

# 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 2014





# 目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論與分析	5
其他資料披露	15
綜合損益表	26
綜合損益及其他全面收益表	27
綜合財務狀況表	28
綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	32
未經審核中期財務報告附註	33

# 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

### 提名委員會

楊瓊珍女士(主席)  
崔錦鋒先生  
彭池先生

## 公司資料(續)

### 薪酬委員會

彭池先生(主席)  
方黎先生  
楊瓊珍女士

### 公司秘書

陳靜儀女士(於二零一四年八月一日獲委任)

### 公司網站

<http://www.zallcn.com/>

### 授權代表

王丹莉女士  
陳靜儀女士

### 香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road  
George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 法律顧問

盛德律師事務所

### 主要往來銀行

交通銀行  
中國建設銀行  
中國民生銀行股份有限公司  
漢口銀行  
中國工商銀行

# 主席報告

本集團深刻認識到宏觀市場環境的變化以及對企業整體發展產生的影響，本集團在戰略發展方向和業務經營策略上，也將與時俱進，作出適應市場發展的戰略性調整，將在注重現金流的同時，將資源集中到本集團的核心業務，以全國性的商貿批發市場為依托，積極探索和發展相關倉儲、物流、電商和金融服務，將本集團逐步轉型為以批發市場為平台，同時提供各種相關增值服務的綜合性控股集團。

在業務布局方面，除了目前發展中的武漢、瀋陽、天津、荊州外，上半年進一步確定了昆明卓爾亞洲博覽城項目，該項目是本集團的又一次重要戰略布局，能直接將商貿物流業務以昆明為中心輻射到東南亞地區。此外，本集團在中西部和華東、華南地區也正在做相應準備，計劃構建一個全國性的由主要城市和次級城市形成的商貿物流網絡。

在業務拓展方面，以批發市場為核心的倉儲物流收入正在持續增長，結合新一代交易模式的線下及線上業務融合的電商業務也正在積極發展中。今年上半年，「湖北省電子商務示範基地」正式落戶漢口北；中國首家O2O大型現代化商貿物流中心—天津卓爾電商城項目也受到市場的熱烈歡迎，本集團在電商業務已經做出了有益嘗試。另外，圍繞眾多商戶金融服務需求的金融業務也會是集團未來業務發展的增長點。本集團將積極探索並力爭將倉儲、物流、電商和金融服務發展成為本集團除批發市場業務外的重要組成部分。

在中央再次明確指出將透過推進城鎮化，擴大國家內需市場以拉動消費力；在國家十二五規劃提倡加快中國現代物流業發展等政策的支持下，本集團將繼續受惠於中國強勁的內需所帶來的龐大機遇，憑藉漢口北項目成功的商業模式，積極拓展全國業務網絡布局，攜手與客戶締造共贏局面、再創佳績。

本人謹此衷心感謝各位股東、客戶及投資者對本集團的支持及信任，以及各位董事成員、管理層和員工為本集團優異表現所作的貢獻。未來本集團將繼續追求更強、更快的發展，爭取為股東創造最佳投資回報。

**閻志**

主席

香港，二零一四年八月二十九日

# 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」)為本集團的旗艦項目，為華中最大的主營消費品的批發商場，設計上全面承接武漢傳統貿易批發區漢正街拆遷所帶來的商機。漢口北的總地盤面積約逾180萬平方米，批發商舖單位的總建築面積(「建築面積」)超過350萬平方米。項目分為20多個獨立的批發商場，專門銷售不同種類的消費品，匯聚100萬商品種類，本集團致力於把漢口北項目打造成為國內消費品供應商、製造商、分銷商及中小企業的綜合商務平台。

截至二零一四年六月三十日止六個月，共有約625個商戶已經從漢正街搬遷至漢口北項目，位於漢正街的6個獨立市場搬遷至漢口北項目，這將進一步提升該區域商戶交易量及人流量。

配套交通方面，塔子湖東路已經建成開通，岱家山橋梁翻新也已經納入政府規劃，這些交通配套設施的建設將有效緩解目前岱黃高速的交通壓力，使得盤龍城及漢口北地區的人流、物流進出武漢市區更加便捷。此外，連接漢口北項目及武漢市的輕軌一號線項目已經於二零一四年五月二十八日通車運營。漢口北國際商品交易中心也因此成為國內少見的直接接駁軌道交通的大型現代商貿物流中心。

借助於漢口北項目集中眾多商戶的平台優勢，今年上半年「湖北省電子商務示範基地」正式落戶漢口北，漢口北將發展成為華中最大的電子商務集群。為了進一步推動漢口北市場繁榮和加快電子商務發展，漢口北特別打造了可容納1,600餘戶廠家、3,000餘戶電商企業及賣家的電商基地。

截至二零一四年六月三十日止六個月，漢口北項目為本集團銷售收入貢獻人民幣82,200,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣393,700,000元)，較去年同期減少79.1%，主要是由於二零一四年上半年交付的總建築面積較二零一三同期減少所致。回顧期內，漢口北項目已售出及交付的總建築面積為7,119平方米，每平方米平均售價(「平均售價」)為人民幣11,542元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣11,102元)，平均售價較二零一三年同期略升4.0%，主要是因為隨著市場的繁榮，卓爾及漢口北的品牌價值也得到了市場進一步的認可。

截至二零一四年六月三十日止六個月，漢口北項目總出租面積達約417,511平方米(截至二零一三年六月三十日止六個月：162,432平方米)，租金收入總金額為人民幣40,800,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣15,900,000元)，較二零一三年同期增長156.6%。

## 管理層討論與分析(續)

### 第一企業社區 • 武漢

第一企業社區 • 武漢為獨具特色的商業園區，與本集團漢口北項目相距不足三公里，為漢口北項目商戶提供就近的辦公場所。該項目位於武漢盤龍城經濟技術開發區，主要對象為有設立總部需求的中小型企業。總規劃建築面積約為110萬平方米的第一企業社區 • 武漢項目共規劃有三棟高層辦公樓、數百棟低層獨棟現代辦公樓及零售商舖。

截至二零一四年六月三十日止六個月，第一企業社區 • 武漢為本集團銷售收入貢獻人民幣26,400,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣130,900,000元)，較二零一三年減少79.8%。主要是由於二零一四年上半年交付的總建築面積較二零一三年同期減少所致。

### 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開發區。

#### 卓爾湖畔豪庭

本集團旗下漢口北首個大型生活服務中心—卓爾湖畔豪庭已於二零一二年開盤，該項目為本集團為漢口北量身打造的專屬配套居住區。總地盤面積約180,000平方米，建築面積超過300,000平方米。項目分兩個階段進行施工，預期將於二零一五年前全面完成。

