

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

Zall Development Group Ltd.
卓爾發展集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2098)

**截至二零一三年六月三十日止六個月
中期業績公佈**

卓爾發展集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月的綜合業績。

綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額		860,268	2,1
銷售成本		(456,829)	(11,2)
毛利		403,439	12,1
其他虧損淨額		(41,944)	(,12)
其他收益		15,577	2,02
銷售及分銷開支		(60,732)	(,21)
行政及其他開支		(71,203)	(2,)
投資物業公平值變動前經營溢利		245,137	0,0
投資物業及分類為持作出售 非流動資產之公平值增加		165,797	102,0
轉撥持作出售竣工物業至 投資物業的公平值收益		114,232	—

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資物業公平值變動後經營溢利		525,166	11,0
應佔合營企業溢利		55,974	1 ,0
融資收入	()	1,751	2,
融資成本	()	<u>(12,497)</u>	<u>(,2)</u>
除稅前溢利		570,394	,
所得稅		<u>(195,905)</u>	<u>(1 , 2)</u>
期內溢利		<u>374,489</u>	<u>0,</u>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		349,054	,
非控股權益		<u>25,435</u>	<u>2,1</u>
期內溢利		<u>374,489</u>	<u>0,</u>
每股盈利			
基本(人民幣元)		<u>0.10</u>	<u>0.11</u>
攤薄(人民幣元)		<u>0.10</u>	<u>0.11</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
期內溢利	<u>374,489</u>	<u>0,</u>
期內其他全面收入：		
（稅後及重新分類調整）		
其後可重新分類至損益之項目：		
換算以下產生之滙兌差額：		
— 其他司法權區附屬公司財務報表， 經扣除零稅項	<u>(1,445)</u>	<u>()</u>
期內全面收入總額	<u><u>373,044</u></u>	<u><u>0,2</u></u>
下列人士應佔：		
本公司權益持有人	347,609	,0
非控股權益	<u>25,435</u>	<u>2,1</u>
期內全面收入總額	<u><u>373,044</u></u>	<u><u>0,2</u></u>

於二零一三年六月三十日的綜合財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		130,993	1,1
投資物業		5,094,700	,0,00
於合營企業的權益		217,266	1,1,2,2
無形資產		24,937	11,1
遞延稅項資產		7,065	10,1
		<u>5,474,961</u>	<u>,02,1</u>
流動資產			
發展中物業		4,926,336	,,12
持作出售竣工物業		1,400,107	1,,2
存貨		106	
即期稅項資產		66,668	1,0
貿易及其他應收款項、預付款項		1,104,147	,
可供出售非上市股本證券		500	00
短期銀行存款		150,000	120,000
受限制現金		491,932	1,22
現金及現金等價物		1,532,085	,1,1
		<u>9,671,881</u>	<u>,,2</u>
分類為持作出售非流動資產		<u>173,000</u>	<u>200,000</u>
		<u>9,844,881</u>	<u>,,2</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		2,815,271	2,0,
銀行貸款及其他金融機構貸款		1,439,890	,1,0
可換股債券—應付利息	10	1,047	—
即期稅項負債		253,266	2,1
遞延收入		658,641	,
		<u>5,168,115</u>	<u>,0,</u>
與分類為持作出售 非流動資產直接相關的負債		<u>39,381</u>	<u>,</u>
		<u>5,207,496</u>	<u>,1,2,21</u>
流動資產淨值		<u>4,637,385</u>	<u>,2,0</u>
資產總值減流動負債		<u>10,112,346</u>	<u>,,201</u>

於二零一三年六月三十日的綜合財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款		3,011,527	2, 2 , 0
可換股債券	10	638,386	—
遞延收入		23,554	2 , 1
遞延稅項負債		750,514	,
		<u>4,423,981</u>	<u>,12 ,2</u>
資產淨值		<u>5,688,365</u>	<u>, 1 , 1</u>
權益			
股本		29,071	2 ,0 1
儲備		<u>5,032,398</u>	<u>, , 1</u>
本公司權益持有人應佔總權益		5,061,469	, , 2
非控股權益		<u>626,896</u>	<u>1, 1</u>
權益總額		<u>5,688,365</u>	<u>, 1 , 1</u>

