

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		<u>(1,010,025)</u>	<u>(916,339)</u>
毛利		976,104	664,849
其他虧損淨額		(2,579)	(8,602)
其他 益		10,844	35,867
銷售及分銷開 行 及其他開		<u>(165,546)</u>	<u>(194,151)</u>
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		1,831,706	319,141
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值 益		<u>325,630</u>	<u>1,423,017</u>
投資物業公平值變動後經營溢利		2,820,112	2,078,239
分佔合營企業的溢利		45,367	523,596
出售附屬公司 益		1,437	5,756
可換股債券嵌入式衍生部分公平值變動	16	(9,320)	12,684
融資 入	4()	22,333	3,928
融資成本	4()	<u>(122,073)</u>	<u>(76,916)</u>
除稅前溢利	4	2,757,856	2,547,287
所得稅	5()	<u>(1,147,132)</u>	<u>(918,267)</u>
年內溢利		<u>1,610,724</u>	<u>1,629,020</u>

	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		1,572,819	1,583,747
非控股權益		<u>37,905</u>	<u>45,273</u>
年內溢利		<u><u>1,610,724</u></u>	<u><u>1,629,020</u></u>
每股盈利			
基本(人民幣元)	6	<u><u>0.45</u></u>	<u><u>0.45</u></u>
薄(人民幣元)	6	<u><u>0.44</u></u>	<u><u>0.44</u></u>

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		1,610,724	1,629,020
年內其他全面收益			
(稅後及重新分類調整)：			
不會被分類至損益的項目：			
物業、廠房及設備重估	5(b)	49,261	—
相關稅項	5(b)	(12,315)	—
隨後可能被重 分類至損益的項目：			
下列產生之匯兌差額			
— 換算其他司法權區附屬公司財務報表， 經扣除零稅項		3,280	2,264
年內其他全面 益		<u>40,226</u>	<u>2,264</u>
年內全面收益總額		<u><u>1,650,950</u></u>	<u><u>1,631,284</u></u>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		1,613,045	1,586,011
非控股權益		<u>37,905</u>	<u>45,273</u>
年內全面收益總額		<u><u>1,650,950</u></u>	<u><u>1,631,284</u></u>

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	123,219	141,914
投資物業	8	8,445,100	7,140,800
無形資產		5,654	16,516
於合營企業的權益		820,255	774,888
遞延稅項資產		47,925	2,520
		<u>9,442,153</u>	<u>8,076,638</u>
流動資產			
發展中物業	9	4,803,536	5,666,134
持作出售竣工物業	10	1,505,406	1,614,518
存貨	11	3	156
即期稅項資產		32,587	92,618
貿易及其他應收款項、預付款項	12	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		352,708	419,023
現金及現金等價物		250,840	738,758
		<u>7,919,403</u>	<u>10,063,478</u>
分類為持作出售非流動資產		147,700	158,000
持作出售組別資產	13	4,666,758	—
		<u>12,733,861</u>	<u>10,221,478</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	2,950,897	3,526,622
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	997,160	2,012,808
可換股債券	16	677,866	1,040
即期稅項負債		199,471	72,089
遞延入		133,596	600,726
		<u>4,958,990</u>	<u>6,213,285</u>
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債		36,309	35,935
持作出售組別負債	13	2,955,862	—
		<u>7,951,161</u>	<u>6,249,220</u>

財務報表附

(除 有指明外，均以人民幣列示)

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。截至該日，本集團於一年內到期之銀行貸款及來自其他金融機構之貸款為人民幣1,412,060,000元，其中人民幣414,900,000元計入持作出售組別。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求即時償還，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16。

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人民幣1,073,600,000元；
- 本公司獲得可換股債券之唯一實益持有人日期為二零一五年三月三十日之豁免，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，須作出對策的應用及資產、負債、收入及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。

管理層在應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。

2 會計政策變更

國際會計準則委員會已頒佈一系列訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂，該等訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂於本集團及本公司本會計期間首次生效。其中，以下發展與本集團的財務報表相關：

- 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號之修訂，投資實體
- 國際會計準則第32號之修訂，抵銷金融資產及金融負債
- 國際會計準則第36號之修訂，非金融資產可收回金額披露
- 國際財務報告詮釋委員會第21號，徵費

該等修訂及訂國際財務報告準則對本財務報表概無影響。

本集團並無用於本會計期間尚未生效的任何準則或詮釋。

3 營業額及分部報告

本集團主要業務是在中華人民共和國(「中國」)開發及銷售物業、提供物業管理服務、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 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 入	71,676	44,109
其他	5,746	750
	<u>1,986,129</u>	<u>1,581,188</u>

