

# 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之有限公司)

股份代號：2098

2014  
年報



# 目錄

- 2 公司資料
- 4 財務摘要
- 5 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 19 董事及高級管理層履歷詳情
- 23 董事會報告
- 37 企業管治報告
- 46 獨立核數師報告
- 48 綜合損益表
- 50 綜合損益及其他全面收益表
- 51 綜合財務狀況表
- 53 財務狀況表
- 54 綜合權益變動表
- 56 綜合現金流量表
- 57 財務報表附註
- 136 主要物業資料
- 140 財務概要

# 關於

## 卓爾發展集團有限公司

卓爾發展集團有限公司(「卓爾發展」)為一間一流的大型物業開發商及營運商，專注於在中國提供消費品批發商場及商用空間。卓爾發展總部設於湖北省武漢市，主要從事銷售及租賃消費品批發市場物業及其他商用空間。本集團的主要客戶包括供應商、製造商、經銷商及其他中小型批發企業。除開發及經營批發市場物業外，卓爾發展亦提供全方位的綜合物流及貿易設施及服務，以及其他商用物業。



# 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
註冊地址	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(續)

提名委員會	楊瓊珍女士(主席) 崔錦鋒先生 彭池先生
薪酬委員會	彭池先生(主席) 方黎先生 楊瓊珍女士
公司秘書	馮志偉先生(於二零一四年八月一日辭任) 陳靜儀女士(於二零一四年八月一日獲委任 及於二零一五年一月一日辭任) 馬永明先生(於二零一五年一月一日獲委任)
公司網站	<a href="http://www.zallcn.com/">http://www.zallcn.com/</a>
授權代表	王丹莉女士 馮志偉先生(於二零一四年八月一日辭任) 陳靜儀女士(於二零一四年八月一日獲委任 及於二零一五年一月一日辭任) 馬永明先生(於二零一五年一月一日獲委任)
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	盛德國際律師事務所
核數師	畢馬威會計師事務所 執業會計師
主要往來銀行	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

# 財務摘要

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	<b>1,986,129</b>	1,581,188
毛利	<b>976,104</b>	664,849
毛利率	<b>49.1%</b>	42.0%
年內溢利	<b>1,610,724</b>	1,629,020
每股盈利 — 基本(人民幣元)	<b>0.45</b>	0.45
— 攤薄(人民幣元)	<b>0.44</b>	0.44

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產總值	<b>9,442,153</b>	8,076,638
流動資產總值	<b>12,733,861</b>	10,221,478
資產總值	<b>22,176,014</b>	18,298,116
非流動負債總額	<b>5,662,713</b>	5,159,742
流動負債總額	<b>7,951,161</b>	6,249,220
負債總額	<b>13,613,874</b>	11,408,962
資產淨值	<b>8,562,140</b>	6,889,154

# 主席報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾發展集團有限公司（「卓爾發展」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度報告。



## 主席報告(續)

二零一四年國內生產總值(GDP)在國內外複雜的經濟環境下，保持穩定趨勢，較二零一三年增長7.4%，突破人民幣63萬億元。受國內艱難的大環境和物價及成本雙漲所影響，中國居民消費增長明顯放緩。中國政府主要透過調整經濟結構擴大內需，從而維持經濟發展及提高居民生活水平。中央政府於二零一四年繼續通過稅收及產業扶持等政策，刺激內需消費市場，使消費成為年內經濟增長的主要推動力之一。

回顧年內，集團旗艦項目－漢口北國際商品交易中心(「漢口北項目」)持續投入並成功開設數個專業化的交易市場，鞏固了其為華中地區最大的消費品批發市場的領導地位，商品交易額於二零一四年再創新高。受惠於中央及地方政府所推出的多項利好政策的大力支持，漢口北繼續積極完善物流空間規劃及建設周邊交通配套設施，連接漢口北項目與市中心的輕軌1號線延長工已經於二零一四年五月通車營運，漢口北項目也因此成為國內少見的直接接軌交通的大型現代商貿物流中心。本集團在積極發展建設漢口北項目之餘，同時亦注目新項目發展以擴充業務版圖，本集團開發的天津卓爾電商城項目和荊州卓爾電商城項目，已經取得了較大進展，兩個項目均在2014年均實現了預售，市場推廣工作全面展開，並將複製漢口北項目成功的經營模式，為集團業務的進一步增長奠定堅實的基礎。二零一四年，集團亦確定了昆明卓爾亞洲博覽城項目，銳意將商貿物流業務以昆明為中心輻射到東南亞地區，以期望集團收入源自多個項目及多個地區，呈多元化發展趨勢。

與此同時，公司的大型商貿中心的開發和營運正面臨著歷史機遇，公司戰略地在中國幾個主要區域的中心城市建立或準備建立大型商貿中心，與此相緊密聯系的倉儲物流業務及電商和金融業務，將成為公司發展的戰略性新業務。集團於2014年啟動業務重組，並將於今年全面落實重組計劃和完成業務的戰略轉型，通過轉型剝離非核心業務資產，集聚資源轉向公司具備核心競爭優勢及廣闊成長空間的產業。集團期望在完成轉型之後的幾年內，除來自於商貿市場的地產銷售收入和租賃收入實現穩定增長之外，來自於倉儲物流、電商和金融的服務性的收入在總收入中佔有重要組成部分。本集團認為，這一戰略轉型符合當前行業發展的趨勢，更符合公司長遠發展利益。

## 主席報告(續)

展望二零一五年，面對全球經濟調整穩步回升和中國信貸政策的持續寬鬆，預期將刺激消費穩定增長。本集團年內將通過全面落實業務重組計劃完成戰略轉型。集團有信心憑借力，積極擴展業務版圖，攜手與客戶締造共贏局面、再創佳績。

最後，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，二零一五年三月三十一日

# 管理層討論及分析



## 業務回顧

### 漢口北項目

漢口北國際商品交易中心(「漢口北項目」)為本集團的旗艦項目，為華中最大的主營消費品批發商場，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(「平方米」)，批發商舖單位的總建築面積(「建築面積」)超過400萬平方米。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，匯聚超過100萬商品種類，由本集團積極打造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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，共有約1,025個商戶已經從漢正街搬遷至漢口北項目，位於漢正街的8個獨立市場搬遷至漢口北項目並新增了二手車市場等幾個專業市場，這將進一步提升市場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綫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。

## 管理層討論及分析(續)



借助於漢口北項目集中眾多商戶的平臺優勢，「湖北省電子商務示範基地」於二零一四年上半年正式落戶漢口北，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2,000餘戶廠家、5,000餘戶電商企業及賣家的電商基地。二零一四年十月十日，卓爾電商團隊成為阿里巴巴武漢產業帶運營服務商，全權負責武漢地區網上批發商進軍阿里巴巴精品批發平台的審核與運營。截至二零一四年十二月三十一日，經卓爾電商團隊運營，已經有1,680戶武漢網批電商入駐阿里巴巴武漢產業帶平台，月均交易額達到人民幣1億元以上。

於二零一四年十二月，第五屆漢口北國際商品交易會（「漢交會」）於漢口北項目成功舉行。為期一個月的漢交會展區達2,000,000平方米，有數十萬大中型規模的批發市場運營商參展，交易總額創漢交會紀錄達到人民幣212億元，較二零一三年的人民幣156億元增長35.9%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，漢口北項目為本集團銷售收益貢獻人民幣1,189,100,000元，較二零一三年同期增加118%，主要是由於二零一四年交付的總建築面積較二零一三年同期增加所致。於回顧期內，漢口北項目已售出及交付的總建築面積為110,573平方米，每平方米平均售價（「平均售價」）為人民幣10,754元，平均售價與二零一三年同期相若。

### 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•武漢項目共規劃有一棟高層辦公樓、四棟高層商住樓、數百棟低層獨棟現代辦公樓及零售商舖。

## 管理層討論及分析(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度，第一企業社區•武漢為本集團貢獻營業額人民幣296,300,000元，較二零一三年增長53.9%，主要由於該項目第三期交付所致。

### 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正式開盤，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350,000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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，卓爾湖畔豪庭為本集團銷售收益貢獻人民幣69,500,000元(二零一三年：人民幣362,500,000元)，平均售價為每平方米人民幣4,600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全面完成。

#### 武漢客廳

總建築面積逾150萬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。

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，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。二零一四年武漢客廳一期項目除H、I、G棟和藝術大廈處於地下室及地上塔樓施工階段，其他工程均已實現主體完工。餘下項目將於二零一六年前完工。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，武漢客廳為本集團貢獻收益人民幣339,900,000元(二零一三年：人民幣422,200,000元)，每平方米平均售價為人民幣6,136元。

## 管理層討論及分析(續)

### 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，這不僅將第一企業社區 • 武漢的成熟開發運營經驗複製到長沙，並將會快速高效形成總部企業集群，帶動長沙地區物流業和總部經濟發展。

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380,000平方米。一期工程預計將於二零一五年竣工。目前一期主體已全部完工，各項工程均進入收尾階段，竣工備案手續正在辦理之中。辦公樓預售已經於二零一四年下半年啟動，吸引了大量湖南省內大型及中型企業關注，目前有部分企業已經入駐，更有多數企業有入駐意向。項目二期也正在順利的進行中，截至本報告日期，已成功辦理土地證及建設用地規劃許可證，正在進行設計方案的修改。

### 卓爾金融中心

卓爾金融中心為本集團持有51%的共同開發項目，地處武漢市中心金融區，該項目將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。回顧年度內，本集團積極推進項目施工，主體結構已封頂，已完成幕牆工程、電梯、空調、消防、高低壓等工程的50%。

### 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。目前一期已規劃總建築面積超過300,000平方米，總地盤面積約150,000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。項目於二零一三年開始施工，二零一四年底一期工程項目基本完工，準備交房，工程維修過程中。部分第一期項目預期於二零一五年年中竣工。

### 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，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。

## 管理層討論及分析(續)

天津卓爾電商城複製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臺。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綫下實體服務，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。

截至二零一四年十二月三十一日，天津卓爾電商城採取出售20年經營權的方式，預售面積約41,610平方米，預售金額約人民幣214,000,000元，每平方米平均售價約人民幣5,143元。

### 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，共有標準商鋪6,300餘個，是華中地區首屈一指的新型專業批發市場。

截至二零一四年十二月三十一日，荊州卓爾城預售物業面積約24,372平方米，預售金額約人民幣1.22億元，每平方米平均售價約人民幣5,006元。

### 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的發展及建設（「卓爾亞洲博覽城項目」）。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。

## 管理層討論及分析(續)

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。截至二零一四年十二月三十一日，該項目仍然處於規劃階段，待取得土地並辦理相關的建設施工許可手續後可以動工建設。

### 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」)，已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，取得第三名的比賽成績。

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。

### 與深圳市南山合作

於二零一四年十一月十八日，本公司與深圳市南山房地產開發有限公司(「深圳市南山」)訂立合作協議，據此，本公司同意出售若干附屬公司，以將資源集中用於核心業務分部(即發展與經營專注大型消費類產品的批發商場及相關增值服務)。截至本報告日期，尚無簽署正式協議。

### 與豐盛合作

於二零一五年四月九日，本公司與豐盛控股有限公司(「豐盛」)訂立諒解備忘錄，據此，本公司同意出售若干其附屬公司之股權，以將資源集中用於核心業務分部(即發展與經營專注大型消費類產品的批發商場及相關增值服務)。截至本年報日期，尚無簽署正式協議。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月九日之公佈。

### 建議重組

於回顧年度內，本集團已建議作出戰略重組以調整其主要業務，即發展及運營批發商場以及提供相關設施及增值服務。重組已於二零一五年一月十六日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。重組將於所有先決條件獲達成或獲豁免時完成，惟預計不遲於二零一五年六月三十日。有關重組的詳情，請參閱本公司於二零一四年十二月三十一日刊發的通函及於二零一五年三月三十一日刊發的公佈。

## 管理層討論及分析(續)

### 經營業績

#### 營業額

營業額由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,581,200,000元增加25.6%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,986,100,000元，主要是由於物業銷售增加。本集團來自租金收入的收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣44,100,000元增加62.5%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣71,700,000元，主要是由於漢口北項目總租賃面積增加。

#### 物業銷售

物業銷售收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,523,900,000元增加24.3%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,894,700,000元。

本集團物業銷售收益來自銷售批發商場單位、辦公室及零售單位以及居住區。截至二零一四年十二月三十一日止年度連同二零一三年度之比較數字有關項目的建築面積及平均售價載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一四年			二零一三年		
	平均售價		營業額	平均售價		營業額
	已售	(已扣除		已售	(已扣除	
	建築面積	營業稅)	建築面積	營業稅)	營業額	
	(平方米)	人民幣元/ 平方米	(人民幣千 元)	(平方米)	人民幣元/ 平方米	(人民幣千 元)
漢口北項目	110,573	10,754	1,189,078	50,938	10,731	546,599
第一企業社區·武漢	73,384	4,038	296,312	51,538	3,730	192,522
武漢客廳	55,389	6,136	339,859	78,633	5,360	422,243
卓爾生活城·湖畔豪庭	14,797	4,697	69,495	78,741	4,600	362,514
總計	254,143		1,894,744	259,850		1,523,878

於回顧年度內，本集團來自物業銷售的營業額大幅增加，主要是由於二零一四年交付的若干物業建築面積增加。漢口北項目的已售建築面積由截至二零一三年十二月三十一日止年度的50,938平方米大幅增加117.0%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的110,573平方米。然而，卓爾第一企業社區·武漢總部基地已售建築面積由截至二零一三年十二月三十一日止年度的51,538平方米增加42.4%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的73,384平方米，乃主要由於第三期項目辦公樓及住宅的竣工及交付所致。

武漢客廳及卓爾生活城·湖畔豪庭已售建築面積分別由78,633平方米減少29.6%至55,389平方米及由78,741平方米減少81.2%至14,797平方米。

## 管理層討論及分析(續)

### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣44,100,000元大幅增加62.5%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣71,700,000元，主要是由於保留作出租之漢口北項目的批發商場單位數目增加。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣916,300,000元增加10.2%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,010,000,000元，主要是由於物業銷售增加。

### 毛利

毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣664,800,000元增加46.8%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣976,100,000元。本集團毛利率由二零一三年的42.0%增至二零一四年的49.1%，主要由於年內交付物業組合變化所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度，僅有35.9%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60%以上。然而，截至二零一四年十二月三十一日，僅約62.8%的物業銷售收益來自漢口北項目，而其餘37.2%的物業銷售收益則來自卓爾第一企業社區•武漢總部基地、武漢客廳及卓爾生活城項目，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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，持作待售的若干非流動資產被出售，產生虧損人民幣2,600,000元(二零一三年：人民幣8,600,000元)。

### 其他收益

其他收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度之人民幣35,900,000元減少69.8%至截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣10,800,000元。該減少乃主要由於政府補助收入減少人民幣2,900,000元及足球俱樂部相關收入減少人民幣22,000,000元所致。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣194,200,000元減少14.7%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣165,500,000元，主要是由於廣告及推廣活動開支及相關於卓爾足球俱樂部的其他開支分別減少人民幣20,200,000元及人民幣11,000,000元所致。

### 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣161,900,000元減少3.6%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣156,000,000元，主要是由於於回顧年度被(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4,200,000元；及(ii)娛樂及相關開支減少人民幣10,400,000元所抵銷。

## 管理層討論及分析(續)

### 投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加以及轉撥持作出售竣工物業至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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值大幅增加人民幣1,831,700,000元(二零一三年：人民幣319,100,000元)及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益人民幣325,600,000元(二零一三年：人民幣1,423,000,000元)。本集團投資物業公平值於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內大幅增加，是由於回顧期內武漢物業價格上漲以及保留作出租用途的批發商場單位數量的增加及截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團於天津的投資物業首次確認公平值增加人民幣1,319,700,000元所致。

### 分佔合營企業的溢利

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分佔溢利，反映本集團所持50%股權分佔該實體溢利的部分。

### 可換股債券嵌入式衍生部分的公平值變動

本集團於二零一三年六月十九日發行可換股債券，就二零一四年十二月三十一日對可換股債券進行的重新估值，於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益表中確認虧損淨額人民幣9,300,000元(二零一三年：人民幣12,700,000元收益)。

### 融資收入及成本

截至二零一四年十二月三十一日止年度，利息收入人民幣22,300,000元(二零一三年：人民幣3,900,000元)已計入綜合損益表。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，融資成本淨額人民幣122,100,000元(二零一三年：人民幣76,900,000元)已於綜合損益表扣除，金額增加主要是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度銀行及其他借貸及可換股債券利息增加。

### 所得稅

所得稅由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣918,300,000元增加24.9%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,147,100,000元。該增加乃主要由於本集團經營溢利增加導致中國企業所得稅增加以及中國土地增值稅增加所致。本集團之實際稅率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的36.0%增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的41.6%。實際稅率上升部分是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度漢口北產生的中國土地增值稅增加人民幣53,900,000元。

