

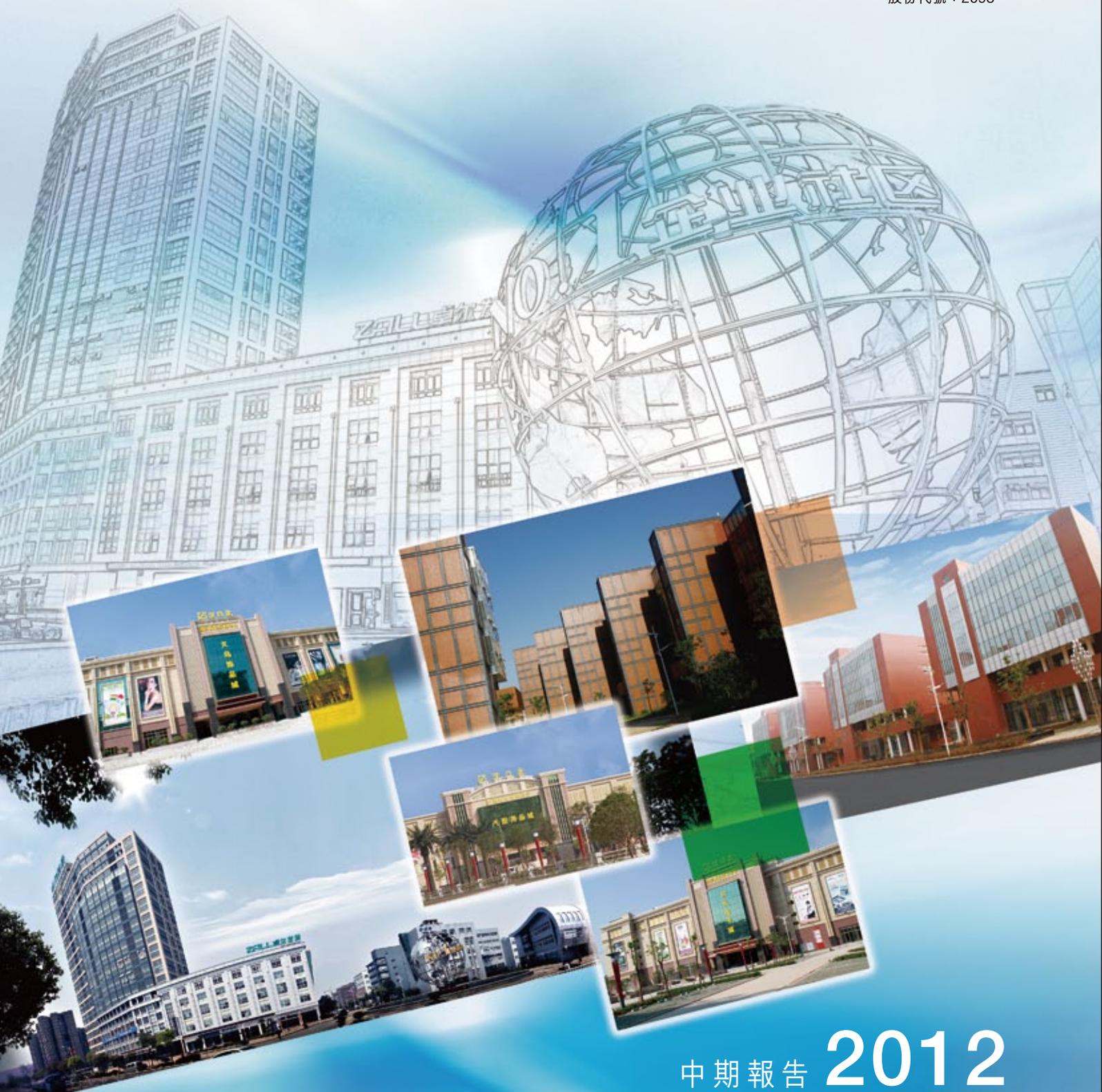
ZALL 卓尔发展

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



中期報告 2012



目錄

卓爾發展集團有限公司
二零一二年中期報告

| | |
|--------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 主席報告 | 4 |
| 管理層討論與分析 | 7 |
| 其他資料披露 | 19 |
| 綜合收益表 | 31 |
| 綜合全面收益表 | 33 |
| 綜合財務狀況表 | 34 |
| 綜合權益變動表 | 36 |
| 簡明綜合現金流量表 | 38 |
| 未經審核中期財務報告附註 | 39 |
| 致董事會之審閱報告 | 59 |