截至二零一四年六月三十日止六個月，卓爾湖畔豪庭為本集團銷售收入貢獻人民幣53,500,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣314,200,000元)，與去年同期相比減少83.0%，主要是由於二零一四年上半年交付的總建築面積較二零一三年同期減少所致，平均售價為每平方米人民幣4,623元。

#### 卓爾築錦苑

計劃分兩期開發的住宅開發項目卓爾築錦苑地處武漢盤龍城經濟開發區，總地盤面積達約60,000平方米，建築面積約170,000平方米。整個項目預期不遲於二零一五年底完成。

### 武漢客廳

總建築面積逾80萬平方米的武漢客廳鄰近武漢市中心，為多結構、多功能的文化中心，為客戶提供多元化的文化體驗。該項目為本集團重點建設的大型城市綜合體項目，集中國文化藝術品展覽、藝術品交易中心、文化影視創意產業基地及酒店設施等於一身。武漢客廳於二零一二年被湖北省文化廳列入湖北省重大文化建設項目名錄。此外，該項目被列為武漢「十二五」重大文化投資項目。本集團將積極把其打造為中國文化交流的創新平台和文化產業的示範園區，並將利用其進一步配合本集團現有及目標客戶的業務需求與增長。

## 管理層討論與分析(續)

武漢客廳將分三期開發，第一期主要包括居住單元及辦公樓。截至二零一四年六月三十日止六個月，該項目為本集團貢獻銷售收入人民幣267,200,000元。第二期及第三期主要包括居住單元、辦公樓、零售商舖、交易中心及酒店設施等，將如期進行並逐步於二零一四年至二零一六年完工。

### 卓爾第一企業社區 • 長沙總部基地

卓爾第一企業社區 • 長沙總部基地項目位於長沙市開福區。本集團把第一企業社區 • 武漢的成熟開發運營經驗複製到長沙，這將快速高效地形成總部企業集群，促進長沙地區物流業和總部經濟產業的發展。

第一企業社區 • 長沙總部基地的建設工程已於二零一二年啟動，總建築面積約為200,000平方米。一期工程預計將於二零一四年竣工。目前主體已全部完工，各項工程均道路管網，園林綠化等也進入收尾階段。辦公樓預售計劃於二零一四年下半年啟動，預計將吸引大量湖南省內大型及中型企業入駐。

### 卓爾金融中心

卓爾金融中心為本集團擁有51%的開發項目，地處武漢市中心金融區，本集團計劃將該項目打造成為高端商業貿易廣場和甲級寫字樓。項目總建築面積超過97,000平方米，總地盤面積近10,000平方米。截至二零一四年上半年，本集團積極推進項目施工，主體結構已封頂，即將進行內外裝飾工程，幕牆工程、電梯、空調等工程。預期該項目將於二零一五年下半年為本集團帶來租金收入。

### 瀋陽客廳

位於瀋陽市的瀋陽客廳是以文化主題為核心的高端城市綜合項目。項目涵蓋生態住宅、商務SOHO、星級酒店、名品商業、文化市集、影視綜合體及中央公園等於一身，計劃分兩期開發。總地盤面積約150,000平方米，目前一期已規劃總建築面積超過300,000平方米。本集團致力將該項目打造為瀋陽市及東北地區的文化新地標。項目已於二零一三年開始施工，部份第一期項目預期於二零一四年底竣工。

### 天津卓爾電商城

天津卓爾電商城選址天津西青大學城，扼守京津交通主幹道，坐擁航空、高鐵、高速公路黃金交通樞紐，10分鐘到達天津南站，30分鐘到達天津站、天津西站、35分鐘到達天津濱海國際機場，總建築面積300萬平方米，預計將於二零一四年開始施工並在五年內將形成面向京津、覆蓋華北、輻射東北亞的重要商品集散基地。



## 管理層討論與分析 (續)

天津卓爾電商城複制漢口北承接百年漢正街的成功經驗，以現代物流、電子商務及信息化手段對傳統批發業進行徹底升級改造，承接京津中心城區動批、大紅門、木樨、大胡同、瑞景、永濠、洋貨等地的批發市場外遷升級，是中國首家O2O大型現代化商貿物流中心，將成為華北最大消費品集散平台。天津卓爾電商城將幫助實體批發商網上拓展新空間，成為網商實體配套新基地，為每一個實體批發商開網店，建立統一網上交易平臺，輔導商家自主網絡推廣，提供網上支付、金融支持、全面信息化等服務，同時為電商企業配套最優線下實體服務，成為電商企業倉儲中心、金融服務中心和創業孵化中心。

天津卓爾電商城一期國際商貿城投資20億元，建築面積61.2萬平方米，涵蓋小商品、服裝、鞋業皮具、酒店用品、文體用品、日化用品、家紡飾品、兒童用品、副食調料等主要消費品交易品類，一期將形成10大專業批發市場集群，並擁有倉儲中心、物流配送、電子商務、金融支持、信息化管理等綜合配套服務體系。

### 荊州卓爾城

荊州卓爾城位於荊州西部臨港工業新城「金三角」核心地帶，區位優越，交通便捷。東部直抵九陽大道緊鄰九陽機械電子工業園區；西臨引江濟漢運河與華中農高區隔河相望；北臨漢宜高鐵和滬渝高速；南接荊州李埠港區與長江大學農學院毗鄰。318國道貫穿項目東西，距離荊州古城高速公路口、荊州楚都客運站、荊州火車站均5公里距離。

荊州卓爾城總建築面積339萬平方米，一期國際商貿城，總規劃建築面積31萬平方米，共有標準商舖6,300餘個，是華中地區首屈一指的新型專業批發市場。

### 卓爾亞洲博覽城

本集團於二零一四年六月八日和雲南省滇中產業新區管理委員會簽訂戰略合作框架協議（「框架協議」），將投資於位於中國雲南省大板橋鎮的大型綜合物流及貿易中心（「卓爾亞洲博覽城項目」）的發展及建設。該項目土地總面積約為2,001,000平方米，當中約1,334,000平方米將用作物流用途及倉庫設施，餘下約667,000平方米將用作商業用途。

卓爾亞洲博覽城項目的預計總建築面積約為3,300,000平方米。截至本報告期末，該項目仍然處於規劃階段，預計在今年十一月取得第一期土地，年底前開始動工。

## 管理層討論與分析(續)

### 武漢卓爾足球俱樂部

武漢卓爾職業足球俱樂部有限公司(「卓爾足球俱樂部」)由本集團於二零一一年收購。卓爾足球俱樂部二零一三年參加中國足球協會超級聯賽，二零一四年參加中國足球協會甲級聯賽。

