幣1,500,000元增至人民幣3,000,000元。就本報告而言，該項注資視為控股權益擁有人注資。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾控股與一名無關連第三方共同成立卓華地產，透過注入繳足資本人民幣50,000,000元持有該實體50%股權。就本報告而言，該項注資視為控股權益擁有人注資。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾控股透過注資人民幣59,600,000元成立全資附屬公司北漢口集團。就本報告而言，該項注資視為控股權益擁有人注資。

- (iii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團就收購卓爾物業管理全部股權支付卓爾控股現金代價人民幣3,000,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團分別以現金代價人民幣50,000,000元及人民幣15,000,000元向卓爾控股出售卓爾基業投資及卓爾生態建設。漢口北集團以現金代價人民幣4,500,000元向卓爾控股出售武漢眾邦網。所收代價減所出售附屬公司的資產淨值於綜合權益變動表確認為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾發展中國為收購漢口北集團全部股權而向卓爾控股支付現金代價人民幣74,500,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾發展中國為收購卓爾投資集團全部股權而向卓爾控股支付現金代價人民幣92,416,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團為收購卓華地產全部股權而向卓爾控股支付現金代價人民幣50,000,000元。就本報告而言，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

## 28 儲備及非控股權益

### (a) 中國法定儲備

根據 貴集團現時旗下各中國附屬公司的組織章程細則，須以按中國會計規則及法規釐定的除稅後溢利之一定百分比向一般儲備金撥款。該撥款之百分比由相關附屬公司

的董事釐定。該儲備金可用於抵銷附屬公司的累計虧損或增資，惟不可用於分派（清盤除外）。

**(b) 滙兌儲備**

滙兌儲備包括因換算經營財務報表功能貨幣（非人民幣）而產生的所有相關滙兌差額。該儲備按附註1(w)所載的會計政策處理。

**(c) 以權益結算股份支付儲備**

以權益結算股份支付儲備指按附註1(s)(iii)所述就以股份付款採納的會計政策計算授予貴集團僱員之實際或估計數目未行使購股權的公平值。

**(d) 其他儲備**

其他儲備來自與擁有人以其權益擁有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購代價與相關出售／收購日期資產淨值之差額所產生資本儲備盈餘／虧絀。

根據重組，截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾控股向貴集團轉讓所持武漢卓爾物業管理、卓華地產、漢口北集團及卓爾投資集團的權益。編製本報告時，該等轉讓產生注資人民幣7,316,000元。

根據重組，截至二零一零年十二月三十一日止年度，漢口北集團及卓爾投資集團轉讓所持武漢眾邦網、卓爾生態工業及卓爾基業投資的權益予卓爾控股。編製本報告時，該等轉讓產生視為注資人民幣2,738,000元。

**(e) 非控股權益**

- (i) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團向獨立第三方出售武漢東方卓爾置業50%股權，代價為現金人民幣15,000,000元。
- (ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團以現金代價人民幣15,000,000元收購武漢東方卓爾置業的非控股權益。
- (iii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾控股以人民幣500,000元向獨立第三方出售所持全資附屬公司武漢眾邦網10%股權。截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團以人民幣4,500,000元向卓爾控股出售所持武漢眾邦網餘下90%權益。



- (iv) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓爾控股與無關連的第三方成立分別擁有50%權益的附屬公司卓華地產。卓華地產的繳足股本為人民幣100,000,000元，而非控股權益持有人相應注資人民幣50,000,000元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團向卓爾控股支付現金代價人民幣50,000,000元收購卓華地產的50%權益，後以現金代價人民幣1,000,000元再向非控股權益持有人收購卓華地產的1%權益，從而使 貴集團所持卓華地產的實際權益增至51%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓華地產自卓爾控股收購武漢盤龍置業全部股權，使 貴集團部分出售於武漢盤龍置業的實際權益後的實際權益由100%減至51%。

