

香港交 及結算所有限 司及香港聯合交 所有限 司對本 佈的 容概不負責，對 準確性或完整性亦不發表任何聲 ， 確表示，概不對 本 佈 部或任何部分 容而產生或 倚賴 等 容而引 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 群島 成立的有限 司)

(股份代號：2098)

截至二零一四年六月三十日止六個月

中期業績公佈

卓爾發展集團有限 司(「本公司」)董 (「董事」)會(「董事會」)欣然 佈本 司及 附屬 司(統稱「本集團」)截 零 年 月 十日止 個月(「本期間」)的未經審核簡 綜合 期業績，連同 個期間比較數字如 ：

#### 綜合損益表

截 零 年 月 十日止 個月 — 未經審核

( 人民幣列示)

	附	截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元	零 年 人民幣千
營業額	3	481,654	860,268
銷售成本		<u>(281,523)</u>	<u>(456,829)</u>
毛利		200,131	403,439
虧損淨額	4	(2,552)	(4,273)
收益	4	78,011	15,577
銷售及分銷開支		(63,186)	(60,732)
行政及 開支		<u>(71,888)</u>	<u>(71,203)</u>
投資物業公平值變動前經營溢利		140,516	282,808
投資物業及分 為持作 售			
非流動資產 平值增加		951,308	165,797
轉撥持作 售竣工物業			
投資物業的 平值收益		<u>281,223</u>	<u>114,232</u>
投資物業公平值變動後經營溢利		1,373,047	562,837

	附	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年	零 年
		人民幣千元	人民幣千
佔合營企業溢利		41,036	55,974
可換股債券嵌入衍生工具的平值變動	10	(31,090)	(37,671)
融資收	5(a)	12,942	1,751
融資成本	5(a)	<u>(65,465)</u>	<u>(12,497)</u>
<b>除稅前溢利</b>		<b>1,330,470</b>	<b>570,394</b>
所 稅	6	<u>(583,830)</u>	<u>(195,905)</u>
<b>期內溢利</b>		<b><u>746,640</u></b>	<b><u>374,489</u></b>
下列人士應佔：			
本公司權益持有		733,575	349,054
非控股權益		<u>13,065</u>	<u>25,435</u>
<b>期內溢利</b>		<b><u>746,640</u></b>	<b><u>374,489</u></b>
每股盈利	7		
基本( 人民幣 )		<u>0.21</u>	<u>0.10</u>
攤薄( 人民幣 )		<u>0.21</u>	<u>0.10</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(人民幣列示)

截至六月三十日止六個月  
二零一四年 零 年  
人民幣千元 人民幣千

期內溢利	<u>746,640</u>	<u>374,489</u>
期內其他全面收入 (稅後及重新分類調整)：		
可重新分類損益目：		
列產生匯差額：		
— 換算外地境外附屬公司財務報表， 經扣除零稅	<u>3,606</u>	<u>(1,445)</u>
期內全面收入總額	<u>750,246</u>	<u>373,044</u>
下列人士應佔：		
本公司權益持有	737,181	347,609
非控股權益	<u>13,065</u>	<u>25,435</u>
期內全面收入總額	<u>750,246</u>	<u>373,044</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日 未經審核

( 人民幣列示 )

	附	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及備		139,888	141,914
投資物業		8,813,800	7,140,800
於合營企業的權益		815,923	774,888
無形資產		11,839	16,516
遞延稅資產		13,487	2,520
		<u>9,794,937</u>	<u>8,076,638</u>
<b>流動資產</b>			
發展物業		6,748,350	5,666,134
持作售竣工物業		1,649,607	1,614,518
存貨		607	156
即期稅資產		104,299	92,618
貿易及其他收款、款及按金	8	1,521,043	1,381,771
可供售非上市證券		500	500
短期銀行存款		90,000	150,000
受限制現金		589,294	419,023
現金及現金等價物		1,009,763	738,758
		<u>11,713,463</u>	<u>10,063,478</u>
分為持作售非流動資產		<u>144,700</u>	<u>158,000</u>
		<u>11,858,163</u>	<u>10,221,478</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	9	4,356,771	3,526,622
銀行貸款及金融機構貸款		1,869,858	2,012,808
可換股債券 — 利息	10	16,843	1,040
即期稅負債		69,116	72,089
遞延收		602,707	600,726
		<u>6,915,295</u>	<u>6,213,285</u>
與分為持作售非流動資產直接相關的負債		<u>35,386</u>	<u>35,935</u>
		<u>6,950,681</u>	<u>6,249,220</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,907,482</u>	<u>3,972,258</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>14,702,419</u>	<u>12,048,896</u>