未經審核中期財務報表附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

1 編製基準

- (a) 卓爾發展集團有限公司(「本公司」，前稱卓爾發展(開曼)控股有限公司)在開曼群島註冊成立。本公司於二零一三年六月三十日及截至該日止六個月的中期財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)以及本集團於合營企業的權益。

本中期財務報表根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第 號中期財務報告，該報告獲授權於二零一三年八月三十日刊發。

本中期財務報表按照與二零一二年年度財務報表所採用者相同的會計政策編製，惟預期於二零一三年年度財務報表反映的會計政策變動除外。有關會計政策變動的詳情載於附註2。

管理層在編製符合國際會計準則第 號的中期財務報表時，須以截至結算日之方法作出影響政策的應用以及資產、負債、收入及支出呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。編製該等中期財務報表時，管理層採用本集團會計政策時所作的重大調整及估計不確定因素的主要來源與二零一二年年度財務報表所採用者相同。

該等中期財務報表載有簡明綜合財務報表及節選附註。附註包括對了解本集團自二零一二年年度財務報表以來財務狀況及表現變動而言重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及附註不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製整份財務報表所需的所有資料。

本中期財務報表未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2 10號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。

中期財務報表所載截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之財務資料，作為先前已呈報的資料，並非本公司該財政年度的法定財務報表，而是對有關財務報表的摘錄。截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表於本公司註冊辦事處可供查閱。核數師已於二零一三年三月二十二日刊發的報告對上述財務報表發表無保留意見。

(b) 可換股債券

持有人可選擇將可換股債券轉換為權益股本。

於初步確認時，可換股債券的嵌入式衍生部分按公平值計量。超出初步確認為嵌入式衍生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。

於各報告期末，嵌入式衍生部分會重新計量，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。

2 會計政策變更

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂國際財務報告準則及對國際財務報告準則的若干修訂，均於本集團及本公司的本會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表有關的發展如下：

國際會計準則第1號之修訂，財務報表呈列 — 呈列其他全面收入項目
國際財務報告準則第10號，綜合財務報表
國際財務報告準則第11號，合營安排
國際財務報告準則第1號，公平值計量
國際財務報告準則第 號之修訂 — 披露 — 抵銷金融資產與金融負債

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

國際會計準則第1號之修訂，財務報表呈列 — 呈列其他全面收入項目

國際會計準則第1號之修訂規定，有關實體須將日後滿足若干條件後可重新分類至損益的其他全面收入項目與不再重新分類至損益的項目獨立呈列。本集團於相關財務報表呈列的其他全面收入將據此作出修改。

國際財務報告準則第10號，綜合財務報表

國際財務報告準則第10號取代國際會計準則第2號與編製綜合財務報表有關的綜合及獨立財務報表以及常務詮釋委員會第12號綜合 — 特殊目的實體。通過集中於有關實體是否對被投資方擁有權力、能否就參與被投資方業務之浮動回報承擔風險或擁有權利以及能否運用其權力影響該等回報金額，國際財務報告準則第10號引進單一控制模式以釐定被投資方應否進行綜合。

由於採納國際財務報告準則第10號，本集團已就釐定是否對被投資方擁有控制權變更會計政策。採納是項準則不會改變本集團截至二零一三年一月一日參與其他實體業務所達致之任何控制權相關結論。

國際財務報告準則第11號，合營安排

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第1號於合資企業的權益，並將合營安排劃分為聯合經營及合營企業。實體須考慮其於安排下權利及義務相關的結構、法律形式、合約條款及其他事實與情況，以釐定安排的類別。倘合營安排分類為國際財務報告準則第11號下的聯合經營，則按分項總計法確認，惟以聯合經營者所佔聯合經營的權益為限。所有其他合營安排則根據國際財務報告準則第11號分類為合營企業，並須採用權益法於本集團的綜合財務報表中進行核算。會計政策中不再有按比例綜合入賬的選擇權。

