

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Zall Development Group Ltd.

卓爾發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2098)

截至二零一二年六月三十日止六個月 中期業績公佈

卓爾發展集團有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之綜合業績。

綜合收益表

(以人民幣列示)

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|----|--------------------------|-------------------------|
| | | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 人民幣千元 (經審核) |
| 營業額 | 3 | 526,513 | 1,651,984 |
| 銷售成本 | | <u>(114,329)</u> | <u>(499,144)</u> |
| 毛利 | | 412,184 | 1,152,840 |
| 其他虧損淨額 | | (5,127) | (15,268) |
| 其他收益 | | 2,028 | — |
| 銷售及分銷開支 | | (47,241) | (19,925) |
| 行政及其他開支 | | <u>(52,854)</u> | <u>(45,304)</u> |
| 投資物業公平值變動前經營溢利 | | 308,990 | 1,072,343 |
| 投資物業之公平值增加 | | <u>102,079</u> | <u>228,608</u> |

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|------|--------------------------|-------------------------|
| | | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 人民幣千元 (經審核) |
| 投資物業公平值變動後經營溢利 | | 411,069 | 1,300,951 |
| 應佔一間共同控制實體溢利／(虧損) | | 139,096 | (459) |
| 融資(成本)／收入淨額 | 4(a) | <u>(1,517)</u> | <u>1,482</u> |
| 除稅前溢利 | | 548,648 | 1,301,974 |
| 所得稅 | 5 | <u>(157,762)</u> | <u>(448,869)</u> |
| 期內溢利 | | <u>390,886</u> | <u>853,105</u> |
| 下列人士應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 388,687 | 853,537 |
| 非控股權益 | | <u>2,199</u> | <u>(432)</u> |
| 期內溢利 | | <u>390,886</u> | <u>853,105</u> |
| 每股盈利 | 6 | | |
| 基本(人民幣元) | | <u>0.11</u> | <u>0.24</u> |
| 攤薄(人民幣元) | | <u>0.11</u> | <u>0.24</u> |

綜合全面收益表

(以人民幣列示)

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 人民幣千元 (經審核) |
| 期內溢利 | <u>390,886</u> | <u>853,105</u> |
| 期內其他全面收入： | | |
| 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 | <u>(598)</u> | <u>(233)</u> |
| 期內全面收入總額 | <u><u>390,288</u></u> | <u><u>852,872</u></u> |
| 下列人士應佔： | | |
| 本公司權益持有人 | <u>388,089</u> | <u>853,304</u> |
| 非控股權益 | <u>2,199</u> | <u>(432)</u> |
| 期內全面收入總額 | <u><u>390,288</u></u> | <u><u>852,872</u></u> |

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 18,715 | 20,627 |
| 投資物業 | | 4,080,092 | 3,773,100 |
| 於一間共同控制實體的權益 | | 181,230 | 42,135 |
| | | <u>4,280,037</u> | <u>3,835,862</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 4,267,377 | 2,695,545 |
| 持作出售竣工物業 | | 336,531 | 449,920 |
| 存貨 | | 101 | 248 |
| 即期稅項資產 | | 9,536 | 3,360 |
| 貿易及其他應收款項、預付款項 | 7 | 814,305 | 903,660 |
| 可供出售非上市股本證券 | | 500 | 500 |
| 其他金融資產 | | 10,000 | 10,000 |
| 受限制現金 | | 39,417 | 19,329 |
| 現金及現金等價物 | | 195,112 | 970,540 |
| | | <u>5,672,879</u> | <u>5,053,102</u> |
| 分類為持作出售非流動資產 | | 187,000 | 195,000 |
| | | <u>5,859,879</u> | <u>5,248,102</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 8 | 2,120,101 | 1,816,584 |
| 銀行貸款 | | 355,166 | 374,454 |
| 即期稅項負債 | | 303,833 | 382,433 |
| 遞延收入 | | 608,674 | 608,348 |
| | | <u>3,387,774</u> | <u>3,181,819</u> |
| 與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債 | | 40,724 | 44,109 |
| | | <u>3,428,498</u> | <u>3,225,928</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,431,381</u> | <u>2,022,174</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>6,711,418</u> | <u>5,858,036</u> |