	附	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十月十日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及 可換股債券	10	4,436,680	3,084,950
遞延收		650,308	607,257
遞延稅 負債		32,294	36,586
		<u>1,921,804</u>	<u>1,430,949</u>
		<u>7,041,086</u>	<u>5,159,742</u>
資產淨值		<u>7,661,333</u>	<u>6,889,154</u>
股本及儲備			
股本		29,071	29,071
備		<u>7,012,863</u>	<u>6,273,349</u>
本公司權益持有人應佔總權益		7,041,934	6,302,420
非控股權益		<u>619,399</u>	<u>586,734</u>
權益總額		<u>7,661,333</u>	<u>6,889,154</u>

未經審核中期財務報表附註  
(除另有所示外，

### 3 營業額及分部報告

本集團主要業務在華人民和國(「國」)開發及銷售物業、提供物業管理服務、酒店經營、開發及經營物業。

營業額指物業銷售收入、物業管理服務收入、租金收入、酒店經營收入及 1 配套服務收入 (扣除營業稅、 2 銷售相關稅 及任何交 折扣)。

期於營業額確 各 重大收益 別的金額如 ：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	零 年 人民幣千
銷售物業	429,353	838,725
物業管理服務	6,636	4,744
租金收	41,841	15,932
酒店經營	2,878	—
	<u>946</u>	<u>867</u>
	<u><b>481,654</b></u>	<u><b>860,268</b></u>

為分配資源 本集團各 業務及各個地區 及 估各 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 期財務資料所報告的經營分部及各分部 目金額來 等財務數據及資料。由於本集團於 國 要 單 業務，故 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	
	二零一四年 人民幣千元	零 年 人民幣千
其他虧損淨額		
售分 為持作 售非流動資產的虧損	2,552	4,436
	<u>—</u>	<u>(163)</u>
	<u><b>2,552</b></u>	<u><b>4,273</b></u>
其他收益		
政府補助	70,435	1,000
足球俱 部相關收益	6,943	13,774
	<u>633</u>	<u>803</u>
	<u><b>78,011</b></u>	<u><b>15,577</b></u>

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／( )：

截至六月三十日止六個月  
二零一四年 零 年  
人民幣千元 人民幣千

### (a) 融資(收)／成本

融資收		
利息收	<u>(12,942)</u>	<u>(1,751)</u>
融資成本		
可換股債券利息(附 10)	44,734	2,647
銀行貸款及金融機構貸款利息	208,330	128,811
借貸成本	50,410	19,776
減：資本化撥發展物業及發展投資物業的款	<u>(242,551)</u>	<u>(142,495)</u>
	60,923	8,739
銀行費用及匯盈餘淨額	4,504	3,758
	<u>38</u>	<u>—</u>
	<u>65,465</u>	<u>12,497</u>

### (b) 僱員成本

薪金、工資及福利	22,674	18,649
向定額供款計劃供款	3,131	3,152
權益結算股支的開支	<u>2,333</u>	<u>3,694</u>
	<u>28,138</u>	<u>25,495</u>

### (c) 目

攤銷	4,677	3,947
折舊	6,593	3,500
售物業成本(i)	<u>247,457</u>	<u>447,339</u>

(i) 售物業成本已扣除政府補助 人民幣35,647,000 (截至 零 年 月 十日止 個月： 人民幣零 )。



## 6 所得稅

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

(i) 根據開群島及英屬處女群島規則及法規，本集團於等司法權區毋納任何所得稅。

由於本集團於期無賺取任何納香港利稅的收，故無就香港利稅作撥備(截至零年 月 十日止 個月：人民幣零)。

(ii) 國企業所得稅

國企業所得稅撥備根據國相關所得稅規則及法規定本集團國附屬司估稅溢利按適用稅率算。適用於本集團國附屬司國企業所得稅稅率為25%(二零一三年：25%)。

(iii) 國土地增值稅

按照年 月 日起生效的華民和國土地增值稅行條例及年 月 十日起生效的華民和國土地增值稅行條例實施細則的規定，售或轉讓國有土地使用權、國的宇及配套施所部收，按增值金額30% 60%的累進稅率納國土地增值稅。