由於採納國際財務報告準則第11號，本集團已就於合營安排的權益變更會計政策，並重新評估於合營安排的參與程度。本集團已將於共同控制實體的投資重新分類為合營企業的投資。投資會繼續採用權益法入賬，因此此項重新分類不會對本集團的財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

國際財務報告準則第13號，公平值計量

國際財務報告準則第13號取代個別國際財務報告準則的現有指引，將公平值計量指引作為單一來源。國際財務報告準則第13號

期內於營業額確認之各項重大收益類別的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售物業	838,725	1,1
物業管理服務	4,744	,0 2
租金收入	15,932	, 2
其他	867	—
	<u>860,268</u>	<u>2,1</u>

為分配資源予本集團各項業務及各個地區以及評估各項業務及各個地區的業績，會定期向本集團大多數高級行政管理層提供財務數據及資料，而綜合中期財務報表所報告的經營分部及各分部項目金額來自該等財務數據及資料。由於本集團於中國主要從事單一業務，故並無呈列本集團經營分部的分部資料。

4 其他虧損淨額及其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
其他虧損淨額		
出售分類為持作出售非流動資產的虧損	4,436	,12
可換股債券重估虧損(附註10)	37,671	—
滙兌收益淨額	(163)	—
	<u>41,944</u>	<u>,12</u>
其他收益		
政府補助	1,000	0
足球俱樂部相關收益	13,774	1,
其他	803	1
	<u>15,577</u>	<u>2,02</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除 (計入):

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
人民幣千元 人民幣千元

() 融資(收入) 成本:

融資收入:

利息收入 (1,751) (2,)

融資成本:

可換股債券利息(附註10) 2,647 —

銀行貸款及其他金融機構貸款利息 128,811 1,0

其他借貸成本 19,776 11,

減:撥充發展中物業及投資發展中物業資本的款項 (142,495) (,0)

銀行費用及其他 8,739 ,

3,758 1

12,497 ,2

() 僱員成本:

薪金、工資及其他福利 30,382 2 ,

向定額供款退休計劃供款 3,151 1, 1

以權益結算股份支付的開支 3,694 ,1

37,227 ,

() 其他項目:

攤銷 3,947 —

折舊 3,500 2,

核數師薪酬

— 核數 審核服務 650

— 發行可換股債券相關的專業服務 492 —

出售物業成本 447,339 11 ,

6 綜合損益表內的所得稅

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
人民幣千元 人民幣千元

即期稅項

中國企業所得稅(「企業所得稅」) 76,443 1,100

中國土地增值稅(「土地增值稅」) 46,485 1,

122,928 1 2,

遞延稅項

暫時性差額的產生及撥回 72,977 2 ,

195,905 1 , 2

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

由於本集團於期內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

() 中國企業所得稅

企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按中國相關所得稅規則及法規釐定之適用稅率計算。適用於本集團位於中國的附屬公司之企業所得稅稅率為2%(二零一二年：2%)。

() 中國土地增值稅

按照自一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，銷售或轉讓國有土地使用權、中國的樓宇及配套設施所得全部收入，均須按增值金額0%至0%的累進稅率繳納土地增值稅。

此外，本集團的若干附屬公司均須繳納土地增值稅，有關增值稅按照各自地方稅務局批准的法定增值稅計稅方法基於收益的%至%計算。

本公司董事認為，法定增值稅計稅方法乃中國的一項獲認可的計稅方法，而本集團中國附屬公司所在地的各地方稅務局是批准該等公司以法定增值稅計稅方法繳納企業所得稅及土地增值稅的主管稅務機關，故受國家稅務總局或上級主管稅務機構質疑的風險不大。

() 預扣稅

中國企業所得稅法及其實施規則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業以所賺取溢利向其非中國居民企業投資者分派股息須繳納10%的預扣稅，而根據稅收協定或安排扣減則除外。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國企業的「實益擁有人」並直接持有其2%或以上股權，則可享有%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 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔綜合溢利人民幣 0,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣 0,000元)及於中期期間已發行 1,000,000股普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔綜合溢利人民幣 0,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣 0,000元)除以就本公司首次公開發售前購股權計劃以零代價視為發行股份之影響(附註11)及轉換可換股債券之影響(附註10)作出調整後的普通股加權平均數 1,200,000股(截至二零一二年六月三十日：1,200,000股)計算。