### 年內溢利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利人民幣1,610,700,000元。本公司權益持有人應佔溢利為人民幣1,572,800,000元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,583,700,000元輕微減少0.7%。

## 管理層討論及分析(續)

### 流動資金及資本來源

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣250,800,000元(二零一三年：人民幣738,800,000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賬戶)。

### 資本開支

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與物業、廠房及設備以及在建投資物業有關的開支總額分別為人民幣10,000,000元及人民幣819,300,000元(二零一三年：人民幣4,400,000元及人民幣197,200,000元)。

### 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一四年十二月三十一日，本集團的長期及短期貸款總額為人民幣6,158,800,000元(包括持作出售組別之長期及短期貸款人民幣1,737,100,000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1,061,000,000元。所有貸款均以本集團的功能貨幣人民幣計值。

### 可換股債券

於二零一四年十二月三十一日，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677,900,000元(二零一三年：人民幣608,300,000元)。於二零一四年十二月三十一日，未到期的可換股債券本金為100,000,000美元，可換股債券年利率為5.5%，於二零一八年六月十九日到期。

### 淨負債比率

於二零一四年十二月三十一日，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)除以本公司權益股東應佔總權益計算)為78.7%(二零一三年：70.1%)。

### 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，因此董事會預期任何未來匯率波動不會對本集團的業務有任何重大影響。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### 資產質押

於二零一四年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值人民幣10,136,200,000元(二零一三年：人民幣6,045,500,000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

根據行業慣例，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，本集團將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。

於二零一四年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授之按揭貸款而向銀行提供的擔保金額達人民幣1,331,700,000元(二零一三年：人民幣1,533,400,000元)。

## 管理層討論及分析(續)

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用總計1,005名(二零一三年：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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，僱員薪酬福利支出為人民幣52,600,000元(二零一三年：人民幣50,400,000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審核該等薪酬待遇。於本年度，概無董事放棄或同意放棄其於本年度之酬金。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)及首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。有關購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃之進一步詳情將載於本公司年度報告。

# 董事及高級管理層履歷詳情

## 執行董事

**閻志先生**，42歲，為本公司的董事會主席兼行政總裁、本集團的執行董事兼創辦人，主要負責制訂本集團之整體業務及投資策略並監督其項目規劃、業務及經營管理。彼擁有約十年的商用物業及批發商場行業經驗以及約19年多個行業的企業管理經驗。閻先生於二零一一年十一月二十一日獲委任為聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司(股份代號：8233)的非執行董事兼主席。

閻先生於二零零八年二月獲得武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位及二零一三年獲得長江商學院高級工商管理碩士學位。

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

**崔錦鋒先生**，36歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。彼於二零零五年七月加入本集團，主要負責湖北省以外項目的整體日常管理。崔先生有逾十年批發市場及商用物業行業經驗。彼於二零零零年六月獲得江漢大學汽車製造與維修專業文憑，於二零一四年七月取得香港中文大學工商管理碩士學位。

**方黎先生**，41歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。彼為本集團武漢客廳項目總經理。彼於二零零三年六月加入本集團，主要負責發展業務及設計項目。方先生擁有逾14年傳媒與廣告業及房地產營銷經驗。方先生於一九九九年六月獲得湖北第二師範學院(前稱湖北教育學院)漢語言文學教育專業畢業證。方先生於二零一零年六月完成武漢大學工商管理高級研修班課程，現時正修讀武漢大學工商管理碩士學位。

**王丹莉女士**，37歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。王女士於二零一零年六月加入本集團，為本公司行政總裁助理，主要負責本集團的財務管理、企業融資及投資者關係。王女士擁有逾14年的資本市場融資、財務管理、併購及資產管理經驗。於加入本集團前，王女士自一九九九年七月起擔任長江證券承銷保薦有限公司投資銀行部助理總經理，專注企業融資交易及其他財務及合規顧問事宜。王女士於一九九九年七月獲得上海交通大學工學學士學位以及於二零零三年六月獲得武漢大學金融學文憑。彼亦於二零零七年九月自中國證券業協會取得證券承銷與發行的執業資格及於二零一三年取得中歐國際工商學院碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷詳情(續)

### 非執行董事

**傅高潮先生**，59歲，於二零一一年六月二十日獲委任為非執行董事。彼為卓爾發展(武漢)有限公司監事委員會之主席。傅先生於一九九八年加入本集團，累積逾十年的商用物業及批發商場行業經驗以及新聞傳媒行業經驗。傅先生於一九九三年獲得華中理工大學(現稱華中科技大學)企業管理畢業文憑。傅先生於一九九九年十二月自湖北省勞動廳獲得高級經營師資格證書。

### 獨立非執行董事

**楊瓊珍女士**，51歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。楊女士擁有約14年企業法律事務經驗。彼於二零零一年三月與他人共同創辦湖北中和信律師事務所，並於二零零一年三月至今一直擔任合夥人。二零零二年十二月至二零零六年十一月，楊女士擔任湖北省律師協會經濟法委員會秘書長。楊女士於一九八四年七月獲得中南財經政法大學法學學士學位，並於一九八七年七月獲得武漢大學法學碩士學位。

**張家輝先生**，40歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。張先生擁有逾17年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及兩間聯交所創業板(「創業板」)上市公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至二零一二年七月擔任聯交所主板上市公司和嘉資源控股有限公司財務總監兼公司秘書，並於二零零九年十月至二零一二年七月擔任和嘉資源控股有限公司執行董事。彼於二零一二年八月至今一直擔任聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司財務總監。張先生為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。彼於一九九七年十一月獲得香港理工大學會計學士學位，並於二零零八年一月獲授University of Bradford工商管理碩士學位。

**彭池先生**，52歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。彭先生擁有逾16年房地產開發及大型基建管理經驗。一九九九年五月至今，彭先生一直擔任廈門長升大酒店有限公司董事。二零零一年七月至二零零四年三月，彼擔任廈門榮泰房地產開發有限公司董事。二零零四年五月至二零零六年十二月彭先生擔任湖北荆東高速公路建設開發有限公司總經理。二零零四年五月至今，彭先生一直擔任武漢市天時物業發展有限責任公司董事。二零零八年一月至今，彭先生一直擔任湖北鄂東長江公路大橋有限公司董事。彭先生於一九八四年七月獲得湖北大學歷史文學學士學位。

## 董事及高級管理層履歷詳情(續)

### 高級管理層

**朱國輝先生**，38歲，為本公司首席財務官。朱先生於二零一四年八月加入本集團，主要負責本公司的財務管理及資本市場，於香港及中國內地的資本市場擁有逾14年的經驗。於加入本公司前，朱先生已於多家金融機構任職，包括瑞信、惠理集團(股份代號：806，一間於聯交所主板上市的公司)及法國巴黎銀行，負責有關首次公開發售的交易、合併及收購、直接投資及企業融資等工作。朱先生持有中央財經大學的經濟學士學位以及香港大學的國際工商管理碩士學位。

**范曉蘭女士**，46歲，為本公司副總裁。於二零一二年一月加入本集團，負責本公司項目開發、規劃、工程、營銷等各方面的工作。加入本公司前，范女士累積逾十年的政府部門、國有企業工作經驗，曾於深圳證券交易所上市的湖北宜化集團有限責任公司(股份代號：000422)任職。范女士於二零一四年取得長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位。

**王創先生**，38歲，為本公司副總裁，漢口北集團有限公司執行總裁。王先生於二零一四年加入本集團，累積逾16年的政府部門、國有企業工作經驗以及城市建設行業經驗。王先生於一九九九年獲得武漢理工大學本科畢業文憑，二零零七年獲得武漢大學研究生畢業文憑。王先生於二零一四年自湖北省人力資源和社會保障廳獲得高級經濟師資格證書。

**劉琴女士**，46歲，為漢口北集團有限公司執行副總裁。彼於二零零七年加入本集團，負責武漢大世界項目的日常管理。劉女士有逾14年房地產銷售、人力資源管理及行政管理經驗。劉女士畢業於武漢市廣播電視大學，獲得經濟管理文憑。劉女士現於清華大學攻讀高層管理人員工商管理碩士學位。劉女士自二零一一年十一月二十一日起獲委任為聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司執行董事。

**李斌先生**，44歲，漢口北集團有限公司執行副總裁。李先生現負責本集團漢口北國際商品交易中心的日常營運管理及物業管理。李先生有逾15年物業管理及市場管理經驗。李先生於二零零七年七月加入本集團，出任武漢漢口北市場管理有限公司總經理並曾擔任本集團多個職位。李先生自一九九九年五月至二零零七年六月擔任美佳物業管理(深圳)有限公司武漢分公司物業管理處經理。李先生於一九九五年獲得湖北大學漢語言文學教育專業文憑。

## 董事及高級管理層履歷詳情(續)

**曹天斌先生**，46歲，本集團招商部總經理，主要負責長沙項目的整體市場推廣及推銷。曹先生擁有約六年的批發市場及投資管理業經驗及逾18年的商業項目營運管理經驗。彼於二零零八年八月加入本集團，擔任漢口北集團有限公司招商部總經理，亦自二零零九年十月起擔任武漢漢口北市場管理有限公司的總經理助理。於二零零八年八月加入本集團前，曹先生自一九九六年八月至二零零八年七月任武漢文華印務有限公司副總經理。曹先生於一九九一年七月取得蘭州理工大學(前稱甘肅工業大學)機械及電子工程學文憑，並於二零零一年十二月取得中南財經政法大學的金融專業碩士學位。

**閔雪琴女士**，31歲，漢口北集團有限公司執行副總裁。閔女士於二零零八年加入本集團，主要負責漢口北國際商品交易中心的服務管理及融資工作，累積近7年的商用物業及批發商場行業及金融行業經驗。閔女士於二零零六年獲得中南財經政法大學工商管理畢業文憑，並於二零一三年攻讀武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位。

除本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節披露者外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度概無就任何董事資料的變動而須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條項下(a)至(e)及(g)段予以披露。

# 董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

## 一般資料

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

## 主要業務

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

## 業績及分配

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利載於第48頁的綜合損益表。

董事會並不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發末期股息。

本公司股東並無亦毋須根據任何安排放棄或同意放棄股息。

## 財務報表

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利及本公司以及本集團於有關日期的事務載於第48頁至第53頁。

## 儲備

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第54頁。

## 可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)計算的本公司可供分派儲備約為人民幣1,070,571,000元(二零一三年：人民幣1,182,494,000元)。董事會並不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一三年：無)。

# 董事會報告(續)

## 股本

本公司股本截至二零一四年十二月三十一日止年度及於當日之變動載於本財務報表附註31。

## 優先購買權

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

## 購股權計劃

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

### A. 購股權計劃

購股權計劃主要條款概述如下：

#### 1. 購股權計劃的目的

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

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

#### 2. 購股權計劃的參與者

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

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

## 董事會報告(續)

### 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。

### 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少期限。

### 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二零一四年十二月三十一日，概無根據購股權計劃授出購股權。

## 董事會報告(續)

### 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. 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，進一步取消297,500份購股權，於二零一四年十二月三十一日可根據首次公開發售前購股權計劃可供發行的股份總數為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。

## 董事會報告(續)

4. 於二零一一年六月二十日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。於二零一四年十二月三十一日未獲行使的購股權詳情如下：

承授人及職務	於	截至	於	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 根據授出之尚未 行使購股權發行 的股份總數	二零一四年 十二月三十一日 止年度已註銷/ 已失效的 購股權數目	二零一四年 十二月三十一日 尚未行使 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%
彭璟	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%
總計	29,452,500	(297,500)	29,155,000	0.8331%

## 董事會報告(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。

## 主要供應商及客戶

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額佔本集團銷售總額約3.4%(二零一三年：3.1%)，而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約1.4%(二零一三年：0.8%)。

於回顧年度內，本集團五大供應商應佔採購總額佔本集團採購總額約43.1%(二零一三年：34.4%)，而本集團最大供應商應佔採購成本則佔本集團採購成本約11.2%(二零一三年：11.7%)。本集團的採購包括為持續供應予客戶所需的定期採購。因此，採購包括但不限於購入政府土地及建築材料開支。

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

## 銀行貸款及其他金融機構貸款

本集團於二零一四年十二月三十一日之銀行貸款及其他金融機構貸款詳情載於財務報表附註26。

## 董事會報告(續)

### 捐贈

本集團於回顧年度內作出的慈善及其他捐贈金額約為人民幣5,500,000元(二零一三年：人民幣17,091,000元)。

### 物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註11。

### 投資物業、在建物業、持作出售竣工物業及持作出售非流動資產

年內本集團投資物業的變動詳情載於財務報表附註12。投資物業、在建物業、持作出售竣工物業及持作出售非流動資產詳情載於第136頁至第139頁之「主要物業資料」一節。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四年十二月三十一日止年度，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。

### 董事

截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至本報告日期之本公司董事為：

#### 執行董事：

閻志先生(主席)

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

按照細則第84條，方黎先生、王丹莉女士及張家輝先生將在二零一五年五月二十九日舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上依章輪值退任董事，合資格者並將參加重選連任。

## 董事會報告(續)

### 董事服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務協議，自二零一四年七月十三日起為期三年，服務合約可由任何一方方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自二零一四年七月十三日起為期三年，可由任何一方方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

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

### 獨立性確認書

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

### 董事薪酬

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

### 董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報第19頁至第22頁。

### 董事於合約之重大權益

除財務報表附註35所披露者外，本公司或其任何附屬公司或本公司、其附屬公司及控股股東或其任何附屬公司之間概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事在其中直接或間接擁有重大利益且於回顧財政年度結束時或於回顧財政年度內任何時間仍然有效的任何重大合約。

### 董事於競爭業務之權益

截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司存在競爭的業務中擁有任何權益。

# 董事會報告(續)

## 董事購買股份或債券之權利

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

## 本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零一四年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則所載本公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (1) 於本公司股份的權益

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

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

\* 百分比按於二零一四年十二月三十一日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目計算。

### (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 十二月三十一日		悉數行使 購股權後的 概約持股 百分比*
		期間已行使/ 失效/註銷的購股權	於二零一四年 十二月三十一日 尚未行使 購股權數目	
閻志	實益擁有人	—	14,875,000	0.4214%
崔錦鋒	實益擁有人	—	1,487,500	0.0421%
方黎	實益擁有人	—	1,190,000	0.0337%
王丹莉	實益擁有人	—	1,338,750	0.0379%
傅高潮	實益擁有人	—	1,487,500	0.0421%

附註：上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「購股權計劃」一段披露。

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

## 董事會報告(續)

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士並無亦無視作於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條所存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 主要股東

就任何董事所知，於二零一四年十二月三十一日，以下人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有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	285,426,470 <sup>(2)</sup>	8.2%
Pacific Alliance Group Limited	視作擁有所控制法團權益	285,426,470 <sup>(2)</sup>	8.2%
Pacific Alliance Investment Management Limited	視作擁有所控制法團權益	285,426,470 <sup>(2)</sup>	8.2%
Pacific Alliance Group Asset Management Limited	視作擁有所控制法團權益	285,426,470 <sup>(2)</sup>	8.2%
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.	實益擁有人	285,426,470 <sup>(2)</sup>	8.2%

附註：

(1) 卓爾發展投資有限公司乃一間由閻志全資擁有之公司。

(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285,426,470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年報綜合財務報表附註28。

(3) 該百分比按所持普通股數目除以本公司於二零一四年十二月三十一日已發行股份數目計算。

## 董事會報告(續)

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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。

### 公眾持股量充足

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

### 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃供款，惟每月相關收入上限為30,000港元。此計劃之供款即時歸屬。

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團扣除自綜合收益表的退休計劃供款總額約為人民幣6,500,000元(二零一三年：約人民幣6,600,000元)。

# 董事會報告(續)

## 關連交易

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士簽訂以下關連交易：

### (a) 與中國基建融資有限公司(「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」)與中國基建港口有限公司之全資附屬公司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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，轉授權費用總金額為412,824港元(相當於約人民幣325,664元)(二零一三年：103,206港元，相當於約人民幣82,000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、年度審核、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。

### (b) 向武漢卓爾文旅集團有限公司(「卓爾文旅」)出售一間附屬公司(「出售事項」)

於二零一四年九月十七日，卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾武漢」)(本公司之間接全資附屬公司)與卓爾文旅(原名為卓爾文旅有限公司，卓爾控股有限公司之全資附屬子公司，其全部股權由閻志先生及其聯繫人全資擁有)訂立買賣協議，據此，卓爾武漢同意出售及卓爾文旅同意收購武漢卓爾悅璽酒店管理有限公司(「武漢卓爾悅璽」)及武漢卓爾錦安酒店管理有限公司之全部股權，代價為人民幣1,639,489元。

本公司控股股東之一閻志先生擁有卓爾文旅80%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，出售事項所涉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5%而總代價亦低於300萬港元，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。