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 |

主席報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾發展集團有限公司(「本公司」或「卓爾發展」)董事(「董事」)會，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績報告。

二零一二年上半年，由於經濟環境不明朗及中華人民共和國(「中國」)中央政府嚴格實施房地產調控政策，中國房地產行業整體呈現低迷狀態。卓爾發展在此嚴峻的情勢下，積極推動各種招商活動提高旗艦項目漢口北國際商品交易中心(「漢口北」)的租住率，並取得長沙開福區之地塊，為集團未來擴展帶來儲備能量。截至二零一二年六月三十日止六個月，集團由於交付的總建築面積(「建築面積」)較去年同期低，故營業額及純利比去年同期分別下降68.1%及54.2%至人民幣5.265億元及人民幣3.909億元。計劃於二零一二年竣工的開發項目已如期於二零一二年下半年陸續完工並交付買家，故預期集團於二零一二年下半年將交付更多總建築面積。

於回顧期內，在複雜嚴峻的國內外經濟環境下，中國經濟迎難而上。由於結構調整有序推進，國內整體宏觀經濟呈現緩中趨穩、物價漲幅回落的態勢。中國國內生產總值及居民消費價格增長放緩、全國公共消費品零售總額達人民幣98,222億元，同比增長14.4%，但增幅較去年同期跌2.4個百分點。儘管如此，其中，食、穿類商品銷售仍保持較快增長，漲幅分別為11.4%及9.9%。因此，漢口北商戶的交易額持續向好，於回顧期內創新高。

自項目設計開發以來，漢口北一直獲得中央及地方政府各方支持與關注。隨著武漢地方政府對漢正街搬遷的力度不斷加大，截至二零一二年六月底，漢口北已承接漢正街逾20,000家商戶中約55%的商戶，成為全國最主要的商貿物流樞紐基地之一。在武漢兩會期間，武漢市市長更對外表示，漢口北發展對武漢意義重大，建議加大漢口北配套設施建設力度，將之打造成為全國首屈一指的批發市場。此外，國務院總理溫家寶先生亦於二零一二年五月中旬在考察湖北省期間，表示大力支持武漢建設國家中心城市，全面提升武漢交通網絡及優化產業分工及空間佈局。此等政策方向將對支持漢口北的長遠整體發展極為有利。

主席報告

截至二零一二年六月三十日止，約19,800家商戶已登記入駐漢口北，其中服裝城一期已於二零一二年三月底盛大開業，提供超過3,000多家漢派服裝與包括精品男裝在內的兒童及成人服裝等兩萬多個品牌服飾，更獲得國內一綫男裝品牌「海瀾之家」的青睞，將其武漢旗艦店設立於漢口北。

為滿足漢口北的市場需求及完善整體配套措施，漢口北市場各項配套設施正有序地展開，旨在為商戶締造營商機遇外，提供一站式的專業服務，滿足商戶的物流、金融、生活等多方面的需求。佔地115公畝的物流中心的一部分已於二零一二年三月建成並投入使用，吸引具實力、信譽的物流公司共80家入駐，使網絡覆蓋率由湖北省境內拓展向周邊省、市。

在漢口北發展中的項目外，集團於回顧期間亦取得長沙市開福區一幅使用面積逾64,000平方米土地。該地塊將用於卓爾第一企業社區•長沙總部基地項目建設。按發展計劃，該項目將包含商務酒店、A級寫字樓、獨棟辦公室等多種業態。

此外，被湖北省政府明確列入二零一二年政府工作報告中文化產業重點發展項目的武漢客廳，發展進度理想。該項目竣工後將成為鄰近武漢市中心的多結構、多功能文化中心，並將設有會展中心。

主席報告

回顧期內，卓爾發展的獨特業務模式及不懈的努力，持續獲國家級新聞媒體及本集團同行業的認同及關注。其中，二零一二年五月，集團榮獲中國指數研究院二零一二年省市房地產優秀企業研究成果之「二零一二年湖北省房地產公司30強」之一的稱號；二零一二年六月，在北京召開的全國創先表彰大會上，卓爾發展獲中共中央組織部授予「全國創先爭優先進基層黨組織」的光榮稱號，成為武漢僅有的兩家獲獎民企之一。另外，武漢客廳亦獲中國電影界榮選為第29屆金雞獎頒獎會場。這些榮譽不僅對集團起了鼓舞作用，更提高消費者的信心及外界對集團項目的肯定。