10 可換股債券

於二零一三年六月十九日，本公司發行本金總額100百萬美元二零一八年六月十九日(「到期日」)到期的可換股債券，並附有選擇權可於二零一三年六月十九日後12個月期間結束當日或之前發行不超過 0百萬美元增發債券，惟須經本公司與認購人雙方同意。可換股債券年息 . 厘，每半年支付。表明本公司應付的所有款項由本公司所有附屬公司(根據中國法律組建者除外)擔保。

倘截至到期日可換股債券持有人未行使換股權，或可換股債券未被購買或贖回，則本公司將贖回債券，贖回價為本金額的1 . 0 22%、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 . 港元兌1.00美元的固定匯率轉換)除以當時生效的每股 .0 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須支付可換股債券本金額每200,000美元付1 ,1 0美元(「不轉換溢價付款」)。

倘()可換股債券持有人於二零一六年六月十九日選擇；或()發生終止交易、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()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()原已發行的可換股債券中至少 0%已轉換、贖回或購買及註銷，則本公司可贖回可換股債券。

上述換股權及贖回權視為可換股債券嵌入式衍生部分，並於各報告日期重估。

於二零一三年六月三十日，可換股債券未贖回本金額為100百萬美元。

於本集團綜合財務狀況表確認的可換股債券分析如下：

	主負債部分 人民幣千元	衍生部分 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 —	1 , 0 (1 , 0)
發行可換股債券所得款項淨額	488,081	110,186	,2
截至二零一三年六月三十日累計利息開支() (附註 ())			

() 已行使換股權

於二零一三年六月三十日，可換股債券並未轉換。

11 以權益結算股份付款

本集團全資附屬公司卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」)於二零一零年六月一日採納購股權計劃(「二零一零年購股權計劃」)，邀請若干合資格參與者接納購股權(「二零一零年購股權」)，以按行使價每股人民幣22.0元認購作為本公司重組一部分而將註冊成立且將予上市之公司的1%股份，尚未行使的購股權總數為100份。根據二零一零年購股權計劃文件，二零一零年購股權於首次公開發售進行後方可歸屬。

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

根據二零一一年六月二十日(修訂日期)各承授人向本公司及卓爾香港簽署的購股權轉換函，二零一零年購股權轉換為本公司的購股權。因此，二零一零年購股權計劃的100份購股權根據相同條款及條件轉換為2,000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。

() 有關授出的條款及條件如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	已授出的 首次公開發售前 購股權數目		總計
			董事	僱員	
二零一一年六月一日	二零一一年七月十三日	二零一六年七月十二日	2,0	,12	2,000
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	,0	1,0	,200
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	,0	1,20	,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	,0	2,212	,00
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	,11	2,11,	,2,000
			<u>20,</u>	<u>,120</u>	<u>2,000</u>

() 首次公開發售前購股權計劃按經調整基準的數目及加權平均行使價如下：

	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目
於期初及期末尚未行使	<u>0.871</u>	<u>2,200</u>
於期末可行使	<u>0.871</u>	<u>,00</u>

首次公開發售前購股權的加權平均剩餘預計年期為 年。

() 購股權的公平值及假設

因換取二零一零年購股權而所獲服務的公平值乃參考所授二零一零年購股權的公平值計量。二零一零年購股權的估計公平值基於 x- - 二項式期權定價模式及下述假設計量：

預期波幅(以二項式所採用加權平均波幅表示)	%
購股權年期	年
預期股息	零
無風險利率	1.2%

預期波幅乃根據同類上市公司過往幾年的過往股價波幅得出。預期股息以管理層的最佳估計為基準。無風險利率參考香港外匯基金票據 債券的收益率得出。

除上述條件外，概無與首次公開發售前購股權相關的其他市況及服務條件。

12 股息

(a) 截至二零一三年六月三十日止六個月並無宣派股息(二零一二年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