根據出售事項自卓爾文旅收取的代價乃經參考於二零一四年八月三十一日出售股權的淨資產值按公平原則釐定。

## 董事會報告(續)

### (c) 與武漢卓爾悅璽的租賃安排

於二零一四年九月二十八日，卓爾武漢與武漢卓爾悅璽(其全部股權由閻志先生及其聯繫人全資擁有)訂立一份租賃協議(「租賃協議」)，據此，卓爾武漢同意向武漢卓爾悅璽出租一個面積為9,182平方米的物業，月租為人民幣137,730元。

本公司控股股東之一閻志先生擁有武漢卓爾悅璽80%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。由於該交易的百分比率均低於5%而總代價亦低於300萬港元，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。

向武漢卓爾悅璽收取的租金乃根據租賃協議按公平原則經參考當時的現行市場費率後釐定。租賃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。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為轉授權協議、出售事項及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。

除上述者外，概無本財務報表附註35所披露之關聯方交易構成根據上市規則第14A.49條及第14A.71條須予披露之關連交易或持續關連交易。

### 暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東週年大會及於會上投票的權利

本公司將自二零一五年五月二十七日(星期三)起至二零一五年五月二十九日(星期五)(包括首尾兩天)止三天暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定合資格出席股東週年大會及於會上投票之股東，最遲須於二零一五年五月二十六日(星期二)下午四時三十分前，將填妥的過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

## 董事會報告(續)

### 審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及第3.22條設立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審核及監督本公司的財務申報及內部監控原則，以及協助董事會履行有關審核的責任。

審核委員會已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績亦已獲審核委員會審閱。

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

### 核數師

截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。

畢馬威會計師事務所告退並符合資格再獲委任。再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案，將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

閻志

香港，二零一五年三月三十一日

# 企業管治報告

董事會欣然於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報中呈列本企業管治報告。

## 企業管治常規

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

本公司自其股份於聯交所上市後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，除下文所述對守則條文第A.2.1條及第A.6.7條之偏離外，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則所載守則條文。

### 守則條文第A.2.1條

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並無區分本公司主席及行政總裁的角色，閻志先生兼任本公司主席及行政總裁，負責監督本集團的運作。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審核有關架構。

### 守則條文第A.6.7條

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，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。

# 企業管治報告(續)

## 董事會

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

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

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

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

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

現時董事會成員之履歷詳情載於本年報第19至22頁「董事及高級管理層」一節。

董事名單亦按類別披露於本公司不時根據上市規則刊發之所有企業通訊。所有企業通訊均已按上市規則明確說明獨立非執行董事身份。

## 企業管治報告(續)

### 非執行董事

每位非執行董事(包括獨立非執行董事)已與本公司訂立自二零一四年七月十三日開始為期三年的委任函。

### 董事會轄下委員會

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

### 審核委員會

審核委員會已根據上市規則第3.21條及第3.22條成立，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。

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

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會於二零一四年三月二十八日及二零一四年八月二十七日召開會議。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及截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，亦已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。

### 企業管治職能

回顧年內，審核委員會亦負責制訂本公司企業管治政策，並履行以下企業管治職能：

- 制訂及審核本集團企業管治政策及慣例，並提出推薦建議；
- 審核及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 審核及監察本集團有關遵守所有法律及監管規定的政策及慣例(如適用)；
- 制訂、審核及監察本集團僱員及董事操守準則及合規手冊(如有)；及
- 審核本集團遵守企業管治守則及企業管治報告披露規定的情況。

## 企業管治報告(續)

### 薪酬委員會

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

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

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審核該等薪酬待遇。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會於二零一四年三月二十八日召開會議。

### 提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)根據企業管治守則於二零一一年六月二十日成立，並訂立書面職權範圍。提名委員會負責審核董事會的結構、規模和構成；就甄選董事職務候選人、委任、重新委任董事及董事會的繼任事宜向董事會提供意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。於考慮候選人是否適合擔任董事職位時，提名委員會亦會考慮董事會於二零一三年八月三十日採納的「董事會多樣化政策」以及上市規則的規定。於考慮董事會多樣化政策時已考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。根據以上標準，提名委員會成員已審核董事會的構成，並確認現有董事會之架構適當，無需進行調整。

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，提名委員會於二零一四年三月二十八日召開會議。

# 企業管治報告(續)

## 會議及董事出席次數

截至二零一四年十二月三十一日止年度，各位董事出席董事會、本公司股東大會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議的個人出席記錄載列如下：

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
閻志先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
崔錦鋒先生	4/4	不適用	不適用	1/1	0/1
方黎先生	4/4	不適用	1/1	不適用	0/1
王丹莉女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
傅高潮先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
楊瓊珍女士	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1
張家輝先生	4/4	2/2	不適用	不適用	1/1
彭池先生	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1

## 董事培訓

董事必須了解所承擔的共同責任，並參與持續專業發展，以掌握及提升知識與技能。本公司會向每名新任董事或替任董事提供入職資料，包括香港上市公司董事之職責概要、本集團業務及上市公司董事之法定監管責任以及本公司組織章程文件，以確保每名新任董事或替任董事充分知悉其根據上市規則及其他監管規定須承擔之責任。本集團亦召開簡報會及提供其他培訓，以不時更新董事之知識與技能。此外，本公司及時知會董事最新上市規則及其他相關監管規定，以確保遵守企業管治常規，加強良好企業管治常規意識。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司舉行一次內部研討會，討論董事職責、企業管治常規以及上市規則及證券及期貨條例所載披露規定。八分之七的董事(即閻志先生、崔錦鋒先生、方黎先生、王丹莉女士、傅高潮先生、楊瓊珍女士及彭池先生)均有出席該內部研討會。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，張家輝先生已出席外部人士組織的相關研討會。

# 企業管治報告(續)

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一四年十二月三十一日止年度，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，截至二零一四年十二月三十一日止年度，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

## 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一四年十二月三十一日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。有關本公司外聘核數師對財務報表所承擔之申報責任的聲明，已載於「獨立核數師報告」內。

## 核數師薪酬

截至二零一四年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)的核數及非核數服務(主要包括有關實行重組之專業服務)薪酬如下：

項目	金額 (人民幣千元)
二零一四年核數服務	2,790
非核數服務：	
其他服務	490

## 內部監控

董事會負責維持健全有效的內部監控制度，以保障本集團資產及股東利益，並定期審核及規管本集團內部監控及風險管理系統之效率，以確保足夠內部監控及風險管理系統。本集團有識別、評估及管理重大風險的程序以達成其管理目標。該程序須不斷改善，於截至二零一四年十二月三十一日止年度直至本報告日期始終使用。日常營運則委託個別部門，對其本身部門的行為及表現進行問責，並須嚴格遵守董事會制定的政策。本公司不時進行內部監控系統效率的審閱，確保其能夠符合及應對靈活及不時轉變之經營環境。

## 企業管治報告(續)

董事會已對本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之內部監控系統進行審核及評估，包括財務、營運及合規控制及風險管理。內部監控部門已被指派協助董事會就其業務營運及流程進行深入審核。該審核涵蓋財務、守規及營運監控以及風險管理機制，並與本公司之管理層及其外聘核數師討論後作出評估。董事會相信，現有內部監控系統乃充分有效。

### 不競爭契據

本公司已收到本公司各控股股東就彼遵守不競爭契據(「不競爭契據」)所載承諾而作出的年度聲明。不競爭契據由各控股股東與本公司訂立，據此，本公司各控股股東向本公司承諾將不會，及將促使其聯繫人士(本集團的成員公司除外)不會，從事任何我們所從事的業務，包括但不限於於中國發展與經營專注大型消費類產品的批發商場。

不競爭契據的詳情於本公司招股章程「與控股股東的關係」一節中披露。

獨立非執行董事已審閱並滿意本公司各控股股東於截至二零一四年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況。

# 企業管治報告(續)

## 與股東的聯繫

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

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會

#### 股東召開股東特別大會(包括於股東特別大會提呈/撤銷決議案)之程序

- 任何一名或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有本公司股東大會投票權)十分之一的股東(「合資格股東」)有權隨時向本公司董事會或公司秘書(「公司秘書」)發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，包括於股東特別大會提呈或撤銷決議案。
- 合資格股東如欲召開股東特別大會於會上提呈或撤銷決議案，必須向本公司香港主要營業地點遞呈有關合資格股東簽署之書面要求(「要求」)。
- 要求必須列明有關合資格股東之姓名、其所持本公司股權、召開股東特別大會之理由、會議議程、股東特別大會將處理事項之詳情(須由有關合資格股東簽署)。
- 倘遞呈要求後21日內，董事會並無知會合資格股東相反結果，或未能召開股東特別大會，則合資格股東可自行遵照組織章程大綱及細則之規定召開大會，本公司須向有關合資格股東償付合資格股東因董事會未能召開大會而合理產生的所有開支。

## 企業管治報告(續)

### 向董事會查詢

本公司股東可郵寄至本公司香港主要營業地點或發送電郵至investorrelations@zallcn.com，向董事會查詢或提問。

### 投資者關係

#### 投資者溝通政策

本公司認為，與機構投資者溝通可提升本公司透明度，獲取機構投資者意見及反饋信息。為加強有效溝通，本公司開設網站<http://www.zallcn.com>，刊登最新信息並更新本公司業務經營及發展資料、財務資料、企業管治常規及其他資料。

股東、投資者及傳媒可通過下列方式向本公司查詢：

電話號碼： 852-3153 5808

郵寄地址： 香港中環交易廣場2座16樓1606室

收件人： 公司秘書

郵箱： investorrelations@zallcn.com

# 獨立核數師報告



致卓爾發展集團有限公司列位股東的獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核第48至135頁所載卓爾發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

## 董事對綜合財務報表的責任

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

## 核數師的責任

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

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

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

吾等相信，吾等已獲充分恰當的審核證據，為吾等的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告(續)

### 意見

吾等認為，該等綜合財務報表均已按照國際財務報告準則，真實公允地反映貴公司及貴集團於二零一四年十二月三十一日之事務狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量狀況，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零一五年三月三十一日

# 綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	3	1,986,129	1,581,188
銷售成本		(1,010,025)	(916,339)
毛利		976,104	664,849
其他虧損淨額	4	(2,579)	(8,602)
其他收益	4	10,844	35,867
銷售及分銷開支		(165,546)	(194,151)
行政及其他開支		(156,047)	(161,882)
投資物業公平值變動前經營溢利		662,776	336,081
投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加	12/23	1,831,706	319,141
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益	12	325,630	1,423,017
投資物業公平值變動後經營溢利		2,820,112	2,078,239
應佔合營企業溢利	13	45,367	523,596
出售附屬公司收益	37	1,437	5,756
可換股債券嵌入式衍生工具部分的公平值變動	28	(9,320)	12,684
融資收入	5(a)	22,333	3,928
融資成本	5(a)	(122,073)	(76,916)
除稅前溢利	5	2,757,856	2,547,287
所得稅	6(a)	(1,147,132)	(918,267)
年內溢利		1,610,724	1,629,020

## 綜合損益表(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
下列人士應佔：			
本公司權益股東	9	1,572,819	1,583,747
非控股權益		37,905	45,273
年內溢利		1,610,724	1,629,020
每股盈利			
基本(人民幣元)	10	0.45	0.45
攤薄(人民幣元)	10	0.44	0.44

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內溢利		<b>1,610,724</b>	1,629,020
年內其他全面收入(經稅項及重新分類調整後):			
其後不再重新分類至損益之項目:			
一 重估物業、廠房及設備	6(b)	<b>49,261</b>	—
一 相關稅項	6(b)	<b>(12,315)</b>	—
其後可重新分類至損益之項目:			
下列產生之匯兌差額:			
一 換算其他司法權區附屬公司財務報表, 經扣除零稅項		<b>3,280</b>	2,264
年內其他全面收入		<b>40,226</b>	2,264
年內全面收入總額		<b>1,650,950</b>	1,631,284
下列人士應佔:			
本公司權益股東		<b>1,613,045</b>	1,586,011
非控股權益		<b>37,905</b>	45,273
年內全面收入總額		<b>1,650,950</b>	1,631,284

第57至135頁所載附註為財務報表一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	123,219	141,914
投資物業	12	8,445,100	7,140,800
無形資產		5,654	16,516
於合營企業的權益	13	820,255	774,888
遞延稅項資產	14(b)	47,925	2,520
		<b>9,442,153</b>	8,076,638
<b>流動資產</b>			
在建物業	16	4,803,536	5,666,134
持作出售竣工物業	17	1,505,406	1,614,518
存貨	18	3	156
即期稅項資產	14(a)	32,587	92,618
貿易及其他應收款項、預付款項	19	973,823	1,381,771
可供出售非上市股本證券		500	500
短期銀行存款		—	150,000
受限制現金	20	352,708	419,023
現金及現金等價物	21	250,840	738,758
		<b>7,919,403</b>	10,063,478
分類為持作出售非流動資產	23	147,700	158,000
持作出售組別之資產	24	4,666,758	—
		<b>12,733,861</b>	10,221,478
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	2,950,897	3,526,622
銀行貸款及其他金融機構貸款	26	997,160	2,012,808
即期稅項負債	14(a)	199,471	72,089
遞延收入	27	133,596	600,726
可換股債券	28	677,866	1,040
		<b>4,958,990</b>	6,213,285
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債	23	36,309	35,935
持作出售組別之負債	24	2,955,862	—
		<b>7,951,161</b>	6,249,220

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一四年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動資產淨值		4,782,700	3,972,258
總資產減流動負債		14,224,853	12,048,896
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款	26	3,424,529	3,084,950
可換股債券	28	—	607,257
遞延收入	27	19,409	36,586
遞延稅項負債	14(b)	2,218,775	1,430,949
		5,662,713	5,159,742
資產淨值		8,562,140	6,889,154
股本及儲備	31		
股本		29,071	29,071
儲備		7,888,830	6,273,349
本公司權益股東應佔總權益		7,917,901	6,302,420
非控股權益		644,239	586,734
權益總額		8,562,140	6,889,154

於二零一五年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

閻志  
主席

王丹莉  
執行董事

第57至135頁所載附註為財務報表一部分。

# 財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	15	1,317,624	1,359,896
<b>流動資產</b>			
應收股息		488,602	487,943
現金及現金等價物	21	17,636	10,889
		506,238	498,832
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	51,241	53,972
可換股債券－應付利息	28	677,866	1,040
		729,107	55,012
<b>流動資產淨值</b>		(222,869)	443,820
<b>總資產減流動負債</b>		1,094,755	1,803,716
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	28	—	607,257
<b>資產淨值</b>		1,094,755	1,196,459
<b>股本及儲備</b>	31		
股本		29,071	29,071
儲備		1,065,684	1,167,388
<b>權益總額</b>		1,094,755	1,196,459

於二零一五年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

閻志  
主席

王丹莉  
執行董事

第57至135頁所載附註為財務報表一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔									
	股本	股份溢價	中國法定儲備	其他儲備	以權益結算股份支付儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	31(c)(i)	31(c)(ii)	31(c)(iii)	31(c)(iv)	31(c)(v)	31(c)(vi)	31(c)(vii)			
	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
<b>二零一三年權益變動：</b>										
年內溢利	—	—	—	—	—	—	1,583,747	1,583,747	45,273	1,629,020
其他全面收入	—	—	—	—	—	2,264	—	2,264	—	2,264
全面收入總額	—	—	—	—	—	2,264	1,583,747	1,586,011	45,273	1,631,284
轉撥至中國法定儲備	—	—	14,167	—	—	—	(14,167)	—	—	—
批准過往年度股息	31(f)	—	—	—	—	—	(167,286)	(167,286)	—	(167,286)
以股權結算股份支付交易	30	—	—	—	6,243	—	—	6,243	—	6,243
於二零一三年十二月三十一日	29,071	1,179,689	89,496	(104,334)	36,621	(18,596)	5,090,473	6,302,420	586,734	6,889,154

## 綜合權益變動表(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔										非控股 權益	權益總額			
	股本	股份 溢價 31(c)(i)	中國 法定儲備 31(c)(ii)	其他 儲備 31(c)(v)	以權益				總計	人民幣 千元			人民幣 千元		
					結算股份 支付儲備 31(c)(iv)	匯兌儲備 31(c)(iii)	重估儲備 31(c)(vi)	保留溢利						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				
二零一四年權益變動：															
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,572,819	1,572,819	37,905	1,610,724				
其他全面收入	—	—	—	—	—	3,280	36,946	—	40,226	—	40,226				
全面收入總額	—	—	—	—	—	3,280	36,946	1,572,819	1,613,045	37,905	1,650,950				
轉撥至中國法定儲備	—	—	92,082	—	—	—	—	(92,082)	—	—	—				
非控股權益持有人注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,600	19,600				
以股權結算股份支付交易 30	—	—	—	—	2,069	—	—	367	2,436	—	2,436				
於二零一四年 十二月三十一日	29,071	1,179,689	181,578	(104,334)	38,690	(15,316)	36,946	6,571,577	7,917,901	644,239	8,562,140				

# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所用現金	22	(1,318,479)	(1,309,602)
已付中國稅項		(155,398)	(658,118)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(1,473,877)</b>	(1,967,720)
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備付款		(10,031)	(4,428)
已收取利息		22,333	3,928
出售附屬公司所得款項	37	—	30,156
短期銀行存款增加		—	(30,000)
取得短期銀行存款		150,000	—
投資合營企業付款		—	(90,000)
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>162,302</b>	(90,344)
<b>融資活動</b>			
發行可換股債券所得款項		—	598,267
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項		3,101,979	2,521,300
償還銀行貸款		(2,040,908)	(395,242)
受限制現金減少／(增加)		66,309	(399,601)
已付利息及其他借貸費用		(543,058)	(361,011)
已付本公司權益股東股息	31(f)	—	(167,286)
非控股權益持有人注資		19,600	—
應付關連方款項增加		228,050	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>831,972</b>	1,796,427
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(479,603)</b>	(261,637)
於一月一日的現金及現金等價物	21	738,758	998,131
<b>匯率變動影響</b>		<b>3,185</b>	2,264
<b>於十二月三十一日的現金及現金等價物</b>		<b>262,340</b>	738,758
<b>相當於：</b>			
現金及現金等價物	21	250,840	738,758
計入持作出售組別 的現金及現金等價物	24	11,500	—
		<b>262,340</b>	738,758

第57至135頁所載附註為財務報表一部分。

# 財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

該等財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)。該等財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，而根據新香港公司條例(第622章)附表11第76至87條有關條例第9部「賬目及審核」的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間適用的規定仍為前香港公司條例(第32章)之規定。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。本集團採納的主要會計政策概述如下。

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

### (b) 財務報表的編製基準

卓爾發展集團有限公司(「本公司」)於二零一零年九月二十二日根據開曼群島法例第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)與本集團所持合營企業權益。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近千元。編製財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟下列資產及負債按下述會計政策以公平值列賬：

- 可供出售非上市股本證券(附註1(f))；
- 投資物業(附註1(j))；及
- 可換股債券嵌入式衍生工具部分(附註1(o))。

持作出售非流動資產及出售組別按賬面值與公平值減銷售成本兩者中的較低者列賬(見附註1(y))。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (b) 財務報表的編製基準(續)

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物以及受限制現金為人民幣615,054,000元，其中人民幣11,506,000元計入持作出售組別的資產。截至該日，本集團於一年內到期之銀行貸款及其他金融機構貸款為人民幣1,412,060,000元，其中人民幣414,900,000元計入持作出售組別的負債。此外，由於未遵守可換股債券認購協議所訂明之財務狀況比率契約，於二零一四年十二月三十一日人民幣677,866,000元之可換股債券變為須按要即時償還，因此可換股債券已重新分類為流動負債，更多詳情載於附註28。

經審慎考慮本集團的流動資金需求及現金流量預測並考慮下列事項之影響後，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當：

- 本集團於二零一四年十二月三十一日之未動用銀行貸款融資額度為人民幣118,000,000元；
- 於二零一五年三月三十日，自一家銀行及一家金融機構獲得額外貸款融資額度為人民幣1,073,600,000元；
- 於二零一五年三月三十日，本公司獲得可換股債券之唯一實益持有人之豁免函，確認唯一實益持有人豁免本公司遵守關於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度財務狀況比率之契約之規定。

本公司董事已確定，本集團將有充足營運資金為其日後12個月之業務撥付資金並仍然可持續經營。

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務報表時，須作出對政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於若干情況下視為合理的其他各種因素作出，而所得結果為無法自其他來源直接可得資產及負債的賬面值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續審閱。倘若會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內予以確認；倘若該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間均予以確認。

管理層在採用國際財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註2討論。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 財務報表的編製基準(續)

### (c) 會計政策變更

#### 採用新訂準則及準則之修訂

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新國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂。其中，與本集團財務報表有關的變更如下：

- 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
- 國際財務報告詮釋委員會第21號，徵費

該等修訂及新訂國際財務報告準則對本財務報表概無影響。

本集團並無採用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受本集團控制之實體。本集團因參與實體之業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對實體行使其權力而影響該等回報時，則視為控制實體。當評估本集團是否有權力時，僅會考慮本集團及其他人士持有之實際權力。

於附屬公司之權益自控制權開始日期起至控制權終止日期止併入綜合財務報表。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司的權益，且本集團並無與該等權益持有人增訂條款而導致本集團整體須就該等權益負有符合金融負債定義的合約責任。對各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或按非控股權益所佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (d) 附屬公司及非控股權益(續)

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

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

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的權益按成本減減值虧損(見附註1(k))列賬，除非該投資分類為持作出售(或計入分類為一個持作出售的出售組別)(見附註1(y))。

### (e) 合營企業

合營企業乃為本集團或本公司與其他人士訂約同意共同控制有關安排，及有權獲得該安排之資產淨值之安排。

於合營企業之投資以權益法於綜合財務報表入賬，惟分類為持作出售者除外。根據權益法，投資初步按成本確認，並就本集團所佔被投資公司可識別資產淨值之收購日期公平值超逾投資成本的任何部分(如有)進行調整。其後就本集團所佔被投資公司之資產淨值之收購後變動及與投資相關的任何減值虧損(見附註1(k))對投資作出調整。收購日期超逾成本的任何部分、本集團年內所佔被投資公司之收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表內確認，而本集團應佔被投資公司其他全面收入之收購後稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔一間合營企業之虧損超出其於該合營企業之權益時，本集團的權益扣減至零並終止確認進一步虧損，惟本集團產生法定或推定責任或代表被投資公司付款則除外。就此而言，本集團之權益為以權益法入賬之投資的賬面值，連同實質上屬本集團於合營企業權益淨額一部分之長期權益。

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

於所有其他情況下，當本集團不再對合營企業擁有共同控制權時，入賬列為出售該被投資公司的全部權益，由此產生的收益或虧損於損益確認。失去共同控制權之日在該日之前被投資公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值(見附註1(f))。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (e) 合營企業(續)

於本公司財務狀況表內，於合營企業的權益按成本減減值虧損(見附註1(k))列賬。

### (f) 可供出售股本證券之投資

本集團對可供出售股本證券之投資的會計政策如下：

於可供出售股本證券之投資最初按公平值列值，該公平值即交易價，除非初始確認之公平值與交易價格有所不同，且公平值為相同資產或負債在活躍的市場上的報價，或通過使用從可觀察的市場數據的估值技術計量。成本包括應佔交易成本。

不屬於持作買賣之股本證券之投資分類為可供出售證券。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何盈虧乃於其他全面收入確認並在公平值儲備之權益中獨立累計。惟此有例外情況，倘與之相同的工具在活躍市場並無報價及其公平值無法可靠地計量之股本證券投資，則按成本減去減值虧損後於財務狀況表確認(見附註1(k))。從股本證券所得之股息收入分別按附註1(v)(vi)所載之政策在損益確認。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值(見附註1(k))時，確認於權益中的累計盈虧會被重新分類至損益。於本集團承諾購入/出售投資或投資到期當日，本集團會確認/終止確認有關投資。

### (g) 物業、廠房及設備

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

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

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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (g) 物業、廠房及設備(續)

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

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

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

物業、廠房及設備將於及僅於用途發生變更(以終止自用為證據)時，方轉撥至投資物業。倘自用物業成為將按公平值列賬之投資物業，於用途變更日期物業之賬面值與其公平值之間的任何差額將確認為物業、廠房及設備重估，即使物業之前採用成本模式計量。於其他全面收入確認之任何現有或所產生的重估盈餘不會於轉撥日期或其後出售投資物業時轉撥至損益。

### (h) 租賃資產

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

#### 經營租賃支出

倘本集團有權使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租期所涵蓋的會計期間內分期等額自損益表扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取的租賃獎勵於損益表內確認為所作出租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間自損益表扣除。

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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (h) 租賃資產(續)

#### 經營租賃支出(續)

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

### (i) 投資物業

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

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

### (j) 無形資產

本集團經營一個足球俱樂部。足球運動員註冊或續訂合同之費用(包括代理費)已於各自合同期內按直線法資本化及攤銷。

### (k) 資產減值

#### (i) 於合營企業、貿易及其他應收款項、於可供出售股本證券投資之權益之減值

按成本及可供出售股本證券投資入賬的即期及非即期應收款項於各呈報期末審閱，以釐定有否減值的客觀證據。減值的客觀證據包括引起本集團注意到有關下列一項或多項虧損事項的可觀察數據：

- 債務人之重大財政困難；
- 違反合約，如違反或拖欠利息或本金付款；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；及
- 於可供出售未上市股本證券的投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (i) 於合營企業、貿易及其他應收款項、於可供出售股本證券投資之權益之減值(續)

倘存在任何該等跡象，任何減值虧損將按下列方式釐定及確認：

- 就根據權益法於綜合財務報表入賬的合營企業權益(見附註1(e))而言，減值虧損乃按照附註1(k)(ii)將投資的可收回金額與其賬面值進行比較而計量。若用於按照附註1(k)(ii)確定可收回金額的估計發生有利變動，則撥回減值虧損。
- 對於貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之金融資產，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時所計算的實際利率)貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。如金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則對該等資產進行集體評估。集體評估減值之金融資產的未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在後續期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產之賬面值超過以往年度並無確認減值虧損而應釐定之數額。

- 就可供出售之證券而言，已於公平值儲備中確認的累計虧損會重新分類至損益。將於損益內確認的累計虧損金額為購入成本(減任何本金還款及攤銷)與現行公平值的差額，已扣減過往就該資產於損益內確認的任何減值虧損。

可供出售股本證券之減值虧損如已於損益內確認，則不會透過損益撥回。其後該資產公平值之任何增加會於其他全面收入中確認。

減值虧損從相應的資產中直接撇銷，對於貿易及其他應收款項中的應收賬款及票據的已確認減值虧損，若其可收回的可能性不高但不至完全不可收回，則該減值虧損計入呆賬撥備。本集團認為收回應收款項的可能性極低，則視為不可收回的金額從應收賬款及票據中直接撇銷，而撥備賬中有關該債務的任何金額將會撥回。其後收回之前從撥備賬中扣除的款項自撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撇銷的其後收回款項在綜合損益表確認。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值

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

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；及
- 於附屬公司的權益。

若存在上述任何跡象，則會估計有關資產的可收回金額。

#### — 計算可收回金額

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

#### — 確認減值虧損

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

#### — 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (l) 物業開發

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

#### — 在建待售物業

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

#### — 持作出售竣工物業

本集團所開發的竣工物業之成本按未售物業所佔該開發項目總開發成本分攤計算。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生之成本後的金額。

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

#### — 由持作出售竣工物業轉撥至投資物業

持作出售竣工物業須於並僅於用途發生變更(以給予另一方經營租賃開始為證明)時方轉撥至投資物業。

### (m) 存貨

存貨主要包括低值易耗品。存貨按成本及可變現淨值兩者較低者計價。成本按加權平均法計算，包括所有採購成本。存貨一經出售，其賬面值於相應消費發生當年確認為支出。任何陳舊及損壞的存貨於損益撇銷。

### (n) 貿易及其他應收款項

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

### (o) 可換股債券

於初步確認時，可換股債券的嵌入式衍生工具部分按公平值計量。超出初步確認為嵌入式衍生工具部分的所得款項確認為負債部分。所有發行可換股債券相關交易成本初步確認為負債部分。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (o) 可換股債券(續)

於各報告期末，嵌入式衍生工具部分會重新計量，而按公平值重新計量產生的收益或虧損則會直接於損益確認。負債部分隨後按攤銷成本列賬。確認為損益負債部分的利息開支以實際利息法計算。

倘轉換債券，嵌入式衍生工具及負債部分的賬面值轉移至股本及股份溢價，作為發行股份的代價。倘贖回債券，兩部分的已付金額與賬面值之間的任何差額均於損益確認。

### (p) 計息借貸

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

### (q) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

### (r) 現金及現金等價物

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

### (s) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期支付或清償該等成本並產生重大影響，則該等金額以現值列報。除已計入待售物業而尚未確認為支出者外，根據中華人民共和國(「中國」)有關勞動法規及規例向定額供款退休計劃作出供款的責任在產生時於損益確認為支出。

#### (ii) 股份支付

向僱員所授購股權之公平值確認為僱員成本，並於權益中以權益結算股份支付儲備作出相應調增。公平值乃於授出日期使用二項式點陣法模式並計及所授出購股權的條款及條件計量。倘僱員須在無條件享有購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額經考慮購股權的歸屬可能性後於歸屬期內攤分。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (s) 僱員福利(續)

#### (ii) 股份支付(續)

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

#### (iii) 終止福利

終止福利於本集團不再能夠取消提供該等福利及確認任何有關終止福利付款之重組成本時(以較早者為準)確認。

### (t) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與其他全面收入或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益確認。

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

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時性差額(即財務報告所呈報資產及負債的賬面值與其稅基的差額)而產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟遞延稅項資產僅可在日後可能取得的應課稅溢利的情況下確認。可支持確認源自可扣稅暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於估計撥回可扣稅暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時採用相同的標準，即倘該等暫時性差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會考慮確認遞延稅項資產。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (t) 所得稅(續)

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為就稅務而言不可扣減產生自商譽的暫時差額、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其並不屬於業務合併的一部分)，以及與附屬公司權益相關的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於本集團可控制撥回時間且在可見將來不大可能撥回的差額；如屬可扣減差額，則只限於很可能在將來撥回的差額)。

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

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

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付相關股息之責任時確認。

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

- 對於即期稅項資產及負債，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或可收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

### (u) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出財務擔保

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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (u) 已發出財務擔保、撥備及或然負債(續)

#### (i) 已發出財務擔保(續)

倘本集團出具財務擔保，擔保的公平值在貿易及其他應付款項中初步確認為遞延收入。所出具財務擔保於發出時的公平值乃參照就類似服務的公平交易中所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時放款人實際收取的費用與放款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差異釐定。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據適用於該類別資產之本集團政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益確認開支。

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

#### (ii) 其他撥備及或然負債

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

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

### (v) 收益確認

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

#### (i) 銷售物業

銷售物業所得收益於所有權之重大風險及回報已轉至買方時確認。本集團認為，當相關物業竣工並交付予買方時，所有權之重大風險及回報即視為已轉移。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (v) 收益確認(續)

#### (i) 銷售物業(續)

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

#### (ii) 經營租賃之租金收入

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

#### (iii) 服務費收入

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

#### (iv) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

#### (v) 政府補助

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補助所附條件，則政府補助初步於財務狀況表確認。補償本集團所涉開支之補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收入。補償本集團存貨成本之補助於符合所附相關條件(如有)時初步確認為遞延收入且存貨銷售後自銷售成本中扣除。

#### (vi) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東確立收取付款之權利時確認。
- 上市投資之股息收入於所投資之股價除息時確認。

### (w) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期的現行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按呈報期末的現行匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債以交易日期的現行匯率換算。以外幣計值並按公平值計量的非貨幣資產及負債以釐定公平值當日的現行匯率換算。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (w) 外幣換算(續)

經營業績按交易日期的現行外匯匯率的近似匯率換算為人民幣。資產負債表項目按呈報期末的收市匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於外匯儲備的權益內單獨累計。

出售境外業務時，有關該境外業務的匯兌差額之累計金額於確認出售損益時自權益重新分類至損益。

### (x) 借貸成本

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

當資產產生開支與產生借貸成本以及籌備資產作擬定用途或出售所必要的工作正在進行時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售所必要的工作絕大部分中斷或完成時，會暫停或終止將借貸成本撥充成本。

### (y) 持作出售非流動資產

倘非流動資產(或出售組合)之賬面值極可能通過銷售交易而非持續使用收回且資產(或出售組合)可於現況下出售，則非流動資產(或出售組合)分類為持作出售。出售組合為於單項交易中共同出售的一組資產，以及與該等資產直接相關並於交易中轉讓的負債。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，不論本集團是否將於出售後保留該附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述分類為持作出售之條件時則分類為持作出售。

緊接分類為持作出售前，非流動資產(及出售組合的所有個別資產及負債)的計量按分類前的會計政策更新。此後，初步分類為持作出售後及直至出售前，非流動資產(下文所詮釋的若干資產除外)或出售組合按賬面值與公平值減出售成本(以較低者為準)確認。就本集團及本公司的財務報表而言，該計量政策的主要例外情況有關遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、金融資產(不包括於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資)及投資物業。該等資產即使持作出售，仍會根據其他地區附註1所載政策計量。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (y) 持作出售非流動資產(續)

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

### (z) 關連方

#### (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團的人士；
- (ii) 對本集團有重大影響力的人士；或
- (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員的人士。

#### (b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

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

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

### (aa) 分部報告

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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (aa) 分部報告(續)

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

## 2 會計判斷及估計

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

有關金融工具公平值之假設及其風險因素的資料載於附註32。估計不確定因素的主要來源如下：

### (a) 減值

如附註1(i)所述，本集團持作未來開發土地、在建物業及持作出售竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。本集團基於近期經驗及有關物業之性質估計售價、在建物業的竣工成本及出售物業產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能導致須就持作出售竣工物業、持作未來發展物業及待售發展中物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，則會相應調整有關估計變動期間該有關物業的賬面值及撥備。