此外，本集團的若干附屬司納國土地增值稅，有關增值稅按照各地方稅務局批的法定增值稅稅方法基於收益的8%算。

本司董為，法定增值稅稅方法國的獲可的稅方法，而本集團國附屬司所在地的各地方稅務局批等司法定增值稅稅方法納國土地增值稅的管稅務關，故受國家稅務局或級管稅務構質疑的險不大。

(iv) 國股息 扣稅

國企業所 稅法及 實施細則規定， 零零 年 月 日起， 國居民企業 所賺取溢利向非 國居民企業投資者分派股息 納10%的 扣稅，惟根據稅收協定或安排 行扣減則除外。根據 地與香港 雙重 稅安排，倘合資格香港納稅居民為 國企業的「實益擁有 」 直接持有25%或 股權，則可 有5%的寬減 扣稅率。

由於本集團可控制 國附屬 司分派溢利的數額及 間，故僅於 期 等溢利將於可 見未來分派 對遞延稅 負債 提撥備。

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本 司 權益股東 佔綜合溢利 人民幣733,575,000 (截 零 年 月 十日止 個月： 人民幣349,054,000 )及於 期期間已發行3,500,000,000股 股(截 零 年 月 十日止 個月：3,500,000,000股 股) 算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本 司 權益股東 佔綜合溢利 人民幣733,575,000 (截 零 年 月 十日止 個月： 人民幣349,054,000 )除 就本 司首次 開發售前購股權 劃(附 11) 零 價視為發行股 響作 整的 股加權平 數3,520,479,000股( 零 年 月 十日：3,529,452,500股) 算。

截 零 年及 零 年 月 十日止期間，轉換可換股債券 反攤薄 響。

## 8 貿易及其他應收款項、預付款項及按

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 零 年 十 月 十 日 人民幣千
即期	18,745	36,008
期超過3個月但不足12個月	56,231	13,182
期超過12個月	<u>16,641</u>	<u>4,004</u>
貿易收款，扣除呆賬撥備	91,617	53,194
營業稅及稅 按金、款及收款	114,641	102,267
	<u>1,314,785</u>	<u>1,226,310</u>
	<u>1,521,043</u>	<u>1,381,771</u>

貿易收款要來銷售物業所款。

於零年 月 十日，鑑於客戶數目眾多，本集團無集信貸險。本集團於期無錄重大壞賬虧損。

## 9 貿易及其他應付款項

於呈報期末，按發票日期呈報貿易賬款賬齡分析如：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於 零 年 十 月 十 日 人民幣千
3個月	13,102	266,975
3個月 12個月	872,446	587,873
12個月	<u>550,969</u>	<u>89,207</u>
貿易款及票據	1,436,517	944,055
收款 款及費用	2,015,148	2,037,316
	<u>905,106</u>	<u>545,251</u>
	<u>4,356,771</u>	<u>3,526,622</u>

## 10 可換股債券

於 零 年 月 十 日，本 司發行本 額100百萬美 零 年 月 十 日(「到期日」)到期的可換股債券，附有選擇權可於 零 年 月 十 日 12個月期間結束當日或前發行不超過50百萬美 增發債券，惟 經本 司與 購 雙方同 。可換股債券年息5.5厘，每半年支 。確 由本 司支 的所有款 由本 司所有附屬 司(根據 國法 組建者除外)擔保。

倘截至到期日可換股債券持有 未行使換股權，或可換股債券未被購買或贖，則本 司將贖 債券，贖 價為本金額的135.40722%、截至到期日的未 累 利息及不轉換溢價 款(定義見 文)。

可換股債券持有 轉換可換股債券為 股 的權利如 ：

- 一 零 年 月 十 日起 到期日前第 日營業 間結束止可隨 行使換股權。
- 一 按照可換股債券的條款， 轉換可換股債券而發行的股 數目將按可換股債券的本金額( 7.7636 港 1.00美 的 定匯率轉換)除 當 生效的每股3.0799港 (初步「換股價」，可 整) 算。
- 一 換股價可於 零 年 月 十 日及 零 年 月 十 日根據本 司股價重定。