作為植根武漢的湖北省十強民營企業，本集團認為經營足球隊可大大提升本集團於本地社區的品牌形象，並借助球隊的聯賽活動，將卓爾品牌帶到全國，並有利於卓爾打造一個全國的商貿物流網絡。

### 經營業績

#### 營業額

本集團的營業額由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣860,300,000元減少44.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣481,700,000元，主要是由於本集團物業銷售收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣838,700,000元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣429,400,000元。

#### 物業銷售

本集團物業銷售收益來自銷售漢口北項目的批發商場單位、第一企業社區•武漢總部基地的辦公室及零售單位、卓爾生活城•湖畔豪庭及武漢客廳的住宅單位。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							
	二零一四年				二零一三年			
	平均售價 (已扣除 營業稅)				平均售價 (已扣除 營業稅)			
	已售 建築面積 (平方米)	人民幣元/ 平方米	營業額 (人民幣千元)	所佔%	已售 建築面積 (平方米)	人民幣元/ 平方米	營業額 (人民幣千元)	所佔%
漢口北項目	7,119	11,542	82,166	19.1	35,462	11,102	393,703	46.9
第一企業社區•武漢	6,658	3,972	26,444	6.2	39,707	3,296	130,864	15.6
卓爾生活城•湖畔豪庭	11,577	4,623	53,521	12.5	68,654	4,576	314,158	37.5
武漢客廳	45,553	5,866	267,221	62.2	—	—	—	—
總計	70,907		429,352	100.0	143,823		838,725	100.0

## 管理層討論與分析 (續)

於回顧期內，本集團來自物業銷售的營業額大幅減少，主要是由於二零一四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二零一三年六月三十日止六個月的35,462平方米減少79.9%至截至二零一四年六月三十日止六個月的7,119平方米。卓爾第一企業社區•武漢總部基地已售建築面積由39,707平方米減少83.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的6,658平方米。卓爾生活城•湖畔豪庭已售建築面積由68,654平方米減少83.1%至截至二零一四年六月三十日止六個月的11,577平方米。

武漢客廳於二零一三年下半年開始為本集團貢獻收入。截至二零一四年六月三十日止六個月，武漢客廳已售總建築面積為45,553平方米，為本集團貢獻收入人民幣267,200,000元。

### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣15,900,000元大幅增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣41,800,000元，是由於本集團繼續留作出租的漢口北項目的批發商場單位數目增加。

### 毛利

毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣403,400,000元減少50.4%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣200,100,000元。本集團毛利率由二零一三年上半年的46.9%降至二零一四年上半年的41.5%，主要由於期內交付物業組合變化所致。截至二零一三年六月三十日止六個月，約46.9%的物業銷售收益來自漢口北項目，其中批發商場單位的毛利率通常保持在70%以上。截至二零一四年六月三十日止六個月，僅約19.1%的物業銷售收益主要來自漢口北項目，而其餘80.9%的物業銷售收益則來自第一企業社區•武漢總部基地、卓爾生活城項目及武漢客廳，其中該等項目的整體毛利率遠低於漢口北項目。

### 其他虧損淨額

截至二零一四年六月三十日止六個月，持作出售的若干非流動資產被出售，產生出售虧損人民幣2,600,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣4,400,000元)。

### 其他收益

截至二零一四年六月三十日止六個月，足球俱樂部的相關收入及政府補助分別人民幣6,900,000元及人民幣70,400,000元已計入綜合損益表(截至二零一三年六月三十日止六個月：分別為人民幣13,800,000元及人民幣1,000,000元)。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣60,700,000元輕微增加4.1%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣63,200,000元，主要是由於行銷人員薪資增加人民幣7,000,000元；及被足球俱樂部的相關費用以及廣告及推廣開支減少人民幣5,000,000元所抵銷。

## 管理層討論與分析(續)

### 行政開支

行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣71,200,000元輕微增加1.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣71,900,000元，主要是由於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700,000元；捐贈增加人民幣1,400,000元及被以權益結算股份支付的開支減少人民幣1,400,000元所抵銷。

### 投資物業公平值及持作出售非流動資產增加以及持作出售竣工物業轉為投資物業的公平值收益

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。獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於有關回顧期末按投資法及直接比較法重估本集團投資物業。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值及持作出售非流動資產大幅增加人民幣951,300,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣165,800,000元)及持作出售竣工物業轉為投資物業的公平值收益人民幣281,200,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣114,200,000元)。本集團投資物業公平值於截至二零一四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及首次確認來自於本集團於天津的投資物業公平值增加人民幣671,600,000元。

### 分佔合營企業的溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月，分佔合營企業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41,000,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣56,000,000元)，反映本集團所持50%股權分佔該實體的溢利比例。

### 融資收入及成本

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得利息收入人民幣12,900,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣1,800,000元)。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得融資成本淨額人民幣65,500,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣12,500,000元)。該增加主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月銀行及其他借貸以及可換股債券利息增加。

### 所得稅

所得稅由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣195,900,000元增加198.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣583,800,000元，主要是由於投資物業公平值變動的暫時差額產生之遞延稅項增加，而此乃主要由於天津及漢口北的遞延稅項負債分別增加人民幣317,300,000元及人民幣104,200,000元。本集團實際稅率由截至二零一三年六月三十日止六個月的34.3%升至截至二零一四年六月三十日止六個月的43.9%。

## 管理層討論與分析(續)

### 期內溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得純利人民幣746,600,000元，較二零一三年同期的人民幣374,500,000元大幅增加99.4%。

### 流動資金及資本來源

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物、短期銀行存款及受限制現金總額為人民幣1,689,100,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,307,800,000元)。於二零一四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,009,800,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣738,800,000元)，包括以外幣計值相當於人民幣41,900,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣59,600,000元)的銀行存款。

### 資本開支

於回顧期內，本集團與物業、廠房及設備以及投資物業有關的資本開支總額分別為人民幣4,600,000元及人民幣455,300,000元。

### 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行貸款及其他金融機構貸款總額為人民幣6,306,500,000元，較二零一三年十二月三十一日的人民幣5,097,800,000元增加人民幣1,208,700,000元。所有銀行貸款及其他金融機構貸款以本集團的功能貨幣人民幣計值。

### 可換股債券

截至二零一四年六月三十日，本集團於二零一三年六月十九日發行的可換股債券相等於人民幣667,200,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣608,300,000元)。截至二零一四年六月三十日，未到期的可換股債券本金為100,000,000美元，年利率為5.5%，於二零一八年六月十九日到期。

### 淨負債比率

於二零一四年六月三十日，本集團的淨負債比率(按借貸總額，扣除現金及現金等價物淨額、受限制現金及短期銀行存款，除以總權益扣除可換股債券產生的公平值變動損益後計算)為74.6%(二零一三年十二月三十一日：69.8%)。