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

| | 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動負債 | | |
| 銀行貸款 | 1,501,000 | 1,003,900 |
| 長期應付款項 | 6,163 | 6,376 |
| 遞延收入 | 4,785 | 7,035 |
| 遞延稅項負債 | 563,004 | 534,742 |
| | <u>2,074,952</u> | <u>1,552,053</u> |
| 資產淨值 | <u>4,636,466</u> | <u>4,305,983</u> |
| 權益 | | |
| 股本 | 29,071 | 29,071 |
| 儲備 | 4,081,757 | 3,773,473 |
| 本公司權益持有人應佔總權益 | 4,110,828 | 3,802,544 |
| 非控股權益 | 525,638 | 503,439 |
| 權益總額 | <u>4,636,466</u> | <u>4,305,983</u> |

綜合中期財務報表附註

1 編製基準

卓爾發展集團有限公司(「本公司」,前稱卓爾發展(開曼)控股有限公司)在開曼群島註冊成立。本公司於二零一二年六月三十日及截至該日止六個月的中期財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

本中期財務報表根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製,包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告,該報告獲授權於二零一二年八月二十四日刊發。

本中期財務報表按照與二零一一年年度財務報表所採用者相同的會計政策編製,惟預期於二零一二年年度財務報表反映的會計政策變動除外。有關會計政策變動的詳情載於附註2。

管理層在編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告時,須以截至結算日之方法作出影響政策的應用以及資產、負債、收入及支出呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。編製有關中期財務報表時,管理層採用本集團會計政策時所作的重大調整及估計不確定因素的主要來源與二零一一年年度財務報表所採用者相同。

有關中期財務報表載有簡明綜合財務報表及節選附註。附註包括對了解本集團自二零一一年年度財務報表以來財務狀況及表現變動而言重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及附註不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製整份財務報表所需的所有資料。

本中期財務報表未經審核,但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。

中期財務報告所載截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之財務報表,作為先前已呈報的資料,並非本公司各相關財政年度的法定財務報表,而是對有關財務報表的摘錄。核數師已於二零一二年三月二十日刊發的報告對上述財務報表發表無保留意見。

2 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的本會計期間首次生效的多項國際財務報告準則修訂。其中,與本集團財務報表有關的變更如下:

- 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*

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。

國際會計準則第12號(修訂本)所得稅

根據國際會計準則第12號,遞延稅項須參考實體預期收回有關資產賬面值的方式所產生的稅項後果計量。就此而言,國際會計準則第12號(修訂本)引進可反駁的假設,即根據國際會計準則第40號投資物業,按公平值列賬的投資物業賬面值可通過銷售收回。倘有關投資物業可折舊並以特定商業模式持有,而有關模式的目的並非透過出售而是隨時間推移實現投資物業所含絕大部分經濟利益,則可根據個別物業情況推翻該假設。

此前,倘投資物業根據租賃權益持有,則本集團假設有關物業的價值可通過使用收回,並相應計量遞延稅項。本集團確定位於中國內地的投資物業乃根據以隨時間推移消耗有關投資物業所含絕大部分經濟利益為宗旨的商業模式持有,因此對該等物業而言,經修訂國際會計準則第12號的假設被推翻。因此,本集團繼續採用通過使用收回物業價值的情況下原應採用的稅率計量與該等物業相關的遞延稅項。

3 營業額及分部報告

本集團主要業務是在中華人民共和國(「中國」)開發及銷售物業、提供物業管理服務、開發及經營物業。

營業額指物業銷售收入、物業管理服務收入、租金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)。

期內於營業額確認之各項重大收益類別的金額如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------|--------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 人民幣千元 (經審核) |
| 銷售物業 | 517,819 | 1,648,117 |
| 物業管理服務 | 3,032 | 756 |
| 租金收入 | 5,662 | 3,101 |
| 其他配套服務收入 | — | 10 |
| | <u>526,513</u> | <u>1,651,984</u> |

為分配資源予本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，會定期向本集團大多數高級行政管理層提供財務數據及資料，而綜合中期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單一業務，故並無呈列本集團經營分部的分部資料。

