

ZALL 卓尔发展

Zall Development (Cayman) Holding Co., Ltd.
卓爾發展(開曼)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：2098



2011
年度報告



目錄

卓爾發展(開曼)控股有限公司
二零一一年年報

公司資料	2	綜合全面收益表	54
財務摘要	4	綜合財務狀況表	55
主席報告	5	財務狀況表	57
管理層討論及分析	9	綜合權益變動表	58
董事及高級管理層 履歷詳情	21	綜合現金流量表	60
董事會報告	26	財務報表附註	62
企業管治報告	43	主要物業資料	144
獨立核數師報告	51	財務概要	146
綜合收益表	53		



公司資料



董事

執行董事

閻志先生(主席兼行政總裁)
崔錦鋒先生
方黎先生
王丹莉女士

非執行董事

傅高潮先生

獨立非執行董事

楊瓊珍女士
張家輝先生
彭池先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國
湖北省武漢市
盤龍城經濟開發區
楚天大道1號
第一企業社區
Zall Plaza
郵編：430000

香港主要營業地點

香港
中環
交易廣場2座
16樓1606室

審核委員會

張家輝先生(主席)
彭池先生
楊瓊珍女士

公司資料

提名委員會	楊瓊珍女士(主席，於二零一二年三月九日獲委任) 崔錦鋒先生(於二零一二年三月九日退任主席) 彭池先生
薪酬委員會	彭池先生(主席，於二零一二年三月九日獲委任) 方黎先生(於二零一二年三月九日退任主席) 楊瓊珍女士
公司秘書	馮志偉先生
公司網站	http://www.zallcn.com/
授權代表	王丹莉女士 馮志偉先生
香港股份登記處	卓佳證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
主要股份過戶登記處	Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited Butterfield House 68 Fort Street P.O. Box 609 Grand Cayman KY1-1107 Cayman Islands
合規顧問	東英亞洲有限公司
法律顧問	盛德律師事務所
核數師	畢馬威會計師事務所 執業會計師
主要往來銀行	中國建設銀行 中國民生銀行股份有限公司 交通銀行 漢口銀行

財務摘要



	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	變動
營業額	2,454,208	769,737	218.8%
毛利	1,739,034	356,527	387.8%
毛利率	70.9%	46.3%	24.6%
年內溢利	1,183,875	633,186	87.0%
每股盈利* — 基本(人民幣元)	0.34	0.18	88.9%
— 攤薄(人民幣元)	0.34	0.18	88.9%
建議末期股息	每股3港仙 (相當於約 人民幣 2.43分)	—	不適用

* 每股基本盈利基於截至本報告日期已發行3,500,000,000股普通股計算，猶如本公司全球發售股份已於呈列年初完成。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產總值	3,835,862	2,267,963
流動資產總值	5,248,102	2,820,055
資產總值	9,083,964	5,088,018
非流動負債總額	1,552,053	666,215
流動負債總額	3,225,928	2,623,000
負債總額	4,777,981	3,289,215
資產淨值	4,305,983	1,798,803

主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈卓爾發展(開曼)控股有限公司(「卓爾發展」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「集團」)截至2011年12月31日止年度的全年業績報告。這是集團於2011年7月13日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市(「上市」)後的首份全年業績報告。

儘管2011年市場環境充滿挑戰，卓爾發展憑藉獨特的業務模式及地方政府的強力支援，迅速發展並錄得理想業績。截至2011年12月31日止年度，集團錄得營業額達人民幣24.542億元，較去年同期上升218.8%。增長動力主要來自集團的旗艦專案漢口北國際商品交易中心(「漢口北」)。於回顧年內，全年溢利較去年同期增長87.0%至人民幣11.839億元。

2011年中國經濟在外需疲軟、內需調整的背景下，中國的國內生產總值增長從首季的9.7%下調至第四季度的8.9%，然而全年增長仍錄得9.2%的高增長率。縱使中國經濟增長稍為放緩，但結構性的調整卻相當理想。據國家統計局公佈的宏觀經濟資料顯示，2011年最終消費對國內生產總值的貢獻率為51.6%，較去年增長14.3%，而消費品零售總額亦錄得逾人民幣181,200億元，同比增長17.1%，反映消費市場維持暢旺，為集團發展造就理想的環境及條件。

自中央政府將擴大內需市場列入「十二五」重點發展規劃中，國內內部消費已成為經濟增長的主要引擎。卓爾發展在該等利好的政策發展下，以消費品產業鏈中批發市場的經營模式，向中小企業提供涵蓋物流配套設施及地方政府機構辦理清關、報稅等行政服務使用的一站式批發市場平台，不僅為商戶省卻繁瑣且多層的分銷網，更為業務經營提供便利及效率。故此，作為集團的旗艦項目，漢口北自推出以來，一直備受各相關消費行業人士歡迎，招商情況相當熱烈。



主席報告

在地方政府積極支持將漢口北打造成為全國首屈一指的專業批發市場下，漢正街搬遷進度不斷加快。漢正街及周圍地區的貨運車輛自2011年8月15日起嚴格規定全天靜止通行；同日全面關閉漢正街三大長途汽車站並將其路線遷至漢口北客運站。自漢正街整體搬遷「總動員令」發出後，成效顯著。武漢市市長更於武漢市兩會期間公開表示，為推動漢口北成為國家商貿中心，地方政府將有系統的建設與規劃黃陂區周圍的基礎配套建設。新型配套完善的漢口北項目受到各方關注，全面承接漢正街所帶來機遇。而此類的「第四代」批發市場是改造與升級傳統商品批發市場的必然趨勢，未來必定為多方帶來共贏的積極成果。

回顧期內，約9,000家商戶已登記入駐漢口北，其中約5,000家商戶來自漢正街批發市場。除本地漢正街商戶外，首批中國皮革專業市場龍頭——海寧皮革城78戶入駐漢口北的經銷商，亦於2011年9月底正式營業。漢口北海寧皮革城廣受客戶歡迎，已設立皮革區並於2011年11月中旬投入運營，其中沒有知名國內皮革產品品牌專櫃。漢口北海寧皮革城經營面積已擴至40,000多平方米，首次協定兩年內租賃期的總租金合計約為人民幣900萬元。

主席報告

有見漢口北行之有效的「第四代」批發市場模式及業內的熱烈反應，各大金融服務機構包括建設銀行、農業銀行、漢口銀行及交通銀行等均看好漢口北市場的未來發展，紛紛於漢口北設立網點，前後與我們簽訂了長達10年的租賃協議，租賃面積合計達約1,800平方米，於租賃期內總租金合計超過人民幣3,200萬元。卓爾發展於回顧年度內亦與中國民生銀行武漢分行簽署戰略合作協定，為集團及其漢口北商戶群，授信合計約人民幣120億元及各項綜合金融服務。這些都有利促進漢口北的商貿活動，為進駐漢口北的企業營造優秀的經營環境。

在漢口北以外，為使業務更多元化和支持集團的持續性發展，卓爾發展尚有多個計劃發展中專案，同時亦積極透過新收購地塊擴充市場版圖。於2011年8月，我們取得位於武漢市中心金融區高檔商業樓宇——卓爾鈺龍國際金融中心的51%權益。這項定位為高端商業貿易廣場和甲級寫字樓的地利優越，正好滿足華中地區經濟發展的龐大需求。隨後，於2011年10月，集團在瀋陽市於洪區競標取得一幅佔地面積150,000平方米的土地使用權，並擬以文化主題為核心，將其發展為「瀋陽客廳」。另外，集團於2012年1月獲取長沙市開福區一幅面積逾64,000平方米土地的土地使用權，用以發展成「卓爾第一企業社區•長沙總部基地」專案，計劃包含商務酒店、甲級寫字樓、獨棟辦公樓等多種型態業務。集團致力複製其成功的業務模式至其他地區，在開拓收入來源的同時，亦增加集團的市場份額和競爭能力。

卓爾發展過往一年憑藉努力及獨特的業務模式，廣受行業及媒體認同，使集團及漢口北項目屢獲殊榮。其中包括武漢市房地產開發企業協會頒發的「武漢市房地產開發行業綜合實力十強」之第四位及商業地產領域之第一位；武漢廣播電視臺、武漢晚報社、長江互動傳媒網眾多媒體共同評選的「首屆武漢最具影響力十大企業」；及省工商聯、省統計局、省社會科學院、湖北日報將集團列為「2011年湖北省民營企業10強」之第六名等獎項及認可。這些榮譽不但對集團上下起了重大的鼓勵作用，亦有助提升集團及其項目的知名度，增加業界及消費者對集團的信心。



主席報告

雖然預期中國整體經濟增長仍受歐美主權債務危機、樓市調整等不明朗因素所影響，然而，在政府的支持下，本地消費市場及經濟發展仍維持增長動力。因此，扮演推動內需市場中重要角色的中小企業，對物業解決方案及配套服務的需求將會不斷增加。憑藉這股商機及絕佳的地理位置，漢口北透過優質的服務，不僅引入豐富的客戶群，更將為集團帶來理想的收入。

展望未來，集團將運用及發揮其競爭優勢，繼續推進各個專案發展進度，於滿足市場需求的同時，鞏固我們在武漢批發市場的領導地位。此外，亦將效仿其成功模式，積極拓展至中國其他地區。

本人謹此向各位股東、客戶及投資者於過去一年的支持及信任以及董事成員、管理層及員工的辛勞耕耘，致使集團表現卓越至上由衷的感謝。我們將努力不懈，積極追求集團穩健快速增長，為股東帶來最大的投資回報。

閻志
主席

香港，二零一二年三月二十日

管理層討論及分析

業務回顧

漢口北項目

漢口北國際商品交易中心(「漢口北項目」)是本集團的旗艦項目，位處素有「九省通衢」之稱的武漢市，雄據中國主要商貿中心的黃金地段，地理條件優越，具有戰略優勢。作為華中最大的主營消費品批發商場，漢口北項目規模宏大，總地盤面積約逾180萬平方米，擁有總建築面積超過350萬平方米的批發商鋪單位，以及約80萬平方米的配套設施，分為20個獨立的批發商場，各商場為不同種類的專門消費品區，彙聚100萬商品種類，並將成為包括交易、展覽、物流、娛樂、服務等眾多功能的國際化交易市場。於回顧年內，項目進度理想，預計漢口北項目第一期將如期於二零一三年全面建成。

漢口北項目設計上全面承接二零一一年租戶已正式開展拆遷的武漢傳統貿易批發區漢正街市場，因此獲武漢市政府大力支持，並推出多項利好政策，支持其發展成為創新的第四代批發市場中心，集完善的物流配套、交通網絡、交易平台及生活設施於一身。自武漢政府於二零一一年八月發出整體搬遷「總動員令」以來，漢正街的遷拆進度加快，帶動了漢口北項目銷售的強勁增長。於回顧年內，本集團已售出及交付的總建築面積為267,694平方米，平均售價為每平方米人民幣8,979元。漢口北為本集團帶來銷售





管理層討論及分析

收入人民幣2,403,700,000元，較去年同期增加295.9%。截至二零一一年十二月三十一日止，漢口北項目已建成總建築面積約850,000平方米。

二零一一年，漢口北項目就總出租面積共約52,000平方米與商戶簽訂租約。二零一一年，租金收入總金額為人民幣11,100,000元，同比增長167.4%。

截至二零一一年十二月三十一日止，漢口北項目已開業商家逾5,000家，其中約60%來自漢正街。海寧皮革城於二零一一年九月正式開始在漢口北項目鞋業及皮革產品城對外營業。首次與海寧皮革城的租戶簽訂租期為三年，帶來總租金收入約人民幣2,000,000元。截至二零一一年十二月三十一日止，海寧皮革城共有300多家商戶，經營面積擴至20,000多平方米。

為配合漢口北項目的發展需要，二零一一年十月，於武漢市黃陂區實行《漢口北新城綜合發展規劃》，依託地鐵1號線延長線與解放大道延長線等在建項目，連同已建成的武漢大道，形成3條通往漢口北項目的快速通道，加上武漢最大規模的客運站——漢口北客運站亦已於2011年底開建，預期將大力推動漢口北新城的開發建設。規劃實行後，漢口北項目將與武漢市區形成放射性物流通道，加速融入主城區，促進漢口北項目的繁榮。

第一企業社區

第一企業社區為獨具特色的商業園，位於武漢盤龍城經濟技術開發區，由低密度、低樓層的單租戶辦公樓與高層辦公樓組成，主要對象為有設立業務總部需求的客戶及國內中小型企業。項目與漢口北項目相輔相成，兩者相距不足三公里，為漢口北項目的商戶提供就近的辦公場所。

管理層討論及分析

第一企業社區包括四期，總地盤面積約為76.7萬平方米，總規劃建築面積約為110萬平方米，預期將於二零一五年全面落成。

截至二零一一年十二月三十一日為止，一期、二期及1號高層辦公樓經已竣工，提供已建成總建築面積約17萬平方米。截至二零一一年十二月三十一日止年度，已出售及交付的總建築面積為7,253平方米，實現總銷售收入人民幣35,500,000元，平均售價為每平方米人民幣4,890元，同比增加68.7%。

第一企業社區的三期預計將於二零一二年末竣工，而2號及3號高層辦公樓已於二零一一年三月開工，預計將於二零一三年十二月前竣工。

二零一二年一月，本集團以總代價人民幣38,700,000元，協議取得位於湖南省長沙市開福區的一幅土地。該土地使用權面積逾64,000平方米，規劃建築面積達77,000平方米。本集團將該地塊用於發展成為「卓爾第一企業社區•長沙總部基地」，該項目將涵蓋商務酒店、甲級寫字樓、獨棟辦公樓等多種業態，為客戶提供完善的配套設施。

武漢客廳

二零一零年，中國政府指定武漢市為中部崛起戰略規劃中的華中地區主要中心，而政府方面亦有意發展華中地區的文化產業。本集團在二零一零年三月與武漢市東西湖區人民政府訂立開發武漢客廳的投資協定，獲得多幅土地用於開發武漢客廳，計劃打造武漢客廳為鄰近武漢市中心的多結構、多功能文化中心。

本集團計劃分三期開發武漢客廳，第一期的總地盤面積約為27萬平方米，總建築面積約為61.3萬平方米，其中包括零售設施、會議中心設施、高端辦公場所、餐廳及其他配套設施。項目已於二零一一年七月動工，並預期於二零一三年十二月前完工。



管理層討論及分析

二零一一年，本集團以總代價人民幣63,700,000元取得武漢市東西湖區的另一幅地塊，用於發展武漢客廳項目二期的酒店及住宅物業。該地塊佔地面積約為16,000平方米，規劃建築面積達到48,000平方米。預期該項目於二零一三年六月開始興建，並預計於二零一五年六月前竣工。

漢口北•卓爾生活城 — 築錦苑

漢口北•卓爾生活城 — 築錦苑位處武漢盤龍城經濟技術開發區，為住宅開發項目，該項目總地盤面積約6萬平方米，總建築面積約17萬平方米。

漢口北•卓爾生活城 — 湖畔豪庭

漢口北•卓爾生活城 — 湖畔豪庭為本集團的住宅開發項目，位於武漢盤龍城經濟技術開發區，該項目總地盤面積約18萬平方米，總建築面積超過33萬平方米。項目建設將分兩個階段進行，第一及第二階段已分別於二零一一年三月及二零一二年三月開工。整個項目預期於二零一三年底前全面完成。