(b) 過往財政年度應付本公司權益股東之股息及中期已批准及已派付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
過往財政年度末期股息及下個中期已批准及 已派付末期股息每股 港仙 (截至二零一二年六月三十日止六個月：港仙)	<u>167,286</u>	<u>,000</u>

管理層討論及分析

業務回顧

漢口北項目

漢口北國際商品交易中心(「漢口北項目」)是本集團的旗艦項目，位處素有「九省通衢」之稱的武漢市，為中國航空、水路、陸路及鐵路網的主要交通樞紐，具有地理優勢及戰略競爭力。漢口北項目是華中最大的主營消費品批發商場，設計上全面承接傳統貿易批發區武漢漢正街拆遷所帶來的商機，本集團積極打造其成為國內消費品供應商、製造商、分銷商及中小企的綜合商務平台。

漢口北項目一期的總地盤面積約逾10萬平方米，總建築面積(「建築面積」)超過10萬平方米。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。期內，本集團加大漢口北項目建設力度，預計二零一四年，漢口北項目的總規模將超過著名的義烏小商品市場。

回顧期內，漢口北項目繼續獲武漢市政府大力支持。武漢市市長於兩會期間表示，漢口北項目的發展對武漢意義重大，漢正街傳統市場將整體搬遷至漢口北，市委市政府積極支持將漢口北項目打造成首屈一指的全國最大專業批發市場。武漢市政府常務會亦已原則通過描繪未來八年武漢物流業發展圖景的武漢物流業空間發展規劃，規劃中明確要求在漢口北建立綜合物流園，這將促進漢口北地區的交通配套設施建設，加速推動漢口北項目的發展。

截至二零一三年六月三十日止六個月，漢口北項目為本集團銷售收益貢獻人民幣1.2億元，較去年同期減少2.1%，主要是由於二零一三年上半年交付的總建築面積較二零一二年同期減少所致。回顧期內，漢口北項目已售出及交付的總建築面積為1,200,000平方米，每平方米平均售價(「平均售價」)為人民幣11,102元，平均售價同比略降0.2%，主要是由於批發商場涉及不同行業以及平均售價較低作為批發商場配套的若干住宅公寓於截至二零一三年六月三十日止六個月出售。由於計劃於二零一三年竣工的開發項目如期於二零一三年下半年陸續竣工並將交付買家，故二零一三年下半年將交付更多建築面積。

截至二零一三年六月三十日止六個月，漢口北項目總出租面積達約1,200,000平方米(二零一二年：1,000,000平方米)，租金收入總金額為人民幣10,000,000元(二零一二年：人民幣8,000,000元)，較二零一二年同期增長11.1%。

卓爾第一企業社區·武漢總部基地

卓爾第一企業社區 武漢總部基地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。總建築面積約為110萬平方米的卓爾第一企業社區 武漢總部基地項目共規劃有三棟高層辦公樓、數百棟低層獨棟現代辦公樓及零售商舖。

截至二零一三年六月三十日止六個月，卓爾第一企業社區 武漢總部基地為本集團銷售收益貢獻人民幣10,000,000元，為二零一二年同期人民幣8,000,000元的1.25倍，主要是由於回顧期內交付的建築面積增加。

漢口北 卓爾生活城

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

卓爾湖畔豪庭

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五月正式開盤，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1 0,000平方米，建築面積超過 00,000平方米。項目分兩個階段進行施工，預期於二零一五年前全面完成。

截至二零一三年六月三十日止六個月，卓爾湖畔豪庭為本集團銷售收益貢獻人民幣 1,200,000元(二零一二年：人民幣零元)，平均售價為每平方米人民幣， 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技術開發區，總地盤面積達約 0,000平方米，建築面積約1 0,000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

總建築面積達到約 0萬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。

卓爾金融中心

本集團與惠譽房地產股份有限公司共同開發的項目卓爾金融中心地處武漢市中心金融區，本集團計劃將該項目打造成為高端商業貿易廣場和甲級寫字樓。項目總建築面積超過 30,000平方米，總地盤面積近100,000平方米。回顧期內，本集團積極推進項目施工，預期項目將於二零一四年全面落成。