**(f) 資本管理**

貴集團管理資本的主要目標為保障 貴集團持續經營的能力，以向 貴集團的物業開發項目提供資金、為股東及其他持股人士提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持可能與高借貸水平有關的較高股東回報與穩健資本狀況帶來的優勢及擔保之間的平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

貴公司或其任何附屬公司概不受任何外部施加的資本規定所限。

**(g) 可分派儲備**

貴公司於二零一零年九月二十二日註冊成立，而截至二零一零年十二月三十一日尚未開始營運。因此，於二零一零年十二月三十一日並無儲備可供分派予股東。於二零一零年十二月三十一日， 貴公司的累計虧損為人民幣零元。

**(h) 股息**

截至二零一零年十二月三十一日止年度，漢口北集團向卓爾控股宣派股息約人民幣144,975,000元。

**29 以權益結算股份付款**

貴公司的附屬公司卓爾發展香港於二零一零年六月一日採納購股權計劃（「二零一零年購股權計劃」），邀請若干合資格參與者接納購股權（「二零一零年購股權」），以按行使價每股人民幣227,047元認購作為 貴公司重組一部分而註冊成立且將予上市之公司的股份。根據二零一零年購股權計劃文件，二零一零年購股權於[●]發生後方可歸屬。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

貴公司的5名董事及 貴集團的16名僱員接納 貴公司於二零一零年六月一日授出的二零一零年購股權。

於有關期間存在的二零一零年購股權的條款及條件如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	已授出的 二零一零年[●]購股權數目		
			董事	僱員	總計
二零一零年六月一日 . . . . .	二零一一年 五月二十七日	二零一二年 五月二十六日	7	3	10
二零一零年六月一日 . . . . .	二零一二年 五月二十七日	二零一三年 五月二十六日	10	5	15
二零一零年六月一日 . . . . .	二零一三年 五月二十七日	二零一四年 五月二十六日	14	6	20
二零一零年六月一日 . . . . .	二零一四年 五月二十七日	二零一五年 五月二十六日	17	8	25
二零一零年六月一日 . . . . .	二零一五年 五月二十七日	二零一六年 五月二十六日	21	9	30
			<u>69</u>	<u>31</u>	<u>100</u>

(i) 二零一零年購股權的數目及加權平均行使價如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零八年		二零零九年		二零一零年	
	每股加權 平均行使價 人民幣元	購股 權數目 千份	每股加權 平均行使價 人民幣元	購股 權數目 千份	每股加權 平均行使價 人民幣元	購股 權數目 千份
年初尚未行使 . . . . .	—	—	—	—	—	—
年內已授出 . . . . .	—	—	—	—	227,047	100
年終尚未行使 . . . . .	—	—	—	—	227,047	100

於二零一零年十二月三十一日的未行使二零一零年購股權之行使價為每股人民幣227,047元，加權平均剩餘預計年期為5.4年。

(ii) 購股權公平值及假設：

為換取二零一零年購股權而獲得服務的公平值乃參考所授二零一零年購股權的公平值計量。二零一零年購股權的估計公平值基於 Cox-Ross-Rubinstein 二項式期權定價模式計量：

### 二零一零年購股權公平值及假設

於計量日期的每股公平值	人民幣567,617元
每份購股權行使價	人民幣227,047元
預期波幅(以於二項式所採用加權平均波幅表示)	56%
購股權年期	6年
預期股息	零
無風險利率	1.92%

預期波幅乃根據同類上市公司過往幾年的過往股價波幅得出。預期股息乃以管理層的最佳估計為基準。無風險利率參考香港外匯基金票據／債券的收益率得出。

除上述條件外，概無與授出二零一零年購股權相關的其他市場狀況及服務條件。

### 30 金融風險管理及公平值

貴集團於日常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。該等風險由 貴集團採用下述財務管理政策及慣例控制。