### 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

於二零一四年六月三十日，本集團抵押總賬面值人民幣8,106,800,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,619,400,000元)的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保。

## 管理層討論與分析(續)

### 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。

於二零一四年六月三十日，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1,871,700,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,533,400,000元)。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團僱員總計1,100名(二零一三年十二月三十一日：939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。截至二零一四年六月三十日止六個月，僱員薪酬及福利支出為人民幣28,100,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣25,500,000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。

### 展望

在中央政治局會議及十八大中央經濟工作會議上，城鎮化被認為是擴大內需的最大潛力之一，這將成為未來經濟的主要增長點。本集團未來將抓住市場需求和機遇，積極擴展業務版圖，攜手與客戶締造共贏局面。本集團最大項目漢口北項目將繼續完善物流及配套設施，其中塔子湖東路已經建成開通，岱家山橋梁翻新也已經納入政府規劃，連接漢口北項目及武漢市的輕軌一號線項目已經於二零一四年五月二十八日通車運營，漢口北國際商品交易中心也因此成為國內少見的直接接駁軌道交通的大型現代商貿物流中心，這些便捷的交通網絡，將推動市場人流及交易量攀升。

## 管理層討論與分析(續)

隨著中小企業對推進在線業務的需求日益增加，互聯網技術推動線上業務和線下業務的融合，本集團以商品批發交易市場為基礎的「大平台」優勢得以體現，以此平台衍生的倉儲、物流、電商服務和金融服務均有非常大的市場空間。今年上半年「湖北省電子商務示範基地」正式落戶漢口北，借助於漢口北項目集中眾多商戶的平台優勢，漢口北將發展成為華中最大的電子商務集群。本集團正在開發的天津卓爾電商城是中國首家O2O大型現代化商貿物流中心，將幫助實體批發商網上拓展新空間，成為網商實體配套新基地，為每一個實體批發商開網店，建立統一網上交易平台，輔導商家自主網絡推廣，提供網上支付、金融支持、全面信息化等服務。

此外，本集團正在考慮將現有的業務作出戰略調整，通過引入戰略夥伴或資產剝離的方式，降低非核心地產開發業務在整個集團業務的比例，集中資源發展商貿批發市場平台及其相關的倉儲、物流、電商和金融服務。

截至二零一四年六月三十日，本集團有土地儲備約680萬平方米，均已獲各級政府機構授予土地使用權證，預計足以應付未來三至五年的開發需求。本集團將逐步完成全國佈局，務求全面把握國家擴大內需戰略帶來的機遇。

# 其他資料披露

## 購股權計劃詳情

於二零一一年六月二十日根據本公司唯一股東通過的決議案，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

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(續)

### 3. 可根據購股權計劃發行的股份總數

因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的股份最大數目合共不得超過350,000,000股。

### 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、聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17.02(2)(d)條所規定的資料及第17.02(4)條所規定的免責聲明；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短期限

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短期限。

### 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或接納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最高者：(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；及(iii)一股普通股的面值。

## 其他資料披露(續)

### 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二零一四年六月三十日，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首次公開發售前合資格參與者(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. 除於期內註銷297,500份購股權外，於二零一四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29,155,000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。

## 其他資料披露(續)

4. 於二零一一年六月二十日可根據首次公開發售前購股權計劃發行的股份總數為29,750,000股。於二零一四年六月三十日尚未行使的購股權詳情如下：

承授人及職務	截至	截至	於二零一四年 六月三十日 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
	二零一三年 十二月三十一日 已授出 購股權項下 之股份數目	二零一四年 六月三十日止 期間已註銷/ 失效/行使的 購股權數目		
<b>董事</b>				
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%
<b>高級管理層及/或本集團 其他僱員</b>				
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)	—	—
劉虹	297,500	—	297,500	0.0084%
丁勝	297,500	—	297,500	0.0084%
彭濤	297,500	—	297,500	0.0084%
<b>總計</b>	<b>29,452,500</b>	<b>(297,500)</b>	<b>29,155,000</b>	<b>0.833%</b>

## 其他資料披露(續)

### 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(續)

### 董事購買股份或債券之權利

截至二零一四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

截至二零一四年六月三十日，各董事及本公司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；或根據上市規則附錄十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。

\* 百分比按於二零一四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(續)

### (2) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	於二零一四年 一月一日至 二零一四年 六月三十日 期間已行使/ 失效/註銷的購股權	於二零一四年 六月三十日 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*
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，於二零一四年六月三十日，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之任何權益或淡倉(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或淡倉)，或本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條須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(續)

### 主要股東

就任何董事所知，於二零一四年六月三十日，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，擁有或當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

名稱	權益性質	所持股份或	
		相關股份數目	持股百分比 <sup>(3)</sup>
卓爾發展投資有限公司	實益擁有人	2,975,000,000 <sup>(1)</sup>	85%
PAG Holdings Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 <sup>(2)</sup>	7.2%
Pacific Alliance Group Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 <sup>(2)</sup>	7.2%
Pacific Alliance Investment Management Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 <sup>(2)</sup>	7.2%
Pacific Alliance Group Asset Management Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 <sup>(2)</sup>	7.2%
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.	實益擁有人	252,073,119 <sup>(2)</sup>	7.2%

附註：

- (1) 卓爾發展投資有限公司為一間由閻志全資擁有的公司。
- (2) Pacific Alliance Group Asset Management Limited是Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.的一般合夥人，並由Pacific Alliance Investment Management Limited全資擁有，Pacific Alliance Group Limited擁有Pacific Alliance Investment Management Limited的90%股權，而PAG Holdings Limited擁有Pacific Alliance Group Limited的99.17%股權。因此，Pacific Alliance Group Asset Management Limited、Pacific Alliance Investment Management Limited、Pacific Alliance Group Limited及PAG Holdings Limited均視作擁有Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.所持合共252,073,119股股份的權益。該等股份可能因Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.悉數行使所持可換股債券所附轉換權而發行。可換股債券的更多詳情載於本中期報告綜合財務報表附註16。
- (3) 該百分比按於二零一四年六月三十日所持普通股數目除以本公司已發行股份數目計算。

## 其他資料披露(續)

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無任何人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)知會本公司，彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

### 遵守企業管治常規守則

本公司於聯交所上市後已致力於維持嚴格企業管治常規及程序並已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所披露的偏離外，本公司於截至二零一四年六月三十日止整個期間一直遵守企業管治守則所載守則條文。

#### 守則條文A.2.1

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

截至二零一四年六月三十日止期間，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，負責監督期內本集團的運作。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

根據企業管治守則之守則條文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楊瓊珍女士以及非執行董事傅高潮先生另有業務纏身，並無出席於二零一四年五月二十六日舉行的本公司股東週年大會。