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、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 100,000平方米，總地盤面積約1,000,000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。回顧期內項目已開始施工，第一期項目預期於二零一四年竣工。

武漢卓爾足球俱樂部

作為植根武漢的湖北省十強民營企業，本集團不僅專注打造漢口北項目成為全國商貿中心，亦不遺餘力推動當地文化體育事業發展。為支持本地足球業發展，本集團於二零一一年十二月以人民幣10,000,000元收購湖北中博足球俱樂部的全部股權。此外，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。收購完成後，足球俱樂部更名為武漢卓爾職業足球俱樂部有限公司(「卓爾足球俱樂部」)，成為本集團旗下全資附屬公司。

卓爾足球俱樂部二零一二年於中國足球協會甲級聯賽參賽，戰績斐然，於二零一二年足球賽季末，勇奪甲級聯賽第二名，亦於二零一三年登上中國足球協會超級聯賽的舞台。

經營業績

營業額

本集團的營業額由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣 2,000,000元增加 1.5% 至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣 2,030,000元，主要是由於本集團物業銷售收益增加。本集團來自租金收入的收益由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣 1,000,000元增加11.1%至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,100,000元。

物業銷售

物業銷售收益由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣 1,00,000元增加 2.0% 至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣 1,00,000元。

本集團物業銷售收益來自銷售漢口北項目的批發商場單位、第一企業社區項目 武漢的辦公室及零售單位以及卓爾生活城 湖畔豪庭的居住區。於回顧期內有關項目的建築面積及平均售價載列如下：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一三年			二零一二年		
	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣元 平方米	營業額 (人民幣千元)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣元 平方米	營業額 (人民幣千元)
漢口北項目	35,462	11,102	393,703	2,	11,	1,
第一企業社區 武漢	39,707	3,296	130,864	2	1,0	,
卓爾生活城 湖畔豪庭	68,654	4,576	314,158	—	—	—
總計	<u>143,823</u>		<u>838,725</u>	<u>,1</u>		<u>1,1</u>

於回顧期內，本集團來自物業銷售的營業額大幅增加，主要是由於二零一三年上半年交付的總建築面積顯著增加。漢口北項目的已售建築面積由截至二零一二年六月三十日止六個月的 2, 平方米減少 1. % 至截至二零一三年六月三十日止六個月的 , 2 平方米。相反，卓爾第一企業社區 武漢總部基地已售建築面積由 2 平方米大幅增至 , 0 平方米，乃由於第三期項目辦公樓的竣工及交付所致。

此外，卓爾生活城 湖畔豪庭(專注住宅公寓)已交付總建築面積 , 平方米，首次為本集團貢獻收益人民幣 1,200,000元。

租金收入

本集團租金收入在截至二零一三年六月三十日止六個月大幅增加，是由於本集團繼續留作出租的漢口北項目的批發商場單位數目增加。

銷售成本

銷售成本由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣 11,00,000元增加 2. % 至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣 ,00,000元，主要是由於物業銷售增加。

毛利

毛利由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣 12,000,000元減少2.1%至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣 0,000,000元。本集團毛利率由二零一二年的 . % 降至二零一三年的 . %，主要由於期內交付物業組合變化所致。截至二零一二年六月三十日止六個月，逾 %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 0%以上。然而，截至二零一三年六月三十日止六個月，僅約 . %的物業銷售收益來自漢口北項目，而其餘 .1%的物業銷售收益則來自卓爾第一企業社區 武漢總部基地及卓爾生活城項目，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

截至二零一三年六月三十日止六個月，持作轉售的若干非流動資產被出售，產生虧損人民幣 ,000,000元(二零一二年：人民幣 ,100,000元)。此外，本集團於二零一三年六月十九日發行可換股債券，截至二零一三年六月三十日產生可換股債券重估虧損人民幣 ,000,000元(二零一二年：人民幣零元)。