根據可換股債券的條款及條，本 司於贖 任何可換股債券 按可換股債券本金額每200,000美 支 13,160美 (「不轉換溢價 款」)。

倘(i)可換股債券持有 於 零 年 月 十 日選擇；或(ii)發生除牌、 停交 或控制權變，可換股債券持有 可要求本 司贖 可換股債券。

倘(i) 若干法 或法規修 導 本 司有責任或將有責任支 額外稅款；或(ii) 已發行的可換股債券 少90%已轉換、贖 或購買及 銷，則本 司可贖 可換股債券。

於 零 年 月 十 日，本 司將換股價 整為每股2.72港 。

述換股權及贖 權視為可換股債券嵌 衍生部分， 於各報告日期重估。

於 零 年 月 十 日，可換股債券未贖 本金額為100百萬美 。

於本集團綜合財務狀況表確 的可換股債券分析如 ：

	主負債部分 人民幣千	衍生 工具部分 人民幣千	總計 人民幣千
於 零 年 月十 日發行的可換股債券初步 平值 與負債部分有關的發行開支	506,584 <u>(18,503)</u>	110,186 <u>—</u>	616,770 <u>(18,503)</u>
發行可換股債券所 款 淨額	488,081	110,186	598,267
截至二零一三年六月三十日止六個月的變動：			
利息開支 個			
	_____	_____	_____
	=====	=====	=====
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	=====	=====	=====
	_____	_____	_____
	_____	_____	_____
	=====	=====	=====

(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 實際年利率18.28% 算。

(ii) 已行使換股權

於 零 年 月 十日，可換股債券 未轉換。

(iii) 根據可換股債券 購協議，可換股債券 於各報告期符合關於本集團財務狀況比率及本 司股東佔權益數額 契約。倘本集團 反 等契約，則可換股債券 按要求即 還。本集團定期監控對有關契約的遵守情況。於 零 年 月 十日，概無 反與可換股債券有關 契約。

## 11 以權益結算股份付款

本集團 資附屬 司卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」)於 零 零年 月 日採納購股權 劃(「 零 零年購股權 劃」)， 若干合資格 與者接納購股權(「 零 零年購股權」)， 按行使價每股 民幣227,047 購作為本 司重組 部分而將 成立 將 市 司的1%股 尚未行使的購股權 數為100 。根據 零 零年購股權 劃文 ， 零 零年購股權於首次 開發售 行 方可歸屬。

根據 零 零年購股權 劃的相關條款， 零 零年購股權會轉換為本 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 按比例 整。

根據 零 年 月 十日(修 日期)各承授 向本 司及卓爾香港簽署的購股權轉換 ， 零 零年購股權轉換為本 司的購股權。 此， 零 零年購股權 劃的100 購股權根據相同條款及條 轉換為29,750,000 本 司發行的首次 開發售前購股權 劃的購股權，而相關行使價已按比例 整。轉換購股權視作修 零 零年購股權。 修 不導 購股權 平值於修 日期的價值增加。

(a) 有關授 的條款及條 如 ：

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
零 年 月 日	零 年 月十日	零 年 月十日	2,037,875	937,125	2,975,000
零 年 月 日	零 年 月十日	零 年 月十日	3,056,812	1,405,688	4,462,500
零 年 月 日	零 年 月十日	零 年 月十日	4,075,750	1,874,250	5,950,000
零 年 月 日	零 年 月十日	零 年 月十日	5,094,688	2,342,812	7,437,500
零 年 月 日	零 年 月十日	零 年 月十日	6,113,625	2,811,375	8,925,000
			<u>20,378,750</u>	<u>9,371,250</u>	<u>29,750,000</u>

(b) 首次 開發售前購股權 劃按經 整基準的數目及加權平 行使價如 ：

	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目
於 零 年 十 月 十 日 及 零 年 月 日 尚 未 行 使 於 截 零 年 月 十 日 止 個 月 被 沒 收	0.871 <u>0.871</u>	29,452,500 <u>(297,500)</u>
於 零 年 月 十 日 尚 未 行 使	<u>0.871</u>	<u>29,155,000</u>
於 零 年 月 十 日 可 行 使	<u>0.871</u>	<u>13,387,500</u>
於 零 年 月 十 日，首 次 開 發 售 前 購 股 權 的 加 權 平 剩 餘 年 期 為 2 年 ( 零 年 十 月 十 日：2.5 年 )。		