## 其他資料披露(續)

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

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，於截至二零一四年六月三十日止期間及截至刊發截至二零一四年六月三十日止期間中期業績公佈之日止，全體董事均一直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

截至二零一四年六月三十日止期間，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

截至二零一四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、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

### 與中國基建港口有限公司(「中國基建」)簽訂轉授權協議

於二零一三年十月四日，本公司之附屬公司卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」)與中國基建訂立轉授權協議(「轉授權協議」)，據此，中國基建同意向卓爾香港轉租位於香港中環交易廣場第二期16樓1606室的辦公物業，租期自二零一三年十月九日至二零一六年五月三十一日，每月轉租費為34,402港元。截至二零一四年六月三十日止期間，轉授權費用總金額為206,412港元(相當於約人民幣167,380元)。

中國基建由本公司的一名控股股東閻志先生擁有74.97%權益，根據上市規則，閻志先生為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，轉授權協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。由於交易的各項百分比低於0.1%，位於上市規則第14A.33條規定的最低限額範圍內，因此，該交易豁免遵守上市規則第14A章項下適用的呈報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

向中國基建收取的轉授權費乃根據轉授權協議按公平原則經參考當時的現行市場費率後釐定。轉授權協議乃按一般商業條款訂立，其條款並不遜於本集團與獨立第三方之間訂立的條款。

## 其他資料披露(續)

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為轉授權協議項下之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

截至二零一四年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核及未經核數師審閱，惟經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期財務報告所載截至二零一三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，並非本公司於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。核數師已於二零一四年三月二十八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，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二零一四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及財務報告，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。

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。

### 董事

於本報告日期，執行董事為閻志先生、崔錦鋒先生、方黎先生及王丹莉女士；非執行董事為傅高潮先生；以及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，二零一四年八月二十九日

# 綜合損益表

截至二零一四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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	3	481,654	860,268
銷售成本		(281,523)	(456,829)
毛利		200,131	403,439
其他虧損淨額	4	(2,552)	(4,273)
其他收益	4	78,011	15,577
銷售及分銷開支		(63,186)	(60,732)
行政及其他開支		(71,888)	(71,203)
投資物業公平值變動前經營溢利		140,516	282,808
投資物業及分類為持作出售 非流動資產之公平值增加	9	951,308	165,797
轉撥持作出售竣工物業至 投資物業的公平值收益	9	281,223	114,232
投資物業公平值變動後經營溢利		1,373,047	562,837
應佔合營企業溢利		41,036	55,974
可換股債券嵌入式衍生工具部份的公平值變動	16	(31,090)	(37,671)
融資收入	5(a)	12,942	1,751
融資成本	5(a)	(65,465)	(12,497)
除稅前溢利		1,330,470	570,394
所得稅	6	(583,830)	(195,905)
期內溢利		746,640	374,489
下列人士應佔：			
本公司權益股東		733,575	349,054
非控股權益		13,065	25,435
期內溢利		746,640	374,489
每股盈利	7		
基本(人民幣元)		0.21	0.10
攤薄(人民幣元)		0.21	0.10

第33至52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19。

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期內溢利	746,640	374,489
期內其他全面收入(稅後及重新分類調整):		
其後可重新分類至損益之項目:		
下列產生之匯兌差額:		
— 換算中國內地境外附屬公司財務報表, 經扣除零稅項	3,606	(1,445)
期內全面收入總額	750,246	373,044
下列人士應佔:		
本公司權益股東	737,181	347,609
非控股權益	13,065	25,435
期內全面收入總額	750,246	373,044

第33至52頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	139,888	141,914
投資物業	9	8,813,800	7,140,800
於合營企業的權益		815,923	774,888
無形資產		11,839	16,516
遞延稅項資產		13,487	2,520
		<b>9,794,937</b>	8,076,638
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	6,748,350	5,666,134
持作出售竣工物業	11	1,649,607	1,614,518
存貨		607	156
即期稅項資產		104,299	92,618
貿易及其他應收款項、預付款項及按金	12	1,521,043	1,381,771
可供出售非上市股本證券		500	500
短期銀行存款		90,000	150,000
受限制現金		589,294	419,023
現金及現金等價物	13	1,009,763	738,758
		<b>11,713,463</b>	10,063,478
分類為持作出售非流動資產		<b>144,700</b>	158,000
		<b>11,858,163</b>	10,221,478
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	4,356,771	3,526,622
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	1,869,858	2,012,808
可換股債券—應付利息	16	16,843	1,040
即期稅項負債		69,116	72,089
遞延收入		602,707	600,726
		<b>6,915,295</b>	6,213,285
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債		<b>35,386</b>	35,935
		<b>6,950,681</b>	6,249,220

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一四年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產淨值		4,907,482	3,972,258
資產總值減流動負債		14,702,419	12,048,896
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	4,436,680	3,084,950
可換股債券	16	650,308	607,257
遞延收入		32,294	36,586
遞延稅項負債		1,921,804	1,430,949
		7,041,086	5,159,742
資產淨值		7,661,333	6,889,154
股本及儲備			
股本		29,071	29,071
儲備		7,012,863	6,273,349
本公司權益股東應佔總權益		7,041,934	6,302,420
非控股權益		619,399	586,734
權益總額		7,661,333	6,889,154

於二零一四年八月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

閻志  
主席

王丹莉  
執行董事

第33至52頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月—未經審核  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔										
	中國				以權益 結算股份			總計	非控股權益	權益總額	
	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	支付儲備	匯兌儲備	保留溢利				
附註	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	
於二零一三年一月一日		29,071	1,179,689	75,329	(104,334)	30,378	(20,860)	3,688,179	4,877,452	541,461	5,418,913
截至二零一三年六月三十日止											
六個月的權益變動：											
期內溢利		—	—	—	—	—	—	349,054	349,054	25,435	374,489
其他全面收入		—	—	—	—	—	(1,445)	—	(1,445)	—	(1,445)
全面收入總額		—	—	—	—	—	(1,445)	349,054	347,609	25,435	373,044
非控股權益注資		—	—	—	—	—	—	—	—	60,000	60,000
轉撥至中國法定儲備		—	—	3,070	—	—	—	(3,070)	—	—	—
上一年度批准股息	19(b)	—	—	—	—	—	—	(167,286)	(167,286)	—	(167,286)
以權益結算股份支付交易	17	—	—	—	—	3,694	—	—	3,694	—	3,694
於二零一三年六月三十日		29,071	1,179,689	78,399	(104,334)	34,072	(22,305)	3,866,877	5,061,469	626,896	5,688,365