4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 人民幣千元 (經審核) |
| (a) 融資成本／(收入)淨額： | | |
| 銀行貸款利息 | 71,057 | 13,860 |
| 其他借貸成本 | 11,637 | 6,271 |
| 減：撥充發展中物業及投資發展中物業資本的款項 | <u>(79,057)</u> | <u>(20,131)</u> |
| | 3,637 | — |
| 銀行費用及其他 | 619 | 1,216 |
| 利息收入 | <u>(2,739)</u> | <u>(2,698)</u> |
| | <u>1,517</u> | <u>(1,482)</u> |

4 除稅前溢利(續)

截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (經審核)

(b) 僱員成本：

| | | |
|--------------|---------------|---------------|
| 薪金、工資及其他福利 | 28,969 | 9,060 |
| 向定額供款退休計劃供款 | 1,319 | 630 |
| 以權益結算股份支付的開支 | 5,195 | 7,117 |
| | <u>35,483</u> | <u>16,807</u> |

截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (經審核)

(c) 其他項目：

| | | |
|--------|----------------|----------------|
| 折舊 | 2,477 | 1,638 |
| 核數師薪酬 | 654 | 793 |
| 出售物業成本 | 113,389 | 498,424 |
| | <u>113,389</u> | <u>498,424</u> |

5 綜合收益表內的所得稅

截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (經審核)

即期稅項

| | | |
|------------------|----------------|----------------|
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 91,100 | 326,548 |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | 41,785 | 130,143 |
| | <u>132,885</u> | <u>456,691</u> |

遞延稅項

| | | |
|-------------|----------------|----------------|
| 暫時性差額的產生及撥回 | 24,877 | (7,822) |
| | <u>157,762</u> | <u>448,869</u> |

(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的附屬公司之企業所得稅稅率為25%(二零一一年：25%)。

5 綜合收益表內的所得稅(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。

本公司董事認為，法定增值稅計稅方法乃中國的一項獲認可的計稅方法，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，中國居民企業以所賺取溢利向其非中國居民企業投資者分派股息須繳納10%的預扣稅，而根據稅收協定或安排扣減則除外。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。

6 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388,687,000元(二零一一年：人民幣853,537,000元)及於中期期間已發行3,500,000,000股普通股計算。

(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綜合溢利人民幣388,687,000元(二零一一年：人民幣853,537,000元)除以就本公司首次公開發售前購股權計劃以零代價視為發行股份之影響作出調整後的普通股加權平均數3,529,453,000股(截至二零一一年六月三十日止六個月：3,529,750,000股)計算(附註9)。

7 貿易及其他應收款項、預付款項

| | 於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 即期 | 31,785 | 84,968 |
| 三個月至一年內到期 | 31,444 | — |
| 貿易應收款項，扣除呆賬撥備 | 63,229 | 84,968 |
| 預付營業稅及其他稅項 | 51,488 | 32,116 |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | 699,588 | 786,576 |
| | <u>814,305</u> | <u>903,660</u> |

截至二零一二年六月三十日止六個月，應收董事最高未償還款項為人民幣零元(二零一一年十二月三十一日：人民幣22,109,000元)。

7 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前結算。倘分期付款，則訂立合同時須支付購買價30%至50%，而餘下應付款項須於簽署合同當日前支付。

8 貿易及其他應付款項

| | 於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 貿易應付款項 | 554,891 | 477,868 |
| 預收款項 | 1,239,626 | 956,646 |
| 其他應付款項及應計費用 | 325,584 | 382,070 |
| | <u>2,120,101</u> | <u>1,816,584</u> |

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：

| | 於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 一個月內到期或於要求時償還 | 322,205 | 364,018 |
| 一至三個月內到期 | 88,343 | 4,615 |
| 三個月至一年內到期 | 58,896 | 52,299 |
| 一年後到期 | 85,447 | 51,936 |
| | <u>554,891</u> | <u>477,868</u> |

9 以權益結算股份付款

本集團全資附屬公司卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」)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的1%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進行後方可歸屬。

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。

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。

9 以權益結算股份付款(續)

按經調整基準計算的首次公開發售前購股權計劃的加權平均行使價為0.871港元。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 | | 總計 |
|-----------|------------|------------|----------------------|------------------|-------------------|
| | | | 董事 | 僱員 | |
| 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 |
| 減：期內注銷 | | | — | (297,500) | (297,500) |
| | | | <u>20,378,750</u> | <u>9,073,750</u> | <u>29,452,500</u> |