(c) 購股權的 平值及假

換 取 零 零 年 購 股 權 而 所 獲 服 務 的 平 值 考 所 授 零 零 年 購 股 權 的 平 值 。 零 零 年 購 股 權 的 估 平 值 基 於





借助於漢口項目集眾多商戶的平穩勢，今年上半年[湖北省電子商務示範基地]正式落戶漢口，漢口將發展成為華北最大的電子商務集群。為了進一步推動漢口市場榮和加電子商務發展，漢口特別打造了可容納1,600餘戶廠家、3,000餘戶電商企業及賣家的電商基地。

截至二零一零年九月十日止三個月，漢口項目為本集團銷售收貢獻人民幣82,200,000（截至二零一零年九月十日止三個月：人民幣393,700,000），較年同期減少79.1%，要由於二零一零年半年交的建築面積較零同期減少所致。上星期，漢口項目已售及交的建築面積為7,119平方米，每平方米平均售價（「平均售價」）為人民幣11,542（截至二零一零年九月十日止三個月：人民幣11,102），平均售價同比略 0708

## 卓爾湖畔豪庭

本集團旗 漢 首個大 生活服務 一卓爾湖畔豪庭已於 零 年開盤， 目為本集團為漢 身打 的 屬 配套居 區。地盤面積約180,000平方米，建築面積超過300,000平方米。目分 個階段 行施工， 期將於 零 年前 面完成。

截 零 年 月 十日止 個月，卓爾湖畔豪庭為本集團銷售收 貢獻 民幣53,500,000（截 零 年 月 十日止 個月： 民幣314,200,000），與 年同期相比減少83.0%， 要由於 零 年 半年交 的 建築面積較 零 同期減少所，平 售價為每平方米 民幣4,623。

## 卓爾築錦苑

劃分 期開發的 宅開發 目卓爾築錦苑地處武漢盤龍 經濟開發區，地盤面積 約60,000平方米，建築面積約170,000平方米。整個 目 期不 於 零 年底完成。

## 武漢客廳

建築面積 80萬平方米的武漢客廳 近武漢市 ，為多結構、多功能的文化 ，為客戶提供多 化的文化體驗。 目為本集團重點建 的大 市綜合體 目，集 國文化藝術品展覽、藝術品交 、文化 視創 產業基地及酒店 施等於 身。武漢客廳於 零 年被 湖 省文化廳列 湖 省重大文化建 目名錄。此外， 目被列為武漢「十 」重大文化投資 目。本集團將積極把 打 為 國文化交流的創新平 和文化產業的示範 區， 將利用 步配合本集團現有及目 客戶的業務需求與增長。

武漢客廳將分 期開發，第 期 要包括居 單 及辦 。截 零 年 月 十日止 個月， 目為本集團貢獻銷售收 民幣267,200,000。第 期及第 期 要包括居 單、辦、零售商舖、交 及酒店 施等，將如期 行 步於 零 年 年完工。

## 卓爾第一企業社區•長沙總部基地

卓爾第 企業社區•長沙 部基地 目位於長沙市開福區。本集團把第 企業社區•武漢的成熟開發 營經驗複制到長沙， 將 高效地 成 部企業集群， 長沙地區物流業和 部經濟產業的發展。

第一企業社區•長沙部基地的建築工程已於零九年啟動，建築面積約為200,000平方米。二期工程將於零九年竣工。目前體已部完工，各工程路管網林綠化等准收階段。辦售劃於零九年半年啟動，將引大湖省大及企業駐。

### 卓爾融中心

卓爾金融為本集團持有51%的同開發目，地處武漢市金融區，本集團劃將目打成為高端商業貿廣場和甲級寫字。目建築面積超過97,000平方米，地盤面積近10,000平方米。截零九年半年，本集團積極推目施工，體結構已，即將行外裝工程，幕牆工程、電梯、空等工程。期目將於零九年半年為本集團帶來租金收。