展望二零一二年下半年，預期國際經濟環境將維持複雜多變，而面對國際需求疲弱、人民幣升值、企業成本快速上漲等因素衝擊，國內經濟下半年的增長動力將仍然較弱。在目前的經濟形勢下，中央明確提出二零一二年下半年經濟工作要堅持穩中求進，把穩增長及擴大內需放在首要的位置。在此等政策方向支持下，預期二零一二年下半年社會消費品零售總額將會維持一定的增長。卓爾發展作為領先的消費品批發商場及商用物業提供商和服務商，正好能把握內需增長的機遇，攜手與客戶締造共贏。

配合漢正街拆遷工作繼續全速推進，更多漢正街商戶將陸續進駐漢口北，加上集團銳意舉辦多類型推廣招商活動，漢口北的佔用率將會穩步上升。加上集團計劃於二零一二年竣工的項目預期會如期完工，集團有信心將於該獨特的業務領域再創佳績。不但如此，集團將繼續積極物色合適商機，將我們成功的業務模式向其他地區拓展，進一步提升表現。

本人謹此衷心感謝各位股東、客戶及投資者對集團的支持及信任，以及各位董事成員、管理層和員工為集團優異表現所作的貢獻。未來，卓爾發展將繼續追求更強、更快的發展，爭取為股東帶來最高回報。

閻志

主席

香港，二零一二年八月二十四日

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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，預計二零一二年底前可以投運。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前建成。

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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 | | | | | |
|--------|-------------|--------|---------|---------|-------|-----------|
| | 二零一二年 | | | 二零一一年 | | |
| | 已售 | 平均售價 | 營業額 | 已售 | 平均售價 | 營業額 |
| | 建築面積 | (已扣除 | (人民幣千元) | 建築面積 | (已扣除 | (人民幣千元) |
| | (平方米) | 營業稅) | | (平方米) | 營業稅) | |
| | 人民幣元／ | 平方米 | | 人民幣元／ | 平方米 | |
| | | | | | | |
| 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 | 43,174 | | 517,819 | 191,473 | | 1,648,117 |

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。

管理層討論與分析

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

管理層討論與分析

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%。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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，本集團僱用總計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。

管理層討論與分析

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在香港聯合交易所有限公司(「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。

其他資料披露

購股權計劃詳情

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及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。

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

本公司董事(「董事」)會(「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。

其他資料披露

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。

其他資料披露

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二零一二年六月三十日，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。

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. 關於期內註銷297,500份購股權，於二零一二年六月三十日可根據首次公開發售前購股權計劃發行的股份總數為29,452,500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。

其他資料披露

4. 根據首次公開發售前購股權計劃於二零一一年六月二十日已授出但未獲行使的購股權詳情如下：

| 承授人及職務 | 獲授購股權 所涉股份數目 | 截至二零一二年 | 於二零一二年 | 悉數行使 購股權後的 概約持股 百分比 |
|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------|
| | | 六月三十日 止六個月 已註銷的 購股權數目 | 六月三十日 尚未行使 購股權數目 | |
| 董事 | | | | |
| 閻志 | 14,875,000 | — | 14,875,000 | 0.4214% |
| 崔錦鋒 | 1,487,500 | — | 1,487,500 | 0.0421% |
| 方黎 | 1,190,000 | — | 1,190,000 | 0.0337% |
| 王丹莉 | 1,338,750 | — | 1,338,750 | 0.0379% |
| 傅高潮 | 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 | 1,190,000 | — | 1,190,000 | 0.0337% |
| 劉琴 | 892,500 | — | 892,500 | 0.0253% |
| 李斌 | 788,375 | — | 788,375 | 0.0223% |
| 曹天斌 | 788,375 | — | 788,375 | 0.0223% |
| 安升龍 | 714,000 | — | 714,000 | 0.0202% |
| 田虎 | 714,000 | — | 714,000 | 0.0202% |
| 閻雪琴 | 714,000 | — | 714,000 | 0.0202% |
| 張晶 | 446,250 | — | 446,250 | 0.0126% |
| 張雪飛 | 446,250 | — | 446,250 | 0.0126% |
| 黃萱 | 446,250 | — | 446,250 | 0.0126% |
| 曾宇 | 446,250 | — | 446,250 | 0.0126% |
| 明漢華 | 297,500 | — | 297,500 | 0.0084% |
| 彭環 | 297,500 | — | 297,500 | 0.0084% |
| 劉虹 | 297,500 | — | 297,500 | 0.0084% |
| 丁勝 | 297,500 | — | 297,500 | 0.0084% |
| 張敏 | 297,500 | (297,500) | — | — |
| 彭濤 | 297,500 | — | 297,500 | 0.0084% |
| 總計 | 29,750,000 | (297,500) | 29,452,500 | 0.8415% |