## 綜合權益變動表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月—未經審核  
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔									
	中國				以權益 結算股份	匯兌儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	支付儲備					
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	
於二零一四年一月一日	29,071	1,179,689	89,496	(104,334)	36,621	(18,596)	5,090,473	6,302,420	586,734	6,889,154
截至二零一四年六月三十日止 六個月的權益變動：										
期內溢利	—	—	—	—	—	—	733,575	733,575	13,065	746,640
其他全面收入	—	—	—	—	—	3,606	—	3,606	—	3,606
全面收入總額	—	—	—	—	—	3,606	733,575	737,181	13,065	750,246
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	19,600	19,600
轉撥至中國法定儲備	—	—	8,609	—	—	—	(8,609)	—	—	—
以權益結算股份支付交易	17	—	—	—	2,333	—	—	2,333	—	2,333
於二零一四年六月三十日	29,071	1,179,689	98,105	(104,334)	38,954	(14,990)	5,815,439	7,041,934	619,399	7,661,333

第33至52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

截至二零一四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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營所用現金		(467,429)	(368,938)
已付中國稅項		(119,142)	(410,177)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(586,571)</b>	<b>(779,115)</b>
購置物業、廠房及設備付款		(4,567)	(1,812)
短期銀行存款減少/(增加)		60,000	(150,000)
投資活動產生之其他現金流量		12,942	121,751
<b>投資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>68,375</b>	<b>(30,061)</b>
發行可換股債券所得款項		—	599,115
新增銀行貸款所得款項		1,718,300	1,595,300
償還銀行貸款		(489,600)	(84,900)
已付利息及其他借貸成本		(292,434)	(185,144)
融資活動產生之其他現金流量		(150,671)	(579,796)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>785,595</b>	<b>1,344,575</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>267,399</b>	<b>535,399</b>
於一月一日的現金及現金等價物		738,758	998,131
匯率變動影響		3,606	(1,445)
於六月三十日的現金及現金等價物	13	1,009,763	1,532,085

第33至52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

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 1 編製基準

本中期財務報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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，該資料於二零一四年八月二十九日獲授權刊發。

本中期財務報告按照與二零一三年年度財務報表所採用者相同的會計政策編製，惟預期於二零一四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，須以截至結算日之基準作出影響政策應用以及資產及負債、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。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及節選解釋附註。附註包括對了解卓爾發展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)自二零一三年年度財務報表以來財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及相關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。

本中期財務報告乃未經審核及未經核數師審閱，惟經審核會員會審閱。

中期財務報告所載截至二零一三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，並非本公司該財政年度的法定財務報表，而是對該等財務報表的摘錄。截至二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表於本公司註冊辦事處可供查閱。核數師已於二零一四年三月二十八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

國際會計準則委員會已頒佈下列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之修訂及一項新詮釋。當中，下列變動與本集團的財務資料相關：

- 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號之修訂，*投資實體*
- 國際會計準則第32號之修訂，*抵銷金融資產及金融負債*
- 國際會計準則第36號之修訂，*非金融資產可收回金額披露*

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 2 會計政策變更(續)

該等變動並無對如何編製或呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況構成重大影響。

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。

## 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、酒店經營、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、酒店經營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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銷售物業	429,353	838,725
物業管理服務	6,636	4,744
租金收入	41,841	15,932
酒店經營	2,878	—
其他	946	867
	481,654	860,268

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。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 4 其他虧損淨額及其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>其他虧損淨額</b>		
出售分類為持作出售非流動資產的虧損	2,552	4,436
其他	—	(163)
	<b>2,552</b>	<b>4,273</b>
<b>其他收益</b>		
政府補助	70,435	1,000
足球俱樂部相關收益	6,943	13,774
其他	633	803
	<b>78,011</b>	<b>15,577</b>

## 5 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
(a) 融資(收入)／成本		
融資收入		
利息收入	(12,942)	(1,751)
融資成本		
可換股債券利息(附註16)	44,734	2,647
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	208,330	128,811
其他借貸成本	50,410	19,776
減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業的款項	(242,551)	(142,495)
	<b>60,923</b>	<b>8,739</b>
銀行費用及其他	4,504	3,758
匯兌盈餘淨額	38	—
	<b>65,465</b>	<b>12,497</b>

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 5 除稅前溢利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
(b) 僱員成本		
薪金、工資及其他福利	22,674	18,649
向定額供款退休計劃供款	3,131	3,152
以權益結算股份支付的開支	2,333	3,694
	<b>28,138</b>	25,495
(c) 其他項目		
攤銷	4,677	3,947
折舊	6,593	3,500
出售物業成本(i)	247,457	447,339

(i) 出售物業成本已扣除政府補助人民幣35,647,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

### 6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	52,333	76,443
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	52,157	46,485
	<b>104,490</b>	122,928
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額的產生及撥回	479,340	72,977
	<b>583,830</b>	195,905

(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(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 6 所得稅(續)

### (ii) 中國企業所得稅

中國企業所得稅之撥備乃以根據中國相關所得稅規則及法規釐定之本集團中國附屬公司之估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於本集團中國附屬公司之中國企業所得稅稅率為25%(二零一三年：25%)。

### (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，出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%的累進稅率繳納中國土地增值稅。

此外，本集團的若干附屬公司均須繳納中國土地增值稅，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8%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中國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) 中國股息預扣稅

中國企業所得稅法及其實施細則規定，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，惟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。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 7 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733,575,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣349,054,000元)及於中期期間已發行3,500,000,000股普通股(截至二零一三年六月三十日止六個月：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733,575,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣349,054,000元)除以就本公司首次公開發售前購股權計劃(附註17)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3,520,479,000股(二零一三年六月三十日：3,529,452,500股)計算。

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止期間，轉換可換股債券均具反攤薄影響。

## 8 物業、廠房及設備

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團以成本人民幣4,567,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣1,902,000元)收購物業、廠房及設備項目。截至二零一四年六月三十日止六個月概無物業、廠房及設備項目售出。

樓宇均位於中國根據中期租賃持有之土地上。

二零一四年六月三十日，本集團賬面值為人民幣35,816,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣36,865,000元)的若干樓宇並無房產證。本集團正在申請相關房產證。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 9 投資物業

本集團之投資物業組合(包括「非流動資產」項下記錄的投資物業及「流動資產」項下分類為持作出售的投資物業)按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」)於二零一四年六月三十日重估之公平值列賬。估值乃由第一太平戴維斯參考物業權益之市值(即物業經適當推銷後自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易之估計金額)作出。評估於中國之物業權益時，第一太平戴維斯採用投資法(收入法)，計及物業權益之現時租金收入及租約的續約可能性，亦採用直接比較法，參考鄰近地區相若物業的近期交易。有關估值已就可比較物業與估值物業之交易日期、樓齡及建築面積等差異作出調整。此外，董事亦定期及於根據現況及形勢認為適合時檢討其投資物業戰略，並因本集團訂立租賃協議開始經營租賃導致若干持作出售竣工物業之用途更改為賺取租金收入，而將若干持作出售竣工物業轉撥至投資物業。有鑒於此，該等物業之公平值變動已在轉撥時於綜合損益表中確認。截至二零一四年六月三十日止期間，已就投資物業於期內之綜合損益表確認公平值收益總計人民幣1,232,531,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣280,029,000元)及相關遞延稅項人民幣489,960,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣70,007,000元)。