本集團客戶群多元 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
管理層 供財務 據及資 務，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 據
及資 務。由於本集團於中國主要從事一個分部， 並無呈列本集團的經營分部資 務。於年內本集團並無
於任何其他區域或業務分部營運。

4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
(a) 融資(收入)／成本		
融資 入		
利息 入	<u>(22,333)</u>	<u>(3,928)</u>
融資成本		
可換股債券利息(附註16)	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 撥入發展中物業及發展中投資物業的款項()	<u>(482,210)</u>	<u>(321,155)</u>
	110,946	68,611
銀行費用及其他	9,075	7,577
匯兌虧損淨額	<u>2,052</u>	<u>728</u>
	<u>122,073</u>	<u>76,916</u>

() 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 務。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
(b) 僱員成本：		
薪金、工資及其他福利	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 付的開	<u>2,436</u>	<u>6,243</u>
	<u>52,601</u>	<u>50,377</u>
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
(c) 其他項目		
銷	10,893	16,014
折舊	13,300	9,845
核 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 出	53,399	39,087
出售物業成本()	<u>956,187</u>	<u>875,463</u>

() 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 府補助人民幣42,024,000元(二零一三年：人民幣61,676,000元)。

5 所得稅

(a) 於損益中確 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(「土地增值稅」)	<u>142,880</u>	<u>92,479</u>
	358,875	163,755
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	<u>788,257</u>	<u>754,512</u>
	<u>1,147,132</u>	<u>918,267</u>

(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7)，本集團重新計量該物業之公平值並於其他全面收益(「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	<u>2,757,856</u>	<u>2,547,287</u>
除稅前溢利之名稱稅項，		
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
已售物業的土地增值稅	142,880	92,479
投資物業有關的土地增值稅	425,875	400,260
對土地增值稅的稅務影響	<u>(142,189)</u>	<u>(123,185)</u>
所得稅開	<u>1,147,132</u>	<u>918,267</u>

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

由於本集團於本年度並無獲得任何須繳納香港利得稅之收入，因此並無作出香港利得稅撥備。

(ii) 中國企業所得稅

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定之適用稅率計算。適用於本集團中國附屬公司之企業所得稅稅率為25%(二零一三年：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出、借貸成本及所有合資物業開發開支)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土地增值稅，有關增值稅按照各自地稅務局批准的法定增值稅計稅法基於溢利的8%計算。

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

(r) 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，惟根據稅法規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，倘合資公司之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金額及時間，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撥備。

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣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。

(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：聯

(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	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	<u>285,426</u>	<u>134,669</u>
於十二月三十一日普通股之加權平均 (薄)	<u><u>3,803,809</u></u>	<u><u>3,653,092</u></u>

7 物業、廠房及 備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、 公樓 備 及其他 人民幣千元	總 人民幣千元
成本：				
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	—	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	<u>143,025</u>	<u>16,366</u>	<u>10,711</u>	<u>170,102</u>
添	4,049	3,925	2,057	10,031
重估重 分類至投資物業之樓宇(一)	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(一)	(63,100)	—	—	(63,100)
重 分類至持作出售組別資產 (附註13)	(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	<u>132,207</u>	<u>19,141</u>	<u>11,342</u>	<u>162,690</u>
累 折舊：				
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 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	<u>(10,303)</u>	<u>(12,681)</u>	<u>(5,204)</u>	<u>(28,188)</u>
年內 出	(8,343)	(2,911)	(2,046)	(13,300)
轉撥至投資物業一折舊抵銷	882	—	—	882
重 分類至持作出售組別資產 (附註13)	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	<u>(17,758)</u>	<u>(15,039)</u>	<u>(6,674)</u>	<u>(39,471)</u>
賬面淨值：				
於二零一四年十二月三十一日	<u>114,449</u>	<u>4,102</u>	<u>4,668</u>	<u>123,219</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>132,722</u>	<u>3,685</u>	<u>5,507</u>	<u>141,914</u>

(.) 樓宇均位於中國土地上。

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)	<u>114,449</u>	<u>132,722</u>

(.) 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，該等樓宇已轉為投資物業(見附註8)。

緊接轉撥前，本集團重 計量該物業之公平值，並於其他全面 益確認 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 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 據相同(見附註8(b)(c)(d))。

(.) 於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)之若干樓宇並無房產證。本集團正在申請相關房產證。