卓爾鈺龍國際金融中心

二零一一年八月，本集團以總代價人民幣523,680,000元收購正安實業(武漢)有限公司(「正安」)的51%股權。正安擁有位於武漢市中心金融區一幅總地盤面積約10,000平方米土地的土地使用權證，總規劃建築面積超過97,000平方米。

本集團計劃發展該土地為「卓爾鈺龍國際金融中心」，並把該項目定位為高端商業貿易廣場和甲級寫字樓。項目策略性位處武漢的金融中心區，北臨建設銀行大廈、南連中國銀行大廈、西接新世界國貿中心和新世界百貨、東臨民生銀行大廈。該項目預期將於二零一四年全面落成。

管理層討論及分析

經營業績

營業額

營業額由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣769,700,000元增加218.8%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣2,454,200,000元，主要是由於本集團物業銷售收益增加。本集團來自租金收入的收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣4,100,000元增加167.4%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣11,100,000元。

物業銷售

物業銷售收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣750,800,000元增加224.9%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣2,439,100,000元。

本集團物業銷售收益主要來自銷售漢口北項目的批發商場單位及第一企業社區項目的辦公室及零售單位。於回顧期內有關項目的建築面積及平均售價載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年			二零一零年		
	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣元/ 平方米	營業額 (人民幣千元)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣元/ 平方米	營業額 (人民幣千元)
漢口北項目	267,694	8,979	2,403,652	118,546	5,122	607,149
第一企業社區	7,253	4,890	35,469	49,539	2,899	143,613
總計	274,947		2,439,121	168,085		750,762



管理層討論及分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團來自物業銷售的營業額大幅增加，主要是由於漢口北項目的總建築面積及平均售價顯著提升。漢口北項目的已售總建築面積由截至二零一零年十二月三十一日止年度的118,546平方米增加125.8%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的267,694平方米。此外，漢口北項目的平均售價由截至二零一零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣5,122元增加75.3%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣8,979元。

租金收入

本集團租金收入在截至二零一一年十二月三十一日止年度大幅增加，是由於開始留作出租的漢口北項目的批發商場單位數目增加。

銷售成本

銷售成本由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣413,200,000元增加73.1%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣715,200,000元，主要是由於物業銷售增加。

毛利

毛利由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣356,500,000元增加387.8%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣1,739,000,000元，主要是由於物業銷售增加。本集團毛利率由二零一零年的46.3%增至二零一一年的70.9%，主要因本集團漢口北項目批發商場單位的售價上漲所致。

其他(虧損)/收入淨額

截至二零一一年十二月三十一日止年度，持作轉售的若干非流動資產被出售，產生虧損人民幣44,600,000元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣25,100,000元增加73.1%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣43,400,000元，主要是由於二零一一年本集團的漢口北項目增加廣告及推廣活動所致。

管理層討論及分析

行政開支

行政開支由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣39,900,000元增加176.2%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣110,100,000元，主要是由於(i)本集團行政及管理人員數目增加及薪金上漲導致員工相關成本增加人民幣11,200,000元；(ii)與根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權有關的以權益結算股份支付的款項費用增加人民幣3,900,000元；(iii)有關本公司股份於聯交所主板上市的法律及專業費用增加人民幣16,300,000元；(iv)慈善及其他捐款增加人民幣3,000,000元；(v)交通費增加人民幣3,000,000元；(vi)娛樂及相關開支增加人民幣4,100,000元；及(vii)核數師薪酬增加人民幣1,700,000元。

投資物業公平值增加

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。獨立物業估值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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值增加人民幣255,900,000元(二零一零年：人民幣626,600,000元)。本集團投資物業公平值於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內大幅增加，是由於回顧期內武漢物業價格上漲。

分佔共同控制實體的虧損

分佔共同控制實體的虧損主要包括來自武漢大世界投資發展有限公司的虧損，反映截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度本集團所持50%股權分佔該實體的虧損比例。

融資收入／(成本)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團計入收益表的融資成本淨額為人民幣1,900,000元(二零一零年：人民幣300,000元)。



管理層討論及分析

所得稅

所得稅由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣288,400,000元增加112.9%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣613,900,000元，主要是由於本集團經營溢利增加令中國企業所得稅增加，加上物業價格上漲導致中國土地增值稅增加所致。本集團實際稅率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的31.3%增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的34.1%。

年內溢利

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利人民幣1,183,900,000元。本公司權益持有人應佔純利為人民幣1,194,700,000元，較二零一零年同期的人民幣635,100,000元增加88.1%。

流動資金及資本來源

於二零一一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣970,500,000元（二零一零年：人民幣304,900,000元）。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計值賬戶）。

資本開支

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與物業、廠房及設備以及發展中投資物業有關的資本開支總額分別為人民幣4,400,000元及人民幣243,600,000元（二零一零年：人民幣2,300,000元及人民幣161,500,000元）。

計息銀行借貸

於二零一一年十二月三十一日，本集團的長期及短期銀行借貸總額為人民幣1,378,400,000元，較二零一零年十二月三十一日的人民幣339,700,000元增加人民幣1,038,700,000元。所有銀行借貸以本集團的功能貨幣人民幣計值。

有關本集團計息銀行借貸的詳情載於財務報表附註25。

管理層討論及分析

負債比率

於二零一一年十二月三十一日，本集團的負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)仍為32.0%(二零一零年：18.9%)的偏低水平。

外匯風險

本集團的銷售主要以本集團主要營運附屬公司的功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來滙率波動不會對本集團的業務有任何重大影響。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。


資產質押

於二零一一年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值人民幣2,960,000,000元(二零一零年：人民幣1,192,100,000元)的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保，有關詳情載於財務報表附註25。

或然負債

根據市場慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭貸款，本集團負責償還未償還的按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團的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與買方悉數清償按揭貸款之較早者止。

於二零一一年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授之按揭貸款而向銀行提供的擔保金額達人民幣998,800,000元(二零一零年：人民幣489,400,000元)。



管理層討論及分析

重大收購

於二零一一年八月二十一日，(i)本公司全資附屬公司卓爾發展(香港)控股有限公司與獨立第三方就收購擁有正安實業(武漢)有限公司(於一九九六年十月十八日在中國成立的有限公司，下文統稱(「正安」)) 48%股權的正安資產(開曼群島)實業股份有限公司的全部已發行股本訂立收購協議；及(ii)本公司全資附屬公司卓爾發展(武漢)有限公司與惠譽房地產股份有限公司就收購正安3%股權訂立股權轉讓協議。

收購完成後，本集團擁有正安51%股權，而正安於本公司綜合財務報表入賬列為附屬公司。有關詳情載於財務報表附註35。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱佣總計598名(二零一零年：450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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣40,500,000元(二零一零年：人民幣28,100,000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(例如購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

管理層討論及分析

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於二零一一年七月份在聯交所上市，本公司於首次公開發售籌集所得款項淨額1,449,300,000港元(相當於人民幣1,208,800,000元)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已按如下方式動用所得款項淨額人民幣868,200,000元：

- 人民幣205,600,000元用於建設及／或擴充漢口北國際商品交易中心的批發商場與配套設施；
- 人民幣57,500,000元用於在第一企業社區興建低層辦公樓、高層辦公大樓及服務中心；
- 人民幣264,400,000元用於建設武漢客廳(一期)；
- 人民幣58,700,000元用於興建卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑等住宅項目；及
- 人民幣282,000,000元用於東北(瀋陽)國際商品交易中心、第一企業社區•卓爾東北總部基地及東北物聯港的土地收購及初步建設。

所得款項淨額為根據本公司於二零一一年六月三十日所刊發有關上市的招股章程(「招股章程」)「所得款項用途」一節所載擬定用途動用。所得款項淨額的未動用部分現以現金及現金等價物持有，亦擬按招股章程所述擬定分配方式動用。



管理層討論及分析

展望

展望未來，為把握中央政府刺激內需政策所帶來的龐大商機，本集團將會繼續致力開發現有項目，並抓住機會，將其成功的批發商場業務模式拓展至中國其他地區。

隨著漢正街傳統市場正式開展拆遷，當地市政府正不斷加大漢正街整體搬遷漢口北的力度，全力推進漢口北項目交通基礎的發展，促進漢口北項目的繁榮。漢口北項目承接此等龐大商機，將會按發展計劃相繼落成，預期將繼續成為本集團的主要增長動力。

為持續提升漢口北項目於業內的知名度、人流及交易量，本集團於年內積極進行各類型招商活動，更深入全中國各行業傳統批發市場集散地。受惠人流、商流的迅速增長，自漢口北項目逐步落成啟用以來，開業商戶的交易量正不斷攀升。其中，酒店用品商場、鞋履與皮革製品商場於短短一年多，已成為華中地區規模最大、成交最旺盛的行業市場。

截至二零一一年十二月三十一日為止，本集團擁有土地儲備約5,700,000平方米，均已獲政府機構授予土地使用權證，預料將足以應付未來三至五年的開發需求。憑藉本集團獨特的批發市場業務模式，本集團於二零一一年顯著增長。展望未來，我們將繼續積極物色有龐大發展潛力的項目，並通過與地方政府機關磋商，簽訂總協定、合作或投資協定，於短期內於襄陽、天津及瀋陽計劃佈局新發展項目，務求為本集團帶來可觀及可持續增長，為本公司股東創造最大價值。

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

閻志先生，39歲，為本公司的董事會主席兼行政總裁、本集團的執行董事兼創辦人，主要負責制訂整體業務及投資策略並監督項目規劃、業務及經營管理。彼擁有約七年的商用物業及批發商場行業經驗以及約16年廣告及傳媒業及企業管理經驗。彼現為中國光彩事業促進會的執行董事、湖北省人民代表大會代表、湖北省青年聯合會與湖北省工商業聯合會副主席、湖北省企業家協會副會長及湖北省光彩事業促進會常務理事。閻先生於二零一一年十一月二十一日獲委任為聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司的非執行董事兼董事長。

閻先生於二零零八年二月獲得武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位，現時在長江商學院攻讀高級工商管理碩士學位。

閻先生於二零一零年十二月十六日獲委任為董事，後於二零一一年六月二十日獲重選為執行董事。

崔錦鋒先生，33歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。彼為卓爾發展(武漢)有限公司的副總裁。彼於二零零五年七月加入本集團，主要負責北京、天津、瀋陽及長沙項目的整體日常管理。崔先生有逾七年批發市場及商用物業行業經驗。彼現為武漢市黃陂區人民代表大會代表、武漢市人民政治協商會議常務委員會成員及武漢市房地產企業協會常務理事。崔先生於二零一零年獲評為「湖北省十大優秀青年企業家」。彼於二零零零年六月獲得江漢大學汽車製造與維修專業文憑，現於香港中文大學就讀工商管理碩士課程。



董事及高級管理層履歷詳情

方黎先生，38歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。彼為卓爾發展(武漢)有限公司副行政總裁，亦為本集團武漢客廳項目總經理。彼於二零零三年六月加入本集團，主要負責發展業務及設計項目。方先生擁有逾十一年傳媒與廣告業及房地產營銷經驗。二零一一年一月，方先生榮獲「湖北房地產二零一零年度貢獻人物」及「湖北房地產二零一零年度營銷卓越人物」稱號。方先生於一九九九年六月獲得湖北第二師範學院(前稱湖北教育學院)漢語言文學教育專業畢業證。方先生於二零一零年六月完成武漢大學工商管理高級研修班課程，現時正修讀武漢大學工商管理碩士學位。

王丹莉女士，34歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。王女士於二零一零年六月加入本集團，為本公司總裁助理，主要負責我們的企業融資、投資者關係及法務事宜。王女士擁有逾12年的資本市場融資、財務管理、併購及資產管理經驗。於加入本集團前，王女士自一九九九年七月起擔任長江證券承銷保薦有限公司投資銀行部助理總經理，專注企業融資交易及其他財務及合規顧問事宜。王女士於一九九九年七月獲得上海交通大學工學學士學位以及於二零零三年六月獲得武漢大學金融學文憑。彼亦於二零零七年九月自中國證券業協會取得證券承銷與發行的執業資格。王女士正於中歐國際工商學院修讀碩士學位。

非執行董事

傅高潮先生，56歲，於二零一一年六月二十日獲委任為非執行董事。彼為卓爾發展(武漢)有限公司監事委員會之主席。傅先生於一九九八年加入本集團，累積逾七年的商用物業及批發商場行業經驗以及新聞傳媒行業經驗。彼於二零零九年被武漢企業聯合會、武漢企業家協會、武漢市廣播電視局及長江日報報業集團評為武漢「明星企業家」稱號。傅先生於一九九三年獲得華中理工大學(現稱華中科技大學)企業管理畢業文憑。傅先生於一九九九年十二月自湖北省勞動廳獲得高級經營師資格證書。

董事及高級管理層履歷詳情

獨立非執行董事

楊瓊珍女士，48歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。楊女士擁有約十一年企業法律事務經驗。彼於二零零一年三月與他人共同創辦湖北中和信律師事務所，並於二零零一年三月至今一直擔任合夥人。二零零二年十二月至二零零六年十一月，楊女士擔任湖北省律師協會經濟法委員會秘書長。楊女士於一九八四年七月獲得中南財經政法大學法學學士學位，並於一九八七年七月獲得武漢大學法學碩士學位。

張家輝先生，37歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。張先生擁有逾14年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及聯交所創業板兩間上市公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至今一直擔任聯交所主板上市公司和嘉資源控股有限公司財務總監兼公司秘書，並於二零零九年十月至今擔任和嘉資源控股有限公司執行董事。張先生為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。彼於一九九七年十一月獲得香港理工大學會計學士學位，並於二零零八年一月獲授 University of Bradford 工商管理碩士學位。

彭池先生，49歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。彭先生擁有逾十三年房地產開發及大型基建管理經驗。一九九九年五月至今，彭先生一直擔任廈門長升大酒店有限公司董事。二零零一年七月至二零零四年三月，彼擔任廈門榮泰房地產開發有限公司董事。二零零四年五月至二零零六年十二月，彭先生擔任湖北荊東高速公路建設開發有限公司總經理。二零零四年五月至今，彭先生一直擔任武漢市天時物業發展有限責任公司董事。二零零八年一月至今，彭先生一直擔任湖北鄂東長江公路大橋有限公司董事。彭先生於一九八四年七月獲得湖北大學歷史文學學士學位。



董事及高級管理層履歷詳情

馮志偉先生，43歲，為本公司財務總監兼公司秘書，馮先生於二零一一年一月加入本集團，主要負責本公司的財務管理及投資者關係，擁有逾19年審計、會計諮詢及財務管理經驗。彼於一九九二年八月至一九九九年九月任職於德勤•關黃陳方會計師行，最後職位為審計經理。一九九九年十月至二零零七年八月，彼擔任一間財務顧問公司弘陞投資顧問有限公司 (Winsmart Consultants Limited) 的董事。二零零七年八月至二零零七年十二月，彼擔任中國鵬潤管理有限公司 (China Eagle Management Limited) (聯交所主板上市公司國美電器控股有限公司的附屬公司) 企業融資發展部財務總監。馮先生於二零零八年一月至二零一零年八月擔任聯交所主板上市公司金界控股有限公司 (NagaCorp Limited) 的副總裁，負責該公司的投資者關係。馮先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會的資深會員。彼於一九九二年畢業於香港理工大學，獲會計學士學位。