其他資料披露

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 |
|-------------------------------|---------------|
| 由二零一一年七月十三日(「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。

其他資料披露

董事購買股份或債券之權利

截至二零一二年六月三十日止六個月，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

截至二零一二年六月三十日，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。

* 百分比按於二零一二年六月三十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。

其他資料披露

(2) 於本公司相關股份的權益

| 董事姓名 | 權益性質 | 於二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 | | 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 | 於二零一二年 六月三十日 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，於二零一二年六月三十日，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。

其他資料披露

主要股東

於二零一二年六月三十日，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。

* 百分比按於二零一二年六月三十日所擁有普通股份數目除以本公司已發行股份數目計算。

遵守企業管治常規守則

於聯交所上市後，本公司已採納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。

其他資料披露

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。

關連交易

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團與其關連人士訂有關連交易。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。截至二零一二年六月三十日止六個月，卓爾控股向漢口北集團支付的租金總額為人民幣6,000元(二零一一年：人民幣零元)。

其他資料披露

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。

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。

核數師

本中期財務報告未經審核，但已由香港執業會計師畢馬威會計師事務所根據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。

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。

其他資料披露

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。

董事

於本報告日期，本公司的執行董事為閻志先生、崔錦鋒先生、方黎先生及王丹莉女士；本公司的非執行董事為傅高潮先生；以及本公司的獨立非執行董事為楊瓊珍女士、張家輝先生及彭池先生。

承董事會命
卓爾發展集團有限公司
主席
閻志

香港，二零一二年八月二十四日

綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核
(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 | | (114,329) | (499,144) |
| 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 | | (52,854) | (45,304) |
| 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 | | 102,079 | 228,608 |
| 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) | (1,517) | 1,482 |
| 除稅前溢利 | | 548,648 | 1,301,974 |
| 所得稅 | 5 | (157,762) | (448,869) |
| 期內溢利 | | 390,886 | 853,105 |

綜合收益表(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核
(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) |
| 下列人士應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 388,687 | 853,537 |
| 非控股權益 | | 2,199 | (432) |
| 期內溢利 | | 390,886 | 853,105 |
| 每股盈利 | 6 | | |
| 基本(人民幣元) | | 0.11 | 0.24 |
| 攤薄(人民幣元) | | 0.11 | 0.24 |

第39至58頁所載附註為本中期財務報告一部分。有關應付本公司權益股東的股息詳情載於附註16。

綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核
(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) |
| 期內溢利 | | 390,886 | 853,105 |
| 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 | | (598) | (233) |
| 期內全面收入總額 | | 390,288 | 852,872 |
| 下列人士應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 388,089 | 853,304 |
| 非控股權益 | | 2,199 | (432) |
| 期內全面收入總額 | | 390,288 | 852,872 |

第39至58頁所載附註為本中期財務報告一部分。

綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日 — 未經審核
(以人民幣列示)

| | 附註 | 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) |
|----------------------|----|------------------------------------|-----------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 7 | 18,715 | 20,627 |
| 投資物業 | 8 | 4,080,092 | 3,773,100 |
| 於一間共同控制實體的權益 | | 181,230 | 42,135 |
| | | 4,280,037 | 3,835,862 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 9 | 4,267,377 | 2,695,545 |
| 持作出售已竣工物業 | 10 | 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 | 11 | 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 | 12 | 195,112 | 970,540 |
| | | 5,672,879 | 5,053,102 |
| 分類為持作出售非流動資產 | | 187,000 | 195,000 |
| | | 5,859,879 | 5,248,102 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 13 | 2,120,101 | 1,816,584 |
| 銀行貸款 | 14 | 355,166 | 374,454 |
| 即期稅項負債 | | 303,833 | 382,433 |
| 遞延收入 | | 608,674 | 608,348 |
| | | 3,387,774 | 3,181,819 |
| 與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債 | | 40,724 | 44,109 |
| | | 3,428,498 | 3,225,928 |