若干授予本集團的銀行貸款由賬面總值人民幣2,176,059,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,075,059,000元)的投資物業及發展中投資物業共同抵押作擔保(附註15)。

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。

## 10 發展中物業

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
待售發展中物業	5,799,195	4,862,178
持作未來發展之待售物業	949,155	803,956
	6,748,350	5,666,134

於二零一四年六月三十日，賬面總值為人民幣4,991,125,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,604,764,000元)的若干發展中物業用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註15)。



## 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 11 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。

於二零一四年六月三十日，賬面總值為人民幣565,099,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣565,099,000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15)。

### 12 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
即期	18,745	36,008
逾期超過3個月但不足12個月	56,231	13,182
逾期超過12個月	16,641	4,004
貿易應收款項，扣除呆賬撥備	91,617	53,194
預付營業稅及其他稅項	114,641	102,267
按金、預付款項及其他應收款項	1,314,785	1,226,310
	1,521,043	1,381,771

貿易應收款項主要來自銷售物業所得款項。

於二零一四年六月三十日，鑑於客戶數目眾多，本集團並無集中信貸風險。本集團於期內並無錄得重大壞賬虧損。

### 13 現金現金等價物

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,009,763	738,758

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行及手頭現金包括價值人民幣41,881,000元(二零一三年：人民幣59,572,000元)之外幣。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 14 貿易及其他應付款項

於呈報期末，按發票日期呈報之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	13,102	266,975
3個月以上12個月以內	872,446	587,873
12個月以上	550,969	89,207
貿易應付款項及票據	1,436,517	944,055
預收款項	2,015,148	2,037,316
其他應付款項及應計費用	905,106	545,251
	4,356,771	3,526,622

### 15 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一四年六月三十日，本集團須償還之銀行貸款及其他金融機構貸款如下：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
即期		
有抵押		
銀行貸款(附註(i)及(ii))	1,394,858	1,646,808
其他金融機構貸款		
— 即期部分(附註(i)及(iii))	165,000	90,000
無抵押		
銀行貸款(附註(i))	310,000	276,000
	1,869,858	2,012,808

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 15 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
銀行貸款(附註(i))	3,251,680	1,984,950
其他金融機構貸款		
一非即期部分(附註(i)及(iii))	530,000	410,000
無抵押		
銀行貸款(附註(i))	655,000	690,000
	4,436,680	3,084,950
	6,306,538	5,097,758

於二零一四年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款均以本集團現時旗下附屬公司各自的功能貨幣計值。

截至二零一四年六月三十日止六個月，銀行貸款及其他金融機構貸款年利率介乎6.00%至9.66%(截至二零一三年十二月三十一日止年度：每年6.00%至9.66%)，並由以下資產作擔保：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
受限制現金	374,500	374,500
投資物業	484,059	484,059
發展中投資物業	1,692,000	1,591,000
持作開發以供出售之租賃土地	1,059,697	929,721
待售發展中物業	3,931,428	1,675,043
持作出售竣工物業	565,099	565,099
	8,106,783	5,619,422

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 15 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

- (i) 本集團若干銀行信貸及借貸須符合有關：(1)本集團若干營運附屬公司財務狀況表比率；(2)本集團若干營運附屬公司溢利分派限制；或(3)如售出有關物業項目可售總面積70%則須提早償還本金之契諾的規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反該等契諾，則已支取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，並與其債務人進行溝通。
- (ii) 於二零一四年六月三十日，本集團於中國的商業銀行獲得的未動用貸款融資總額為人民幣310,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,167,300,000元)。
- (iii) 於二零一四年六月三十日，本集團總額為人民幣1,622,340,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,662,670,000元)的銀行貸款未遵守所施加之契諾。該未遵守情況主要與下列情況有關：(1)一間營運附屬公司於期末未能實現若干財務狀況表比率，及(2)一間營運附屬公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度分派溢利，及(3)若干銀行可根據已收現金要求提早還款。本公司董事認為於二零一四年六月三十日，該等銀行貸款為非流動負債。此意見乃基於相關銀行於二零一四年六月三十日發出的通知，當中確認該等附屬公司不會被視為違反契諾及該等銀行不會要求該等附屬公司提早還款。
- (iv) 就其他金融機構貸款人民幣200,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣200,000,000元)而言，倘售出有關物業項目可售總面積70%(以下稱為「70%觸發點」)，則須提早償還本金，本公司董事認為於二零一四年六月三十日，該貸款為非流動負債，此乃由於報告期末，簽約可售總面積低於70%。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，並未違反70%觸發點之契諾。此外，根據二零一二年十二月三十一日發出的書面確認函，有關金融機構確認，即使本集團在達致70%觸發點後並無提早償還本金，亦不會被視為違反契諾規定。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 16 可換股債券

於二零一三年六月十九日，本公司發行本金總額100百萬美元二零一八年六月十九日(「到期日」)到期的可換股債券，並附有選擇權可於二零一三年六月十九日後12個月期間結束當日或之前發行不超過50百萬美元增發債券，惟須經本公司與認購人雙方同意。可換股債券年息5.5厘，須每半年支付。明確應由本公司支付的所有款項由本公司所有附屬公司(根據中國法律組建者除外)擔保。

倘截至到期日可換股債券持有人未行使換股權，或可換股債券未被購買或贖回，則本公司將贖回債券，贖回價為本金額的135.40722%、截至到期日的未付累計利息及不轉換溢價付款(定義見下文)。

可換股債券持有人轉換可換股債券為普通股的權利如下：

- 自二零一三年六月十九日起至到期日前第七日營業時間結束止可隨時行使換股權。
- 按照可換股債券的條款，因轉換可換股債券而發行的股份數目將按可換股債券的本金額(以7.7636港元兌1.00美元的固定匯率轉換)除以當時生效的每股3.0799港元(初步「換股價」，可予調整)計算。
- 換股價可於二零一四年六月十九日及二零一五年六月十九日根據本公司股價重定。

根據可換股債券的條款及條件，本公司於贖回任何可換股債券時須按可換股債券本金額每200,000美元支付13,160美元(「不轉換溢價付款」)。

倘(i)可換股債券持有人於二零一六年六月十九日選擇；或(ii)發生除牌、停牌或控制權變更後，可換股債券持有人可要求本公司贖回可換股債券。

倘(i)因若干法律或法規修訂導致本公司有責任或將有責任支付額外稅款；或(ii)原已發行的可換股債券中至少90%已轉換、贖回或購買及註銷，則本公司可贖回可換股債券。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 16 可換股債券(續)