田旭東先生，40歲，為卓爾發展(武漢)有限公司副總裁。田先生於二零零七年一月加入本集團，主要負責本集團的拍賣及土地購買並管理我們項目的前期開發工作。田先生擁有逾七年的房地產開發業經驗及約六年中國政府工作經驗。田先生於一九九七年十二月獲中共中央黨校本科班經濟管理專業文憑，於二零零三年十二月獲武漢大學工商管理專業文憑，現攻讀華中科技大學高層管理人員工商管理碩士學位。

劉琴女士，43歲，為本公司總裁助理。彼於二零零七年加入本集團，負責本集團的人力資源及行政管理。劉女士有逾11年房地產銷售、人力資源管理及行政管理經驗。劉女士畢業於武漢市廣播電視大學，獲得經濟管理文憑。劉女士現於清華大學攻讀高層管理人員工商管理碩士學位。劉女士自二零一一年十一月二十一日起獲委任為聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司執行董事。

安升龍先生，44歲，為本公司總裁助理兼財務副總監，主要負責漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的財務及經營管理。安先生有約六年房地產、財務管理、項目管理及酒店管理經驗。彼於二零零八年八月加入本集團，擔任武漢東方卓爾置業有限公司總經理並曾擔任本集團多個職位，包括卓爾發展(武

董事及高級管理層履歷詳情

漢)有限公司財務及工程部部長。彼於二零零三年七月至二零零五年六月曾擔任廈門長升大酒店有限公司總經理。安先生於一九八九年七月獲中南財經政法大學經濟學學士學位。

李斌先生，41歲，漢口北集團有限公司副總經理。李先生現負責漢口北國際商品交易中心的日常營運管理及物業管理。李先生有逾12年物業管理及市場管理經驗。李先生於二零零七年七月加入本集團，出任武漢漢口北市場管理有限公司總經理並曾擔任本集團多個職位。李先生自一九九九年五月至二零零七年六月擔任美佳物業管理(深圳)有限公司武漢分公司物業管理處經理。李先生於一九九五年獲得湖北大學漢語言文學教育專業文憑。

田虎先生，42歲，卓爾發展(武漢)有限公司裝飾工程部總經理，主要負責漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的建設及裝飾工作。田先生有約十年的工程管理及項目裝飾管理經驗。彼於二零零六年六月加入本集團，擔任卓爾發展(武漢)有限公司裝飾工程部部長。彼於二零零五年十月至二零零六年三月曾擔任深圳嘉音裝飾公司武漢分公司的項目總經理。田先生於一九九二年七月獲江漢大學工藝美術專業文憑。

曹天斌先生，43歲，本公司招商部總經理，主要負責漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的整體市場推廣及推銷。曹先生擁有約四年的批發市場及投資管理業經驗及逾15年的商業項目營運管理經驗。彼於二零零八年八月加入我們，擔任漢口北集團有限公司招商部總經理，亦自二零零九年十月起擔任武漢漢口北市場管理有限公司的總經理助理。於二零零八年八月加入本集團前，曹先生自一九九六年八月至二零零八年七月任武漢文華印務有限公司副總經理。曹先生於二零一零年獲評為「十大綠色創新營銷標杆人物」，並獲「第五屆中國金麒麟獎」。曹先生於一九九一年七月取得蘭州理工大學(前稱甘肅工業大學)機械及電子工程學文憑，並於二零零一年十二月取得中南財經政法大學的金融專業碩士學位。

董事會報告



董事會欣然提呈本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

一般資料

本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法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

為籌備本公司於二零一一年七月十三日上市，本集團自二零一零年九月起進行重組。本公司因此成為現時本集團旗下各公司的控股公司。重組詳情載於招股章程。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註15。本集團之主要業務性質於回顧年度內並無任何重大變動。

業績及分配

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績載於財務報表第53頁。

二零一一年九月向本公司股東派付中期股息每股7港仙(相當於約人民幣5.74分)，合共人民幣200,800,000元。

董事會建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度，向二零一二年五月十六日(星期三)名列本公司股東名冊之本公司股東派付末期股息(「末期股息」)每股3港仙(相當於約人民幣2.43分)，合共約105,000,000港元(相當於約人民幣85,100,000元)，惟須待本公司董事予即將召開的股東週年大會(「股東週年大會」)批准後方可作實。預期末期股息將於或約於二零一二年五月三十一日派付。

董事會報告

財務報表

本集團截至二零一一年十二月三十一日年度的業績、資產及負債概要載於第53至第56頁。

儲備

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第59頁。

可供分派儲備

二零一一年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第三號法案，經綜合及修訂）計算的本公司可供分派儲備約為人民幣1,188,117,000元（二零一零年：人民幣零元），即二零一一年十二月三十一日本公司股份溢價約人民幣1,179,689,000元與保留溢利約人民幣8,428,000元之合。該等儲備可作分派，惟緊隨建議派發股息之日後，本公司須結算於日常業務過程中到期的債項。

股本

本公司股本截至二零一一年十二月三十一日止年度及於當日之變動載於本財務報表附註30。

優先購買權

本公司之組織章程細則（「細則」）或開曼群島法例概無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之優先購買權規定。

購股權計劃

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」）及首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」），以激勵及回報對本集團業務成功有貢獻的合資格參與者。

董事會報告



A. 購股權計劃

購股權計劃主要條款概述如下：

1. 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在表揚及獎勵曾經或可能對本集團有貢獻的合資格參與者(定義見下文2段)。購股權計劃使合資格參與者(定義見下文)可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而提高表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留對或將對本集團長遠發展有利的合資格參與者或以其他方式與其保持持續業務關係。

2. 購股權計劃的參與者

董事會可酌情向以下人士(統稱為「合資格參與者」)授出可認購董事會所指定數目新股份的購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司有貢獻的任何顧問、諮詢顧問、供應商、客戶、代理及其他有關人士。

董事會報告

3. 可根據購股權計劃發行的股份總數

行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的股份數目合共不超過350,000,000股股份。

4. 各參與者根據購股權計劃的最高配額

截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權（包括已行使及未行使購股權）而已發行及可發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘授出超出此1%上限的購股權，須先達成以下條件：

- (i) 本公司刊發通函，載列合資格參與者的身份、將授出的購股權（以及已向該參與者授出的購股權）數目及條款、根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第17.02(2)(d)條規定的資料及根據第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時作出的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人士（定義見上市規則）不得於相關大會上投票。

5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間隨時行使，但必須於授出購股權當日起計10年內行使，惟購股權計劃根據提早終止條文提早終止則除外。

6. 行使購股權前必須持有的最少期間

除非董事另有規定，否則已授出的購股權在行使前並無指定持有的最少期間。

董事會報告



7. 申請或接納購股權須支付的金額以及付款或通知付款的指定期限或償還申請購股權貸款的指定期限

已授出的購股權必須於授出日期21日內接納，並須為每份已授出購股權支付1港元。

8. 釐定行使價的基準

行使價須由董事會釐定，惟該價格必須不低於下列的較高者：(i)於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報普通股的收市價；(ii)緊隨授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報普通股收市價的平均價；或(iii)一股普通股的面值。

9. 購股權計劃的餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日起生效，為期10年。

自採納購股權計劃以來及直至二零一一年十二月三十一日，概無根據購股權計劃授出購股權。

B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款概述如下：

1. 首次公開發售前購股權計劃的目的

首次公開發售前購股權計劃旨在表揚曾經或可能對本集團有貢獻的首次公開發售前合資格參與者(定義見下文2段)。首次公開發售前購股權計劃使合資格參與者(定義見下文)可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵首次公開發售前合資格參與者為本集團的利益而提高表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留將對本集團長遠發展有利的首次公開發售前合資格參與者或以其他方式與其保持業務關係。

董事會報告

2. 首次公開發售前購股權計劃的參與者

董事會可酌情向以下人士(統稱「首次公開發售前合資格參與者」)授出可認購董事會所指定數目新股份的購股權：

- (i) 本公司的任何全職僱員、行政人員或高級職員(包括執行、非執行及獨立非執行董事)；
或
- (ii) 本公司任何附屬公司經理級或以上的任何全職僱員；或
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司及／或其任何附屬公司有貢獻或曾對本公司及／或其任何附屬公司發展有利，而於採納首次公開發售前購股權計劃日期前受聘於本集團超過三年的本公司或其任何附屬公司的其他全職僱員。

3. 可根據首次公開發售前購股權計劃發行的股份總數為29,750,000股，並且不可根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權。

董事會報告

4. 根據首次公開發售前購股權計劃已授出但未獲行使的購股權詳情如下：

承授人及職務	授出購股權日期	獲授購股權 所涉股份數目	於二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使 購股權數目	悉數行使 購股權後的 概約持股 百分比
董事				
閻志	二零一一年六月二十日	14,875,000	14,875,000	0.4214%
崔錦鋒	二零一一年六月二十日	1,487,500	1,487,500	0.0421%
方黎	二零一一年六月二十日	1,190,000	1,190,000	0.0337%
王丹莉	二零一一年六月二十日	1,338,750	1,338,750	0.0379%
傅高潮	二零一一年六月二十日	1,487,500	1,487,500	0.0421%
高級管理層及／或 本集團其他僱員				
田旭東	二零一一年六月二十日	1,190,000	1,190,000	0.0337%
劉琴	二零一一年六月二十日	892,500	892,500	0.0253%
李斌	二零一一年六月二十日	788,375	788,375	0.0223%
曹天斌	二零一一年六月二十日	788,375	788,375	0.0223%
安升龍	二零一一年六月二十日	714,000	714,000	0.0202%
田虎	二零一一年六月二十日	714,000	714,000	0.0202%
閻雪琴	二零一一年六月二十日	714,000	714,000	0.0202%
張晶	二零一一年六月二十日	446,250	446,250	0.0126%
張雪飛	二零一一年六月二十日	446,250	446,250	0.0126%
黃萱	二零一一年六月二十日	446,250	446,250	0.0126%
曾宇	二零一一年六月二十日	446,250	446,250	0.0126%
明漢華	二零一一年六月二十日	297,500	297,500	0.0084%
彭璟	二零一一年六月二十日	297,500	297,500	0.0084%
劉虹	二零一一年六月二十日	297,500	297,500	0.0084%
丁勝	二零一一年六月二十日	297,500	297,500	0.0084%
張敏	二零一一年六月二十日	297,500	297,500	0.0084%
彭濤	二零一一年六月二十日	297,500	297,500	0.0084%
總計		29,750,000	29,750,000	0.85%

董事會報告

5. 行使首次公開發售前購股權計劃認購股份的期限：

行使期	可行使購股權數目
由上市日期起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多10%
由上市日期第一週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多15%
由上市日期第二週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多20%
由上市日期第三週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多25%
由上市日期第四週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多30%

6. 行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權認購股份的價格為每股0.871港元。

主要供應商及客戶

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額佔本集團銷售總額約1.2%，而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約0.4%。於回顧年度內，本集團五大供應商應佔採購總額佔本集團銷售成本約59.1%，而本集團最大供應商應佔銷售成本則佔本集團銷售成本約20.9%。

據董事所知，概無任何董事、彼等之聯繫人士或主要股東擁有超過本公司已發行股本之5%或於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何股本權益。



董事會報告

銀行借貸

本集團於二零一一年十二月三十一日之銀行借貸詳情載於財務報表附註25。

捐贈

本集團於回顧年度內作出的慈善及其他捐贈金額約為人民幣2,997,000元。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註11。

投資物業、發展中物業、持作出售竣工物業及持作出售非流動資產

年內本集團投資物業的變動詳情載於財務報表附註12。投資物業、發展中物業、持作出售竣工物業及持作出售非流動資產詳情載於第144至第145頁之「主要物業資料」一節。

購買、出售或贖回本公司股份

上市日期至二零一一年十二月三十一日止期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售及贖回本公司上市證券。

董事會報告

董事

年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事：

閻志先生(主席)(於二零一零年十二月十六日獲委任)

崔錦鋒先生(於二零一一年六月二十日獲委任)

方黎先生(於二零一一年六月二十日獲委任)

王丹莉女士(於二零一一年六月二十日獲委任)

非執行董事：

傅高潮先生(於二零一一年六月二十日獲委任)

獨立非執行董事：

楊瓊珍女士(於二零一一年六月二十日獲委任)

張家輝先生(於二零一一年六月二十日獲委任)

彭池先生(於二零一一年六月二十日獲委任)

按照細則第84條，崔錦鋒先生、王丹莉女士及張家輝先生將在即將召開的股東週年大會上依章輪值退任董事，合資格者並將參加重選連任。

董事服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務協議，自二零一一年七月十三日起為期三年，服務合約可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

擬於即將召開的股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約。



董事會報告

獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事薪酬

薪酬委員會考量並向董事會建議本公司支付董事的薪酬及其他福利。薪酬委員會定期審核所有董事的薪酬，以確保董事的薪酬及補償水平適當。董事薪酬之詳情載於財務報表附註7。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報第21頁至第25頁。

董事於合約之重大權益

除「關連交易」一節及財務報表附註34所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事在其中直接或間接擁有重大利益且於回顧財政年度結束時或於回顧財政年度內任何時間仍然有效的任何重大合約。

董事於競爭業務之權益

截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司存在競爭的業務中擁有任何權益。

董事會報告

董事購買股份或債券之權利

於回顧年度內任何時間，概無向任何董事或彼等各自配偶或未成年子女獲授予透過購買本公司股份或債券的方式獲得權益的權利，彼等亦無行使任何該等權利，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立安排，而令董事有權購買任何其他實體的該等權利。

本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零一一年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則所載本公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	本公司普通股 股份數目	概約持股 百分比*
閻志(附註)	所控制法團權益	2,975,000,000	85%

附註：該2,975,000,000股股份由閻志全資擁有的卓爾發展投資有限公司持有。

* 百分比按於二零一一年十二月三十一日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目計算。

董事會報告

(2) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	於二零一一年 六月二十一日至 二零一一年 十二月三十一日		悉數行使 購股權後的 概約持股 百分比*
		期間已行使/ 失效/註銷的購股權	於二零一一年 十二月三十一日 尚未行使 購股權數目	
閻志	實益擁有人	—	14,875,000	0.4214%
崔錦鋒	實益擁有人	—	1,487,500	0.0421%
方黎	實益擁有人	—	1,190,000	0.0337%
王丹莉	實益擁有人	—	1,338,750	0.0379%
傅高潮	實益擁有人	—	1,487,500	0.0421%

附註：上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「購股權計劃」一段披露。

* 百分比按所擁有相關股份數目除以假設相關購股權已獲行使的擴大後已發行股本計算。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士並無亦無視作於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條所存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東

於二零一一年十二月三十一日，以下人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊所記錄而佔本公司已發行股本5%或以上之權益或淡倉：

名稱	權益性質	股份數目	持股百分比*
卓爾發展投資有限公司(附註)	實益擁有人	2,975,000,000	85%

附註：卓爾發展投資有限公司由閻志全資擁有。

* 百分比按於二零一一年十二月三十一日所擁有普通股份數目除以本公司已發行股份數目計算。

公眾持股量充足

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條行使酌情權，接納本公司15%之較低公眾持股量。根據本公司可獲得的資料及董事所知，本公司確認於本報告日期維持充足的公眾持股量。

退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃供款，惟每月相關收入上限為20,000港元。此計劃之供款即時歸屬。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。



董事會報告

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團扣除自綜合收益表的退休計劃供款總額約為人民幣1,600,000元(二零一零年：約人民幣1,000,000元)。