#### (a) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項。 貴集團設有明確的信貸政策並持續監察所面臨的該等信貸風險。

現金存放於具優良信貸評級之金融機構，故 貴集團所承受之風險只限於任何單一金融機構。基於該等機構的高信貸評級，管理層預期該等金融機構均能履行責任。

就出租物業之租金收入而言， 貴集團持有足夠租賃按金以彌補潛在信貸風險。 貴集團定期編製應收款項之賬齡分析，並對此密切監控以將任何與該等應收款項有關的信貸風險減至最低。預期已就不可收回款項計提足夠減值虧損。

鑒於客戶數目眾多， 貴集團並無集中信貸風險。 貴集團於有關期間並無錄得重大壞賬虧損。

最高信貸風險為綜合財務狀況表中各金融資產之賬面值。除附註32所載 貴集團提供之財務擔保外， 貴集團並無提供任何其他可能導致 貴集團面臨信貸風險的擔保。於呈報期末該等財務擔保所涉的最高信貸風險披露於附註32。

有關 貴集團貿易及其他應收款項所產生信貸風險之進一步量化披露載於附註18。

#### (b) 流動資金風險

貴集團管理層持續檢討 貴集團流動資金狀況，包括預期現金流入及流出、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借貸到期情況與計劃物業開發項目之進度，以監控 貴集團的短期及長期流動資金需求。

金融負債之到期日分析詳情披露於附註23及24。

附錄一

會計師報告

二零零八年

	附註	賬面值	合約 現金流量	一年內	一年後 但於兩年內	兩年後 但於五年內	五年後
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	24	137,000	150,372	40,315	74,190	35,867	—
於二零零八年 十二月三十一日.....		137,000	150,372	40,315	74,190	35,867	—

二零零九年

	附註	賬面值	合約 現金流量	一年內	一年後 但於兩年內	兩年後 但於五年內	五年後
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	24	270,936	301,645	54,179	166,578	80,888	—
於二零零九年 十二月三十一日.....		270,936	301,645	54,179	166,578	80,888	—

二零一零年

	附註	賬面值	合約 現金流量	一年內	一年後 但於兩年內	兩年後 但於五年內	五年後
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	24	339,693	376,179	190,757	185,422	—	—
於二零一零年 十二月三十一日.....		339,693	376,179	190,757	185,422	—	—

(c) 利率風險

貴集團利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制及已抵押存款及以浮動利率發出的借貸。

由於預期銀行存款利率不會出現重大變動，故 貴集團預期不會對現金及現金等價物及已抵押銀行存款造成重大影響。

貴集團銀行貸款之利率及償還條款披露於財務資料附註24。 貴集團並無就管理其利率風險進行任何對沖活動。

敏感度分析

於二零一零年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，預計利率整體上升／下降54個基點，則截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團之除稅後虧損（貴集團之除稅後溢利）及 貴公司權益股東應佔總權益將因利率整體上升／下降而分別增加／減少約人民幣321,000元、人民幣598,000元及人民幣89,000元。

上述敏感度分析乃假設利率變動於呈報期末已發生並已應用於該日已存在之非衍生金融工具所面臨之利率風險而釐定。上升或下降54個基點乃管理層就直至下一個年度呈

報期末止期間利率之合理可能變動所作評估。有關分析乃按二零零八年及二零零九年的相同基準作出。

**(d) 貨幣風險**

貴集團的業務位於中國，以人民幣進行所有銷售交易。貴集團大部分資產及負債以人民幣列值。

**(e) 公平值**

應付關連方款項無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，披露該等款項之公平值並無意義。

所呈列其他重大金融資產及負債的金額與其於有關期間各年度年末之公平值並無重大差異。

**31 承擔**

**(a) 經營租賃承擔**

— 出租人

貴集團根據經營租賃租出若干樓宇設施。首次租賃期一般為1至5年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。有關物業賬面值的其他詳請載於附註11。

貴集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內.....	—	4,008	4,847
一年後但於五年內.....	—	11,365	16,827
	—	15,373	21,674