綜合財務狀況表(續)

於二零一二年六月三十日 — 未經審核
(以人民幣列示)

| | 附註 | 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) |
|--------------|----|------------------------------------|-----------------------------------------|
| 流動資產淨值 | | 2,431,381 | 2,022,174 |
| 資產總值減流動負債 | | 6,711,418 | 5,858,036 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 14 | 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 |
| | | 2,074,952 | 1,552,053 |
| 資產淨值 | | 4,636,466 | 4,305,983 |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 29,071 | 29,071 |
| 儲備 | | 4,081,757 | 3,773,473 |
| 本公司權益股東應佔總權益 | | 4,110,828 | 3,802,544 |
| 非控股權益 | | 525,638 | 503,439 |
| 權益總額 | | 4,636,466 | 4,305,983 |

於二零一二年八月二十四日獲董事會批准及授權刊發

閻志
主席

王丹莉
執行董事

第39至58頁所載附註為本中期財務報告一部分。

綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

| 附註 | 本公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | |
|---------------|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| | 股本 | 中國 | | | 以權益 結算股份 | | | 總計 | 非控股 權益 | 權益總額 |
| | | 法定儲備 | 其他儲備 | 支付儲備 | 滙兌儲備 | 保留溢利 | | | | |
| 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 | |
| 截至二零一一年六月三十日止 | | | | | | | | | | |
| 六個月的權益變動： | | | | | | | | | | |
| 期內溢利 | — | — | — | — | — | 853,537 | 853,537 | (432) | 853,105 | |
| 其他全面收入 | — | — | — | — | (233) | — | (233) | — | (233) | |
| 全面收入總額 | — | — | — | — | (233) | 853,537 | 853,304 | (432) | 852,872 | |
| 轉撥至中國法定儲備 | — | 23,868 | — | — | — | (23,868) | — | — | — | |
| 非全資附屬公司注資 | — | — | — | — | — | — | — | 71,540 | 71,540 | |
| 期內已宣派股息 | 16(b) | — | — | — | — | (41,581) | (41,581) | — | (41,581) | |
| 以權益結算股份支付交易 | 15 | — | — | 7,117 | — | — | 7,117 | — | 7,117 | |
| 於二零一一年六月三十日 | — | 30,882 | (3,631) | 15,810 | 407 | 2,526,266 | 2,569,734 | 119,017 | 2,688,751 | |

綜合權益變動表(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

| 附註 | 本公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | | 非控股 權益 | 權益總額 |
|----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| | 股本 | 股份溢價 | 中國 | | 以權益 結算股份 | | 滙兌儲備 | 保留溢利 | 總計 | 權益 | | |
| | | | 法定儲備 | 其他儲備 | 支付儲備 | 滙兌儲備 | | | | | | |
| 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 | 人民幣 千元 | 人民幣 千元 | |
| 於二零一二年一月一日 | 29,071 | 1,179,689 | 75,316 | (104,334) | 21,260 | (20,707) | 2,622,249 | 3,802,544 | 503,439 | 4,305,983 | | |
| 截至二零一二年六月三十日止 六個月的權益變動： | | | | | | | | | | | | |
| 期內溢利 | — | — | — | — | — | — | 388,687 | 388,687 | 2,199 | 390,886 | | |
| 其他全面收入 | — | — | — | — | — | (598) | — | (598) | — | (598) | | |
| 全面收入總額 | — | — | — | — | — | (598) | 388,687 | 388,089 | 2,199 | 390,288 | | |
| 非控股權益注資 | — | — | — | — | — | — | — | — | 20,000 | 20,000 | | |
| 上一年度批准股息 | 16(b) | — | — | — | — | — | (85,000) | (85,000) | — | (85,000) | | |
| 以權益結算股份支付交易 | 15 | — | — | — | 5,195 | — | — | 5,195 | — | 5,195 | | |
| 於二零一二年六月三十日 | 29,071 | 1,179,689 | 75,316 | (104,334) | 26,455 | (21,305) | 2,925,936 | 4,110,828 | 525,638 | 4,636,466 | | |