關連交易

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士簽訂關連交易。根據上市規則，該交易屬於本公司的「持續關連交易」。由於該交易的百分比率均低於0.1%，屬於上市規則第14A.33條規定的最低範圍，因此該交易豁免遵守上市規則第14A章申報、年度檢討、公佈及獨立股東批准之規定。

與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)的租賃安排

二零一一年六月二十三日，卓爾控股與本公司附屬公司漢口北集團有限公司(「漢口北集團」)訂立物業租賃協議(「租賃協議」)，卓爾控股同意向漢口北集團租用位於武漢市盤龍城經濟開發區楚天大道1號1A座4樓一處總建築面積約50平方米的物業，作辦公用途。租賃協議自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日為期三年。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三年度各年的年租(不包括差餉及水電費)分別為人民幣12,000元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，卓爾控股向漢口北集團支付的租金總額為人民幣12,000元(二零一零年：人民幣12,000元)。

本公司控股股東之一閻志先生擁有卓爾控股95%的權益，根據上市規則屬本公司關連人士。根據上市規則第14A章，租賃協議所涉交易屬於本公司的持續關連交易。

董事會報告

卓爾控股根據租賃協議應支付的租金乃基於公平基準根據當時的市場租金水平而釐定。租賃協議根據一般商業條款訂立，所規定的應付租金因應相關時期的市況及當時的市場租金水平每三年進行審核，以不遜於提供予獨立第三方的租金條款為限。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為租賃協議所涉交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，公平合理且符合本公司及本公司股東的整體利益。

暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

(a) 為確定出席股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將自二零一二年五月四日(星期五)起至二零一二年五月八日(星期二)(包括首尾兩天)止三天暫停為本公司股東辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零一二年五月三日(星期四)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處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

(b) 為釐定有權享有末期股息的資格

末期股息須待股東於股東週年大會批准後方可作實。釐定有權享有截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息的記錄日期為二零一二年五月十六日(星期三)，屆時本公司將向二零一二年五月十六日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付末期股息。本公司將自二零一二年五月十四日(星期一)起至二零一二年五月十六日(星期三)(包括首尾兩天)止三天暫停為本公司股東辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，最遲須於二零一二年五月十一日(星期五)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處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。



董事會報告

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。

審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，亦已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：張家輝先生、彭池先生及楊瓊珍女士。張家輝先生擔任審核委員會主席。

核數師

截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其須於應屆股東週年大會上告退。將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案以再度委任執業會計師畢馬威會計師事務所為本公司的核數師。

承董事會命
主席
閻志

香港，二零一二年三月二十日

企業管治報告

董事會欣然於本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報中呈列本企業管治報告。

企業管治常規

本公司承諾建立良好的企業管治常規及程式，冀能成為一家具透明度及負責任的機構，以開放態度向公司股東負責。董事會致力於遵守企業管治原則並已採納良好的企業管治常規，以符合法律及商業準則，並專注於例如內部監控、公平披露及向所有股東負責等領域，以確保本公司所有業務之透明度及負責任。本公司相信，有效的企業管治是為股東創造更多價值之基礎。董事會將繼續不時檢討及改善本集團之企業管治常規，確保本集團由有效董事會領導以帶給本公司股東最大回報。

本公司上市後已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下述偏離情況外，本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載守則條文。

條文A.2.1

根據企業管治守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的職責應區分，不應由同一人士同時兼任。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司並無區分主席及行政總裁的職責。該期間，閻志先生兼任本公司主席及行政總裁，負責監督於有關期間本集團的運作。董事會認為由同一人士擔任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹的領導，有助實施及執行本集團現時及可見未來的業務策略。然而，本集團將不時就目前狀況重新檢討有關架構。



企業管治報告

董事會

董事會由八名董事組成，即四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的功能及職責包括根據適用法律之可能規定召開股東大會並於會上向股東報告董事會之工作，實施股東大會上通過之決議案，釐定本公司業務計劃及投資計劃，制定本公司年度預算及最終賬目，制定本公司股息及花紅分派建議以及行使細則及適用法律賦予董事會之其他權力、功能及職責。董事會授予高級管理層授權及責任以負責本集團日常管理及經營。董事會定期會面，檢討本公司財務及經營表現，並審議及批准本公司之總體策略及政策。董事會成員各有所長，而董事對於本集團所從事業務均具備充分行業知識、豐富的企業及策略規劃經驗及／或專門技術。執行董事、非執行董事及獨立非執行董事為本公司帶來不同的經驗及專門技術。

根據上市規則第3.13條，本公司已從各位獨立非執行董事接獲年度獨立確認書。根據該等確認書內容，本公司認為，三位獨立非執行董事均為獨立，且彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之特定指引。

所有董事可個別及獨立地與本公司高級管理層人員接洽以履行彼等職責，並於提出合理要求後在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。所有董事亦可與公司秘書接洽，而公司秘書乃負責確保董事會的程序及一切適用規則和規例獲得遵循。議程及隨附董事會／委員會文件可於會議召開前事先給予合理通知下分發予董事／董事委員會成員。董事會會議及董事委員會會議的紀錄乃詳細記錄董事會所考慮的事項及達致的決定，包括董事所提出的任何事項或發表的反對意見，概由公司秘書存檔，並可供董事查閱。

本公司已購買適合及充足保險，以覆蓋董事就企業活動期間產生對董事所提出法律訴訟的責任。

董事會定期會面，以檢討本集團之財務及經營表現，並審議及批准本公司之總體策略及政策。

企業管治報告

根據細則第84條，於本公司每次股東週年大會上，當時三分之一董事（倘數目並非三(3)的倍數，則為最接近數目，惟不得少於三分之一）須輪值告退，惟各董事均須至少每三年退任一次。

非執行董事

每位非執行董事已與本公司訂立自二零一一年七月十三日開始為期三年的服務協議。

董事會轄下委員會

作為優良企業管治常規的重要構成部分，董事會已成立以下董事委員會，以監察本集團特定範疇的事務。各委員會成員皆由獲邀加入委員會的獨立非執行董事組成。

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。

審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，亦已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：張家輝先生、彭池先生及楊瓊珍女士。張家輝先生擔任審核委員會主席。

審核委員會於二零一一年六月二十日成立，於二零一一年八月二十九日及二零一二年三月二十日召開會議。



企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會乃按照企業管治守則的規定於二零一一年六月二十日成立，並訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為制定薪酬政策並向董事會提供意見；釐定執行董事及高級管理人員的薪酬；參考董事會不時制訂的企業目標，審閱及批准績效薪酬，並就其他薪酬相關事項提供意見。董事會預期薪酬委員會行使獨立判斷並確保執行董事並不參與釐定彼等本身的薪酬。

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。

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事(彭池先生及楊瓊珍女士)及一名執行董事(方黎先生)組成。彭池先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會於二零一二年三月二十日召開最近一次會議。

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)根據企業管治守則於二零一一年六月二十日成立，並訂立書面職權範圍。提名委員會負責審核董事會的結構、規模和構成；就甄選董事職務候選人、委任、重新委任董事及董事會的繼任事宜向董事會提供意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會由兩名獨立非執行董事(楊瓊珍女士及彭池先生)及一名執行董事(崔錦鋒先生)組成。楊瓊珍女士擔任提名委員會主席。

提名委員會於二零一二年三月二十日舉行最近一次會議。

企業管治報告

會議及董事出席次數

自上市日期至二零一一年十二月三十一日，各位董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議的個人出席紀錄載列如下：

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
<i>執行董事</i>				
閻志先生	2/2	不適用	不適用	不適用
崔錦鋒先生	2/2	不適用	不適用	1/1
方黎先生	2/2	不適用	1/1	不適用
王丹莉女士	2/2	不適用	不適用	不適用
<i>非執行董事</i>				
傅高潮先生	2/2	不適用	不適用	不適用
<i>獨立非執行董事</i>				
楊瓊珍女士	2/2	2/2	1/1	1/1
張家輝先生	2/2	2/2	不適用	不適用
彭池先生	2/2	2/2	1/1	1/1

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司上市後已採納上市規則附錄十所載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，自上市日期起至二零一一年十二月三十一日止，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

企業管治報告



董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一一年十二月三十一日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。有關本公司外聘核數師對財務報表所承擔之申報責任的聲明，已載於「獨立核數師報告」內。

核數師薪酬

截至二零一一年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)的核數及非核數服務薪酬如下：

項目	金額 (人民幣千元)
二零一一年核數服務	2,016
非核數服務：	
作為首次公開發售的申報會計師*	3,452

* 本公司股份成功於二零一一年七月十三日在聯交所主板上市後，約人民幣518,000元於本公司股份溢價賬扣除，餘額則於年內在收益表確認。

內部監控

董事會負責維持健全有效的內部監控制度，以保障本集團資產及股東利益，並定期檢討及規管本集團內部監控及風險管理系統之效率，以確保足夠內部監控及風險管理系統。本集團有識別、評估及管理重大風險的程序以達成其管理目標。該程序須不斷改善，並自上市日期直至本報告日期始終使用。日常營運則委託個別部門，對其本身部門的行為及表現進行問責，並須嚴格遵守董事會制定的政策。本公司不時進行內部監控系統效率的審閱，確保其能夠符合及應對靈活及不時轉變之經營環境。

企業管治報告

董事會已對本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之內部監控系統進行檢討及評估，包括財務、營運及合規控制及風險管理。內部監控部門已被指派協助董事會就其業務營運及流程進行深入檢討。該檢討涵蓋財務、守規及營運監控以及風險管理機制，並與本公司之管理層及其內部核數師討論後作出評估。董事會相信，現有內部監控系統乃充分有效。

不競爭契據

本公司已收到本公司各控股股東就彼遵守不競爭契據（「不競爭契據」）所載承諾而作出的年度聲明。不競爭契據由各控股股東與本公司訂立，據此，本公司各控股股東向本公司承諾將不會，及將促使其聯繫人士（本集團的成員公司除外）不會，從事任何我們所從事的業務，包括但不限於以下活動：

- 直接或間接收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式買賣車橋零部件業務或相關投資；
- 從事車橋零部件業務的推廣或開發或投資工作，於當中擁有權利或以任何方式擁有經濟利益；或
- 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣涉及以上兩段所述事項的任何購股權、權利或權益；惟只要於任何實體的權益合共少於其股本權益5%，則直接或間接收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣任何公司、合營企業、企業或任何性質實體（不論是否已註冊成立）的股份，連同涉及以上三段所述事項的任何權益除外。

不競爭契據的詳情於招股章程「與控股股東的關係」一節中披露。

獨立非執行董事已審閱並滿意本公司各控股股東於截至二零一一年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況。



企業管治報告

與股東的聯繫

董事會深明與本公司股東及投資者保持明確、及時和有效聯繫的重要性。董事會亦深知與投資者之有效溝通，乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。因此，本集團致力於保持高透明度、確保本公司投資者及股東通過刊發年報、中期報告、公佈及通函，得到準確、清晰、完整而及時的本公司資料。本公司亦在公司網站www.zallcn.com刊登全部企業通訊。董事會與機構投資者及分析員不時保持溝通，讓彼等得悉本集團的策略、營運、管理及計劃。董事及各委員會成員均將出席本公司股東週年大會及解答問題。股東大會上，各項重要議案須以獨立決議案方式提呈。本公司股東大會主席會於投票方式表決一項決議案之前解釋要求及進行投票的程式。投票的結果將於大會上宣佈，並將分別在聯交所及本公司的網站上公佈。此外，本公司定期與機構投資者、財務分析師及財務媒體會晤，並即時發佈有關本公司任何重大進程之資料，從而透過雙向及高效的聯繫促進本公司發展。

獨立核數師報告



致卓爾發展(開曼)控股有限公司列位股東的獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核第53至143頁所載卓爾發展(開曼)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一一年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責遵照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實公允的綜合財務報表，並負責董事認為必要之內部監控，確保綜合財務報表編製並無因欺詐或錯誤所引致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等的責任是根據審核結果對該等綜合財務報表發表意見。本報告僅向董事會整體呈報，除此以外並無其他用途。吾等概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

吾等乃按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確保該等綜合財務報表不存有任何重大錯誤陳述。



獨立核數師報告

審核工作涉及執程序，以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。所選程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表出現重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平的綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非對公司內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲充分恰當的審核憑證，為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表均已按照國際財務報告準則，真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日之事務狀況及 貴集團截至該日止年度之綜合溢利及現金流量狀況，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一二年三月二十日

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	3	2,454,208	769,737
銷售成本		(715,174)	(413,210)
毛利		1,739,034	356,527
其他(虧損)/收入淨額	4	(44,623)	216
其他收益	4	5,249	8,249
銷售及分銷開支		(43,406)	(25,074)
行政及其他開支		(110,084)	(39,854)
投資物業公平值變動前經營溢利		1,546,170	300,064
投資物業之公平值增加	12	255,881	626,563
投資物業公平值變動後經營溢利		1,802,051	926,627
應佔一間共同控制實體虧損	13	(2,408)	(4,755)
融資收入	5(a)	5,108	626
融資成本	5(a)	(6,996)	(925)
除稅前溢利		1,797,755	921,573
所得稅	6(a)	(613,880)	(288,387)
年內溢利		1,183,875	633,186
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		1,194,732	635,072
非控股權益		(10,857)	(1,886)
年內溢利		1,183,875	633,186
每股盈利	10		
基本(人民幣元)		0.34	0.18
攤薄(人民幣元)		0.34	0.18

第62至143頁所載附註為財務報表一部分。本公司年內應佔溢利的應付權益持有人股息詳情載於附註30(g)(i)及(ii)。

綜合全面收益

截至二零一一年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年內溢利	1,183,875	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， 經扣除零稅項	(21,347)	59
年內全面收入總額	1,162,528	633,245
下列人士應佔：		
本公司權益持有人	1,173,385	635,131
非控股權益	(10,857)	(1,886)
年內全面收入總額	1,162,528	633,245

第62至143頁所載附註為財務報表一部分。

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	20,627	18,170
投資物業	12	3,773,100	2,205,250
於一間共同控制實體的權益	13	42,135	44,543
		3,835,862	2,267,963
流動資產			
發展中物業	16(a)	2,695,545	1,557,630
持作出售竣工物業	17	449,920	119,127
存貨	18	248	193
即期稅項資產	14(a)	3,360	39,529
貿易及其他應收款項、預付款項	19	903,660	289,822
可供出售非上市股本證券		500	500
其他金融資產		10,000	—
受限制現金	20	19,329	12,800
現金及現金等價物	21	970,540	304,874
		5,053,102	2,324,475
分類為持作出售非流動資產	23	195,000	495,580
		5,248,102	2,820,055
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	1,816,584	1,730,269
銀行貸款	25	374,454	167,000
即期稅項負債	14(a)	382,433	28,917
遞延收入	26	608,348	566,286
		3,181,819	2,492,472
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債	23	44,109	130,528
		3,225,928	2,623,000
流動資產淨值		2,022,174	197,055

第62至143頁所載附註為財務報表一部分。

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
資產總值減流動負債		5,858,036	2,465,018
非流動負債			
銀行貸款	25	1,003,900	172,693
長期應付款項	27	6,376	5,378
遞延收入	26	7,035	10,885
遞延稅項負債	14(b)	534,742	477,259
		1,552,053	666,215
資產淨值		4,305,983	1,798,803
權益			
股本	30	29,071	—
儲備		3,773,473	1,750,894
本公司權益持有人應佔總權益		3,802,544	1,750,894
非控股權益		503,439	47,909
權益總額		4,305,983	1,798,803