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

### (b) 遞延稅項資產確認

遞延稅項資產按呈報期末已頒佈或實質頒佈的稅率，以預期變現或結算資產賬面值的方式確認及計算。釐定遞延稅項資產賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，需要董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將確認之遞延稅項資產賬面值，進而影響未來年度純利。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 2 會計判斷及估計(續)

#### (c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

如附註2(b)所述，本集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入中國土地增值稅撥備。實際的中國土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算中國土地增值稅撥備的基準。由於中國土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑑於地方稅務局所詮釋的中國土地增值稅計算基準並不確定，實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關計算期間的所得稅撥備。

#### (d) 在建物業建設成本之確認及分配

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

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

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

#### (e) 投資物業估值

按附註1(i)所述，投資物業乃按照獨立專業測量師行經考慮可比市場交易與復歸業權可能帶來收入的租金淨收入的估值，以公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及(其中包括)若干估計(包括位於相同地點處於相同環境之相若物業的當時市場租金)、適當貼現率以及預計未來市場租金。依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映當時市況。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 2 會計判斷及估計(續)

#### (f) 劃分投資物業、持作出售物業及物業、廠房及設備

本集團開發物業初步意圖為用於持有作出售，並保留部分持有作自用物業。本集團亦計劃保留部分物業作投資物業以收取租金或留作資本升值或兩者均可。由管理層判斷釐定物業是否指定為持作出售物業、自用物業或投資物業。本集團於有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，(1)倘若物業擬於落成後出售，則有關在建中物業會作為包括在流動資產的在建物業入賬；(2)倘若物業擬為自用物業，則計入物業、廠房及設備；及(3)倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業，則會入賬為在建投資物業。

#### (g) 釐定投資物業之遞延稅項

本集團已向第三方租出若干已完成物業，據此董事認為該等安排並非臨時性安排。有鑑於此，本集團決定將該等物業視為投資物業(並將其自持作出售已完成物業重新歸類為投資物業)，乃因本集團擬將該等物業用作長期租金收入及／或資本升值。

根據國際會計準則第12號遞延稅項須按企業預期收回有關資產賬面值之方式可能產生之稅務後果計量。就此而言，國際會計準則第12號之修訂引入一項可予駁回之假定：根據國際會計準則第40號一投資物業，以公平值列賬之投資物業之賬面值將通過出售收回。該假定是按物業逐一分析，若有關投資物業為可折舊且其相關業務模式之目的是隨著時間過去，通過使用而非出售消耗該投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，則上述通過出售收回方式之假定將被駁回。

就此而言，本集團已定期審核其投資物業組合並得出結論，於二零一四年十二月三十一日，位於批發商場項目的各投資物業，即漢口北國際商品交易中心，應採納國際會計準則第12號有關物業賬面值可透過出售收回之假設。因此，該等物業涉及之遞延稅項已按純粹透過出售收回賬面值之基準計提撥備。就本集團其他租賃投資物業而言，本集團已確定持有各項物業所奉行之業務模式均為旨在假以時日消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，故就該等物業駁回國際會計準則第12號中之假設。因此，本集團繼續採用將在透過使用而收回價值之情況下適用之稅率就該等其他物業計量遞延稅項。

#### (h) 非衍生金融工具的公平值

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

## 財務報表附註(續)

(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、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)。

年內已於營業額中確認之每項重大收益類別的金額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銷售物業	1,894,744	1,523,878
物業管理服務	13,963	12,451
租金收入	71,676	44,109
其他	5,746	750
	<b>1,986,129</b>	1,581,188

本集團客戶群多元化且與本集團客戶之交易概無超過本集團營業額的10%。

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

### 4 其他虧損淨額及其他收益

	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	(2,579)	(8,602)
<b>其他收益</b>		
政府補助	22	2,900
沒收客戶按金及賠償	451	607
足球俱樂部相關收益	10,243	31,964
其他	128	396
	<b>10,844</b>	35,867

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後得出：

#### (a) 融資(收入)／成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	(22,333)	(3,928)
融資成本		
可換股債券利息(附註28)	91,888	45,787
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	449,606	315,863
其他借貸成本	51,662	28,116
減：資本化撥入在建物業及在建投資物業的款項(i)	(482,210)	(321,155)
	110,946	68,611
銀行費用及其他	9,075	7,577
匯兌虧損淨額	2,052	728
	122,073	76,916

(i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年6.00%至11.00%(二零一三年：每年6.00%至9.66%)之比率進行資本化。

#### (b) 僱員成本

	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	43,634	37,572
向定額供款退休計劃供款	6,531	6,562
以權益結算股份支付的開支	2,436	6,243
	52,601	50,377

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 5 除稅前溢利(續)

#### (c) 其他項目

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
攤銷	10,893	16,014
折舊	13,300	9,845
核數師薪酬		
— 審計服務	2,790	2,448
— 發行可換股債券有關的專業服務	—	492
— 其他服務	490	—
經營租賃支出	53,399	39,087
出售物業成本(i)	956,187	875,463

(i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，出售物業成本已扣除政府補助人民幣42,024,000元(二零一三年：人民幣61,676,000元)。

### 6 所得稅

#### (a) 於損益中確認之金額

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	215,995	71,276
中國土地增值稅	142,880	92,479
	358,875	163,755
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回(見附註14及23)	788,257	754,512
	1,147,132	918,267

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 6 所得稅(續)

#### (b) 於其他全面收益中確認之金額

於二零一四年，若干擁有人佔用樓宇已轉撥至投資物業(見附註11)，本集團重新計量該等物業之公平值並於其他全面收益內確認重估收益人民幣49,261,000元(二零一三年：無)及相關稅項人民幣12,315,000元(二零一三年：無)。

#### (c) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前溢利	2,757,856	2,547,287
除稅前溢利之名義稅項，按有關國家適用於溢利之稅率計算	717,874	650,577
不可抵扣開支的稅務影響	3,941	7,872
毋須繳稅之分佔合營企業的溢利及其他收入的稅務影響	(11,342)	(130,899)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	11,750	19,098
動用先前未確認稅項虧損的稅務影響	(1,657)	—
中國附屬公司溢利之預扣稅	—	2,065
已售物業的中國土地增值稅	142,880	92,479
投資物業有關的中國土地增值稅	425,875	400,260
中國土地增值稅的稅務影響	(142,189)	(123,185)
所得稅開支	1,147,132	918,267

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

由於本集團於年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

中國企業所得稅之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

本集團銷售於中國所開發物業須按價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據適用規例，中國土地增值稅是按銷售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業開發開支)計算。累計中國土地增值稅產生的遞延稅項資產於預期結算時按適用所得稅稅率計算。

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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 6 所得稅(續)

#### (c) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬(續)

##### (iv) 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。

### 7 董事薪酬

根據新香港公司條例(第622章)附表11第78條，並經參考前香港公司條例(第32章)第161條披露之董事薪酬如下：

	截至二零一四年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以權益結算 股份支付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>董事長：</b>					
閻志	—	366	9	1,218	1,593
<b>執行董事：</b>					
王丹莉	—	360	9	110	479
崔錦鋒	—	119	9	122	250
方黎	—	115	9	97	221
<b>非執行董事：</b>					
傅高潮	—	119	9	122	250
<b>獨立非執行董事：</b>					
楊瓊珍	—	158	—	—	158
張家輝	—	158	—	—	158
彭池	—	158	—	—	158
	—	1,553	45	1,669	3,267

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 7 董事薪酬(續)

	截至二零一三年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以權益結算 股份支付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>董事長：</b>					
閻志	—	366	7	3,122	3,495
<b>執行董事：</b>					
王丹莉	—	360	7	281	648
崔錦鋒	—	119	7	312	438
方黎	—	115	7	250	372
<b>非執行董事：</b>					
傅高潮	—	119	7	312	438
<b>獨立非執行董事：</b>					
楊瓊珍	—	157	—	—	157
張家輝	—	157	—	—	157
彭池	—	157	—	—	157
	—	1,550	35	4,277	5,862

### 8 最高薪人士

五名最高薪人士中的三名(二零一三年：四名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下兩名(二零一三年：一名)最高薪人士的薪酬如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	1,148	1,142
退休計劃供款	13	13
以權益結算股份支付的開支	—	—
	1,161	1,155

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 8 最高薪人士(續)

並無(二零一三年：一名)最高薪人士的酬金介乎以下範圍內：

	二零一四年 人數	二零一三年 人數
港元 1,000,001-1,500,000	—	1

### 9 本公司權益股東應佔利潤

本公司權益股東應佔綜合溢利包括年內虧損人民幣112,290,000元(二零一三年：人民幣51,352,000元)，已於本公司財務報表呈列。

上述金額與本公司年內(虧損)/溢利對賬如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已列入本公司財務報表之權益股東應佔綜合虧損金額	(112,290)	(51,352)
附屬公司於年內已批准及派付上一財政年度溢利之股息	—	216,320
本公司年內(虧損)/溢利(附註31(a))	(112,290)	164,968

向本公司權益股東已付及應付股息詳情載於附註31(f)。

### 10 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣1,572,819,000元(二零一三年：人民幣1,583,747,000元)及年內已發行3,500,000,000股普通股計算。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 10 每股盈利(續)

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利的計算乃基於本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣1,674,027,000元(二零一三年：人民幣1,616,850,000元)及普通股加權平均數3,803,809,000股(二零一三年：3,653,092,000股)計算，結果如下：

##### (i) 本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
本公司普通權益股東應佔溢利	1,572,819	1,583,747
可換股債券負債部分實際利息之稅後影響	91,888	45,787
按可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動之稅後影響	9,320	(12,684)
本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)	1,674,027	1,616,850

##### (ii) 普通股之加權平均數(攤薄)

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
於十二月三十一日普通股之加權平均數	3,500,000	3,500,000
視作根據本公司首次公開發售前購股權計劃以 零代價發行股份的影響	18,383	18,423
轉換可換股債券之影響	285,426	134,669
於十二月三十一日普通股之加權平均數(攤薄)	3,803,809	3,653,092

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 11 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、辦公樓 設備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於二零一二年十二月三十一日／ 二零一三年一月一日	128,822	15,579	7,100	151,501
添置	—	787	3,641	4,428
轉撥自持作出售竣工物業	14,203	—	—	14,203
出售一間附屬公司	—	—	(30)	(30)
於二零一三年十二月三十一日／ 二零一四年一月一日	<b>143,025</b>	<b>16,366</b>	<b>10,711</b>	<b>170,102</b>
添置	4,049	3,925	2,057	10,031
重估重新分類至投資物業之樓宇(ii)	49,261	—	—	49,261
轉撥至投資物業一折舊抵銷	(882)	—	—	(882)
轉撥至投資物業(ii)	(63,100)	—	—	(63,100)
重新分類至持作出售組別資產 (附註24)	(146)	(1,111)	(1,356)	(2,613)
出售事項	—	(39)	(70)	(109)
於二零一四年十二月三十一日	<b>132,207</b>	<b>19,141</b>	<b>11,342</b>	<b>162,690</b>
<b>累計折舊：</b>				
於二零一二年十二月三十一日／ 二零一三年一月一日	(6,905)	(8,940)	(2,501)	(18,346)
年內支出	(3,398)	(3,741)	(2,706)	(9,845)
出售一間附屬公司	—	—	3	3
於二零一三年十二月三十一日／ 二零一四年一月一日	<b>(10,303)</b>	<b>(12,681)</b>	<b>(5,204)</b>	<b>(28,188)</b>
年內支出	(8,343)	(2,911)	(2,046)	(13,300)
轉撥至投資物業一折舊抵銷	882	—	—	882
重新分類至持作出售組別資產 (附註24)	6	552	570	1,128
出售事項撥回	—	1	6	7
於二零一四年十二月三十一日	<b>(17,758)</b>	<b>(15,039)</b>	<b>(6,674)</b>	<b>(39,471)</b>

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 11 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、辦公樓 設備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面淨值：				
於二零一四年十二月三十一日	114,449	4,102	4,668	123,219
於二零一三年十二月三十一日	132,722	3,685	5,507	141,914

- (i) 樓宇均位於中國境內。

物業租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於中國根據中期租賃持有(10-50年)	114,449	132,722

- (ii) 於二零一四年，由於若干自用樓宇不再由本集團使用並已租賃予一名關連方，該等樓宇已轉為投資物業(見附註12)。

緊接轉撥前，本集團重新計量該物業之公平值，並於其他全面收益確認收益人民幣49,261,000元。於轉撥日期計算該樓宇公平值所用之估值技術及重大不可觀察輸入數據與報告日期適用於投資物業之估值技術及重大不可觀察輸入數據相同(見附註12(b)(ii))。

- (iii) 二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣21,546,000元(二零一三年：人民幣36,453,000元)的若干樓宇並無房產證。本集團正在申請相關房產證。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 12 投資物業

#### (a) 賬面值變動分析

	投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	2,917,000	1,790,800	4,707,800
添置	6,263	190,896	197,159
轉撥自持作出售竣工物業(ii)	493,683	—	493,683
公平值調整	1,591,254	150,904	1,742,158
轉撥至投資物業	95,900	(95,900)	—
於二零一三年十二月三十一日	5,104,100	2,036,700	7,140,800
相當於：			
成本	1,063,859	1,626,275	2,690,134
公平值調整	4,040,241	410,425	4,450,666
	5,104,100	2,036,700	7,140,800
於二零一四年一月一日	<b>5,104,100</b>	<b>2,036,700</b>	<b>7,140,800</b>
添置	—	<b>819,304</b>	<b>819,304</b>
轉撥自持作出售竣工物業(ii)	<b>93,400</b>	—	<b>93,400</b>
轉撥自物業、廠房及設備(附註11(ii))	<b>63,100</b>	—	<b>63,100</b>
公平值調整	<b>679,644</b>	<b>1,459,923</b>	<b>2,139,567</b>
重新分類至持作出售組別資產(iii)	—	<b>(1,811,071)</b>	<b>(1,811,071)</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>5,940,244</b>	<b>2,504,856</b>	<b>8,445,100</b>
相當於：			
成本	<b>1,220,358</b>	<b>891,692</b>	<b>2,112,050</b>
公平值調整	<b>4,719,886</b>	<b>1,613,164</b>	<b>6,333,050</b>
	<b>5,940,244</b>	<b>2,504,856</b>	<b>8,445,100</b>
賬面值：			
於二零一四年十二月三十一日	<b>5,940,244</b>	<b>2,504,856</b>	<b>8,445,100</b>
於二零一三年十二月三十一日	5,104,100	2,036,700	7,140,800

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 12 投資物業(續)

#### (a) 賬面值變動分析(續)

- (i) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，收益淨額人民幣2,139,567,000元(二零一三年：人民幣1,742,158,000元)及相關遞延稅項人民幣853,730,000元(二零一三年：人民幣738,969,000元)已於該期間就投資物業於綜合損益表確認。
- (ii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於本集團訂立租賃協議開始經營租賃，將若干持作出售竣工物業之用途更改為賺取租金收入，因此，本集團將若干持作出售竣工物業轉撥至投資物業。就此，公平值收益人民幣325,630,000元(二零一三年：人民幣1,423,017,000元)已於轉撥後確認。
- (iii) 於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣1,811,071,000元之投資物業乃與出售組別相關，並已重新分類至持作出售組別資產(見附註24)。
- (iv) 於二零一四年十二月三十一日，若干授予本集團之銀行貸款由賬面總值人民幣3,681,843,000元(二零一三年：人民幣2,648,017,000元)之投資物業及在建投資物業共同擔保(見附註26)。

#### (b) 物業之公平值計量

##### (i) 公平值層級

下列表格所列為本集團於本報告期末按經常基準計量之物業公平值，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。公平值計量層級乃參照下列評估技術所使用輸入數據的可靠程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據即於計量日期在活躍市場上有報價(未調整)的相同資產或負債估值技術計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的輸入數據及不使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。市場數據不可用於不可觀察的輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 12 投資物業(續)

#### (b) 物業之公平值計量(續)

##### (i) 公平值層級(續)

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日 公平值計量 分類至第三層級
	公平值 人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量		
— 投資物業	8,445,100	8,445,100

於本年度，概無公平值計量轉入或轉出第三層級。本集團之政策為，在公平值於報告期末發生層級間轉移時對其進行確認。

本集團按公平值列賬之所有投資物業於二零一四年十二月三十一日再次評估。此次估值經由獨立測量公司第一太平戴維斯進行，其僱員為香港測量師學會資深會員，且具備近期對相同地段類似物業估值的經驗。於每次中期及年度報告當日進行評估時，本集團物業經理及高級管理層已與測量員討論估值假設及估值結果。

##### (ii) 有關第三層級公平值計量的資料

	評估技術	不可觀察的輸入數據	範圍
投資物業	收益資本法	收益	3.0%–6.5%
		市場月租金率 (人民幣元/平方米)	4–210
		佔有率	95%–98%
	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	27,400–28,900