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。

10 股息

(a) 截至二零一二年六月三十日止六個月並無宣派股息(二零一一年：每股7港仙)。

(b) 過往財政年度應付本公司權益股東之股息及中期已批准及已派付股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--|--------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 人民幣千元 (經審核) |
| 過往財政年度末期股息及下個中期已批准及已派付 末期股息每股3港仙 (二零一一年：本公司上市前向股東派付50,000,000港元) | <u>85,000</u> | <u>41,581</u> |

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，為中國航空、水路、陸路及鐵路網的主要交通樞紐，具有地理優勢及戰略競爭力。漢口北項目是華中最大的主營消費品批發商場，設計上全面承接傳統貿易批發區武漢漢正街拆遷所帶來的商機，本集團積極打造其成為國內消費品供應商、製造商、分銷商及中小企的綜合商務平台。

漢口北項目的總地盤面積約逾180萬平方米，批發商鋪單位的總建築面積(「總建築面積」)超過350萬平方米，並配備約80萬平方米的配套設施。項目分為20個獨立的批發商場，專門銷售不同種類的消費品，彙聚100多萬商品種類，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。

回顧期內，武漢市政府繼續大力支持漢口北項目發展，武漢市市長在全國人民代表大會及中國人民政治協商會議全國委員會期間表示，漢口北項目的發展對武漢意義重大，漢正街傳統市場將搬遷到漢口北，故市政府積極支持將漢口項目北打造成全中國首屈一指的專業批發市場。

截至二零一二年六月三十日止六個月，漢口北項目為本集團銷售收益貢獻人民幣5.14億元，較去年同期減少68.6%，主要是由於二零一二年上半年交付的總建築面積較二零一一年同期減少所致。回顧期內，漢口北項目已售出及交付的總建築面積為42,937平方米，每平方米平均售價為人民幣11,969元，平均售價同比上升38.6%。由於計劃於二零一二年竣工的開發項目如期於二零一二年下半年陸續竣工並將交付買家，故二零一二年下半年將交付更多建築面積。

截至二零一二年六月三十日止六個月，漢口北項目總出租面積達約57,000平方米，租金收入總金額為人民幣560萬元，較二零一一年同期增長82.6%。

二零一二年六月三十日，漢正街總計逾20,000個商戶中，11,000個商戶已自漢正街搬遷到漢口北，佔其約55%。回顧期內，首期服裝商場面積259,000平方米，已開始營業，提供逾4,300個商鋪單位。漢口北海寧皮革城二期招商情況熱烈，330多間鋪面迅速售罄。該商場預計於今年九月底開業，以售賣高級皮革用品為主，商戶品牌數量將增加約300戶。

為方便商戶，本集團於回顧期內繼續完善漢口北項目的配套設施。當中包括將中心廣場旁長達2公里的商業街規劃為一條商業街，為市場提供特色美食、休閒、娛樂、商務及醫療等服務。此外，漢口北客運站將於二零一二年底建成；輕軌1號線延長工程進展順利，預計二零一三年通車。另外，佔地115畝的物流中心部分已建成並投入使用；酒店、公寓正在興建中，已開工酒店設施約33,000平方米，寫字樓32,000平方米以及企業社區辦公樓100多棟，將為進駐商戶提檔升級創造條件。

第一企業社區·武漢

第一企業社區·武漢與我們的旗艦項目漢口北項目相距不足三公里，為商戶提供就近的辦公場所，方便商戶並改善漢口北項目的配套設施。該項目由低密度、低樓層的單租戶辦公樓與高層辦公樓組成，位於武漢盤龍城經濟技術開發區，主要客戶對象為有設立總部需求的國內中小型企業。

第一企業社區·武漢地盤面積為76.7萬平方米，總建築面積約為110萬平方米，項目建成將總共有三棟高層辦公樓、數百棟低層獨棟現代辦公樓及零售商鋪，項目預期將於二零一五年全面落成。

截至二零一二年六月三十日為止，一期、二期及1號高層辦公樓及低層辦公樓經已竣工，已建成總建築面積約170,000平方米。根據本集團發展計劃，第三期預期於二零一二年下半年竣工並出售。