其他收益

截至二零一三年六月三十日止六個月，足球俱樂部的相關收入及政府補助分別人民幣 1,000,000元及人民幣1,000,000元已計入綜合損益表(二零一二年：分別為人民幣1,000,000元及人民幣 0,000,000元)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣 ,200,000元增加2. % 至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣 0,000,000元，主要是由於()行銷人員薪資增加人民幣2,000,000元；及()廣告及推廣開支增加人民幣12,000,000元。

行政開支

行政開支由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣 2,000,000元增至娛樂加 . % 至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣 1,200,000元，主要是由於()本集團行政及管理人員數目增加及薪金上漲導致員工相關成本增加人民幣 ,000,000元；()差旅及娛樂開支增加人民幣12,000,000元；()辦公室開支增加人民幣1,000,000元；及()主要與發行可換股債券相關的法律及專業費用增加人民幣2,000,000元，而部分費用增加已被以權益結算股份支付的開支減少人民幣1,000,000元所抵銷。

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

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及 或資本增值。獨立物業估值師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。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值及持作出售非流動資產增加人民幣 1,000,000元(二零一二年：人民幣102,100,000元)及持作出售竣工物業轉為投資物業的公平值收益人民幣11,200,000元(二零一二年：人民幣零元)。本集團投資物業公平值於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月內增加，是由於回顧期內武漢物業價格上漲。

分佔合營企業的溢利

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人民幣 1,000,000元(二零一二年：人民幣1,100,000元)，反映本集團所持 10%股權分佔該實體的溢利比例。

融資收入及成本

截至二零一三年六月三十日止六個月，利息收入人民幣1,000,000元(二零一二年：人民幣2,000,000元)已於綜合損益表入賬。

截至二零一三年六月三十日止六個月，融資成本淨額人民幣12,000,000元(二零一二年：人民幣1,000,000元)已於綜合損益表扣除，金額增加主要是由於截至二零一三年六月三十日止六個月銀行及其他借貸增加及發行可換股債券。

所得稅

所得稅由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,000,000元增加2.2%至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,000,000元，主要是由於中國土地增值稅及遞延稅項增加所致。本集團實際稅率由截至二零一二年六月三十日止六個月的21.5%升至截至二零一三年六月三十日止六個月的21.5%。

期內溢利

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得純利人民幣1,000,000元，較二零一二年同期的人民幣1,000,000元輕微減少0.2%。

流動資金及資本來源

於二零一三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物、短期銀行存款及受限制現金總額為人民幣2,100,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,100,000,000元)。於二零一三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,210,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,100,000,000元)，包括存放於香港銀行以美元計值相當於人民幣1,000,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣零元)的銀行存款，其餘則主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣計值賬戶)。

資本開支

於回顧期內，本集團與物業、廠房及設備以及發展中投資物業有關的資本開支總額分別為人民幣1,000,000元及人民幣2,000,000元。

銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一三年六月三十日，本集團的銀行貸款及其他金融機構貸款總額為人民幣1,000,000,000元，較二零一二年十二月三十一日的人民幣2,100,000,000元增加人民幣1,100,000,000元。所有銀行貸款及其他金融機構貸款以本集團的功能貨幣人民幣計值。

可換股債券

截至二零一三年六月三十日，本集團於二零一三年六月十九日發行的可換股債券相等於人民幣 1,000,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣零元)。截至二零一三年六月三十日，未到期的可換股債券本金為100,000,000美元，年利率為 5.5%，於二零一八年六月十九日到期。有關可換股債券資料的其他資料，請參閱綜合財務報表附註10。

淨負債比率

於二零一三年六月三十日，本集團的淨負債比率(按借貸總額(扣除現金及現金等價物淨額、受限制現金及短期銀行存款)除以總權益計算)為 1.1%(二零一二年十二月三十一日： 1.1%)。

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，因此董事會預期未來匯率波動不會對本集團的業務有任何重大影響。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產質押

於二零一三年六月三十日，本集團抵押總賬面值人民幣 1,000,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保。

或然負債

根據市場慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭貸款，本集團負責償還未償還的按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出日期起至買方獲得個人房產證與買方悉數清償按揭貸款之較早者止。