已落成投資物業的公平值一般採用收益資本法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將潛在收入及復歸收入予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的現行市值租金乃根據標的物業的近期租務情況及其他可比較物業已觀察的估計租金增加而釐定。

在建商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的可比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法後計算所得。此估值方法主要為以參考土地及在建物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的估計資本值中扣除發展成本以及開發商的利潤及風險。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 13 於合營企業的權益

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分佔資產淨值	820,255	774,888
指：		
於一月一日分佔資產淨值	774,888	161,292
於收購日期分佔可識別資產淨值	—	90,000
分佔溢利	45,367	523,596
於十二月三十一日分佔資產淨值	820,255	774,888

有關本集團於合營企業的權益詳情如下(按權益法計入綜合財務報表)：

公司名稱	成立地點	註冊／繳足 股本	本集團登記所持實際權益		主要業務
			二零一三年	二零一四年	
武漢大世界投資發展 有限公司 (「武漢大世界投資」)	中國	100,000,000	50%	50%	物業開發
武漢大世界市場管理 有限公司	中國	1,000,000	50%	50%	物業管理
武漢卓爾盛唐置業 有限公司	中國	150,000,000	60%	60%	物業開發

所有該等企業均為非上市企業實體，概無獲得其市場報價。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 13 於合營企業的權益(續)

武漢大世界投資就任何會計政策差異經調整財務資料概要及與綜合財務報表的賬面值之對賬披露如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>武漢大世界投資總額</b>		
流動資產	502,001	607,240
非流動資產	1,843,130	1,739,182
流動負債	(221,171)	(247,067)
非流動負債	(658,574)	(728,583)
權益	(1,465,386)	(1,370,772)
<b>計入以上資產及負債：</b>		
現金及現金等價物	97	75,639
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(16,223)	(43,523)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(658,574)	(728,583)
收益	34,355	114,239
年內溢利	94,614	1,048,121
其他全面收入	—	—
全面收入總額	94,614	1,048,121
<b>計入以上溢利：</b>		
投資物業公平值增加	123,905	1,260,708
折舊及攤銷	(729)	(653)
利息收入	38	89
借款開支	—	(20,000)
<b>集團權益與武漢大世界投資之對賬</b>		
武漢大世界投資資產淨值總額	1,465,386	1,370,772
本集團實際權益	50%	50%
本集團分佔武漢大世界投資資產淨值的權益	732,693	685,386
計入綜合財務報表賬面值	732,693	685,386

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 13 於合營企業的權益(續)

#### 個別並不重大合營企業的綜合資料

武漢大世界市場管理有限公司及武漢卓爾盛唐置業有限公司的財務資料概要披露如下(就任何會計政策差異作出調整)：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
綜合財務報表中個別並不重大合營企業的總賬面值	87,562	89,502
本集團分佔該等合營企業總金額		
年內虧損	(1,940)	(465)
其他全面收入	—	—
全面收入總額	(1,940)	(465)

### 14 綜合財務狀況表內的所得稅

#### (a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期稅項資產：		
中國企業所得稅	5,418	8,183
中國土地增值稅	27,169	84,435
	32,587	92,618
即期稅項負債：		
中國企業所得稅	180,901	72,089
中國土地增值稅	18,570	—
	199,471	72,089

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 14 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

#### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及年內之變動如下：

	中國附屬					總計
	中國土地 增值稅撥備	投資物業之 公平值調整	公司溢利之 預扣稅	稅項虧損	其他	
	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
<b>遞延稅項由以下各項產生：</b>						
於二零一三年一月一日	9,114	(697,784)	(5,001)	10,519	18,774	(664,378)
計入綜合損益表／ (自綜合損益表扣除)	(26,018)	(738,969)	5,001	(10,519)	6,454	(764,051)
於二零一三年 十二月三十一日	(16,904)	(1,436,753)	—	—	25,228	(1,428,429)
<b>遞延稅項由以下各項產生：</b>						
於二零一四年一月一日	(16,904)	(1,436,753)	—	—	25,228	(1,428,429)
計入綜合損益表／ (自綜合損益表扣除)	17,911	(851,110)	—	1,718	43,598	(787,883)
其他增加	—	(12,315)	—	—	136,623	124,308
轉撥至持作出售組別 資產	(2,469)	—	—	—	(140,673)	(143,142)
轉撥至持作出售組別 負債	—	64,296	—	—	—	64,296
於二零一四年 十二月三十一日	(1,462)	(2,235,882)	—	1,718	64,776	(2,170,850)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 14 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

#### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

##### (ii) 與財務狀況表之對賬

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	47,925	2,520
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(2,218,775)	(1,430,949)

#### (c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(t)所載的會計政策，於二零一四年十二月三十一日，本集團並未就未動用稅項虧損人民幣190,117,000元(二零一三年：人民幣144,899,000元)確認遞延稅項資產。董事認為該等附屬公司於未來不可能有應課稅溢利用以抵銷可動用虧損。

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
二零一四年	—	2,026
二零一五年	10,446	10,446
二零一六年	17,224	17,224
二零一七年	35,274	38,811
二零一八年	73,300	76,392
二零一九年	53,873	—
	190,117	144,899

#### (d) 未確認遞延稅項負債

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 14 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

#### (d) 未確認遞延稅項負債(續)

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

於二零一四年十二月三十一日，本集團中國附屬公司之未分派中國溢利總額約為人民幣2,113,391,000元(二零一三年：人民幣1,486,299,000元)，而本集團並未就該等溢利計提股息預扣稅撥備。

### 15 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
按成本計算的非上市投資(i)	—	—
向附屬公司注資	15,811	15,811
應收附屬公司款項	1,301,813	1,344,085
	1,317,624	1,359,896

(i) 該數額指本公司於全資附屬公司卓爾發展(BVI)控股有限公司之直接投資，投資成本為1港元(相當於人民幣0.79元)。

應收附屬公司款項為無抵押、免息且並無固定還款期。預期該等結餘將於一年後收回。

下文列示於二零一四年十二月三十一日本集團主要附屬公司之詳情。除另有指明外，所持股份類別為普通股。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾發展(BVI)控股 有限公司	英屬維爾京群島	1港元	100%	100%	—	投資控股
卓爾發展(香港)控股 有限公司 (「卓爾香港」)	香港	100港元	100%	—	100%	投資控股
眾邦金融控股有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100%	—	100%	投資控股
眾邦金融集團有限公司	香港	1港元	100%	—	100%	投資控股
卓爾發展(武漢) 有限公司 (「卓爾武漢」)	中國	39,800,000港元	100%	—	100%	投資控股
漢口北集團有限公司 (「漢口北集團」)	中國	人民幣 59,600,000元	100%	—	100%	投資控股
卓爾投資集團有限公司 (「卓爾投資集團」)	中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	投資控股及 物業開發
武漢物聯港投資開發 有限公司	中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
武漢漢口北國際商品 交易中心有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北商貿 市場投資有限公司	中國	人民幣 55,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北市場管理 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業管理
武漢漢口北物流 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物流管理
武漢卓爾四季酒店管理 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業管理
武漢漢口北商情廣告 有限公司	中國	人民幣 1,500,000元	100%	—	100%	廣告服務
武漢漢口北新城建設 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢總部基地建設 有限公司	中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	物業開發

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
武漢東方卓爾置業 有限公司(「武漢東方 卓爾置業」)	中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢客廳投資有限公司	中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾城投資發展 有限公司 (「武漢卓爾城」)	中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾物業管理 有限公司(「武漢卓爾 物業管理」)	中國	人民幣 5,000,000元	100%	—	100%	物業管理
湖北卓華地產有限公司 (「卓華地產」)	中國	人民幣 550,000,000元	100%	—	100%	物業開發
湖北湖畔豪庭房地產 開發有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢新銳房地產開發 有限公司	中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢盤龍卓爾置業 有限公司(「武漢盤龍 置業」)	中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業開發

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾發展(襄陽) 有限公司	中國	20,000,000港元/ 3,000,000港元	100%	—	100%	物業開發
正安實業(武漢) 有限公司 (「正安武漢」)	中國	17,500,000美元	51%	—	51%	物業開發
卓爾發展(瀋陽) 有限公司	中國	192,765,000美元/ 98,460,237美元	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾職業足球 俱樂部有限公司	中國	人民幣 105,000,000元	100%	—	100%	足球俱樂部
陝西卓爾西域實業發展 有限公司 (「陝西卓爾」)	中國	人民幣 100,000,000元/ 人民幣 30,000,000元	70%	—	70%	物業開發
正安資產(開曼群島) 實業股份有限公司 (「正安開曼」)	開曼群島	10,000,000美元/ 8,010,000美元	100%	—	100%	投資控股
卓爾發展(長沙) 有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	80%	—	80%	物業開發
卓爾商貿發展(孝感) 有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	物業開發

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾發展(天津) 有限公司 (「卓爾天津」)	中國	人民幣 1,001,000,000元/ 人民幣 442,000,000元	100%	—	100%	物業開發
卓爾發展(荊州) 有限公司 (「卓爾荊州」)	中國	100,000,000美元/ 27,692,718美元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北電子商務 有限公司	中國	人民幣 1,500,000元	100%	—	100%	電子商務
武漢卓爾悅城投資 有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
卓爾(羅田)投資 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾奧山投資 有限公司	中國	人民幣 200,000,000元/ 人民幣 40,000,000元	51%	—	51%	物業開發
卓爾發展(孝感) 有限公司 (「卓爾孝感」)	中國	人民幣 60,000,000元	100%	—	100%	物業開發
天津卓爾電商城管理 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元/ 人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業管理

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
海寧卓爾皮革市場管理 顧問有限公司	中國	人民幣 100,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	皮革市場 管理諮詢 服務
海甯漢口北皮革市場 管理顧問有限公司	中國	人民幣 100,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	皮革市場 管理諮詢 服務
長沙卓爾電商城管理 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	物業管理
天津卓爾物流有限公司	中國	人民幣 5,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	倉儲服務
天津卓爾電子商務 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	電子商務
天津卓爾城發展 有限公司	中國	人民幣 100,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	物業管理
天津卓爾城物業服務 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	物業管理
瀋陽卓爾電商城發展 有限公司	中國	人民幣 90,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	物業管理

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，董事認為概無對於本集團重大之非控股權益。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 16 在建物業

(a) 綜合財務狀況表內的在建物業包括：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
預期於一年內收回 待售在建物業	1,935,178	3,559,877
預期於一年後收回 持作未來開發之待售物業 待售在建物業	1,509,968 1,358,390	803,956 1,302,301
	2,868,358	2,106,257
	4,803,536	5,666,134

於二零一四年十二月三十一日，賬面總值為人民幣1,811,963,000元(二零一三年：人民幣2,457,880,000元)的若干在建物業用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(見附註26)。

(b) 計入在建物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
按以下租約持有		
於中國之長期租約(超過50年)	719,754	723,279
於中國之中期租約(40至50年)	1,162,441	1,641,011
	1,882,195	2,364,290

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 17 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業均位於中國。

計入持作出售竣工物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
按以下租約持有		
於中國之長期租約(超過50年)	9,861	64,721
於中國之中期租約(40至50年)	47,424	45,633
	<b>57,285</b>	110,354

於二零一四年十二月三十一日，賬面總值為人民幣1,063,691,000元(二零一三年：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(見附註26)。

### 18 存貨

存貨為低值易耗品，按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。

### 19 貿易及其他應收款項、預付款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收第三方款項		
貿易應收款項及應收票據(i)	72,439	53,144
預付營業稅及其他稅項	66,985	102,267
預付款項及其他應收款項	633,310	924,310
	<b>772,734</b>	1,079,721
應收關連方款項	201,089	302,050
	<b>973,823</b>	1,381,771

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 19 貿易及其他應收款項、預付款項(續)

#### (i) 賬齡分析

於報告期末，根據有關貿易應收款項及應收票據確認日期的貿易應收款項及應收票據(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
3個月內	51,111	35,958
3至12個月	10,417	13,182
超過12個月	10,911	4,004
	72,439	53,144

本集團信貸政策之詳情載於附註32。

貿易應收款項及應收票據主要來自銷售物業所得款項及租金收入。銷售物業所得款項根據有關合同條款以銀行抵押、一次性支付或分期付款。

董事認為，所有貿易應收款項及應收票據於二零一四年十二月三十一日既無個別亦無共同被視為減值。

#### (ii) 應收關連方款項為無抵押、免息及無固定償還期。

### 20 受限制現金

受限制現金賬面總值中之人民幣229,700,000元(二零一三年：人民幣374,500,000元)用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(見附註26)。

### 21 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及手頭現金	250,840	738,758	17,636	10,889

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 22 除稅前溢利與經營所用現金對賬如下：

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前溢利		2,757,856	2,547,287
調整：			
攤銷	5(c)	10,893	16,014
折舊	5(c)	13,300	9,845
其他虧損淨額	4	2,579	8,602
融資收入	5(a)	(22,333)	(3,928)
融資成本	5(a)	122,073	62,570
可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動	28	9,320	(12,684)
分類至持作銷售之投資物業及非流動資產之公平值增加	12/23	(1,831,706)	(319,141)
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益	12	(325,630)	(1,423,017)
應佔合營企業溢利	13	(45,367)	(523,596)
以權益結算股份支付開支	5(b)	2,436	6,243
遞延收入攤銷	27	(54,644)	(70,881)
出售附屬公司之收益	37	(1,437)	(5,756)
		637,340	291,558
在建物業、持作出售竣工物業、存貨增加		(1,616,543)	(2,234,077)
貿易及其他應收款項、預付款項增加		(108,136)	(549,415)
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(357,477)	1,160,487
已收政府補助增加	27	123,974	—
其他遞延收入增加	27	2,363	21,845
經營所用現金		(1,318,479)	(1,309,602)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事審核本集團投資物業組合並計劃出售投資物業若干單位。有關投資物業可以現狀即時出售，且董事認為極有可能出售。於二零一四年十二月三十一日，分類為持作出售非流動資產及與該等資產直接有關的負債如下：

#### 分類為持作出售非流動資產

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
成本	37,910	47,441
公平值調整	109,790	110,559
	147,700	158,000

#### 與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
遞延稅項負債	36,309	35,935

於二零一四年十二月三十一日，概無抵押分類為持作出售非流動資產。

### 24 持作出售組別

於二零一四年十月二十二日，卓爾香港(本公司的間接全資附屬公司)、卓爾商業投資有限公司(「卓爾商業」)與閻志先生訂立一項出售協議，據此：(i)卓爾香港以現金代價人民幣586,000,000元向卓爾商業出售正安開曼的全部股本；及(ii)卓爾香港有條件同意促使卓爾武漢(本公司一間間接全資附屬公司)轉讓正安武漢3%股權予卓爾商業或其代名人(「出售協議」)。

謹此批准、確認及追認於本公司完成出售協議後，宣派及派發合共人民幣586,000,000元(相當於739,415,000港元)之特別股息(「特別股息」)。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 24 持作出售組別(續)

此外，於二零一四年十月二十二日，卓爾投資集團(本公司一間間接全資附屬公司)與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)訂立股權置換協議，據此，卓爾投資集團有條件同意轉讓武漢卓爾城的全部股權予卓爾控股，而作為代價，卓爾控股有條件同意(i)轉讓於武漢漢口北擔保投資有限公司、武漢卓爾陸港中心投資有限公司及武漢眾邦金控投資有限公司之全部股權及(ii)向卓爾投資集團支付人民幣15,200,000元(「股權置換協議」)，連同出售協議為建議交易(「建議重組」)。

建議重組須待下列先決條件達成後方告完成：(i)正安開曼的抵押權益獲解除；(ii)已就實行建議重組項下擬進行的交易自所有相關政府或監管機關、機構或單位(包括銀行及／或相關司法權區監管機關)取得所有授權；(iii)武漢卓爾城已悉數償還應付本集團附屬公司的所有款項，合共人民幣596,081,000元；(iv)卓爾投資集團就武漢卓爾城償還銀行貸款債務合共人民幣1,000,000,000元而以中國的銀行為受益人所作的擔保獲解除。根據目前的計劃及與有關中國銀行的討論，閻志先生及／或其聯繫人擬於股權置換協議完成前代替卓爾投資集團就武漢卓爾城償還有關銀行貸款債務而以中國的銀行為受益人作出擔保。上述條件表明，除出售協議及股權置換協議的現金代價外，閻志先生及／或卓爾控股應額外向本集團支付人民幣596,081,000元，以完成建議重組。

根據建議重組，本集團的管理層致力於計劃出售正安開曼、武漢卓爾城及正安武漢的全部股權。因此，該等公司之資產及負債乃以持作出售組別呈列。

#### (a) 與出售組別有關之減值虧損

於二零一四年十二月三十一日，概無有關出售組別之減值虧損。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 24 持作出售組別(續)