### 瀋陽客廳

位於瀋陽市的瀋陽客廳文化為核的高端市綜合目。目涵蓋生督宅、商務SOHO、級酒店、名品商業、文化市集、視綜合體及央等於身，劃則剩

# 加

將成為華最大消費品集散平台。天津卓爾電商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，建立統網交平台，輔導商家網絡推廣，提供網支、金融支持、全面信息化等服務，同時為電商企業配套最線實體服務，成為電商企業倉、金融服務和創業孵化。

天津卓爾電商二期國際商貿投資20，建築面積61.2萬平方米，涵蓋商品、服裝、鞋業皮、酒店用品、文體用品、日化用品、家紡品、童用品、副料等主要消費品交品，二期將成10大業批發市場集群，擁有倉、物流配、電子商務、金融支持、信息化管理等綜合配套服務體系。

### 荊州卓爾城

荊州卓爾位於荊州西部港工業新「金角」核地帶，區位越，捷。東部直抵陽大緊陽械電子工業區；西引江濟漢河與華高區隔河相望，漢宜高鐵和滬渝高；接荊州李港區與長江大學學院毗。318國貫穿目東西，距離荊州高路、荊州楚客站、荊州火車站5距離。

荊州卓爾建築面積339萬平方米，二期國際商貿，規劃建築面積31萬平方米，有準商舖6,300餘個，華地區首指的新業批發市場。

### 卓爾亞洲博覽城

本集團於零年 月 日和雲省滇產業新區管理委員會簽戰略合作框架協議（「框架協議」），將投資於位於國雲省大板鎮的大綜合物流及貿的發展及建（「卓爾覽目」）。目土地面積約為2,001,000平方米，當約1,334,000平方米將用作物流用及倉庫施，餘約667,000平方米將用作商業用。

卓爾 覽 目的 建築面積約為3,300,000平方米。截 本報告期末， 目  
然處於規劃階段， 在 年11月取 第 期土地，年底前開始動工。

### 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 零 年收購。  
卓爾足球俱樂部 零 年 加 國足球協會超級聯賽， 零 年 加 國足球協會甲  
級聯賽。

作為植根武漢的湖 省十 民營企業，本集團 為經營足球隊可大大提 本集團於本地社  
區的品牌 象， 借助球隊的聯賽活動，將卓爾品牌帶到 國， 有利於卓爾打 個  
國的商貿物流網絡。

### 經營業績

#### 營業額

本集團的營業額由截 零 年 月 十日止 個月的 民幣860,300,000 減少44.0%  
截 零 年 月 十日止 個月的 民幣481,700,000 ， 要 由於本集團物業銷售  
收益由截 零 年 月 十日止 個月的 民幣838,700,000 減少 截 零 年  
月 十日止 個月的 民幣429,400,000 。

## 物業銷售

本集團物業銷售收益來自銷售漢口目的批發商場單位、第一企業社區•武漢部基地的辦公室及零售單位、卓爾生活•湖畔豪庭及武漢客廳的住宅單位。於一二期有關目的建築面積及平均售價載列如下：

已售 建築面積	二零一四年 平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣元/ 平方米	截至六月三十日止六個月			已售 建築面積
		營業額	所佔 %	零 年 半年	
_____	_____	_____	_____	_____	_____
=====	=====	=====	=====	=====	=====

毛利

毛利由截至二零二零年十月止個月的人民幣403,400,000減少50.4%截至二零二一年十月止個月的人民幣198,000,000

## 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 及／或資本增值。獨立物業估值師於有關 期末按投資物業的 開市值或現 用 重估本集團投資物業。截 零 年 月 十日止 個月，本集團錄 投資物業 平值及持作 售非流動資產大幅增加 民幣951,300,000（截 零 年 月 十日止 個月： 民幣165,800,000）及持作 售竣工物業轉為投資物業的 平值收益 民幣281,200,000（截 零 年 月 十日止 個月： 民幣114,200,000）。本集團投資物業 平值於截 零 年 月 十日止 個月 增加， 由於 期 武漢物業價格 漲及首次確 來 於本集團於天津的投資物業 平值增加 民幣671,600,000。