於二零一二年三月二十日獲董事會批准及授權刊發。

閻志
主席

王丹莉
執行董事

第62至143頁所載附註為財務報表一部分。

財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	15	979,572	—
流動資產			
應收股息		279,198	—
現金及現金等價物		4,305	—
		283,503	—
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	43,674	—
		43,674	—
流動資產淨值		239,829	—
總資產減流動負債		1,219,401	—
資產淨值		1,219,401	—
權益			
股本	30	29,071	—
儲備	30	1,190,330	—
權益總額		1,219,401	—

於二零一二年三月二十日獲董事會批准及授權刊發。

閻志
主席

王丹莉
執行董事

第62至143頁所載附註為財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

附註	本公司權益持有人應佔							總計	非控股 權益	權益總額
	股本	中國 法定儲備 30(c)(ii)	其他儲備 30(c)(v)	以權益 結算股份 支付儲備 30(c)(iv)	滙兌儲備 30(c)(iii)	保留溢利	人民幣 千元			
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	
二零一零年權益變動：										
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	
增購附屬公司權益	30(d)(ii)	—	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	30(c)(v)	—	2,738	—	—	—	2,738	(348)	2,390	
重組	30(c)(v)	(212,600)	(7,316)	—	—	—	(219,916)	—	(219,916)	
視作部分出售所持 附屬公司股權	30(c)(v)	—	4	—	—	—	4	(4)	—	
轉撥至中國法定儲備	—	1,604	—	—	—	(1,604)	—	—	—	
年內宣派的股息	30(g)(ii)	—	—	—	—	(144,975)	(144,975)	—	(144,975)	
以權益結算股份支付交易	29	—	—	8,693	—	—	8,693	—	8,693	
於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日	—	7,014	(3,631)	8,693	640	1,738,178	1,750,894	47,909	1,798,803	

第62至143頁所載附註為財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

附註	本公司權益持有人應佔									非控股 權益 30(d)(i) 人民幣 千元	權益總額 人民幣 千元
	股本	股本溢價 30(c)(i) 人民幣 千元	中國 法定儲備 30(c)(ii) 人民幣 千元	其他儲備 30(c)(v) 人民幣 千元	以權益 結算股份 支付儲備 30(c)(iv) 人民幣 千元	滙兌儲備 30(c)(iii) 人民幣 千元	保留溢利 人民幣 千元	總計 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		
於二零一一年一月一日	—	—	7,014	(3,631)	8,693	640	1,738,178	1,750,894	47,909	1,798,803	
二零一一年 的權益變動：											
年內溢利	—	—	—	—	—	—	1,194,732	1,194,732	(10,857)	1,183,875	
其他全面收入	—	—	—	—	—	(21,347)	—	(21,347)	—	(21,347)	
全面收入總額	—	—	—	—	—	(21,347)	1,194,732	1,173,385	(10,857)	1,162,528	
轉撥至中國法定儲備	—	—	68,302	—	—	—	(68,302)	—	—	—	
非控股權益注資 30(d)(i)	—	—	—	—	—	—	—	—	80,540	80,540	
年內宣派的股息 30(g)(i)/(ii)	—	—	—	—	—	—	(242,359)	(242,359)	—	(242,359)	
以權益結算股份 支付交易 29	—	—	—	—	12,567	—	—	12,567	—	12,567	
發行股份， 扣除上市開支 30(b)(iii)(b)	4,361	1,204,399	—	—	—	—	—	1,208,760	—	1,208,760	
資本化發行 30(b)(iii)(c)	24,710	(24,710)	—	—	—	—	—	—	—	—	
增購附屬公司股權 30(d)(i)	—	—	—	(100,703)	—	—	—	(100,703)	(117,297)	(218,000)	
收購附屬公司 35	—	—	—	—	—	—	—	—	503,144	503,144	
於二零一一年 十二月三十一日	29,071	1,179,689	75,316	(104,334)	21,260	(20,707)	2,622,249	3,802,544	503,439	4,305,983	

第62至143頁所載附註為財務報表一部分。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營活動			
經營(所用)/所得現金	22	(224,586)	467,210
已付中國稅項		(253,129)	(110,524)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(477,715)	356,686
投資活動			
購置物業、廠房及設備付款		(4,442)	(2,236)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	626
已收取利息		5,108	466
收購附屬公司付款	35	(470,815)	—
收購可供出售非上市股本證券付款		—	(10,000)
出售可供出售非上市股本證券所得款項		—	10,249
收購其他金融資產付款		(10,000)	—
投資活動所用現金淨額		(480,149)	(895)
融資活動			
發行新股，扣除上市開支	30(b)(iii)	1,208,760	—
新增銀行貸款所得款項		1,054,700	151,300
償還銀行貸款		(171,100)	(78,500)
受限制現金(增加)/減少		(6,529)	18,843
已付利息及其他借貸成本		(63,178)	(19,909)
已付本公司權益股東股息	30(g)(i)/(ii)	(242,359)	—
出售附屬公司予控股權益持有人的 現金流量淨額		—	64,465
應收控股權益持有人款項(增加)/減少		(2,718)	21,127
應收卓爾控股有限公司款項 減少/(增加)		4,761	(51,085)
增購附屬公司權益		(218,000)	(16,000)
非控股權益持有人注資		80,540	—
有關向卓爾控股有限公司收購附屬公司的 視作注資		—	(219,916)
融資活動所得/(所用)現金淨額		1,644,877	(129,675)

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額		687,013	226,116
於一月一日現金及現金等價物	21	304,874	78,758
滙率變動影響		(21,347)	—
於十二月三十一日現金及現金等價物	21	970,540	304,874

第62至143頁所載附註為財務報表一部分。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

該等綜合財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)而編製。該等綜合財務報表亦遵守香港公司條例的披露規定以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。本集團採納的主要會計政策概述如下。

國際會計準則理事會已頒佈於本集團及本公司本次會計期間首次生效或可提早採納的若干新訂及經修訂國際財務報告準則。附註1(c)載列因首次採用該等綜合財務報表所呈列與本集團當前及過往會計期間有關之新訂及經修訂國際財務報告準則而導致會計政策變更的資料。

(b) 綜合財務報表的編製及呈列基準

卓爾發展(開曼)控股有限公司(「本公司」)於二零一零年九月二十二日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

為籌備本公司股份於聯交所主板上市，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)進行重組(「重組」)以精簡集團架構。重組後，本公司成為現時本集團旗下各附屬公司的控股公司。重組詳情載於本公司二零一一年六月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)。本公司股份於二零一一年七月十三日在聯交所主板上市。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司與一間共同控制實體。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(b) 綜合財務報表的編製及呈列基準(續)

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近千元。除可供出售非上市股本證券(附註1(f))、其他金融資產(附註1(i))及投資物業(附註1(j))以公平值計量外，編製綜合財務報表時以歷史成本作為計量基準。

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報表有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註2討論。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變更

國際會計準則理事會已頒佈於本集團及本公司當前會計期間首次生效的國際財務報告準則多項修訂及一項新詮釋。其中，與本集團財務報表有關的變更如下：

- 國際會計準則第24號(二零零九年經修訂)，*關連方披露*
- 國際財務報告準則之改進(二零一零年)

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋(見附註37)。

該等變動的影響如下：

- 國際會計準則第24號(二零零九年經修訂)修訂關連方的定義。因此，本集團重新檢討關連方的確定，認為經修訂定義對本集團當前及過往期間的關連方披露並無重大影響。國際會計準則第24號(二零零九年經修訂)亦對政府相關實體的披露規定作出修訂，惟由於本集團並非政府相關實體，故對本集團並無影響。
- 國際財務報告準則之改進(二零一零年)的綜合準則對國際財務報告準則第7號，*金融工具：披露*之披露規定作出若干修訂。附註31有關本集團金融工具的披露並無遵守經修訂披露規定。該等修訂對本集團當前及過往期間財務報表所確認款項的分類、確認及計量並無任何重大影響。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃由本集團控制的實體。倘本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。

於附屬公司之投資自控制權開始日期起至控制權終止日期止並入綜合財務報表。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，在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易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。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司的權益，且本集團並無與該等權益持有人增訂條款而導致本集團整體須就該等權益負有符合金融負債定義的合約責任。對各業務合併而言，本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本公司權益股東應佔權益分開呈列。本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期間損益總額及全面收入總額在非控股權益與本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(o)、(p)或(w)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

本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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

倘本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(f))或(倘適用)初步確認於共同控制實體投資時的成本(見附註1(e))。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資按成本減減值虧損(見附註1(k))列賬。

(e) 共同控制實體

共同控制實體為根據本集團或本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，本集團或本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於綜合財務報表入賬，惟分類為持作出售者除外。根據權益法，投資初步按成本確認，並就本集團所佔被投資公司可識別資產淨值之收購日期公平值超逾投資成本的任何部分(如有)進行調整。其後就本集團所佔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(k))對投資作出調整。收購日期超逾成本的部分、本集團年內所佔被投資公司之收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合收益表內確認，而本集團應佔被投資公司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。

當本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，本集團的權益扣減至零並終止確認進一步虧損，惟本集團產生法定或推定責任或代表被投資公司付款則除外。就此而言，本集團之權益為以權益法入賬之投資的賬面值，連同實質上屬本集團於共同控制實體投資淨額一部分之長期權益。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(e) 共同控制實體(續)

本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本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。

當本集團不再對共同控制實體有重大影響或擁有共同控制權時，入賬列為出售該被投資公司的全部權益，由此產生的收益或虧損於損益確認。失去重大影響或共同控制權之日在該被投資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(f))。

於本公司財務狀況表內，共同控制實體按成本減減值虧損(見附註1(k))列賬。

(f) 於可供出售非上市股本證券之其他投資

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

於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，除非公平值能使用評估技術(其變量僅包括從可觀察市場獲取的數據)更為可靠地估計。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於其他全面收入確認，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(k))時，累計收益或虧損自權益重新分類為損益。在本集團承諾購買/出售投資當日確認/終止確認有關投資。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(g) 物業、廠房及設備以及在建工程

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

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(k))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(k))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(w))。

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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(g) 物業、廠房及設備以及在建工程(續)

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：

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本集團，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後續支出記入資產賬面值。所有其他後續支出於產生時在綜合收益表確認為開支。

(h) 租賃資產

倘本集團釐定一項安排賦予於一段協定期間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。本集團經評估該項安排的實際內容而作出相關決定，並不考慮該項安排是否屬法定形式的租賃。

(i) 租賃予本集團的資產分類

對於本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本集團，有關資產便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本集團，則劃歸為經營租賃。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(h) 租賃資產(續)

(ii) 經營租賃支出

倘本集團根據經營租賃使用資產，則根據租賃作出的付款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(j))及發展中以供出售物業與持作出售竣工物業(見附註1(l))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) 其他金融資產

倘其他金融資產歸類為持作買賣或於初步確認時指定為按公平值透過損益列賬，則列作按公平值透過損益列賬。倘本集團依據本集團經整理的風險管理或投資策略按公平值管理有關投資與作出買賣決定，則其他金融資產指定為按公平值透過損益列賬。初步確認時的相關交易成本會於產生時於損益確認。按公平值透過損益列賬的金融資產按公平值計量，其變動於損益確認。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(j) 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(h))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(u)(ii)所述方式入賬。

(k) 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各呈報期末審閱，以釐定有否減值的客觀證據。

減值的客觀證據包括引起本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，如欠付或拖欠利息或本金；
- 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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(i) 貿易及其他應收款項的減值(續)

倘存在任何上述證據，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。如按攤銷成本列賬的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。

倘減值虧損金額在後續期間減少，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並無確認減值虧損而應釐定之數額。

(ii) 其他資產減值

本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不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 於附屬公司的投資；
- 於共同控制實體的投資；

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

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折現率，折現至其現值。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，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，惟資產賬面值不得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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(l) 物業發展

有關物業發展活動之存貨以成本與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(h))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(w))。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

本集團所開發的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。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生之成本後的金額。

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。

(m) 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，其賬面值於消耗發生當年確認為支出。任何陳舊及損壞的存貨於損益撇銷。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(n) 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(k))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。

(o) 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。

(p) 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。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。

(q) 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數額的現金及無重大價值轉變的風險，於購入後三個月內到期。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(r) 僱員福利

- (i) 薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度累計。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) 除已計入待售物業而尚未確認為支出者外，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)，惟僅因未能達成與本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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(s) 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於損益確認，惟倘該等項目與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項(採用呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算)以及過往期間應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時性差額(即財務報告所呈報資產及負債的賬面值與其稅基的差額)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而產生的暫時性差額，以及與投資附屬公司及共同控制實體相關的暫時性差額(惟很可能不會於可見未來撥回)，不會確認遞延稅項。此外，亦不會就因首次確認商譽而產生之應課稅暫時性差額確認遞延稅項。除上述者外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟遞延稅項資產僅可在日後可能取得的應課稅溢利的情況下確認。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，並預期於估計撥回可扣稅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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

已確認的遞延稅項金額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本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：

- 對於即期稅項資產及負債，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(t) 已發出財務擔保、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。

本集團發出財務擔保時，該擔保之公平值(即交易價，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本集團政策確認。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本集團履行有關擔保，及(ii)對本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)減累計攤銷後的金額，則確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司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，則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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(t) 已發出財務擔保、撥備及或然負債(續)

(ii) 其他撥備及或然負債(續)

倘不大可能須流出經濟利益，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，則另作別論。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，則另作別論。

(u) 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本集團且收益及成本(倘適用)能可靠計量，則收益於損益確認如下：

(i) 銷售物業

銷售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。本集團認為，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已轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。收益確認當日前就出售物業收取之按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(u) 收益確認(續)

(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，惟倘有其他基準更能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

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補助所附條件，則政府補助初步於財務狀況表確認。補償本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。補償本集團資產成本之補助初步確認為遞延收入，其後於符合所附相關條件(如有)時自資產賬面值扣除。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(v) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期的現行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按呈報期末的現行匯率換算。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以交易日期的現行匯率換算。以外幣計值並按公平值計量的非貨幣資產及負債以釐定公平值當日的現行匯率換算。

經營業績按交易日期的現行外匯匯率的近似匯率換算為人民幣。資產負債表項目按呈報期末的收市匯率換算為港元。所產生的滙兌差額於其他全面收入確認，並於外匯儲備的權益內單獨累計。

出售境外業務時，有關該境外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損益。

(w) 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籌備資產作擬定用途或出售所必要的工作正在進行時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售所必要的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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(x) 持作出售非流動資產

倘非流動資產(或出售組合)之賬面值極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出售的一組資產，以及與該等資產直接相關並於交易中轉讓的負債。

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)的計量按分類前的會計政策更新。此後，初步分類為持作出售後及直至出售前，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與公平值減出售成本(以較低者為準)確認。就本集團及本公司的財務報表而言，該計量政策的主要例外情況有關遞延稅項及投資物業。該等項目即使持作出售，仍會根據附註1(s)及附註1(j)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。

(y) 關連方

- (i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：
 - (a) 控制或共同控制本集團的人士；
 - (b) 對本集團有重大影響力的人士；或
 - (c) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員的人士。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



1 主要會計政策(續)

(y) 關連方(續)