於二零一三年六月三十日，就本集團物業買方獲授之按揭貸款而向銀行提供的擔保金額達人民幣1,100,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,100,000,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團僱員總計 22名(二零一二年十二月三十一日： 22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。截至二零一三年六月三十日止六個月，僱員福利支出為人民幣 1,200,000元(二零一二年：人民幣 1,200,000元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於二零一一年七月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，本公司於首次公開發售籌集所得款項淨額1,200,000,000港元(相當於人民幣1,200,000,000元)。

截至二零一三年六月三十日，本集團已按如下方式動用人民幣1,010,000,000元，佔所得款項淨額約 100.0%：

人民幣211,000,000元用於建設及 或擴充漢口北項目的批發商場與配套設施；

人民幣 10,000,000元用於在第一企業社區 武漢興建低層辦公樓、高層辦公大樓及服務中心；

人民幣22,000,000元用於建設武漢客廳(一期)；

人民幣 10,000,000元用於興建卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑等住宅項目；

人民幣20,100,000元用於東北(瀋陽)國際商品交易中心、第一企業社區 卓爾東北總部基地及東北物聯港的土地收購及初步建設；及

人民幣120,000,000元用作營運資金。

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

展望

在中央政治局會議及十八大中央經濟工作會議上，城鎮化被認為是擴大內需的最大潛力，這將成為未來經濟的主要增長點之一。受惠於城鎮化規劃即將出台，以及利好的經濟因素影響，本集團預期抓住市場需求和機遇，積極擴展業務版圖，攜手與客戶締造共贏局面。

為吸引更多商戶入駐，漢口北項目將繼續完善物流及配套設施，其中，漢口北客運站及輕軌1號線延長線預計於二零一三年年底前可以開始通車，屆時將形成便捷的交通網絡，推動人流及交易量攀升。

展望未來，本集團將繼續受惠於龐大的中國內需。因此，本集團將持續專注發展本集團獨特的批發市場業務模式，並積極複製至中國其他地區。

截至二零一三年六月三十日，本集團有土地儲備約 10萬平方米，均已獲各級政府機構授予土地使用權證，預計足以應付未來三至五年的開發需求。本集團將以成功業務模式為基礎，適時拓展至中國其他地方，務求全面把握國家擴大內需戰略帶來的機遇。

遵守企業管治常規守則

本公司於聯交所上市後已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所披露的偏離外，本公司於截至二零一三年六月三十日止整個期間一直遵守企業管治守則所載守則條文。

守則條文A.2.1

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

截至二零一三年六月三十日止期間，本公司並無區分主席及行政總裁的職責。該期間，閻志先生兼任本公司主席及行政總裁，負責監督期內本集團的運作。董事會認為由同一人士擔任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹的領導，有助實施及執行本集團現時及可見未來的業務策略。然而，本集團將不時就目前狀況重新檢討有關架構。

守則條文A.6.7

根據企業管治守則之守則條文 6.7，獨立非執行董事及非執行董事均須出席本公司股東大會。然而，獨立非執行董事彭池先生及楊瓊珍女士以及非執行董事傅高潮先生另有業務纏身，並無出席於二零一三年五月十三日舉行的本公司股東週年大會。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一三年六月三十日止期間，本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，截至二零一三年六月三十日止期間，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三年六月三十日止期間，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司已根據上市規則第 17.21條及第 17.22條設立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審核及監督本公司的財務申報及內部監控原則，以及協助董事會履行有關審核的責任。

審核委員會已審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的綜合財務報表，亦已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。

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。

刊登中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈刊登於聯交所網站 <http://www.hkex.com.hk> 及本公司網站 <http://www.zoer.com.hk>。本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告載有上市規則所規定的全部資料，亦會適時刊登於上述網站及派發予本公司股東。

承董事會命
卓爾發展集團有限公司
主席
閻志

於本公佈中，已採用1港元兌人民幣0.78元之匯率(倘適用)，惟僅供說明，並不表示任何金額已經或應可或可於有關日期或任何其他日期按該匯率或任何其他匯率換算。

香港，二零一三年八月三十日

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