第一企業社區·長沙總部基地

二零一二年一月，本集團以總代價人民幣3,870萬元，協議取得湖南省長沙市開福區一幅土地。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，計劃發展成為「卓爾第一企業社區·長沙總部基地」，不僅把武漢第一企業社區成功模式複製到長沙，並將會快速形成集群，帶動當地物流業和總部經濟發展。

第一企業社區·長沙總部基地已於回顧期內開工，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以支持其發展，預計將吸引國內大型企業的分部及湖南省內中型企業總部入駐。

武漢客廳

武漢客廳為鄰近武漢市中心的多結構、多功能文化中心，包括會議廳及展覽中心。武漢客廳繼二零一一年列為武漢市重點建設項目後，於二零一二年亦被湖北省文化廳列入湖北省重大文化建設項目名錄。

武漢客廳計劃分三期開發，第一期的總地盤面積將約為270,000平方米，總建築面積約為700,000平方米，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竣工。建成後，建設項目包括中國文化博覽中心、武漢文化藝術品交易中心、文化創意基地、特式文化街區、漢口大戲院及中國民間藏品博物館等。回顧期內，特式文化街區已完成基本建設，總建築面積為150,000平方米，預計二零一二年底可以投運。另外，文化創意產業園亦已於回顧期內完成建設，而中國文化博覽中心及武漢文化藝術品交易中心等預期於二零一二年底建成。

漢口北•卓爾生活城

漢口北•卓爾生活城包括卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑兩個住宅開發項目，均位處武漢盤龍城經濟技術開發區。

卓爾湖畔豪庭

漢口北•卓爾生活城(湖畔豪庭)是本集團旗下首個大型生活服務中心，並已於二零一二年五月正式開盤，推出共400多個單位，由於項目迎合剛需人群的置業需求，故獲客戶爭相認購，開盤首日即售出逾400個單位。卓爾湖畔豪庭總地盤面積約180,000平方米，總建築面積約330,000平方米。項目建設分兩個階段進行，第一階段已於二零一一年開工，總規劃建築面積約130,000平方米；第二階段預計於二零一二年十月開工，總規劃建築面積約為200,000平方米，整個項目預期於二零一四年七月前全面完成。

卓爾築錦苑

卓爾築錦苑總地盤面積約60,000平方米，總建築面積約170,000平方米，計劃分兩期開發。

卓爾鈺龍國際金融中心

卓爾鈺龍國際金融中心為本集團與惠譽房地產股份有限公司的合營公司，為位處武漢市金融中心區的高端商業貿易廣場和甲級寫字樓。項目總地盤面積約10,000平方米，總規劃建築面積超過97,000平方米。項目策略性位處有「武漢中環」之稱的金融中心區，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，地利位置非常優越，預期將於二零一四年全面落成。

瀋陽客廳

瀋陽客廳是以文化主題為核心的高端城市綜合項目，位於瀋陽市于洪區。該項目總地盤面積約300,000平方米，總建築面積約600,000平方米，包括住宅、SOHO、星級酒店、名品商業、文化市集、影視綜合體及中央公園等，本集團致力將其打造為瀋陽市及東北地區的文化新地標。項目將分兩期開發，第一期總建築面積約300,000平方米，預期將於二零一五年底前竣工。

武漢卓爾職業足球俱樂部

作為植根武漢的湖北省十強民營企業，本集團不單專注打造漢口北成為全國商貿中心，同時亦對推動當地文化體育事業發展不遺餘力。為支持本地足球業發展，本集團於二零一一年十二月以人民幣10,000,000元收購湖北中博足球俱樂部100%的股權。收購完成後的足球俱樂部更名為武漢卓爾職業足球俱樂部有限公司，並成為本集團旗下的全資附屬公司。武漢卓爾職業足球俱樂部有限公司現時於中國足球協會甲級聯賽參賽。

經營業績

營業額

營業額由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣1,652,000,000元減少68.1%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣526,500,000元，主要是由於本集團物業銷售收益減少。本集團來自租金收入的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣3,100,000元增加82.6%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣5,700,000元。