8 投資物業

(a) 賬面值對賬

	投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總 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	6,263	190,896	197,159
轉撥自持作出售竣工物業	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)	—
	<u>5,104,100</u>	<u>2,036,700</u>	<u>7,140,800</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>5,104,100</u>	<u>2,036,700</u>	<u>7,140,800</u>
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
	<u>5,104,100</u>	<u>2,036,700</u>	<u>7,140,800</u>
於二零一四年一月一日	5,104,100	2,036,700	7,140,800
添	—	819,304	819,304
轉撥自持作出售竣工物業	93,400	—	93,400
轉撥至物業、廠房及設備	63,100	—	63,100
公平值調整	679,644	1,459,923	2,139,567
重分類至持作出售組別資產(附註13)	—	(1,811,071)	(1,811,071)
	<u>5,940,244</u>	<u>2,504,856</u>	<u>8,445,100</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>5,940,244</u>	<u>2,504,856</u>	<u>8,445,100</u>
相當於：			
成本	1,220,358	891,692	2,112,050
公平值調整	4,719,886	1,613,164	6,333,050
	<u>5,940,244</u>	<u>2,504,856</u>	<u>8,445,100</u>
賬面值：			
於二零一四年十二月三十一日	<u>5,940,244</u>	<u>2,504,856</u>	<u>8,445,100</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>5,104,100</u>	<u>2,036,700</u>	<u>7,140,800</u>

- (.) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，溢淨額人民幣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。
- (.) 於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導致若干持作出售竣工物業之用途實際更為賺取租金收入，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，轉撥之公平值溢益人民幣325,630,000元(二零一三年：人民幣1,423,017,000元)已確認。
- (.) 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元之投資物業與出售組別有關，並已重新分類至持作出售組別資產(見附註13)。
- (.) 若干^項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)之投資物業及發展中投資物業共同擔保(見附註15)。

(b) 物業之公平值量

(.) 公平值層級

下列表~~列~~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。公平值計量層級乃按照下列估值技術所使用輸入數據的可觀察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，而非使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。不可觀察數據為並無市場數據之輸入數據
- 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 之公平值量 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 分類至第三層級 之公平值量 人民幣千元
經常性公平值量		
— 投資物業	<u>8,445,100</u>	<u>8,445,100</u>

於本年度，概無公平值計量轉入或轉出第三層級。本集團之策略為，在公平值於發生層級間轉移的報告期末對其進行確認。

本集團按公平值列賬之所有物業投資於二零一四年十二月三十一日再次評估。此次評估經由獨立測量師行第一太平戴維 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。

(一) 有關第三層級公平值計量的資料

	估技術	不可觀察的 入數據	範圍
投資物業	益資本 法	益率	3.0%–6.5%
		市場月租金 (人民幣元/平 米)	4–210
		佔有率	95%–98%
	直接比較法	市場單位售價 (人民幣元/平 米)	27,400–28,900

已竣工投資物業的公平值一 用 益資本 法 定。此估值 法乃基於通過 用適當之資本 比率，將 入及復歸潛在 入予以資本 ，而資本 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 用的當前市值租金已 考該物業及其他可比較物業已觀察的估計租金增加的近期租務情況。

發展中商業物業的公平值一 透過結合使用 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 的 益資本 法後計算所得。此估值 法主要為以 考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的 法，即從擬發展項目(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。

9 發展中物業

(a) 綜合財務狀況表內的發展中物業包括：

	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 待售發展中物業	<u>1,935,178</u>	<u>3,559,877</u>
預期於一年後收回 持作未來發展之待售物業	1,509,968	803,956
待售發展中物業	<u>1,358,390</u>	<u>1,302,301</u>
	<u>2,868,358</u>	<u>2,106,257</u>
	<u>4,803,536</u>	<u>5,666,134</u>

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)的若干發展中物業用作本集團獲若干銀行貸款之抵押(見附註15)。

(b) 入發展中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)	<u>1,162,441</u>	<u>1,641,011</u>
	<u>1,882,195</u>	<u>2,364,290</u>

10 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)	<u>47,424</u>	<u>45,633</u>
	<u>57,285</u>	<u>110,354</u>

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若干銀行貸款之抵押(見附註15)。

11 存貨

存貨為低值易耗品，按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

12 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 款項及應 票據()	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 款項	<u>633,310</u>	<u>924,310</u>
	<u>772,734</u>	<u>1,079,721</u>
應收關連方款項	<u>201,089</u>	<u>302,050</u>
	<u>973,823</u>	<u>1,381,771</u>

(i) 賬齡分析

於報告期末，根據有關貿易應 款項及應 票據確認日期的貿易應 款項及應 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	<u>10,911</u>	<u>4,004</u>
	<u>72,439</u>	<u>53,144</u>