於二零一四年六月十九日，本公司將換股價調整為每股2.72港元。

上述換股權及贖回權視為可換股債券嵌入式衍生部分，並於各報告日期重估。

於二零一四年六月三十日，可換股債券未贖回本金額為100百萬美元。

於本集團綜合財務狀況表確認的可換股債券分析如下：

	主負債部分 人民幣千元	衍生 工具部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年六月十九日發行的可換股債券初步公平值 與負債部分有關的發行開支	506,584 (18,503)	110,186 —	616,770 (18,503)
發行可換股債券所得款項淨額	488,081	110,186	598,267
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月的變動：</b>			
利息開支(i)(附註5(a))	2,647	—	2,647
衍生工具部分公平值變動	—	37,671	37,671
匯率調整	848	—	848
於二零一三年六月三十日及二零一三年七月一日的結餘	491,576	147,857	639,433

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 16 可換股債券(續)

	主負債部分 人民幣千元	衍生 工具部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止六個月的變動：</b>			
利息開支	43,140	—	43,140
期內已付利息開支	(17,032)	—	(17,032)
衍生工具部分公平值變動	—	(50,355)	(50,355)
匯率調整	(6,889)	—	(6,889)
於二零一三年十二月三十一日的結餘	510,795	97,502	608,297
減：一年內到期的應付利息	(1,040)	—	(1,040)
於二零一三年十二月三十一日可換股債券的非流動部分	509,755	97,502	607,257
於二零一四年一月一日的結餘	510,795	97,502	608,297
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月的變動：</b>			
利息開支(i)(附註5(a))	44,734	—	44,734
期內已付利息開支	(16,930)	—	(16,930)
衍生工具部分公平值變動	—	31,090	31,090
匯率調整	(40)	—	(40)
於二零一四年六月三十日的結餘	538,559	128,592	667,151
減：一年內到期的應付利息	(16,843)	—	(16,843)
於二零一四年六月三十日可換股債券的非流動部分	521,716	128,592	650,308

(i) 利息開支

可換股債券負債部分的利息開支使用實際利率法以實際年利率18.28%計算。

(ii) 已行使換股權

於二零一四年六月三十日，可換股債券並未轉換。

(iii) 根據可換股債券認購協議，可換股債券須於各報告期符合關於本集團財務狀況比率及本公司股東應佔權益數額之契諾。倘本集團違反該等契諾，則可換股債券須按要求即時償還。本集團定期監控其對有關契諾的遵守情況。於二零一四年六月三十日，概無違反與可換股債券有關之契諾。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 17 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。

(a) 有關授出的條款及條件如下：

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	二零一六年七月十二日	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	二零一六年七月十二日	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	二零一六年七月十二日	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	二零一六年七月十二日	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



# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 17 以權益結算股份付款(續)

(b) 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：

	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日尚未行使	0.871	29,452,500
於截至二零一四年六月三十日止六個月被沒收	0.871	(297,500)
於二零一四年六月三十日尚未行使	0.871	29,155,000
於二零一四年六月三十日可行使	0.871	13,387,500

於二零一四年六月三十日，首次公開發售前購股權的加權平均剩餘預計年期為2年(二零一三年十二月三十一日：2.5年)。

(c) 購股權的公平值及假設

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(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 18 金融工具之公平值計量

### (a) 以公平值計量之金融資產及負債

#### (i) 公平值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具之公平值，並按照國際財務報告準則第13號—公平值計量之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量乃經參考以下估值技術所使用的輸入數據的可觀察性及重要性而分類及釐定其層級：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據，即於計量日在活躍市場上對相同資產或負債的未經調整報價計量之公平值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據，即不符合第一層級的可觀察輸入數據及未有採用不可觀察的重要輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據乃指無法取得市場資料的輸入數據
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值

	於二零一四年	於二零一四年六月三十日			於二零一三年	於二零一三年十二月三十一日		
	六月三十日	分類如下之公平值計量			十二月三十一日	分類如下之公平值計量		
	之公平值	第一層級	第二層級	第三層級	之公平值	第一層級	第二層級	第三層級
	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
經常性公平值計量								
衍生金融工具：								
可換股債券的								
嵌入式衍生								
工具部分	128,592	—	128,592	—	97,502	—	97,502	—

截至二零一四年六月三十日止六個月，第一層級與第二層級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一三年：無)。本集團的政策為於報告期末確認當期發生之公平值層級轉撥。

#### (ii) 第二層級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

嵌入可換股債券的轉換期權及購回期權的公平值以二叉樹模型釐定。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 18 金融工具之公平值計量(續)

#### (b) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一四年六月三十日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具的賬面值較二零一三年十二月三十一日並無重大不同，惟以下金融工具除外，其賬面值及公平值披露如下：

	於二零一四年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	於二零一四年 六月三十日 之公平值 人民幣千元	於二零一四年六月三十日 分類如下之公平值計量			於二零一三年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元
			第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元		
可換股債券負債部分	538,559	548,753	—	548,753	—	510,795	537,673

### 19 股息

(a) 截至二零一四年六月三十日止六個月並無宣派股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

(b) 於中期批准及派付之過往財政年度應付本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於下個中期批准及派付之過往財政年度末期股息每股零港仙 (截至二零一三年六月三十日止六個月：6港仙)	—	167,286

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 20 於中期財務報告內仍未撥備的資本承擔如下：

於二零一四年六月三十日，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：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 發展中投資物業	187,673	148,800
— 發展中物業	2,620,668	2,409,299
	<b>2,808,341</b>	2,558,099

### 21 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付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。

於各報告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：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 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	<b>1,871,746</b>	1,533,359

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。本公司董事亦認為，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還按揭貸款。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 21 或然負債(續)

由於本公司董事認為該等擔保之公平值極低，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

## 22 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,656	1,533
定額福利供款退休計劃之供款	44	44
以權益結算股份支付的開支	2,062	3,194
	3,762	4,771

以上主要管理人員薪酬計入「僱員成本」(附註5(b))。

### (b) 其他關連方交易

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團自CIG Yangtze Port PLC(亦屬於上市規則第14A章所界定的本集團關連人士)收取租金收入人民幣167,380元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團自卓爾控股有限公司(亦屬於上市規則第14A章所界定的本集團關連人士)收取租金收入人民幣零元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣6,000元)。

由於該關連方交易的百分比率低於0.1%，屬上市規則第14A.33條的最低豁免限額範圍內，故該交易獲豁免遵守上市規則第14A章的相關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准的規定。