物業銷售

物業銷售收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣1,648,100,000元減少68.6%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣517,800,000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·武漢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：

| | 截至六月三十日止六個月 | | | | | |
|-----------|---------------------|---|----------------|---------------------|---|------------------|
| | 已售 建築面積 (平方米) | 二零一二年 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) | 二零一一年 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 | 42,937 | 11,969 | 513,954 | 189,202 | 8,638 | 1,634,333 |
| 第一企業社區·武漢 | 237 | 16,308 | 3,865 | 2,271 | 6,070 | 13,784 |
| 總計 | <u>43,174</u> | | <u>517,819</u> | <u>191,473</u> | | <u>1,648,117</u> |

於回顧期內，本集團來自物業銷售的營業額大幅減少，主要是由於二零一二年上半年交付的總建築面積顯著減少。漢口北項目的已售建築面積由截至二零一一年六月三十日止六個月的189,202平方米減少77.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的42,937平方米。相反，漢口北項目的平均售價由截至二零一一年六月三十日止六個月的每平方米人民幣8,638元增加38.6%至截至二零一二年六月三十日止六個月的每平方米人民幣11,969元。

租金收入

本集團租金收入在截至二零一二年六月三十日止六個月大幅增加，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

銷售成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣499,100,000元減少77.1%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣114,300,000元，主要是由於物業銷售減少。

毛利

毛利由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣1,152,800,000元減少64.2%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣412,200,000元，主要是由於物業銷售減少。本集團毛利率由二零一一年的69.8%增至二零一二年的78.3%，主要因漢口北項目批發商場單位的售價上漲所致。

其他虧損淨額

截至二零一二年六月三十日止六個月，持作轉售的若干非流動資產被出售，產生虧損人民幣5,100,000元(二零一一年：人民幣15,300,000元)。

其他收益

截至二零一二年六月三十日止六個月，足球俱樂部收入及沒收客戶按金分別人民幣1,800,000元及人民幣300,000元已計入綜合收益表(二零一一年：零)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣19,900,000元增加137.1%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣47,200,000元，主要是由於(i)足球俱樂部球員薪資增加人民幣18,600,000元；(ii)廣告及推廣開支增加至人民幣3,400,000元；及(iii)足球俱樂部球員簽約開支增加人民幣6,500,000元。

行政開支

行政開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣45,300,000元增加16.7%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣52,900,000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9,800,000元；(ii)差旅開支增加人民幣1,700,000元；(iii)辦公室開支增加人民幣2,300,000元；及(iv)折舊增加人民幣800,000元，惟部分被有關本公司股份於截至二零一一年六月三十日止六個月上市的法律及專業費用減少人民幣11,000,000元所抵銷。

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。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值增加人民幣102,100,000元(二零一一年：人民幣228,600,000元)。本集團投資物業公平值於截至二零一二年六月三十日止六個月內增加，是由於回顧期內武漢物業價格上漲。

分佔共同控制實體的溢利／(虧損)

分佔共同控制實體的溢利主要包括來自武漢大世界投資發展有限公司的人民幣139,100,000元(二零一一年：虧損人民幣459,000元)，反映截至二零一二年六月三十日止六個月本集團所持50%股權分佔該實體的溢利比例。

融資成本／(收入)淨額

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們自收益表扣除的融資成本淨額為人民幣1,500,000元(二零一一年：融資收入淨額人民幣1,500,000元)。

所得稅

所得稅由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣448,900,000元減少64.9%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣157,800,000元，主要是由於本集團經營溢利減少令中國企業所得稅減少，加上中國土地增值稅減少所致。本集團實際稅率由截至二零一一年六月三十日止六個月的34.5%降至截至二零一二年六月三十日止六個月的28.8%。

期內溢利

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得純利人民幣390,900,000元。本公司股東應佔純利為人民幣388,700,000元，較二零一一年同期的人民幣853,500,000元減少54.5%。

流動資金及資本來源

於二零一二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣195,100,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣970,500,000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

於回顧期內，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3,000,000元及人民幣227,100,000元。

計息銀行借貸

於二零一二年六月三十日，本集團的長期及短期銀行借貸總額為人民幣1,856,200,000元，較二零一一年十二月三十一日的人民幣1,378,400,000元增加人民幣477,800,000元。所有銀行借貸以本集團的功能貨幣人民幣計值。