— 承租人

貴集團按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租賃首次租期一般為五年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包括或然租金。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，於綜合收益表中就租賃樓宇設施確認開支分別人民幣796,000元及人民幣5,457,000元。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金付款總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內.....	—	4,639	7,802
超過一年但於五年內.....	—	17,743	24,680
	—	22,382	32,482

(b) 開發成本之資本承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團有關投資物業及發展中物業的資本承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已訂約但未撥備			
— 投資物業.....	53,858	11,796	74,265
— 發展中物業.....	157,530	15,576	183,822
— 分類為持作出售非流動資產...	—	—	10,787
	211,388	27,372	268,874

32 或然負債

擔保

貴集團為若干銀行就貴集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則貴集團須負責償還未償還之按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。貴集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

於呈報期末就貴集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出擔保的最大金額如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
就貴集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保..	20,414	136,261	489,417

董事認為貴集團於擔保期間不大可能因該等擔保而遭受虧損，而貴集團可接管相關物業的所有權並將之出售，以收回貴集團向銀行支付的任何金額。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行付款，則相關物業的公平市值能彌補貴集團所擔保的未償按揭貸款。

由於董事認為該等物業之公平值極低，故 貴集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

### 33 重大關連方交易

#### (i) 主要管理人員薪酬：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利.....	289	448	1,333
定額供款退休計劃之供款 .....	12	15	34
以股權結算股份支付的開支 (附註29).....	—	—	8,693
	<u>301</u>	<u>463</u>	<u>10,060</u>

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註4(b))。

#### (ii) 非經常性交易

##### (a) 關連方貸款及利息開支

	附註	於十二月三十一日		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
關連方貸款.....		—	—	—
利息開支.....	4(a)	—	309	—

##### (b) 其他關連方交易

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
所獲建設服務(附註(1)) .....	56,118	260,704	33,425
提供廣告服務(附註(2)) .....	—	—	12,063
提供物業管理服務及 物流管理服務(附註(3)) .....	—	—	1,860
出售辦公樓(附註(4)) .....	—	—	560

附註：

- (1) 關連方向 貴集團提供建設服務。
- (2) 卓爾發展中國向關連方提供廣告服務。
- (3) 漢口北商業服務及漢口北物流向關連方提供物業管理服務及物流管理服務。
- (4) 卓爾發展中國向控股股東之一陳麗芬女士出售辦公樓。

#### (iii) 與關連方的結餘

與關連方的結餘主要由於有關訂約方之間的撥款安排所致。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之結餘及其主要條款披露於附註18及23。

董事認為於有關期間的所有關連方交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行。董事確認以上非經常性交易於 貴公司股份在[●]後不再進行。

(iv) 關連方擔保

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，有抵押銀行貸款價值人民幣35,000,000元及人民幣31,500,000元由控股權益擁有人之一陳麗芬女士作擔保(見附註24)。

34 收購及出售附屬公司

(a) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，卓爾控股收購卓爾中心投資全部股權。

	附註	收購時 已確認價值 人民幣千元
物業、廠房及設備 .....	10	1,079
投資物業 .....	11	14,959
貿易及其他應收款項 .....		582
貿易及其他應付款項 .....		(4,830)
短期貸款 .....		(7,990)
<b>可識別資產淨值</b> .....		<b>3,800</b>
卓爾控股支付之總代價 .....		<b>3,800</b>

(b) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，卓華地產從獨立第三方個人收購湖畔豪庭房地產及武漢新銳房地產全部股權，而 貴集團持有的實際權益為50%。

	附註	收購時 已確認價值 人民幣千元
物業、廠房及設備 .....	10	1,176
待售發展中物業及待售竣工物業 .....		65,435
貿易及其他應收款項 .....		43,457
現金及現金等價物 .....		50,266
貿易及其他應付款項 .....		(90,333)
即期稅項 .....		(1)
<b>資產淨值</b> .....		<b>70,000</b>
總代價 .....		<b>70,000</b>
以現金支付代價 .....		(70,000)
所收購的現金及現金等價物 .....		50,266
<b>現金流出淨額</b> .....		<b>(19,734)</b>