第39至58頁所載附註為本中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核
(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) |
| 經營(所用)／所得現金 | | (867,096) | 212,334 |
| 已付中國稅項 | | (217,661) | (113,489) |
| 經營活動(所用)／所得現金淨額 | | (1,084,757) | 98,845 |
| 投資活動所得／(所用)現金淨額 | | 1,806 | (125,234) |
| 融資活動所得現金淨額 | | 308,121 | 127,141 |
| 現金及現金等價物(減少)／增加淨額 | | (774,830) | 100,752 |
| 於一月一日現金及現金等價物 | | 970,540 | 304,874 |
| 滙率變動影響 | | (598) | (232) |
| 於六月三十日現金及現金等價物 | 12 | 195,112 | 405,394 |

第39至58頁所載附註為本中期財務報告一部分。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

本中期財務報告根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的相關披露條文編製，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。

本中期財務報告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告時，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。

本中期財務報告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。

本中期財務報告未經審核，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。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第59至60頁。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準(續)

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資料，作為先前已呈報的資料，並非本公司各相關財政期間的法定財務報表，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該等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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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」)發展及銷售物業、提供物業管理服務、發展及經營物業。

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 |
| | 526,513 | 1,651,984 |

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一個分部，故並無呈列本集團的經營分部資料。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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 | 二零一一年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (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：撥充發展中物業及發展中投資物業資本的款項 | (79,057) | (20,131) |
| | 3,637 | — |
| 銀行費用及其他 | 619 | 1,216 |
| 利息收入 | (2,739) | (2,698) |
| | 1,517 | (1,482) |

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

4 除稅前溢利(續)

| | 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) |
| (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 |
| | 35,483 | 16,807 |

| | 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) |
| (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 |

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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 |
| | 132,885 | 456,691 |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差額的產生及撥回 | 24,877 | (7,822) |
| | 157,762 | 448,869 |

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

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

企業所得稅撥備乃根據本集團中國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。適用於本集團中國附屬公司之企業所得稅稅率為25%(二零一一年：25%)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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為在中國獲認可的計稅方法，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，中國居民企業就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。根據中港兩地避免雙重徵稅安排，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將來分派時就遞延稅項負債計提撥備。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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)及於中期內已發行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)除以視作根據本公司首次公開發售前購股權計劃(附註15)無償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(二零一一年：3,529,750,000股)計算。

7 物業、廠房及設備

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團以成本人民幣2,988,000元(二零一一年：人民幣1,932,000元)收購物業、廠房及設備項目。截至二零一二年六月三十日止六個月，賬面淨值人民幣2,423,000元的物業、廠房及設備項目(二零一一年：無)售出，錄得出售虧損人民幣367,000元(二零一一年：無)。

樓宇均位於中國根據中期租賃持有之土地上。

二零一二年六月三十日，本集團賬面值為人民幣2,345,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣2,420,000元)的若干樓宇並無房產證。二零一二年六月三十日，本集團正在申請相關房產證。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

8 投資物業

以公平值列賬之投資物業於二零一二年及二零一一年六月三十日由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)重估。估值乃由第一太平戴維斯基於將考慮復歸業權可能帶來收入的租金淨收入資本化，以及(如適用)根據物業現況之市值經參考可比較市場交易作出。更新後，已就投資物業於期內綜合收益表確認淨收益人民幣136,752,000元(二零一一年：人民幣210,960,000元)及相關遞延稅項人民幣34,188,000元(二零一一年：人民幣52,741,000元)。

若干授予本集團的銀行貸款由賬面總值人民幣2,525,064,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣2,671,534,000元)的投資物業及發展中投資物業共同抵押作擔保(附註14)。

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。

9 發展中物業

| | 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) |
|-----------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 預期於一年內收回 | | |
| 待售發展中物業 | 1,942,632 | 1,057,527 |
| 預期於一年後收回 | | |
| 持作未來發展之待售物業 | 1,199,383 | 298,040 |
| 待售發展中物業 | 1,125,362 | 1,339,978 |
| | 2,324,745 | 1,638,018 |
| | 4,267,377 | 2,695,545 |