負債比率

於二零一二年六月三十日，本集團的負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)仍為40.0%(二零一一年十二月三十一日：32.0%)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匯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

於二零一二年六月三十日，本集團抵押總賬面值人民幣2,884,700,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣2,960,000,000元)的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保。

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。

於二零一二年六月三十日，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1,513,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣998,800,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團僱員總計846名(二零一一年十二月三十一日：598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。截至二零一二年六月三十日止六個月，僱員福利支出為人民幣35,500,000元(二零一一年：人民幣16,800,000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。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

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在香港聯合交易所有限公司上市，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)。

截至二零一二年六月三十日，本集團已按如下方式動用所得款項淨額人民幣869,600,000元：

- 人民幣205,600,000元用於建設及／或擴充漢口北項目的批發商場與配套設施；
- 人民幣58,900,000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。

展望

二零一二年上半年，儘管人民銀行數次減息和調整存款準備金率為市場增加流動性，惟政府對調控樓市的立場仍然強硬，以恢復剛性需求為宗旨，故本集團主力發展的消費品批發商場銷售並未受影響，加上地方政府對旗艦項目漢口北項目及文化項目武漢客廳建設的大力支持，本集團對未來發展仍然樂觀。

憑藉漢口北的配套設施相繼落成及未來將有更多的商戶入駐，人流及交易量將受其帶動而大幅增長。其中，酒店用品商場、鞋材商場、及服裝商場已於短短數年間成為華中地區規模最大、成交最旺盛的行業市場。本集團亦於期內積極配合漢正街搬遷計劃，加大其他配套項目的建設力度，打造漢口北項目為全國首屈一指的專業批發市場。

隨著漢正街傳統市場搬遷改造獲得重大成功，政府方面亦繼續大力支持漢口北項目的發展，黃坡區將加速推進地區基礎建設，推出《漢口北新城綜合發展規劃》輕軌1號線延長工程、解放大道線以及利用武漢大道形成快速通道。回顧期內，輕軌1號線延長工程進展順利，預計二零一三年可以開始通車。另外，漢口北客運站亦將於二零一二年底建成，屆時將會進一步完善漢口北的交通網絡，為漢口北項目帶來協同效應。

展望未來，本集團估計將繼續受惠於龐大的中國內需，故本集團將持續專注發展本集團獨特的批發市場業務模式，並積極將其複製至中國其他地區。集團於二零一二年上半年發展了數個新項目，包括卓爾第一企業社區·長沙總部基地，以及在武漢為漢口北的服裝戶提供就近加工及生產基地的服裝加工園區。

截至二零一二年六月三十日止，集團擁有土地儲備約600萬平方米，均已獲各級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。以成功業務模式為基礎，適時拓展至中國其他地方，務求全面把握國家擴大內需戰略所產生的機遇。

遵守企業管治常規守則

於聯交所上市後，本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所披露之偏離情況外，本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日一直遵守企業管治守則所載守則條文，於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日則一直遵守經修訂企業管治守則。

守則條文A.2.1

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

截至二零一二年六月三十日止六個月，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。

守則條文A.6.7

另外，根據企業管治守則的守則條文A.6.7，獨立非執行董事及非執行董事均須出席本公司股東大會。然而，獨立非執行董事彭池先生及非執行董事傅高潮先生另有業務纏身，並無出席於二零一二年五月八日舉行的股東週年大會。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，截至二零一二年六月三十日止六個月，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及第3.22條設立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會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二零一二年六月三十日止六個月的綜合財務報表，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。

刊登中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈刊登於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的中期報告載有上市規則所規定的全部資料，亦會適時刊登於上述網站及派發予本公司股東。

承董事會命
卓爾發展集團有限公司
主席
閻志

於本公佈中，已採用1港元兌人民幣0.81522元之匯率(倘適用)，惟僅供說明，並不表示任何金額已經或應可或可於有關日期或任何其他日期按該匯率或任何其他匯率換算。

香港，二零一二年八月二十四日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事閻志先生、崔錦鋒先生、方黎先生及王丹莉女士；非執行董事傅高潮先生；以及獨立非執行董事楊瓊珍女士、張家輝先生及彭池先生。