#### (b) 持作出售組別之資產及負債

於二零一四年十二月三十一日，出售組別按賬面值列示並包括以下資產及負債。

	人民幣千元
在建物業	1,779,410
持作出售竣工物業	404,092
貿易及其他應收款項、預付款項	516,052
受限制現金	6
現金及現金等價物	11,500
物業、廠房及設備	1,485
投資物業	1,811,071
遞延稅項之資產	143,142
持作出售組別資產	4,666,758
貿易及其他應付款項	445,741
銀行貸款－即期	414,900
即期稅項負債	152,685
遞延收入－即期	548,616
銀行貸款－非即期	1,322,240
遞延收入－非即期	7,384
遞延稅項之負債	64,296
持作出售組別負債	2,955,862

#### (c) 計入其他全面收益之累計收入或開支

概無與持作出售組別有關之計入其他全面收益之累計收入或開支。

#### (d) 抵押資產

於二零一四年十二月三十一日，賬面總值為人民幣3,348,980,000元(二零一三年：無)的若干持作出售組別之資產為持作出售組別獲授若干銀行貸款作抵押(見附註26)。

#### (e) 公平值計量

持作出售組別之非經常性公平值(人民幣1,975,436,000元)計量已按所用估值技術之輸入數據分類為第三層級公平值(見附註12(b)(ii))。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 25 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>應付第三方款項</b>				
貿易應付款項(i)	1,219,349	944,055	—	—
預收款項(ii)	1,025,028	2,037,316	—	—
其他應付款項及應計費用	706,520	495,251	327	3,400
	<b>2,950,897</b>	3,476,622	<b>327</b>	3,400
<b>應付關連方款項</b>				
應付附屬公司款項	—	—	50,914	50,572
應付一名關連方款項	—	50,000	—	—
	<b>2,950,897</b>	3,526,622	<b>51,241</b>	53,972

(i) 貿易及其他應付款項內包括之貿易應付款項於呈報期末之賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
3個月內	407,443	266,975
超過3個月但不足12個月	576,945	587,873
超過12個月	234,961	89,207
	<b>1,219,349</b>	944,055

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

於二零一四年十二月三十一日，計入貿易應付款項的應付保證金為人民幣17,801,000元(二零一三年：人民幣19,956,000元)，預期於一年後結算。

(ii) 預收款項主要包括來自購買本集團物業的客戶的定金及首期款項。該等所得款項於相關銷售獲確認前入賬為流動負債。物業銷售隨後根據本集團的會計政策於損益確認(見附註1(v)(i))。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 26 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一四年十二月三十一日，本集團銀行貸款及其他金融機構貸款須償還如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>即期</b>		
有抵押		
短期銀行貸款及其他借貸	46,000	984,600
有抵押非即期銀行貸款之即期部分及其他借貸	781,160	752,208
無抵押		
無抵押非即期銀行貸款之即期部分及其他借貸	170,000	276,000
	<b>997,160</b>	2,012,808
<b>非即期</b>		
有抵押		
於一年後但兩年內償還	1,106,900	774,750
於兩年後但五年內償還	945,800	1,390,700
於五年後償還	837,829	215,500
無抵押		
於一年後但兩年內償還	534,000	170,000
於兩年後但五年內償還	—	534,000
	<b>3,424,529</b>	3,084,950
	<b>4,421,689</b>	5,097,758

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 26 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度，銀行貸款及其他金融機構貸款的年利率介乎6.00%至11.00%(二零一三年：每年6.00%至9.66%)。

銀行貸款及其他金融機構貸款(包括計入持作出售組別之銀行貸款)乃以下列資產作擔保：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
受限制現金	229,700	374,500
投資物業	2,625,443	1,057,017
在建投資物業	1,056,400	1,591,000
在建物業	1,811,963	2,457,880
持作出售竣工物業	1,063,691	565,099
持作出售組別資產	3,348,980	—
	<b>10,136,177</b>	6,045,496

- (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約的規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反契約，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借方進行溝通。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款合共人民幣857,000,000元(二零一三年：人民幣1,662,670,000元)未遵守所施加的契約。本公司董事認為，由於本集團已接獲有關銀行日期為二零一四年十二月三十一日之通知，確認有關附屬公司將不會被視為違反契約及有關銀行不會要求該等附屬公司提前還款，故於二零一四年十二月三十一日，有關銀行貸款為非流動負債。

- (ii) 於二零一四年十二月三十一日，本集團於中國的商業銀行獲得的未動用貸款融資總額度為人民幣118,000,000元。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 27 遞延收入

遞延收入分析如下：

	政府補助 人民幣千元	售後租回安排 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日之結餘	650,191	36,157	686,348
年內變動：			
取得	—	21,845	21,845
攤銷	(61,676)	(9,205)	(70,881)
於二零一三年十二月三十一日之結餘	588,515	48,797	637,312
減：於一年內到期之遞延收入	(588,515)	(12,211)	(600,726)
於二零一三年十二月三十一日之遞延收入之非流動部分	—	36,586	36,586
於二零一四年一月一日之結餘	588,515	48,797	637,312
年內變動：			
取得	123,974	2,363	126,337
攤銷	(42,024)	(12,620)	(54,644)
重新分類至持作出售組別負債	(546,491)	(9,509)	(556,000)
於二零一四年十二月三十一日之結餘	123,974	29,031	153,005
減：於一年內到期之遞延收入	(123,974)	(9,622)	(133,596)
於二零一三年十二月三十一日之遞延收入之非流動部分	—	19,409	19,409

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團自地方政府辦事處，即武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處獲得人民幣560,000,000元。根據武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處財政所於二零一一年四月二日發出的書面通知，有關補助用於補貼本集團附屬公司武漢卓爾城所承接項目的基建設。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自地方政府辦事處，即天津西青學府工業區管理委員會獲得人民幣15,800,000元。根據天津西青學府工業區管理委員會於二零一四年四月一日發出的書面通知，有關補助用於補貼本集團一間附屬公司卓爾天津所承接項目的基建設。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 27 遞延收入(續)

(i) (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自地方政府辦事處，即孝感市楊店鎮財政所財政局獲得人民幣37,739,000元。根據孝感市楊店鎮財政所財政局於二零一四年五月十八日發出的書面通知，有關補助用於補貼本集團一間附屬公司卓爾孝感所承接項目的基建建設。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，附屬公司卓爾荊州自地方政府辦事處，即荆州市荊州區國有資產經營中心獲得人民幣70,435,000元。

(ii) 本集團就出售物業訂立若干銷售合同，其後根據經營租賃按協定的租金自相關買方租回若干已出售物業，租期五年。該等物業確認出售後，其售價超出公平值部分的出售所得款項已確認為遞延收入並於相關租期攤銷。

### 28 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(「美元」)於二零一八年六月十九日(「到期日」)到期的可換股債券。可換股債券年息5.5厘，每半年支付。本公司應付的所有到期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回或贖回，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」)，或會調整計算。
- 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。

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 28 可換股債券(續)

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、暫停交易或控制權變更後，可換股債券持有人可要求本公司贖回可換股債券。

倘(i)因修訂若干法律或法規而本公司已經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。

於二零一四年六月十九日，本公司將換股價調整至每股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工具部分，並於各報告日期重估。

於二零一四年十二月三十一日，可換股債券未贖回本金額為100百萬美元。

於二零一四年十二月三十一日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>二零一三年度之變動：</b>			
利息開支(i)及附註5(a))	45,787	—	45,787
期內已付利息開支	(17,032)	—	(17,032)
衍生工具部分公平值變動	—	(12,684)	(12,684)
匯率調整	(6,041)	—	(6,041)
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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 28 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
於二零一四年一月一日的結餘	510,795	97,502	608,297
二零一四年度之變動：			
利息開支(i)及附註5(a)	91,888	—	91,888
期內已付利息開支	(33,595)	—	(33,595)
衍生工具部分公平值變動	—	9,320	9,320
匯率調整	1,956	—	1,956
於二零一四年十二月三十一日的結餘	571,044	106,822	677,866

(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

截至二零一四年十二月三十一日，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表比率及本公司股東應佔權益數額之契約。倘本集團違反該契約，則可換股債券須按要求即時償還。

於二零一四年十二月三十一日，由於未遵守可換股債券認購協議所訂明之財務狀況比率契約，故於二零一四年十二月三十一日人民幣677,866,000元之可換股債券已於財務報表重新分類為流動負債。

於二零一五年三月三十日，本公司已獲得可換股債券之唯一實益持有人之豁免函，確認唯一實益持有人豁免本公司遵守關於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度財務狀況比率之契約之規定。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 29 僱員退休福利

#### 定額供款退休計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃供款，惟每月相關收入上限為30,000港元。此計劃之供款即時歸屬。

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

### 30 以權益結算股份支付

本集團全資附屬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1%的股份，尚未行使的購股權總數為100份。根據二零一零年購股權計劃文件，二零一零年購股權於首次公開發售發生後方可歸屬。

根據二零一零年購股權計劃的相關條款，二零一零年購股權會轉換為本公司的購股權，而僱員購股權的行使價及數目會於購股權轉換時按比例調整。

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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 以權益結算股份支付(續)

(a) 購股權的條款及條件如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	已授出的首次公開發售前 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

(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：

	二零一四年		二零一三年	
	加權平均 行使價 港元	購股權 數目	加權平均 行使價 港元	購股權 數目
於一月一日尚未行使	0.871	29,452,500	0.871	29,452,500
於本年度沒收	0.871	(297,500)	—	—
於十二月三十一日尚未行使	0.871	29,155,000	0.871	29,452,500
於十二月三十一日可予行使	0.871	20,408,500	0.871	13,387,500

於二零一四年十二月三十一日，首次公開發售前購股權之加權平均剩餘預計年期為1.5年(二零一三年十二月三十一日：2.5年)。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 股本及儲備

#### (a) 權益組成部分之變動

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

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 31(c)(i)	以權益	匯兌儲備 人民幣千元 31(c)(iii)	保留溢利/ (虧損) 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
				結算股份 支付儲備 人民幣千元 31(c)(iv)			
於二零一三年一月一日		29,071	1,179,689	30,378	(18,911)	5,123	1,225,350
二零一三年的權益變動：							
年內全面收入總額		—	—	—	(32,816)	164,968	132,152
以權益結算股份支付交易		—	—	6,243	—	—	6,243
批准過往年度股息	31(f)	—	—	—	—	(167,286)	(167,286)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日		29,071	1,179,689	36,621	(51,727)	2,805	1,196,459
二零一四年的權益變動：							
年內全面收入總額		—	—	—	8,150	(112,290)	(104,140)
以權益結算股份支付交易		—	—	2,069	—	367	2,436
於二零一四年十二月三十一日		29,071	1,179,689	38,690	(43,577)	(109,118)	1,094,755

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 股本及儲備(續)

#### (b) 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	8,000,000	80,000	8,000,000	80,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股 於一月一日及十二月三十一日	3,500,000	35,000	3,500,000	35,000

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並且有權在本公司會議上按照每持有一股股份獲得一票的比例參與投票。所有普通股就本公司餘剩資產均享有同等權利。

#### (c) 儲備

##### (i) 股份溢價

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

##### (ii) 中國法定儲備

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

##### (iii) 匯兌儲備

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

##### (iv) 以權益結算股份支付儲備

以權益結算股份支付儲備指按附註1(s)(ii)所述根據就以股份付款採納的會計政策計算授予本集團僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平值。

##### (v) 其他儲備

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 股本及儲備(續)

#### (c) 儲備(續)

##### (vi) 重估儲備

重估儲備與緊接重新分類為投資物業前之物業、廠房及設備相關。

#### (d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以向本集團的物業開發項目提供資金，以及藉著與風險水平及以合理成本取得融資掛鈎的方式為物業定價而為股東及其他利益相關人士提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

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

本集團按經調整債務淨額與資本比率為基準監督其資本結構。就此而言，本集團界定經調整債務淨額為總債務(其包括計息貸款及借貸、以及融資租賃責任)加未計提的擬派股息減現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分及可贖回優先股(不包括就現金流量套期確認的款項)減未計提的擬派股息。

本集團於二零一四年的政策與二零一三年保持不變，即維持經調整債務淨額與資本比率於不超過75%。為維持或調整該項比率，本集團可能會調整派付予股東的股息、發行新股份、退回資本予股東、籌措新債務融資或出售資產以減少債務。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之經調整債務淨額與資本比率載列如下：

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動負債：			
銀行貸款及其他金融機構貸款	26	997,160	2,012,808
計入持作出售組別之銀行貸款	24(b)	414,900	—
可換股債券	28	677,866	1,040
		<b>2,089,926</b>	2,013,848
非流動負債：			
銀行貸款及其他金融機構貸款	26	3,424,529	3,084,950
計入持作出售組別之銀行貸款	24(b)	1,322,240	—
可換股債券	28	—	607,257
		<b>4,746,769</b>	3,692,207
總債務		<b>6,836,695</b>	5,706,055

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 31 股本及儲備(續)

#### (d) 資本管理(續)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
減：短期銀行存款		—	150,000
受限制現金	20	352,708	419,023
現金及現金等價物	21	250,840	738,758
計入持作出售組別之受限制現金	24(b)	6	—
計入持作出售組別之現金及現金等價物	24(b)	11,500	—
<b>經調整債務淨額</b>		<b>6,221,641</b>	4,398,274
本公司權益股東應佔權益總額		7,917,901	6,302,420
減：來自可換股債券之累計公平值變動	28	3,364	12,684
無形資產		5,654	16,516
<b>經調整資本</b>		<b>7,908,883</b>	6,273,220
<b>經調整債務淨額與資本比率</b>		<b>78.67%</b>	70.11%

#### (e) 可分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法計算的本公司可供分派儲備約為人民幣1,070,571,000元(二零一三年：人民幣1,182,494,000元)，其可作分派，惟須確保緊隨建議分派股息日期後，本公司有能力支付日常業務過程中到期的債務。於報告期結束後，並無擬派股息(二零一三年：無)。

#### (f) 股息

##### (i) 歸屬於本年度應付本公司權益股東股息

於二零一三年及二零一四年報告期結束後，並無建議派發的末期股息。

##### (ii) 年內已批准及派付上個財政年度應付本公司權益股東之股息

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內已批准及派付上個財政年度末期股息每股零港仙 (二零一三年：每股6港仙)	—	167,286

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及金融工具之公平值

本集團於一般業務過程中面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

本集團所面臨之該等風險以及本集團為控制該等風險而採用之金融風險管理政策及慣例載述如下。

#### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項。管理層設有信貸政策並持續監察面對的該等信貸風險。

本集團持有之現金及現金等價物以及受限制現金主要存放於具良好聲譽及財務狀況之金融機構(如商業銀行)。本集團認為其信貸風險較低，且本集團對任何單一金融機構設定限額規避風險。

就貿易應收款項及應收票據而言，由於本集團一般於轉讓物業所有權前向買家收取全款，因此能最大限度降低其信貸風險。

就應收第三方之其他款項而言，本集團按營運所需審核及控制有關風險。

除附註34所載本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他可能導致本集團面對信貸風險的擔保。

有關本集團貿易及其他應收款項所產生信貸風險之進一步量化披露載於附註19。

#### (b) 流動資金風險

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

下表載列本集團及本公司金融負債(不包括本集團預期以交付已完工物業結算的預收款項)於報告期末的餘下合約期限。合約期限是根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率或(倘浮動)報告期末現行的利率估算的利息付款)以及本集團及本公司需要支付的最早日期計算：

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公平值(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

本集團：

	二零一三年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後但 於兩年內 人民幣千元	兩年後但 於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款及						
其他金融機構貸款	2,123,352	1,088,093	2,410,511	369,605	5,991,561	5,097,758
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	1,489,306	—	—	—	1,489,306	1,489,306
可換股債券	33,533	33,533	949,514	—	1,016,580	608,297
	3,646,191	1,121,626	3,360,025	369,605	8,497,447	7,195,361

	二零一四年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後但 於兩年內 人民幣千元	兩年後但 於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款及						
其他金融機構貸款	1,327,612	1,933,148	1,263,764	1,162,309	5,686,833	4,421,689
計入持作出售組別之 銀行貸款	1,806,663	—	—	—	1,806,663	1,737,140
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	1,925,869	—	—	—	1,925,869	1,925,869
計入持作出售組別之 貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	445,741	—	—	—	445,741	445,741
可換股債券	33,654	33,654	919,302	—	986,610	677,866
	5,539,539	1,966,802	2,183,066	1,162,309	10,851,716	9,208,305

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公平值(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

本公司：

	二零一三年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後但 於兩年內 人民幣千元	兩年後但 於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	53,972	—	—	—	53,972	53,972
可換股債券	33,533	33,533	949,514	—	1,016,580	608,297
	87,505	33,533	949,514	—	1,070,552	662,269

	二零一四年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後但 於兩年內 人民幣千元	兩年後但 於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	51,241	—	—	—	51,241	51,241
可換股債券	33,654	33,654	919,302	—	986,610	677,866
	84,895	33,654	919,302	—	1,037,851	729,107