- (ii) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：
- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司與同系附屬公司相互關連)；
 - (b) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營企業(或該其他實體所屬集團的公司的聯營公司或合營企業)；
 - (c) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
 - (d) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一間實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (e) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的僱員離職福利計劃；
 - (f) 該實體受(i)所識別人士控制或共同控制；
 - (g) (i)(a)識別的人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

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

(z) 分部報告

為分配資源予本集團各類業務及各個地區以及評估各類業務及各個地區的業績，會定期向本集團高級行政管理層提供財務資料，而綜合財務報表所報告的經營分部及各分部項目金額來自該等財務資料。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(z) 分部報告(續)

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，則可滙總。

2 會計判斷及估計

編製財務報表採用的估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素(包括在若干情況下認為合理的未來事件預測)持續評估。本集團就日後事件作出估計及假設。所得會計估計顧名思義，極少等同有關實際業績。可能對資產及負債賬面值有重大影響之估計及假設主要包括有關物業開發活動之估計及假設。

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31。估計不確定因素的主要來源如下：

(a) 減值

如附註1(i)所述，本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與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。本集團基於近期經驗及有關物業之性質估計售價、發展中物業的竣工成本及出售物業的成本。

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。倘預期有別於最初估計，則會相應調整有關估計變動期間該有關物業的賬面值及撥備。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



2 會計判斷及估計(續)

(a) 減值(續)

此外，鑑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的損益賬。

(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，以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本集團經營環境的假設，需要董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將確認之遞延稅項資產賬面值，進而影響未來年度純利。

(c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

如附註6(b)(iii)所述，本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本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。鑑於地方稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不確定，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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2 會計判斷及估計(續)

(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，該等成本由本集團按管理層的最佳估計累計。

開發物業時，本集團一般分期進行項目開發。與某一階段開發直接相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各個別階段，倘上述方法不可行，則共同成本會按可售面積分配至各個別階段。

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的損益賬。

(e) 投資物業估值

按附註1(j)所述，投資物業乃按照獨立專業測量師行經考慮可比市場交易與復歸業權可能帶來收入的租金淨收入的估值，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(包括位於相同地點處於相同環境之相若物業的當時市場租金)、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當時市況。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



2 會計判斷及估計(續)

(f) 投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金收入及／或資本增值物業。管理層決定指定物業為投資物業或持作出售物業時會作出判斷。本集團於有關物業開發初期考慮持有物業的目的。於建設過程中，倘物業擬於竣工後用作銷售，則有關在建物業於流動資產入賬為發展中物業；而倘物業擬持作賺取租金收入及／或資本增值，則有關物業入賬為在建投資物業。物業竣工後，持作出售物業轉為持作出售竣工物業，而持作賺取租金收入及／或資本增值物業轉為投資物業。

(g) 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。

3 營業額及分部報告

本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。

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)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 營業額及分部報告(續)

期內已於營業額中確認之每項重大收益類別的金額如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銷售物業	2,439,121	750,762
物業管理服務	3,609	681
租金收入	11,051	4,133
廣告收入	427	12,301
其他配套服務收入	—	1,860
	2,454,208	769,737

為分配資源予本集團各類業務及各個地區以及評估各類業務及各個地區的業績，會定期向本集團高級行政管理層提供財務數據及資料，而綜合財務報表所報告的經營分部及各分部項目金額來自該等財務數據及資料。由於本集團於中國主要從事一個分部，故並無呈列本集團的經營分部資料。期內，本集團並無於任何其他地區經營或經營任何其他業務分部。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



4 其他(虧損)/收入淨額及其他收益

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
其他(虧損)/收入淨額		
出售持作出售非流動資產的虧損	(44,623)	—
銷售物業、廠房及設備的收益	—	216
	(44,623)	216
其他收益		
政府補助	3,500	8,000
沒收客戶按金及賠償	1,481	—
來自可供出售非上市股本證券的投資收入	—	249
其他	268	—
	5,249	8,249

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(a) 融資成本／(收入)：		
銀行貸款利息	47,583	14,877
其他借貸成本	20,656	2,970
減：撥充發展中物業及投資物業資本的款項(附註)	(62,729)	(17,847)
	5,510	—
銀行費用及其他	1,486	925
利息收入	(5,108)	(626)
	1,888	299

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年5.67%至9.66%(二零一零年：每年5.60%至7.02%)之比率撥充資本。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(b) 僱員成本：		
向定額供款退休計劃供款	1,557	1,037
薪金、工資及其他福利	26,369	18,413
以權益結算股份支付的開支	12,567	8,693
	40,493	28,143

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



5 除稅前溢利(續)

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊	3,065	2,689
攤銷	—	25
核數師薪酬 — 法定審計服務	2,027	354
出售物業成本	713,039	404,530

6 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項指：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	443,021	57,056
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	199,794	27,316
遞延稅項	642,815	84,372
暫時性差額的產生及撥回	(28,935)	204,015
	613,880	288,387

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

6 綜合收益表內的所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前溢利	1,797,755	921,573
按除稅前溢利以25%稅率計算的所得稅	449,439	230,393
免繳中國企業所得稅之非中國實體的稅務影響	6,978	2,503
稅率差額	1,619	—
所宣派股息的預扣所得稅	14,500	—
不可扣稅開支的稅務影響	2,282	1,572
對未確認可扣減暫時差額的影響	1,572	4,293
對未確認未動用稅項虧損的稅務影響	4,374	3,121
中國附屬公司未分派溢利之預扣稅	4,301	—
已售竣工物業的土地增值稅	146,166	27,316
分類為持作出售非流動資產的土地增值稅	25,587	34,691
對土地增值稅的稅務影響	(42,938)	(15,502)
所得稅開支	613,880	288,387

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團於該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

由於本集團於期內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。

(ii) 中國企業所得稅

企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按中國相關所得稅規則及法規釐定之適用稅率計算。適用於本集團位於中國之附屬公司之企業所得稅稅率為25%(二零一零年：25%)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



6 綜合收益表內的所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：(續)

(iii) 中國土地增值稅

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，本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，而本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繳納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。

(iv) 預扣稅

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，而根據稅收協定或安排進行扣減則除外。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。

由於本集團可控制其中國附屬公司分派溢利的數額及時間，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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

7 董事薪酬

根據香港公司條例第161條披露之董事薪酬如下：

	截至二零一一年十二月三十一日止年度				
	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休 計劃供款	以權益結算 股份支付 款項 (附註)	總計
	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
董事長：					
閻志	—	360	9	6,284	6,653
執行董事：					
王丹莉	—	360	9	565	934
崔錦鋒	—	75	9	628	712
方黎	—	60	9	503	572
非執行董事：					
傅高潮	—	81	9	628	718
獨立非執行董事*：					
楊瓊珍	—	83	—	—	83
張家輝	—	83	—	—	83
彭池	—	83	—	—	83
	—	1,185	45	8,608	9,838

* 獨立非執行董事於二零一一年六月二十日獲委任。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

7 董事薪酬(續)

	截至二零一零年十二月三十一日止年度					
	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休 計劃供款	以權益結算 股份支付 款項 (附註)	總計	
	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	
董事長：						
閻志	—	360	4	4,346	4,710	
執行董事：						
王丹莉	—	210	2	391	603	
崔錦鋒	—	75	4	435	514	
方黎	—	60	3	348	411	
非執行董事：						
傅高潮	—	81	4	435	520	
	—	786	17	5,955	6,758	

附註： 該等金額指本公司根據購股權計劃授予董事之購股權的估計價值。該等購股權的價值乃根據附註1(r)(iii)所載本集團有關股份支付交易的會計政策計算，有關詳情於附註29披露。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司並無向董事或附註8所載五名最高薪人士已付或應付任何款項作為加入或加盟本集團時的獎金或作為離職補償。概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一零年：人民幣零元)的安排。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

8 最高薪人士

五名最高薪人士中的兩名(二零一零年：三名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下三名(二零一零年：兩名)最高薪人士的薪酬如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	1,437	333
退休計劃供款	17	4
以權益結算股份支付款項	679	470
	2,133	807

餘下三名(二零一零年：兩名)最高薪人士的酬金介乎以下範圍內：

	二零一一年 人數	二零一零年 人數
港元		
零-1,000,000	2	2
1,000,001-1,500,000	1	—

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



9 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括年內虧損人民幣20,794,000元(二零一零年：人民幣零元)，已於本公司財務報表處理。

上述金額與本公司年內溢利對賬如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已列入本公司財務報表之權益股東應佔綜合虧損金額	(20,794)	—
附屬公司於年內已批准及派發來自上一財政年度溢利之股息	271,581	—
本公司年內溢利(附註30(a))	250,787	—

向本公司權益股東已付及應付股息詳情載於附註30(g)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10 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綜合溢利人民幣1,194,732,000元(二零二零年：人民幣635,072,000元)及於該等財務報表日期已發行3,500,000,000股普通股計算，猶如公開發售已於呈列年初完成。

(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1,194,732,000元(二零二零年：人民幣635,072,000元)除以就本公司首次公開發售前購股權計劃(附註29)的所有具攤薄效應的潛在普通股之影響作出調整後的普通股加權平均數計算，結果如下：

	二零一一年	二零二零年
假設於一月一日發行之股份數目	3,500,000,000	3,500,000,000
視作根據本公司首次公開發售前購股權計劃發行普通股的影響	29,750,000	29,750,000
於十二月三十一日普通股(攤薄)之加權平均數	3,529,750,000	3,529,750,000

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



11 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、 辦公樓 設備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
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	—	—	(241)	(241)
出售	(329)	—	—	(329)
於二零一零年十二月三十一日／ 二零一一年一月一日	8,752	11,723	3,344	23,819
添置	329	2,498	1,615	4,442
透過收購附屬公司添置	—	942	138	1,080
於二零一一年十二月三十一日	9,081	15,163	5,097	29,341
累計折舊：				
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	—	—	(60)	(60)
出售時撤回	(79)	—	—	(79)
於二零一零年十二月三十一日／ 二零一一年一月一日	1,565	3,251	833	5,649
年內支出	329	2,132	604	3,065
於二零一一年十二月三十一日	1,894	5,383	1,437	8,714
賬面淨值：				
於二零一一年十二月三十一日	7,187	9,780	3,660	20,627
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。

二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣2,420,000元(二零一零年：人民幣2,571,000元)的若干樓宇並無房產證。本集團正在申請相關房產證。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

12 投資物業

	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	(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
指：			
成本	220,398	121,692	342,090
公平值調整	792,052	1,071,108	1,863,160
	1,012,450	1,192,800	2,205,250
於二零一一年一月一日	1,012,450	1,192,800	2,205,250
透過收購附屬公司添置	—	1,059,752	1,059,752
添置	—	243,584	243,584
公平值調整	135,350	130,949	266,299
轉撥至投資物業	994,200	(994,200)	—
轉撥至持作出售非流動資產	—	(1,785)	(1,785)
於二零一一年十二月三十一日	2,142,000	1,631,100	3,773,100
指：			
成本	453,565	1,191,331	1,644,896
公平值調整	1,688,435	439,769	2,128,204
	2,142,000	1,631,100	3,773,100
賬面值：			
於二零一一年十二月三十一日	2,142,000	1,631,100	3,773,100
於二零一零年十二月三十一日	1,012,450	1,192,800	2,205,250

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



12 投資物業(續)

本集團之投資物業於二零一一年十二月三十一日由近期曾對所估物業進行定位及分類的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參考物業權益市值作出，有關市值擬為自願買方與自願賣方於適當的推銷後於估值日期達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行有關交易。評估中國物業權益時，第一太平戴維斯經考慮物業權益之現時租金收入及復歸業權可能帶來的租金收入採用投資法(收入法)及直接比較法並參考鄰近地區同類物業之近期交易進行有關估值。已就同類物業與有關物業之交易日期、樓齡及建築面積等的差異作出調整。

若干授予本集團的銀行貸款由賬面總值人民幣2,671,534,000元(二零一零年：人民幣691,831,000元)的投資物業及發展中投資物業共同抵押作擔保(附註25)。

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本集團於中國之投資物業均根據租期介乎40至70年之租約持有。

13 於共同控制實體的權益

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
分佔資產淨值	42,135	44,543
指：		
於一月一日分佔資產淨值	44,543	49,298
分佔虧損	(2,408)	(4,755)
於十二月三十一日分佔資產淨值	42,135	44,543

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13 於共同控制實體的權益(續)

本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	註冊／繳足股本	本集團所持實際權益		主要業務
			二零一零年	二零一一年	
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%	物業開發

* 該實體為中國有限公司。該公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱為中文。

共同控制實體的財務資料概要

	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	權益 人民幣千元	收益 人民幣千元	年內虧損 人民幣千元
二零一一年					
100%	752,907	(668,637)	84,270	—	(4,816)
本集團的實際權益	376,454	(334,319)	42,135	—	(2,408)
二零一零年					
100%	96,578	(7,493)	89,085	—	(9,510)
本集團的實際權益	48,289	(3,746)	44,543	—	(4,755)

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



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指：

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
可收回即期稅項：		
中國企業所得稅	420	—
中國土地增值稅	2,940	39,529
	3,360	39,529
應付即期稅項：		
中國企業所得稅	364,993	27,615
中國土地增值稅	17,440	1,302
	382,433	28,917

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及年內之變動如下：

	中國土地 增值稅撥備 人民幣千元	投資物業之 公平值調整 人民幣千元	中國附屬 公司溢利之 預扣稅 人民幣千元	推廣開支之 暫時性差額 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
以下產生的 遞延稅項：						
於二零一零年 一月一日	781	(413,659)	—	9,025	81	(403,772)
自綜合收益表扣除	(36,334)	(156,641)	—	(9,025)	(2,015)	(204,015)
轉撥至直接與 分類為持作 出售非流動資產 有關的負債	26,018	104,510	—	—	—	130,528
於二零一零年 十二月三十一日	(9,535)	(465,790)	—	—	(1,934)	(477,259)
於二零一一年 一月一日	(9,535)	(465,790)	—	—	(1,934)	(477,259)
計入綜合收益表／ (自綜合收益表 扣除)	13,108	(66,575)	(4,301)	—	(29)	(57,797)
轉撥至直接與 分類為持作 出售非流動資產 有關的負債	—	314	—	—	—	314
於二零一一年 十二月三十一日	3,573	(532,051)	(4,301)	—	(1,963)	(534,742)

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



14 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	534,742	477,259

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(s)所載的會計政策，於二零一一年十二月三十一日，本集團並未就未動用稅項虧損人民幣36,987,000元(二零一零年：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可動用虧損。

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
二零一三年	556	1,586
二零一四年	3,842	5,406
二零一五年	10,446	12,498
二零一六年	22,143	—

(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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(d) 未確認遞延稅項負債(續)

由於本集團可控制其中國附屬公司分派溢利的數額及時間，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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團中國附屬公司之未分派中國溢利總額約為人民幣946,138,000元(二零一零年：人民幣53,299,000元)，而本集團並未就該等溢利計提股息預扣稅撥備。

15 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非上市投資，按成本	—	—
向附屬公司注資	15,811	—
應收附屬公司款項	963,761	—
	979,572	—

附屬公司的結餘為無抵押、免息且並無固定還款期。預期該等結餘將於一年後收回。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



15 於附屬公司的權益(續)