於附註(a)及(b)的情況下，上述被收購附屬公司之主要資產為持作發展物業、發展中物業及／或待售竣工物業。董事認為收購該等附屬公司之目的僅為收購相關物業。



附錄一

會計師報告

- (c) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團向卓爾控股出售所持武漢眾邦網、卓爾基業投資及卓爾生態建設全部股權。

	附註	於出售當日 之賬面淨值
		人民幣千元
物業、廠房及設備		181
無形資產		283
發展中物業及待售竣工物業		50,682
長期投資		11,001
貿易及其他應收款項		63,900
現金及現金等價物		5,035
貿易及其他應付款項		(63,970)
即期稅項		(2)
非控股權益		(348)
資產淨值		66,762
已收代價(以現金支付)		69,500
出售收益淨額	28(d)	2,738
現金流入淨額		64,465

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，該等已出售實體虧損淨額分別為人民幣零元、人民幣1,606,000元及人民幣1,284,000元(載於貴集團財務資料中)。

### 35 會計估計及判斷

編製財務資料採用的估計及判斷乃按持續基準評估，並根據過往經驗及其他因素作出，包括在若干情況下認為合理的未來事件預測。

有關金融工具公平值之假設及其風險因素的資料載於附註30。估計不明朗因素的主要來源如下：

#### (a) 減值

誠如附註1(m)所釋，貴集團持作未來發展土地、發展中物業及持作出售竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低數額列賬。根據貴集團近期經驗及有關物業之性質，貴集團就售價、發展中物業的竣工成本及出售該物業將引致之成本作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能導致須就持作出售竣工物業、持作未來發展物業及待售發展中物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期異於最初估計，則該等物業的賬面值及撥備於有關估計變動期間將相應予以調整。

鑒於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，成本及收益的實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來年度損益賬。

**(b) 遞延稅項資產確認**

遞延稅項資產按呈報期末已頒佈或實質頒佈的稅率，根據預期變現或結算資產賬面值的方式確認及計算。釐定遞延稅項資產賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關 貴集團經營環境的假設，需要董事行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動將影響將予確認之遞延稅項資產賬面值，從而影響未來年度純利。

**(c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備**

誠如附註5(b)所述， 貴集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意 貴集團計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑒於當地稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不明朗，實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關計算期間的所得稅撥備。

**(d) 發展中物業建設成本之確認及分配**

物業開發成本於工程階段入賬列為發展中物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由 貴集團按管理層的最佳估計累計。

開發物業時， 貴集團一般分期進行項目開發。與某一階段開發直接有關的特定成本入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按每階段的估計市值佔整個項目估計總市值的百分比分配至個別階段，倘上述方法不可行，則共同成本會按可出售面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的任何增減均會影響未來年度損益賬。

**(e) 投資物業估值**

按附註1(k)所述，投資物業乃按照獨立專業測量師行經考慮可比較市場交易與淨租金收入和日後收入潛力的估值，以公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及(其中包括)若干估計(包括在相同地點及環境下的相若物業現時市場租金)、適當貼現率以及預計未來市場租金。依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映現時市況。

根據附註11所披露，貴集團投資物業已於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日由獨立測量師行第一太平戴維斯重估。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團投資物業的公平值分別增加人民幣370,700,000元、人民幣782,400,000元及人民幣626,600,000元。倘計及相關遞延稅項開支(截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度分別為人民幣92,700,000元、人民幣195,600,000元及人民幣182,700,000元)，則截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團重估後投資物業分別佔貴集團除稅後溢利人民幣278,000,000元、人民幣586,800,000元及人民幣443,900,000元。董事認為，貴集團其後投資物業的公平值取決於未來市況及其他貴集團不可控制的未來事件，因此或會與現時所估計者有重大差異。