如上表分析所示，本集團及本公司之銀行貸款及可換股債券分別為數人民幣3,167,929,000元及人民幣33,654,000元須於二零一五年償還。本合約到期日內含的短期流動資金風險已於報告期結束後通過可換股債券獲第三方豁免(見附註28)及未動用銀行貸款融資額度而解決(見附註36(d))。附註1(b)載述管理層管理本集團流動資金需求以令本集團能夠持續應對其到期債務而採取的行動。

#### (c) 利率風險

本集團利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金及以浮動利率發出的借貸。

由於預期銀行存款利率不會重大變動，故本集團預計不會對現金及現金等價物及已抵押存款造成重大影響。

本集團銀行貸款之利率及償還條款披露於綜合財務報表附註26。本集團並無就管理利率風險進行任何對沖活動。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公平值(續)

#### (c) 利率風險(續)

##### (i) 利率概要

下表詳列於報告期末，本集團及本公司借貸淨額(定義見下文)的利率概要。

本集團：

	二零一四年		二零一三年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借貸淨額：				
銀行貸款及其他				
金融機構貸款	6%–9.5%	1,081,000	6%–9%	1,506,300
可換股債券	5.5%	611,900	5.5%	609,690
計入持作出售組別之				
銀行貸款	6.77%–9%	346,900	—	—
		2,039,800		2,115,990
浮動利率借貸：				
銀行貸款及				
其他金融機構貸款	6%–9%	3,340,689	6%–9%	3,591,458
計入持作出售組別之				
銀行貸款	6%–10%	1,390,240	—	—
		4,730,929		3,591,458
淨借貸總額		6,770,729		5,707,448
固定利率借貸佔				
淨借貸總額之百分比		30%		37%

本公司：

	二零一四年		二零一三年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借貸淨額：				
可換股債券	5.5%	611,900	5.5%	609,690
淨借貸總額		611,900		609,690
固定利率借貸淨額佔				
淨借貸總額之百分比		100%		100%

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公平值(續)

#### (c) 利率風險(續)

##### (ii) 敏感度分析

於二零一四年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，倘利率整體上升/下降50個基點，則估計本集團之除稅後溢利及本公司權益股東應佔總權益將減少/增加約人民幣15,134,000元(二零一三年：除稅後溢利及本公司權益股東應佔總權益減少/增加約人民幣13,468,000元)以應對利率之整體上升/下降，惟並未計及銷售物業之利率資本化。

上述敏感度分析顯示本集團之除稅後溢利/虧損及保留溢利以及綜合權益之其他部分可能產生之即時變動。敏感度分析假設利率變動於各呈報期末已發生並已用於重新計量本集團所持有並於各呈報期末使本集團面對公平值利率風險之金融工具。就本集團於報告期末持有的浮動利率非衍生工具所產生的現金流量利率風險而言，對本集團之除稅後溢利(及保留溢利)以及綜合權益之其他部分乃按相關利率變動對利息開支或收入的年度化影響進行估計。有關分析乃按截至二零一三年十二月三十一日止年度的相同基準作出。

#### (d) 貨幣風險

本集團及本公司面臨之外幣風險主要源自與交易相關之銀行存款及可換股債券。產生此風險的貨幣主要為美元及港元。

##### (i) 貨幣風險

下表詳列本集團及本公司於各報告期末所面對的由已確認的以其相關實體功能貨幣以外之貨幣計值之資產或負債產生的貨幣風險。就呈報目的而言，於各報告期末以即期匯率換算後，貨幣風險之影響以人民幣呈列。

	二零一三年			
	本集團		本公司	
	美元 千美元	港元 千港元	美元 人民幣千元	港元 千港元
現金及現金等價物	52,050	6,102	5,045	5,665
可換股債券	(608,297)	—	(608,297)	—
已確認資產及負債 所產生之風險淨額	(556,247)	6,102	(603,252)	5,665

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公平值(續)

#### (d) 貨幣風險(續)

##### (i) 貨幣風險(續)

	二零一四年			
	本集團		本公司	
	美元 千美元	港元 千港元	美元 千美元	港元 千港元
現金及現金等價物 可換股債券	7,268 (677,866)	9,572 —	7,220 (677,866)	8,348 —
已確認資產及負債 所產生之風險淨額	(670,598)	9,572	(670,646)	8,348

##### (ii) 敏感度分析

下表列示倘令本集團在報告期末面對重大風險的外匯匯率於該日發生變動，則本集團及本公司之稅後溢利(及保留溢利)可能產生的變動(假設所有其他風險變量維持不變)。

本集團：

	二零一四年			二零一三年		
	匯率上升 (下降)	對除稅後溢 利及保留溢 利之影響 人民幣千元	對權益其他 部分之影響 人民幣千元	匯率上升 (下降)	對除稅後溢 利及保留溢 利之影響 人民幣千元	對權益其他 部分之影響 人民幣千元
美元	5%	33,530	33,530	5%	28,400	28,400
港元	5%	(463)	(463)	5%	(267)	(267)
		33,067	33,067		28,133	28,133

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公平值(續)

#### (d) 貨幣風險(續)

##### (ii) 敏感度分析(續)

本公司：

	二零一四年			二零一三年		
	匯率上升 (下降)	對除稅後 溢利及保留 溢利之影響 人民幣千元	對權益其他 部分之影響 人民幣千元	匯率上升 (下降)	對除稅後 溢利及保留 溢利之影響 人民幣千元	對權益其他 部分之影響 人民幣千元
美元	5%	33,532	33,532	5%	30,163	30,163
港元	5%	(417)	(417)	5%	(283)	(283)
		33,115	33,115		29,880	29,880

外匯敏感度分析乃根據本集團於報告日期的主要外匯風險淨額(假設人民幣兌美元及港元匯率調整5%)對除稅後溢利及保留溢利之影響，惟不包括將海外業務之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生的差額。有關分析乃按截至二零一三年的相同基準作出。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公平值(續)

#### (e) 公平值計量

##### (i) 按公平值計量金融資產及負債

###### 公平值層級

下列表格所列為本集團於本報告期末按經常基準計量之物業公平值，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。公平值計量層級乃參照下列評估技術所使用輸入數據的可靠程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據即於計量日期在活躍市場上有報價(未調整)的相同資產或負債估值技術計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的輸入數據及不使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。市場數據不可用於不可觀察的輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

	於二零一四年 十二月三十一日 公平值 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 公平值計量分類至 第二級 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 公平值 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 公平值計量分類至 第二級 人民幣千元
本集團及本公司 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	106,822	106,822	97,502	97,502

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一三年：無)。本集團的政策為於報告期末公平值層級間發生轉換時予以確認。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公平值(續)

#### (e) 公平值計量(續)

##### (i) 按公平值計量金融資產及負債(續)

第二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。

##### (ii) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司按成本或攤銷成本列賬之金融工具的賬面值較其公平值並無重大不同，惟以下金融工具，其賬面值及公平值披露如下：

	於二零一四年 十二月三十一日		於二零一三年 十二月三十一日	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
本集團及本公司 經常性公平值計量 衍生金融工具： 可換股債券之負債部分	571,044	576,152	510,795	537,673

### 33 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

##### 一 出租人

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

本集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額情況如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	90,795	87,549
一年後但於五年內	205,079	278,503
五年以上	14,973	12,972
	310,847	379,024

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 33 承擔(續)

#### (a) 經營租賃承擔(續)

##### 一 承租人

本集團按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租期初步一般為五年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包括或然租金。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，於綜合損益表中就租賃樓宇設施確認開支人民幣53,399,000元(二零一三年：人民幣39,087,000元)。

本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額情況如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	42,200	31,686
一年後但於五年內	67,266	100,423
	109,466	132,109

#### (b) 開發成本之資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團有關在建投資物業及在建物業的資本承擔如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 在建投資物業	2,019,496	148,800
— 在建物業	391,777	2,409,299
	2,411,273	2,558,099

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 34 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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保	1,331,739	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按揭貸款。

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。

### 35 重大關連方交易

董事認為截至二零一四年十二月三十一日止年度的以下所有關連方交易乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款進行。

控股權益擁有人指閻志先生及陳麗芬女士。

#### (a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括附註7披露的向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	3,190	3,242
定額福利供款退休計劃之供款	99	86
以權益結算股份支付的開支	2,085	5,344
	5,374	8,672

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 35 重大關連方交易(續)

#### (b) 與關連方之交易及結餘

交易

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已收關連方款項		
— 其他	416,400	50,000
已付關連方款項		
— 其他	(135,750)	(303,050)

與關連方之結餘主要來自該等人士之間的撥資安排。於二零一四年十二月三十一日之結餘及該等結餘之主要條款披露於附註19及25。

#### (c) 出售附屬公司

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣1,639,489元之代價向武漢卓爾文旅有限公司(「卓爾文旅」)出售其於武漢卓爾錦安酒店管理有限公司(「卓爾錦安酒店」)及武漢卓爾悅璽酒店管理有限公司(「武漢卓爾悅璽」)的全部股權。卓爾文旅是卓爾控股全資的子公司，並由控股權益擁有人最終控制。關於售出詳情載列於附註37。

#### (d) 其他關連方交易

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已收取卓爾控股租金收入人民幣零元(二零一三年：人民幣12,000元)，根據上市規則第14A章所定義，其被視為本集團的關連人士。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已收取中國基建港口有限公司(閻志先生為其最終控股權益擁有人)租金收入人民幣325,664元(二零一三年：人民幣82,000元)，根據上市規則第14A章所定義，其被視為本集團的關連人士。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已收取武漢卓爾悅璽租金收入人民幣413,191元(二零一三年：零)，武漢卓爾悅璽已於二零一四年九月二十五日出售予卓爾控股之一間附屬公司。

由於該等關連方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，因此該等交易豁免遵守上市規則第14A章申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 36 於報告期間後未經調整之事項

(a) 於二零一五年一月十六日，有關建議重組及特別股息之決議案已獲股東特別大會通過。

董事認為建議交易預期將於二零一五年六月三十日前完成。

(b) 於二零一五年三月三十日，本公司與可換股債券之唯一實益持有人簽立同意契據，授權本公司可於到期日前贖回可換股債券。詳情載於本公司日期為二零一五年三月三十日的100百萬美元於二零一八年到期之5.5厘可換股債券的建議修訂及建議提早贖回公告內。

(c) 本公司已於二零一五年三月三十日獲得可換股債券之唯一實益持有人的豁免，確認唯一實益持有人豁免本公司於截至二零一四年十二月三十一日止期間遵守有關本集團財務狀況比率之契諾的規定。

(d) 於二零一五年三月三十日，本集團自一間銀行及一間金融機構獲得額外貸款融資額度人民幣1,073,600,000元。

### 37 出售附屬公司

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團向卓爾文旅出售其於卓爾錦安酒店及武漢卓爾悅璽之全部股權。

	於出售日期的 賬面淨值 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,594
現金及現金等價物	179
貿易及其他應收款項、預付款項	1,776
存貨	857
貿易及其他應付款項	(7,748)
即期稅項負債	(95)
負債淨額	(1,437)
已收代價，以現金支付	—
出售收益淨額	1,437
現金流量淨額	—

截至二零一四年十二月三十一日止年度，該已出售實體的虧損淨額為人民幣1,437,000元(二零一三年：人民幣449,000元)，計入本集團的綜合財務報表內。出售附屬公司之代價為人民幣1,639,489元。於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未收到現金代價。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 38 直接及最終控股方

於二零一四年十二月三十一日，董事認為本集團直接母公司及最終控股方分別為卓爾發展投資有限公司及閻志先生。卓爾發展投資有限公司並未編製財務報表以供公眾使用。

### 39 已頒佈但於截至二零一四年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至本綜合財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈一些修訂及五項新準則，惟該等修訂及新準則於截至二零一四年十二月三十一日止年度仍未生效且未於本財務報表採納。其中包括下列項目可能與本集團有關。

	自以下時間或之後 開始之會計期間生效
國際會計準則第19號(修訂本)，界定福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
國際財務報告準則第11號(修訂本)，收購合營業務權益的會計處理方法	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)， 澄清可接受的折舊及攤銷方法	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益	二零一七年一月一日
國際財務報告準則第19號，金融工具	二零一八年一月一日

本集團正在評估該等修訂預期於首次應用期間的影響。截至目前，本集團認為採用上述各項不會對綜合財務報表有重大影響，惟採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號可能對實體的業績及／或財務狀況造成影響除外。

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定根據該條例第358條於二零一四年三月三日後開始的本公司首個財政年度(即二零一五年一月一日開始的本公司財政年度)開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用第9部期間對綜合財務報表的預期影響進行評估。至今本集團之結論為不大可能造成重大影響及僅會影響綜合財務報表資料的呈列及披露方式。

# 主要物業資料

二零一四年十二月三十一日

## 本集團物業組合概要 – 主要在建物業

項目	位置	預期 竣工日期	擬定用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	二零一七年 十二月	商舖	1,021,592	2,476,513	100%
2 武漢客廳(一期)	中國湖北省 武漢市東西湖區 將軍路街	二零一七年 十二月	商住	162,674	738,085	100%
3 第一企業社區(四期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號	二零一七年 十二月	辦公室	401,176	618,883	100%
4 漢口北•卓爾 生活城 – 湖畔豪庭 (二期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區	二零一五年 十二月	住宅	105,453	219,242	100%
5 漢口北•卓爾 生活城 – 築錦苑	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及下集村	二零一六年 十二月	住宅	61,002	163,276	100%
6 最江南小鎮	武漢市經濟技術開發區	二零一六年 十二月	商住	105,737	198,336	100%
7 瀋陽客廳(一期)	中國遼寧省瀋陽市于洪區 造化街道造化村	二零一六年 十二月	商住	157,531	370,171	100%
8 第一企業社區•長沙 總部基地(一期)	中國湖南省長沙市 開福區新港鎮植基村	二零一七年 十二月	商業及 辦公室	185,076	349,311	80%
9 荊州卓爾城	中國湖北省荊州市 荊州區紀南鎮三紅村	二零一五年 十二月	商舖	158,746	318,150	100%
10 天津卓爾電商城(C區)	中國天津市西青區 精武學府工業園	二零一六年 六月	商舖	224,923	614,968	100%
11 桃花驛小鎮	湖北省孝感市楊店鎮	二零一七年 十二月	商住	154,822	220,779	100%

## 主要物業資料(續)

二零一四年十二月三十一日

### 本集團物業組合概要 — 主要持作出售竣工物業

項目	位置	現時用途	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及灑口村	商舖及住宅	296,148	100%
2 第一企業社區 (一期、二期及三期) 及1號高層辦公樓部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號	辦公室	175,675	100%
3 漢口北•卓爾 生活城 — 湖畔豪庭	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區	住宅	31,849	100%
4 武漢客廳(一期)	中國湖北省武漢市東西湖區 將軍路街	商住	94,813	100%

## 主要物業資料(續)

二零一四年十二月三十一日

### 本集團物業組合概要 – 主要持作投資物業

項目	位置	竣工階段	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	竣工	356,061	100%
2 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	在建中	37,217	100%
3 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店村	竣工	25,549	100%
4 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店村	在建中	18,355	100%
5 第一企業社區 1號樓部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區楚天大道特1號	竣工	6,911	100%
6 第一企業社區 商業街部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區巨龍大道18號	竣工	11,597	100%
7 卓爾國際金融中心	中國湖北省武漢市江漢區 新華路及建設大道	在建中	97,203	51%
8 天津卓爾電商城 部分物業(A區及B區)	中國天津市西青區精武學府工業園	在建中	519,458	100%

## 主要物業資料(續)

二零一四年十二月三十一日

### 本集團物業組合概要 – 主要持作出售非流動資產

項目	位置	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	13,201	100%

# 財務概要

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>業績</b>					
營業額	<b>1,986,129</b>	1,581,188	1,489,928	2,454,208	769,737
毛利	<b>976,104</b>	664,849	1,082,880	1,739,034	356,527
投資物業及分類為持作出售 非流動資產之公平值增加	<b>1,831,706</b>	319,141	200,467	255,881	626,563
轉撥持作出售竣工物業至投資 物業的公平值收益	<b>325,630</b>	1,423,017	496,888	—	—
下列人士應佔年內溢利：					
本公司權益股東	<b>1,572,819</b>	1,583,747	1,150,943	1,194,732	635,072
非控股權益	<b>37,905</b>	45,273	18,022	(10,857)	(1,886)
年內溢利	<b>1,610,724</b>	1,629,020	1,168,965	1,183,875	633,186
<b>財務狀況</b>					
資產總值	<b>22,176,014</b>	18,298,116	12,680,414	9,083,964	5,088,018
負債總額	<b>13,613,874</b>	11,408,962	7,261,501	4,777,981	3,289,215
非控股權益	<b>644,239</b>	586,734	541,461	503,439	47,909
本公司權益股東應佔權益總額	<b>7,917,901</b>	6,302,420	4,877,452	3,802,544	1,750,894
總權益	<b>8,562,140</b>	6,889,154	5,418,913	4,305,983	1,798,803