下文列示於二零一一年十二月三十一日本集團主要附屬公司之詳情。除另有指明外，所持股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
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 (「英屬處女群島」)	1港元	100%	100%	—	投資控股
卓爾發展(香港)控股 有限公司(「卓爾香港」)	二零零三年 三月二十五日 香港	100港元	100%	—	100%	投資控股
卓爾發展(武漢)有限公司* (「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%	—	100%	投資控股
漢口北集團有限公司* (「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%	—	100%	投資控股
卓爾投資集團有限公司* (「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%	—	100%	投資控股及 物業開發

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
武漢物聯港投資開發 有限公司*	二零一一年 三月三日 中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
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%	—	100%	物業開發
武漢漢口北商貿市場投資 有限公司*	二零零七年 四月十六日 中國	人民幣 55,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北市場管理 有限公司*	二零零八年 三月十四日 中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業管理
武漢漢口北物流有限公司*	二零零九年 一月十四日 中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物流管理
武漢漢口北商業服務 有限公司*	二零零九年 三月十二日 中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業管理

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
武漢漢口北商情廣告 有限公司*	二零零八年 十二月十一日 中國	人民幣 1,500,000元	100%	—	100%	廣告服務
武漢漢口北新城建設 有限公司*	二零一零年 一月四日 中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢總部基地建設 有限公司*	二零零七年 一月九日 中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾中心投資 有限公司*	一九九六年 八月十二日 中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢東方卓爾置業 有限公司* (「武漢東方卓爾置業」)	二零零七年 十月十日 中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢客廳投資有限公司*	二零一零年 四月二十七日 中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
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%	—	100%	物業開發
武漢卓爾物業管理 有限公司* (「武漢卓爾物業管理」)	二零零五年 十月二十四日 中國	人民幣 3,000,000元	100%	—	100%	物業管理
武漢卓華地產有限公司* (「卓華地產」)	二零零九年 九月二日 中國	人民幣 246,000,000元	100%	—	100%	物業開發
湖北湖畔豪庭房地產開發 有限公司*	二零零四年 四月二十六日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢新銳房地產開發 有限公司*	二零零四年 六月二十二日 中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢盤龍卓爾置業 有限公司* (「武漢盤龍置業」)	二零零九年 十二月二十九日 中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業開發

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾發展(襄陽)有限公司*	二零一一年 四月八日 中國	20,000,000港元/ 3,000,000港元	100%	—	100%	廣告服務
正安實業(武漢)有限公司* (「正安武漢」)	一九九六年 十月十八日 中國	17,500,000美元	51%	—	51%	物業開發
卓爾發展(瀋陽)有限公司	二零一一年 十月二十五日 中國	192,765,000美元/ 65,540,731美元	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾職業足球俱樂部 有限公司	二零一一年 二月九日 中國	人民幣 15,000,000元	100%	—	100%	足球俱樂部
陝西卓爾西域實業發展 有限公司*(「陝西卓爾」)	二零一一年 十二月二十二日 中國	人民幣 100,000,000元/ 人民幣 30,000,000元	70%	—	70%	物業開發
正安資產(開曼群島) 實業股份有限公司 (「正安資產」)	一九九七年 十一月二十一日 開曼群島	10,000,000美元/ 8,010,000美元	100%	—	100%	投資控股

* 該等實體均為中國有限公司。公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

16 發展中物業

(a) 綜合財務狀況表內的发展中物業包括：

	本集團	
	二零一一年 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	1,057,527	515,381
預期於一年後收回 持作未來發展之待售物業	298,040	889,905
待售發展中物業	1,339,978	152,344
	1,638,018	1,042,249
	2,695,545	1,557,630

於二零一一年十二月三十一日，本集團金額為人民幣41,610,000元(二零一零年：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本集團自用，不可自由轉讓且不可為獲取租金收入而放租。截至二零一一年十二月三十一日，本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：

	本集團	
	二零一一年 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：	586,947	1,027,128

於二零一一年十二月三十一日，賬面總值為人民幣151,357,000元(二零一零年：人民幣108,953,000元)的發展中物業，用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註25)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



17 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業均位於中國，租期為40至70年不等，全部按成本列賬。

於二零一一年十二月三十一日，賬面總值為人民幣117,796,000元(二零一零年：人民幣零元)的持作出售竣工物業用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註25)。

18 存貨

存貨為低值易耗品，按成本列賬。

19 貿易及其他應收款項、預付款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 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	84,968	72,337	—	—
預付營業稅及其他稅項	32,116	57,404	—	—
按金、預付款項及其他應收款項	786,576	132,015	—	—
應收關連方款項				
應收控股權益擁有人款項	—	932	—	—
應收其他董事款項	—	22,109	—	—
應收卓爾控股有限公司 (「卓爾控股」)款項	—	5,025	—	—
	903,660	289,822	—	—

截至二零一一年十二月三十一日止年度，應收董事最高未償款項為人民幣22,109,000元(二零一零年：人民幣93,810,000元)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 貿易及其他應收款項、預付款項(續)

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。

應收關連方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團信貸政策詳情載於附註31(a)。

20 受限制現金

於二零一一年十二月三十一日，受限制現金賬面總值為人民幣19,329,000元(二零一零年：人民幣12,800,000元)，用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註25)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



21 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括：

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行及手頭現金	970,540	304,874

於二零一一年十二月三十一日，本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下列以本集團旗下附屬公司功能貨幣以外貨幣計值的款項：

	本集團	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
原貨幣 港元(港元)	52,537	1,248

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

22 經營所得現金

除稅前溢利與經營所得現金對賬如下：

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前溢利		1,797,755	921,573
調整：			
攤銷	5(c)	—	25
折舊	5(c)	3,065	2,689
出售持作出售資產的虧損		44,623	—
出售物業、廠房及設備的收益		—	(216)
利息收入	5(a)	(5,108)	(626)
利息開支及其他借貸成本	5(a)	5,510	—
可供出售非上市股本證券之投資收入		—	(249)
投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加		(255,881)	(626,563)
分佔一間共同控制實體之溢利減虧損	14	2,408	4,755
以權益結算股份支付款項	5(b)	12,567	8,693
遞延收入攤銷	26(ii)	(6,287)	—
		1,598,652	310,081
發展中物業、持作出售竣工物業、存貨、投資物業增加		(1,402,294)	(1,072,581)
貿易及其他應收款項、預付款項增加		(618,657)	(120,552)
貿易及其他應付款項增加		153,214	790,262
已收政府補助增加		44,499	560,000
經營(所用)/所得現金		(224,586)	467,210

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



23 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，董事檢討本集團投資物業組合並計劃出售投資物業若干單位。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將該等物業出售。二零一一年十二月三十一日，分類為持作出售非流動資產及與該等資產直接有關的負債如下：

分類為持作出售非流動資產

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
投資物業	195,000	495,580

與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
遞延稅項負債	44,109	130,528

二零一零年十二月三十一日，若干分類為持作出售非流動資產作為授予本集團若干銀行貸款的抵押(附註25)。於二零一一年十二月三十一日並無抵押該等資產。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

24 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 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)	477,868	277,001	—	—
預收款項	956,646	1,344,103	—	—
其他應付款項及應計費用	382,070	105,251	1,200	—
	1,816,584	1,726,355	1,200	—
應付關連方款項(附註i)				
應付控股權益擁有人款項	—	3,914	—	—
應付附屬公司款項	—	—	42,474	—
	—	3,914	42,474	—
	1,816,584	1,730,269	43,674	—

附註：

- (i) 應付關連方款項為無抵押、免息且無固定還款期。
- (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：

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一個月內到期或於要求時償還	364,018	179,914
一個月後但於三個月內到期	4,615	1,517
三個月後到期	104,235	95,570
	477,868	277,001

貿易應付款項主要指應付承包商款項。根據進度及協定發展階段向承包商分期付款。本集團一般保留2%至5%相關款項作為保證金。

計入貿易應付款項的應付保證金為人民幣51,936,000元(二零一零年：人民幣21,308,000元)，預期於一年後結算。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



25 銀行貸款

於二零一一年十二月三十一日，本集團有抵押銀行貸款償還情況如下：

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期		
非即期銀行貸款的即期部分	374,454	167,000
非即期		
銀行貸款	1,378,354	339,693
減：非即期銀行貸款的即期部分	(374,454)	(167,000)
	1,003,900	172,693
	1,378,354	339,693

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款均以本集團現時旗下附屬公司各自的功能貨幣計值。

於二零一零年十二月三十一日，有抵押銀行貸款人民幣31,500,000元由控股權益擁有人陳麗芬女士擔保。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，該擔保已於本公司股份於聯交所主板上市(即二零一一年七月十三日)後解除。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

25 銀行貸款(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，銀行貸款的年利率介乎5.67%至9.66%(二零一零年：每年5.60%至7.02%)，並以下列資產作擔保：

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
受限制現金	19,329	12,800
投資物業	1,627,534	286,979
發展中投資物業	1,044,000	404,852
持作開發以供出售之租賃土地	21,270	49,630
待售發展中物業	130,087	59,323
分類為持作出售非流動資產	—	378,493
持作出售竣工物業	117,796	—
	2,960,016	1,192,077

於二零一一年十二月三十一日，本集團即期銀行貸款人民幣170,000,000元(二零一零年：人民幣零元)受與本集團若干比率有關之契諾是否履行所規限。倘若本集團違反契諾，則已取用的信貸額須於要求時償還。本集團定期監察該等契諾的遵守情況，期內並無發現任何未有遵守契諾的情況。本集團的流動資金風險管理詳情載於附註31(b)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

26 遞延收入

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於一月一日	577,171	—
年內變動		
已收政府補助(附註(i))	44,499	560,000
有關若干售後租回安排之遞延收益(附註(ii))	—	23,423
年內攤銷	(6,287)	(6,252)
	615,385	577,171
減：計入「流動負債」之款項	(608,348)	(566,286)
計入非流動負債之款項	7,035	10,885

附註：

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團自地方政府辦事處，即武漢市東西湖區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本集團附屬公司卓爾城投資發展所承接項目的基建建設。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團就上述項目自同一政府辦事處再次收取人民幣44,499,000元。
- (ii) 本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，租期五年。根據本集團(承租人)與有關買方(出租人)所訂立的該等租約(統稱「租回協議」)條款，協定的租金高於當時同類物業市場租金。董事確認根據該等租回協議租回的物業作分租用途，且本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(即根據租回協議協定的租金與租回協議訂立時釐定的當時市場租金之差額現值)已遞延並於租回協議各租期內作為後續租金開支之補助攤銷。截至二零一一年十二月三十一日止年度，由出售及租回安排產生的遞延收益為人民幣23,423,000元，截至二零一一年十二月三十一日止年度計入「租金開支」的金額為人民幣6,287,000元(二零一零年：人民幣6,252,000元)。二零一一年十二月三十一日之遞延收益結餘中有人民幣3,849,000元預計於一年內結算，而餘下人民幣7,035,000元預計於二零一二年七月至二零一五年結算。截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無就出售該等物業確認任何收益(二零一零年：人民幣104,708,000元)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

27 長期應付款項

本集團長期應付款項指從租戶所收取預期將於一年後償付的租賃按金。

28 僱員退休福利

定額供款退休計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃供款，惟每月相關收入上限為20,000港元。此計劃之供款即時歸屬。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市級政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

29 以權益結算股份付款

本集團全資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元認購作為本公司重組一部分而將註冊成立且將予上市之公司1%的股份，尚未行使的購股權總數為100份。根據二零一零年購股權計劃文件，二零一零年購股權於首次公開發售發生後方可歸屬。

根據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本公司的購股權，而僱員購股權的行使價及數目會於購股權轉換時按比例調整。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

29 以權益結算股份付款(續)

根據二零一一年六月二十日(修訂日期)各承授人向本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本公司的購股權。因此，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份本公司發行的首次公開發售前購股權計劃的購股權，而相關行使價已按比例調整。轉換購股權視作修訂二零一零年購股權。該修訂並不導致購股權公平值於修訂日期的價值增加。

於有關期間存在的首次公開發售前購股權計劃按經調整基準的條款及條件如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	已授出的 首次公開發售 前購股權數目		
			董事	僱員	總計
二零一一年六月一日	二零一一年七月十三日	二零一二年七月十二日	2,037,875	937,125	2,975,000
二零一一年六月一日	二零一二年七月十三日	二零一三年七月十二日	3,056,812	1,405,688	4,462,500
二零一一年六月一日	二零一三年七月十三日	二零一四年七月十二日	4,075,750	1,874,250	5,950,000
二零一一年六月一日	二零一四年七月十三日	二零一五年七月十二日	5,094,688	2,342,812	7,437,500
二零一一年六月一日	二零一五年七月十三日	二零一六年七月十二日	6,113,625	2,811,375	8,925,000
			20,378,750	9,371,250	29,750,000

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

29 以權益結算股份付款(續)

(i) 首次公開發售前購股權計劃按經調整基準的數目及加權平均行使價如下：

	每股行使價 港元	購股權 加權 平均數目
於二零一一年六月二十一日及二零一一年十二月三十一日	0.871	29,750,000

首次公開發售前購股權之加權平均剩餘預計年期為5年。

(ii) 根據首次公開發售前購股權計劃授出之購股權的估值

因換取二零一零年購股權而所獲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及下述假設計量：

預期波幅(以二項式模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，概無與首次公開發售前購股權相關的其他市況及服務條件。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 股本及儲備

(a) 權益組成部分之變動

本集團綜合權益各組成部分之期初與期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司權益個別組成部分於呈報期初與期末之變動詳情如下：

附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	以權益 結算股份		保留溢利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			支付儲備 人民幣千元 30(c)(iv)	滙兌儲備 人民幣千元 30(c)(iii)		
於二零一零年九月二十二日 (註冊成立日期)	—	—	—	—	—	—
二零一零年九月二十二日至 二零一零年十二月三十一日 止期間的權益變動：						
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	—	—	—	—	—	—
截至二零一一年十二月三十一日 止年度的權益變動：						
年內全面收入總額	—	—	—	(19,047)	250,787	231,740
發行股份，扣除上市開支	30(b)(iii)(b)	4,361	1,204,399	—	—	1,208,760
資本化發行	30(b)(iii)(c)	24,710	(24,710)	—	—	—
以權益結算股份支付交易		—	—	21,260	—	21,260
年內宣派的股息	30(g)(i)/(ii)	—	—	—	(242,359)	(242,359)
於二零一一年十二月三十一日	29,071	1,179,689	21,260	(19,047)	8,428	1,219,401

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 股本及儲備(續)

(b) 股本

	二零一一年		二零一零年	
	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0.01港元的普通股	8,000,000	80,000	380	380
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股 於一月一日	10	—	10	—
透過公開發售發行股份	525,000	5,250	—	—
資本化發行	2,974,990	29,750	—	—
於十二月三十一日	3,500,000	35,000	10	—

- (i) 普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並且有權在本公司會議上按照每持有一股股份獲得一票的比例參與投票。所有普通股就本公司餘剩資產均享有同等權利。
- (ii) 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本公司已發行股本，分為10,000股每股面值0.01港元的股份。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



30 股本及儲備(續)

(b) 股本(續)

(iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度：

- (a) 根據本公司股東二零一一年六月二十日通過的書面決議案，本公司法定股本由380,000港元增至80,000,000港元；
- (b) 本公司股份於二零一一年七月十三日在聯交所上市，股份總數為3,500,000,000股，其中525,000,000股股份(本公司股份總數的15%)向公眾發行。本公司公開發售所得款項總額約為1,517,250,000港元。
- (c) 此外，本公司於二零一一年七月十三日透過資本化本公司股份溢價賬29,749,900港元(相當於人民幣24,710,000元)按面值向股東發行2,974,990,000股每股面值0.01港元之普通股。