#### (f) 非衍生金融工具的公平值

為披露目的所釐定按攤銷成本列賬的非衍生金融工具的公平值，乃按報告日期的市場利率貼現的未來本金及利息現金流量的現值而計算。

### 36 母公司及最終控股方

於二零一零年十二月三十一日，董事認為貴集團最終控股方為閻志先生。於二零一零年十月十三日完成重組後，卓爾發展投資有限公司及閻志先生分別成為貴集團的直接母公司及最終控股方。

### 37 已頒佈但於截至二零一零年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈下列新準則、準則修訂及詮釋，惟該等新準則、準則修訂及詮釋於截至二零一零年十二月三十一日止年度仍未生效且並無用於編製本財務資料。

該等發展中，下列項目可能與 貴集團業務及財務資料相關的事項有關：

	自以下時間或 之後開始之會計期間生效
二零一零年國際財務報告準則之改進 .....	二零一一年一月一日
經修訂國際會計準則第24號，關連方披露 .....	二零一一年一月一日
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號(修訂本)及國際會計準則 第19號 — 界定福利資產之限額、最低資金規定及 其相互關係 — 預付最低資金要求 .....	二零一一年一月一日
國際財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具： 披露 — 轉讓金融資產 .....	二零一一年七月一日
國際會計準則第12號(修訂本)，所得稅 — 遞延稅項： 收回相關資產 .....	二零一二年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具(二零零九年)；國際財務 報告準則第9號的結論基準(二零零九年)；其他國際財務報告 準則之修訂及國際財務報告準則第9號的指引 (二零零九年) .....	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具(二零一零年)；國際財務 報告準則第9號的結論基準(二零一零年)； 國際財務報告準則第9號的實施指引(二零一零年) .....	二零一三年一月一日

貴集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋預期於首次應用期間的影響。截至目前， 貴集團認為採用上述各項不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

## D 呈報期末後事項

### 1. 資本化發行

根據 貴公司股東於二零一一年六月二十日通過的書面決議案，待 貴公司的股份溢價賬因根據[●]發行股份(載於「歷史、重組及企業架構」一節)而進賬後，授權董事透過將 貴公司股份溢價賬中29,749,900港元的進賬額撥充資本，向於文件日期名列 貴公司股東名冊的股東配發及發行合共2,974,990,000股按面值入賬列為繳足的股份。

### 2. 股息

根據於二零一一年五月三十一日之董事會會議上通過的決議案， 貴公司向股東宣派股息50,000,000港元。該等已宣派股息於二零一零年十二月三十一日尚未確認為負債。

### 3. [●]前購股權

根據C節附註29所述二零一零年購股權計劃的相關條款，二零一零年購股權會轉換為 貴公司的購股權，而僱員購股權的行使價及數目會於轉換購股權時按比例調整。

根據於二零一一年六月二十日(修訂日期)由各承授人向 貴公司及卓爾發展香港簽署的購股權轉換函，二零一零年購股權轉換為 貴公司的購股權。因此，二零

二零一零年購股權計劃的100份購股權根據相同條款及條件轉換為29,750,000份 貴公司發行的[●]前購股權計劃的購股權，而相關行使價已按比例調整。

#### E 貴公司財務資料

貴公司於二零一零年九月二十二日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為380,000股每股面值1港元的股份。同日，貴公司向卓爾發展投資有限公司（「卓爾發展投資」，由控股權益擁有人最終擁有）配發及發行一股面值1港元的繳足認購人股份。於二零一零年十月八日，貴公司根據重組再向卓爾發展投資配發及發行99股每股面值1港元的股份。貴公司於二零一零年九月二十二日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間並未進行任何業務。

#### F 結算日後財務報表

貴公司、其附屬公司或 貴集團並無就二零一零年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

卓爾發展（開曼）控股有限公司  
董事會

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港

謹啟

二零一一年六月三十日