## 分佔合營企業的溢利

截 零 年 月 十日止 個月，分佔合營企業的溢利 要包括來 武漢大 界投資發展有限 公司的 民幣41,000,000（截 零 年 月 十日止 個月： 民幣56,000,000），反 本集團所持50%股權分佔 實體的溢利比例。

## 融資收入及成本

截 零 年 月 十日止 個月，本集團錄 利息收 民幣12,900,000（截 零 年 月 十日止 個月： 民幣1,800,000）。

截 零 年 月 十日止 個月，本集團錄 融資成本淨額 民幣65,500,000（截 零 年 月 十日止 個月： 民幣12,500,000）。增加 要 由於截 零 年 月 十日止 個月銀行及 借貸 及可換股債券利息增加。

## 所得稅

所 稅由截 零 年 月 十日止 個月的 民幣195,900,000 增加198.0% 截 零 年 月 十日止 個月的 民幣583,800,000， 要 由於投資物業 平值變動的 差額產生 遞延稅 增加，而此 要由於天津及漢 的遞延稅 負債分別增加 民幣317,300,000 及 民幣104,200,000。本集團實際稅率由截 零 年 月 十日止 個月的34.3% 截 零 年 月 十日止 個月的43.9%。



## 期內溢利

截至零 年 月 十日止 個月，本集團錄 純利 人民幣746,600,000，較 零 年同期的 人民幣374,500,000 大幅增加99.4%。

## 流動資 及資本來源

於 零 年 月 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 額為 人民幣1,689,100,000（零 年十月十日： 人民幣1,307,800,000）。於 零 年 月 十日，本集團的現金及現金等價物為 人民幣1,009,800,000（零 年十月十日： 人民幣738,800,000），包括 外幣 值相當於 人民幣41,900,000（零 年十月十日： 人民幣59,600,000）的銀行存款。

## 資本開支

於 期，本集團與物業、廠房及 備 及投資物業有關的資本開支 額分別為 人民幣4,600,000 及 人民幣455,300,000。

## 銀行貸款及其他 融機構貸款

於 零 年 月 十日，本集團的銀行貸款及 融機構貸款 額為 人民幣6,306,500,000，較 零 年十月十日的 人民幣5,097,800,000 增加 人民幣1,208,700,000。所有銀行貸款及 融機構貸款 本集團的功能貨幣 人民幣 值。

## 可換股債券

截至 零 年 月 十日，本集團於 零 年 月十日發行的可換股債券相等於 人民幣667,200,000（零 年十月十日： 人民幣608,300,000）。截至 零 年 月 十日，未到期的可換股債券本金為100,000,000美，年利率為5.5%，於 零 年 月 十 日到期。

## 淨負債比率

於 零 年 月 十日，本集團的淨負債比率（按借貸 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 權益扣除可換股債券產生的 平值變動損益 算）為74.6%（零 年十月十日：69.8%）。

## 外匯風險

本集團的銷售 要 本集團 要營 附屬 司的功能貨幣 人民幣 值，此董 會 期未 來匯率波動不會對本集團的業務有任何重大 響。本集團 無使用任何金融工 作對沖用。

## 資產質押

於 零 年 月 十日，本集團抵押 賬面值 人民幣8,106,800,000 ( 零 年十月十日： 人民幣5,619,400,000 )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 例，本集團與 國多家銀行 立安排，為 售物業買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘 等買方拖 按揭貸款，本集團負責 未 還 的按揭貸款，連同 約買方 銀行的任何 利息及 款。本集團的擔保期 有關按揭貸款授 日期起 買方獲 個房產證與買方悉數清 按揭貸款 較 者止。

於 零 年 月 十日，就本集團物業買方獲授 按揭貸款而向銀行提供的擔保金額 人民幣1,871,700,000 ( 零 年十月十日： 人民幣1,533,400,000 )。

## 僱員及薪酬政策

於 零 年 月 十日，本集團僱 1,100名( 零 年十月十日：939名) 職僱員。僱員薪 包括基本薪金、不定額報 、花紅及 員工福利。截 零 年 月 十日 個月，僱員薪 及福利支 為 人民幣28,100,000 (截 零 年 月 十日 個月： 人民幣25,500,000 )。本集團根據薪 政策提供薪 (包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權)) 招納及留任高質素員工。本 司薪 委員會每年或於 要 等薪 。