(iv) 截至二零一零年十二月三十一日止年度：

- (a) 卓爾投資集團就收購武漢卓爾物業管理全部股權向卓爾控股支付現金代價人民幣3,000,000元。該等財務報表中，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。
- (b) 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元向卓爾控股出售北京卓爾基業投資有限公司(「卓爾基業投資」)及湖北卓爾生態工業城建設有限公司(「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信息產業有限公司(「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。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 股本及儲備(續)

(b) 股本(續)

(iv) 截至二零一零年十二月三十一日止年度：(續)

- (c) 卓爾發展中國就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。該等財務報表中，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。
- (d) 卓爾發展中國就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。該等財務報表中，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。
- (e) 卓爾投資集團就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。該等財務報表中，該項現金收購視為視作分派予控股權益擁有人。

(c) 儲備

(i) 股份溢價

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可用於向股東支付分派或股息，惟須確保緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付日常業務過程中到期的債務。

(ii) 中國法定儲備

根據本集團中國附屬公司的組織章程細則及有關法定法規，須以按中國會計規則及法規釐定的除稅後溢利之10%向法定儲備金撥款，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。該儲備金可用於抵銷中國附屬公司的累計虧損或增資，惟轉換後儲備金結餘不少於註冊資本的25%，且除於清盤時，不可用於分派。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



30 股本及儲備(續)

(c) 儲備(續)

(iii) 滙兌儲備

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

(iv) 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(r)(iii)所述根據就以股份付款採納的會計政策計算授予本集團僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平值。

(v) 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。截至二零一一年十二月三十一日止年度的變動主要為收購對象於非控股權益收購日期的資產淨值公平值與賬面值之間的差額。

根據重組，截至二零一零年十二月三十一日止年度，卓爾控股向本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。該等財務報表中，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向卓爾控股轉讓所持武漢眾邦網、卓爾生態建設及卓爾基業投資的權益。該等財務報表中，該等轉讓產生視作注資人民幣2,738,000元。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 股本及儲備(續)

(d) 非控股權益

(i) 截至二零一一年十二月三十一日止年度：

非全資附屬公司卓華地產的已繳足股本增加人民幣146,000,000元，其中人民幣71,540,000元由非控股權益持有人繳足。

本公司以代價人民幣218,000,000元收購卓華地產的非控股權益。因此，本集團於卓華地產的實際權益增至100%。

本公司成立非全資附屬公司陝西卓爾。陝西卓爾的已繳足股本為人民幣30,000,000元，其中人民幣9,000,000元由非控股權益持有人繳足。

(ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度：

(a) 本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。

(b) 本集團以代價人民幣4,500,000元向卓爾控股出售所持武漢眾邦網餘下90%權益。

(c) 卓爾投資集團就收購卓華地產的50%權益向卓爾控股支付現金代價人民幣50,000,000元，後以現金代價人民幣1,000,000元再向非控股權益股份持有人收購卓華地產的1%權益，從而本集團所持卓華地產的實際權益增至51%。

(d) 卓華地產自卓爾控股收購武漢盤龍置業全部股權，使本集團出售所持武漢盤龍置業的部分實際權益，實際權益由100%減至51%。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



30 股本及儲備(續)

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以向本集團的物業開發項目提供資金、為股東及其他利益相關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。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，務求在以較高借貸水平謀取較高股東回報與維持穩健資金狀況以享有優勢及保障兩者間取得平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

本公司或其任何附屬公司均毋須遵守外部施加的資本規定。

(f) 可分派儲備

二零一一年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)計算的本公司可供分派儲備約為人民幣1,188,117,000元(二零一零年：人民幣零元)，即二零一一年十二月三十一日本公司股份溢價約人民幣1,179,689,000元與保留溢利約人民幣8,428,000元之合。該等儲備可作分派，惟緊隨建議派發股息之日後，本公司須結算於日常業務過程中到期的債項。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 股本及儲備(續)

(g) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已宣派及已派付中期股息每股普通股0.07港元	200,778	—
呈報期後擬派末期股息每股普通股0.03港元	85,124	—
	285,902	—

截至二零一一年十二月三十一日止年度，已宣派及派付中期股息245,000,000港元(約等於人民幣200,778,000元)。

呈報期末並無確認呈報期後擬派末期股息為負債。

(ii) 過往財政年度應付本公司權益股東之股息及年內已批准及已派付股息

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
過往財政年度末期股息及年內已批准及已派付末期股息	41,581	144,975

(a) 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。

(b) 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，本公司向股東宣派股息50,000,000港元(約等於人民幣41,581,000元)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



31 金融風險管理及公平值

本集團於一般業務過程中面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團採用下述財務管理政策及慣例控制該等風險：

(a) 信貸風險

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

現金存放於具優良信貸評級之金融機構，且本集團承受之任何單一金融機構的風險有限。基於該等機構的高信貸評級，管理層預期該等金融機構均會履行責任。

關於出租物業之租金收入，本集團持有足夠租賃按金以彌補可能面對的信貸風險。本集團定期編製應收款項之賬齡分析，並對此密切監控以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。已就估計不可收回款項計提足夠減值虧損。

鑑於客戶數目眾多，本集團並無集中信貸風險。本集團於年內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33所載本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他可能導致本集團面對信貸風險的擔保。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33。

有關本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19。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

31 金融風險管理及公平值(續)

(b) 流動資金風險

本集團管理層持續檢討本集團流動資金狀況，包括預計現金流入及流出、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借貸到期情況以及計劃物業開發項目之進度，以監控本集團的短期及長期流動資金需求。本集團的政策是定期監控流動資金需求及有否遵守借貸契諾，以確保備有足夠的資金儲備，及向主要金融機構取得充足已承諾資金，以應付長短期流動資金需求。

金融負債之到期日分析詳情披露於附註24及25。

本集團：

	二零一一年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後但 於兩年內 人民幣千元	兩年後但 於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款	479,187	319,787	809,195	—	1,608,169	1,378,354

	二零一零年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後但 於兩年內 人民幣千元	兩年後但 於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款	190,757	185,422	—	—	376,179	339,693

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



31 金融風險管理及公平值(續)

(c) 利率風險

本集團利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制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重大變動，故本集團預計不會對現金及現金等價物及已抵押存款造成重大影響。

本集團銀行貸款之利率及償還條款披露於綜合財務報表附註25。本集團並無就管理利率風險進行任何對沖活動。

敏感度分析

於二零一一年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，倘利率整體上升／下降54個基點，則估計本集團之除稅後溢利及本公司權益股東應佔總權益將減少／增加約人民幣1,653,000元(二零一零年：除稅後溢利減少／增加約人民幣89,000元)。

利率變動不會影響綜合權益之其他組成部分。

上述敏感度分析顯示本集團之除稅後溢利／虧損及保留溢利以及綜合權益之其他部分可能產生之即時變動。敏感度分析假設利率變動於各呈報期末已發生並已用於重新計量本集團所持有並於各呈報期末使本集團面對利率風險之金融工具。有關分析乃按截至二零一零年十二月三十一日止年度的相同基準作出。

(d) 貨幣風險

本集團的業務位於中國，以人民幣進行所有銷售交易。本集團以人民幣進行大部分銷售交易。

本集團並無訂立任何遠期外匯合約。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

31 金融風險管理及公平值(續)

(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。

所呈列所有其他重大金融資產及負債的金額與其於二零一一年十二月三十一日之公平值並無重大差異。

32 承擔

(a) 經營租賃承擔

— 出租人

本集團根據經營租賃租出若干樓宇設施。租期初步一般為1至10年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。有關投資物業賬面值的其他詳情載於附註12。

本集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額情況如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	12,793	4,847
一年後但於五年內	40,022	16,827
五年以上	26,245	—
	79,060	21,674

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



32 承擔(續)

(a) 經營租賃承擔(續)

— 承租人

本集團按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租期初步一般為五年，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。

截至二零一一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人民幣7,827,000元(二零一零年：人民幣2,320,000元)。

本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額情況如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	7,809	7,802
一年後但於五年內	16,926	24,680
	24,735	32,482

(b) 開發成本之資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團有關發展中投資物業及發展中物業的資本承擔如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 發展中投資物業	12,391	74,265
— 發展中物業	1,677,162	183,822
— 分類為持作出售非流動資產	—	10,787
	1,689,553	268,874

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

33 或然負債

擔保

本集團為若干銀行就本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，則本集團須負責償還欠負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。本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。

於各呈報期末就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保金額如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保	998,763	489,417

董事認為，由於本集團可接管相關物業的所有權並出售有關物業，以收回本集團向銀行支付的任何金額，因此本集團於擔保期間不大可能因該等擔保而遭受虧損。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本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，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



34 重大關連方交易

(a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括附註7披露的向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,406	1,333
定額福利供款退休計劃之供款	90	34
以權益結算股份支付的開支(附註29)	12,567	8,693
	14,063	10,060

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

(b) 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。於二零一一年十二月三十一日之結餘及其主要條款披露於附註19及24。

董事認為截至二零一一年十二月三十一日止年度的所有關連方交易乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款進行。

控股權益擁有人指閻志先生及陳麗芬女士。

(c) 其他關連方交易

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團自卓爾控股收取租金收入人民幣12,000元(二零一零年：人民幣12,000元)。由於該關連方交易的百分比率少於0.1%，屬上市規則第14A.33條的最低豁免限額，故該交易獲豁免上市規則第14A章的相關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准的規定。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

35 收購附屬公司

於二零一一年八月二十一日，(i)本公司全資附屬公司卓爾發展香港與獨立第三方就收購擁有正安武漢48%股權的正安資產的全部已發行股本訂立正安收購協議；及(ii)本公司全資附屬公司卓爾發展中國與惠譽房地產股份有限公司就收購正安武漢3%股權訂立股權轉讓協議。

上述收購於二零一一年十月二十六日完成後，本集團實際收購於武漢擁有物業開發項目的正安武漢的51%股權。上述收購總代價為人民幣523,680,000元(約等於637,755,000港元)。

收購該等附屬公司於收購日期對本集團資產及負債的合併影響如下：

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	就收購 確認的價值 人民幣千元
流動資產	132,414	—	132,414
非流動資產	144,370	915,382	1,059,752
流動負債	(15,342)	—	(15,342)
非流動負債	(150,000)	—	(150,000)
非控股權益	(54,606)	(448,538)	(503,144)
本集團分佔可識別資產及負債淨額	56,836	466,844	523,680
以現金支付的總代價			523,680
已收購現金及現金等價物總額			(52,865)
現金流出淨額			470,815

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)



35 收購附屬公司(續)

上述已收購附屬公司的主要資產為發展中投資物業。董事認為，收購附屬公司僅為收購相關物業。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，上述附屬公司對本集團的貢獻為總營業額人民幣零元及本公司權益股東應佔虧損人民幣9,062,000元。倘收購已於二零一一年一月一日完成，則截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合營業額及本公司權益股東應佔綜合虧損分別為人民幣零元及人民幣9,999,000元。

36 直接及最終控股方

於二零一一年十二月三十一日，董事認為本集團直接母公司及最終控股方分別為卓爾發展投資有限公司及閻志先生。卓爾發展投資有限公司並不編製財務報表以供公眾使用。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

37 已頒佈但於截至二零一一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

截至本綜合財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，惟該等修訂、新準則及詮釋於截至二零一一年十二月三十一日止年度仍未生效且未於本綜合財務報表採納。其中，下列項目可能與本集團有關：

	自以下時間或之後 開始之會計期間生效
— 國際財務報告準則第7號，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
— 國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表呈列	二零一二年七月一日
— 其他全面收入項目呈列	
— 國際財務報告準則第10號，綜合財務報表， 國際財務報告準則第10號的結論基準	二零一三年一月一日
— 國際財務報告準則第11號，合營安排 — 國際財務報告準則 第11號的結論基準(二零一零年)	二零一三年一月一日
— 國際財務報告準則第12號，於其他實體權益的披露， 國際財務報告準則第12號的結論基準	二零一三年一月一日
— 國際財務報告準則第13號，公平值計量	二零一三年一月一日
— 國際會計準則第27號，獨立財務報表(二零一一年)	二零一三年一月一日
— 國際會計準則第28號，投資聯營公司及合營企業(二零一一年)	二零一三年一月一日
— 經修訂國際會計準則第19號，僱員福利	二零一三年一月一日
— 國際財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具：披露	二零一三年一月一日
— 抵銷金融資產及金融負債	

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

主要物業資料

截至二零一一年十二月三十一日



物業組合概要 — 主要發展中物業

項目	位置	預期竣工日期	擬定用途	地盤總面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心第一區 (不含武漢汽車大世界)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	二零一三年 十二月	商舖	743,515	2,102,206	100%
2 漢口北國際商品交易中心 — 武漢汽車大世界	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	二零一三年 十二月	商舖	332,632	530,532	50%
3 漢口北國際商品 交易中心二區部分物業	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	二零一三年 十二月	商舖	316,701	791,753	100%
4 武漢客廳一期	中國湖北省 武漢市東西湖區 將軍路街	二零一三年 十二月	商住	268,565	612,725	100%
5 第一企業社區三期及 2號及3號高層辦公樓	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特一號	二零一三年 十二月	辦公室	229,136	344,835	100%
6 漢口北•卓爾 生活城 — 湖畔家庭	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區	二零一三年 十二月	住宅	177,453	337,572	100%
7 漢口北•卓爾 生活城 — 築錦苑	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及下集村	二零一三年 十二月	住宅	61,002	170,276	100%

物業組合概要 — 主要持作出售竣工物業

項目	位置	現時用途	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店及瀟口村	商舖及住宅	153,827	100%
2 第一企業社區 一及二期及1號 高層辦公樓 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區楚天大道特一號	辦公室	24,174	100%

主要物業資料

截至二零一一年十二月三十一日

物業組合概要 — 主要持作投資物業

項目	位置	竣工階段	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店及瀟口村	竣工	150,012	100%
2 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店及瀟口村	在建中	37,217	100%
3 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店村	在建中	55,367	100%
4 第一企業社區 1號樓部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區楚天大道特一號	竣工	9,920	100%
5 第一企業社區 33號樓	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區楚天大道特一號	竣工	4,234	100%
6 第一企業社區 商業街部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區巨龍大道特18號	竣工	2,415	100%
7 卓爾鈺龍國際 金融中心	中國湖北省武漢市江漢區 新華路及建設大道	在建中	97,203	51%

物業組合概要 — 主要持作出售非流動資產

項目	位置	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店及瀟口村	21,892	100%

財務概要

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
業績				
營業額	2,454,208	769,737	476,607	83,028
毛利	1,739,034	356,527	168,611	26,972
投資物業之公平值增加	255,881	626,563	782,365	370,675
下列人士應佔年內溢利：				
本公司權益股東	1,194,732	635,072	655,074	253,421
非控股權益	(10,857)	(1,886)	167	1,423
年內溢利	1,183,875	633,186	655,241	254,844
財務狀況				
資產總額	9,083,964	5,088,018	3,362,291	1,788,566
負債總額	4,777,981	3,289,215	1,826,925	1,046,263
非控股權益	503,439	47,909	70,258	19,591
本公司權益股東應佔權益總額	3,802,544	1,750,894	1,465,108	722,712
總權益	4,305,983	1,798,803	1,535,366	742,303