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

9 發展中物業(續)

於二零一二年六月三十日，本集團金額為人民幣41,833,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣41,610,000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。截至二零一二年六月三十日，本集團正與有關國土局協商變更該等物業的指定用途。

10 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。

於二零一二年六月三十日，賬面總值為人民幣117,796,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣117,796,000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14)。

11 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 |
| 逾期超過3個月但不足12個月 | 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 |
| | 814,305 | 903,660 |

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)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

11 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30%至50%，而餘下應付款項須於簽署合同當日前支付。

12 現金及現金等價物

於二零一二年六月三十日，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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13 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 |
| | 2,120,101 | 1,816,584 |

貿易及其他應付款項所包括的貿易應付賬款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 |
| | 554,891 | 477,868 |

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 銀行貸款

於二零一二年六月三十日，本集團有抵押銀行貸款償還情況如下：

| | 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) |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 即期 | | |
| 短期銀行貸款 | 14,500 | — |
| 非即期銀行貸款的即期部分 | 340,666 | 374,454 |
| | 355,166 | 374,454 |
| 非即期 | | |
| 銀行貸款 | 1,841,666 | 1,378,354 |
| 減：非即期銀行貸款的即期部分 | (340,666) | (374,454) |
| | 1,501,000 | 1,003,900 |
| | 1,856,166 | 1,378,354 |

於二零一二年六月三十日，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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 銀行貸款(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月，銀行貸款的年利率介乎5.85%至9.31%(截至二零一一年十二月三十一日止年度：5.67%至9.66%)，並以下列資產作擔保：

| | 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) |
|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 受限制現金 | 39,417 | 19,329 |
| 投資物業 | 1,280,064 | 1,627,534 |
| 發展中投資物業 | 1,245,000 | 1,044,000 |
| 持作開發以供出售之租賃土地 | — | 21,270 |
| 待售發展中物業 | 202,515 | 130,087 |
| 持作出售竣工物業 | 117,796 | 117,796 |
| | 2,884,792 | 2,960,016 |

於二零一二年六月三十日，本集團銀行貸款人民幣150,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣170,000,000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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15 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。

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 | | |
|-----------|------------|------------|------------------|-----------|------------|
| | | | 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 |
| 減：期內注銷 | | | — | (297,500) | (297,500) |
| | | | 20,378,750 | 9,073,750 | 29,452,500 |

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15 以權益結算股份付款(續)

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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

16 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) | 85,000 | 41,581 |

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

17 開發成本之資本承擔

於二零一二年六月三十日，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：

| | 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) |
|-----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 已訂約但未撥備 | | |
| — 發展中投資物業 | 11,457 | 12,391 |
| — 發展中物業 | 1,199,964 | 1,677,162 |
| | 1,211,421 | 1,689,553 |

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

18 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：

| | 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) |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保 | 1,513,034 | 998,763 |

本公司董事認為，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。

由於本公司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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

19 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(包括向本公司董事支付之款項)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) |
| 薪金、工資及其他福利 | 1,425 | 1,207 |
| 定額福利供款退休計劃之供款 | 43 | 19 |
| 以權益結算股份支付的開支 | 4,447 | 6,092 |
| | 5,915 | 7,318 |

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註4(b))。

(b) 其他關連方交易

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團自卓爾控股有限公司(就上市規則而言，為本公司關連人士)收取租金收入人民幣6,000元(二零一一年：人民幣零元)。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。

致董事會之審閱報告

致卓爾發展集團有限公司董事會之審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

吾等已審閱載於第31至58頁的中期財務報告，此報告包括卓爾發展集團有限公司(「貴公司」)於二零一二年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合收益表、全面收益表、權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務報告必須符合該規則的有關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號*中期財務報告*。董事須負責根據國際會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

吾等的責任是根據吾等的審閱對中期財務報告作出結論，並按照吾等協定的委聘條款僅向董事會整體呈報，除此之外本報告並無其他用途。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。

審閱範圍

吾等根據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。審閱中期財務報告包括主要向負責財務及會計事務的人員查詢，及應用分析與其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故吾等無法保證可知悉在審核中或會發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。

致董事會之審閱報告(續)

結論

按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零一二年六月三十日中期財務報告並無於各重大方面根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一二年八月二十四日