## 展望

在 央政治局會議及十 大 央經濟工作會議 ， 鎮化被 為 擴大 需的最大潛力 ， 將成為未來經濟的 要增長點。本集團未來將抓 市場需求和 ，積極擴展業務版 ， 手與客戶締 贏局面。本集團最大 目漢 目將 完善物流及配套 施， 塔子湖東路已經建成 ， 家山 梁翻新 已經納 政府規畫，連接漢 目及武漢市的輕軌 線 目已經於 零 年 月 十日 車 營，漢 國際商品交 此成為國 少見的直接接駁軌 的大 現 商貿物流 ， 捷的 網絡，將推動市場 流及交 。

隨著企業對推在線業務的需求日益增加，聯網技術推動線業務和線業務的融合，本集團商品批發交市場為基礎的「大平」勢體現，此平衍生的倉、物流、電商服務和金融服務有非常大的市場空間。年半年[湖北省電子商務示範基地]正落戶漢，借助於漢目集眾多商戶的平勢，漢將發展成為華最大的電子商務集群。本集團正在開發的天津卓爾電商國首家O2O大現化商貿物流，將幫助實體批發商網拓展新空間，成為網商實體配套新基地，為每個實體批發商開網店，建立統網交平，輔導商家網絡推廣，提供網支、金融支持、面信息化等服務。

此外，本集團正在考將現有的業務作戰略整紅過引戰略夥或資產剝離的方式，降非核地產開發業務在整個集團業務的比例，集資源發展商貿批發市場平及相關的倉、物流、電商和金融服務。

截零年 月 十日，本集團有土地備約680萬平方米，已獲各級政府構授土地使用權證，足未來年的開發需求。本集團將一步完成國佈局，務求面把握國家擴大需戰略帶來的。

## 遵守企業管治常規守則

本司於聯交所市已力於維持格企業管治常規及程序已採納聯交所證券市規則(「上市規則」)附錄十所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為身的企業管治常規守則。董會為，除文所披露的偏離外，本司於截零年 月 十日止整個期間直遵守企業管治守則所載守則條文。

### 守則條文A.2.1

根據企業管治守則條文A.2.1，席及行政裁的職責區分，不由同士同任。

截零年 月 十日止期間，本司無區分席及行政裁的職責。期間，閻生任本司席及行政裁，負責監督期本集團的作。董會為由同士

擔任上述個職位可使本公司有果斷及貫的導，有助實施及行本集團現及可見未來的業務策略。然而，本集團將不就目前狀況重新有關架構。

### 守則條文A.6.7

根據企業管治守則守則條文A.6.7，獨立非行董及非行董席本公司股東大會。然而，獨立非行董彭池生及楊瓊珍女士及非行董傅高潮生另有業務，無席於二零年十月十日舉行的本公司股東年大會。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行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特定查確，於截至二零年十月十日及截至本佈日期，全體董事直遵守標準守則的規定準。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零年十月十日及截至本佈日期，本公司及附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及第3.22條立審核委員會（「審核委員會」），根據企業管治守則立職權範圍。審核委員會的主要職責為審核及監督本公司的財務報及內部監控則，及協助董事會行有關審核的責任。

審核委員會已審閱本集團截至二零年十月十日及截至本佈日期六個月的未經審核簡綜合期業績及財務報告，亦已審閱及確本集團採用的會計準則及例，審、內部控制及財務報告宜。

本公司審核委員會由三名獨立非行董組成：家生、彭池生及楊瓊珍女士。家生擔任審核委員會席。

## 刊登中期業績公佈及中期報告

本期業績佈刊登於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至零年 月 十日止 個月的 期報告載有 市規則所規定的 部資料，亦會適 刊登於 述網站及派發 本 司股東。

承董 會  
卓爾發展集團有限公司  
席  
閻志

於本 佈 ，已採用1港 幣0.79375 匯率(倘適用)，惟僅供 ， 不表示任何金額已經或 可或可於有關日期或任何 日期按 匯率或任何 匯率換算。

香港， 零 年 月 十 日

於本 佈日期，董 會成員包括本 司 行董 閻 生、崔錦鋒 生、方黎 生及王 莉女士；本 司非 行董 傅高潮 生； 及本 司獨立非 行董 楊瓊珍女士、 家 生及彭池 生。