貿易應 款項主要來作

13 持作出售組別

於二零一四年十月二十二日，卓爾發展(香港)控股有限公司(「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：(一)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資產(開曼)實業股份有限公司的全部股本；及(二)卓爾香港有條件同意促使卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾武漢」，本公司一間間接全資附屬公司)轉讓正安實業(武漢)有限公司(「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」)。

此外，於二零一四年十月二十二日，卓爾投資集團有限公司(「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」)訂立股權換取協議，據此，卓爾投資集團有條件同意轉讓武漢卓爾城投資發展有限公司(「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(一)轉讓於武漢漢口擔保投資有限公司、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(二)向卓爾投資集團支付人民幣15,200,000元(「股權換取協議」)，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：(一)正安開曼的抵押權益獲解除；(二)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)取得所有權；(三)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；(四)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換取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，除出售協議及股權換取協議的現金代價外，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，該等實體之資產及負債乃以持作出售組別呈列。於二零一四年十二月三十一日，出售組別之現金及現金等價物以及受限制現金為人民幣11,506,000元。於該日，出售組別於一年內到期之銀行貸款及來自其他金融機構之貸款為人民幣414,900,000元。納入持作出售組別之未動用銀行貸款信用額度為人民幣28,000,000元。

(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。

(b) 持作出售組別資產及負債

於二零一四年十二月三十一日，出售組別按賬面值列值並包括以下資產及負債。

	人民幣千元
發展中物業	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
遞延稅項資產	<u>143,142</u>
持作出售組別資產	<u><u>4,666,758</u></u>
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
遞延稅項負債	<u>64,296</u>
持作出售組別負債	<u><u>2,955,862</u></u>

於二零一四年十二月三十一日，出售組別公平值為人民幣1,975,436,000元。

(c) 入其他全面收益之累計收入或開支

概無與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資產為本集團若干銀行貸款作抵押(見附註15)。

14 貿易及其他應付款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應付第三方款項		
貿易應付款項 ⁽ⁱ⁾	1,219,349	944,055
預 款項 ⁽ⁱⁱ⁾	1,025,028	2,037,316
其他應付款項及應計費用	<u>706,520</u>	<u>495,251</u>
	<u><u>2,950,897</u></u>	<u><u>3,476,622</u></u>
應付關連 款項	<u>—</u>	<u>50,000</u>
	<u><u>2,950,897</u></u>	<u><u>3,526,622</u></u>

(i) 貿易及其他應付款項內呈報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
於3個月內到期	407,443	266,975
於3個月後但不足12個月到期	576,945	587,873
於12個月後到期	<u>234,961</u>	<u>89,207</u>
	<u><u>1,219,349</u></u>	<u><u>944,055</u></u>

貿易應付款項主要指應付承 商款項。根據進度及 定發展階段向承 商分期付款。本集團一 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），該保證金預期將於一年後結清。

(ii) 預 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 策於損益確認。

15 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
即期		
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	<u>170,000</u>	<u>276,000</u>
	<u>997,160</u>	<u>2,012,808</u>
非即期		
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	<u>—</u>	<u>534,000</u>
	<u>3,424,529</u>	<u>3,084,950</u>
	<u>4,421,689</u>	<u>5,097,758</u>

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%），並以下列資產作擔保：

	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
發展中投資物業	1,056,400	1,591,000
發展中物業	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	<u>3,348,980</u>	<u>—</u>
	<u>10,136,177</u>	<u>6,045,496</u>

- () 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%則須償還本金之契諾的規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安之慣例。倘本集團違契諾，則已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契諾及有關銀行不會要求該等附屬公司前還款，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。

- () 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為人民幣118,000,000元。

16. 可換股債券

於二零一三年六月十九日，本公司發行本金總額100百萬(「元」)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%，每年付。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(定見下)。

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目將按已轉換可換股債券的本金額(以7.7636港元(「港元」)兌1.00元的固定匯率轉換)除以當時生的每股3.0799港元(初步「換股價」)(可予調整)計算。
- 換股價可於二零一四年六月十九日及二零一五年六月十九日根據本公司股價重定。

根據可換股債券條款及條件，本公司於贖回任何可換股債券時須就可換股債券本金額每200,000元付13,160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；或()發生除牌、暫停交易或控制權變更，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 付額外稅款；或() 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 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 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	506,584 <u>(18,503)</u>	110,186 <u>—</u>	616,770 <u>(18,503)</u>
發行可換股債券所得款項淨額	488,081	110,186	598,267
二零一三年度之變動：			
利息開 ()及附註4()	45,787	—	45,787
年內已付利息開	(17,032)	—	(17,032)
衍生工具部分公平值變動	—	(12,684)	(12,684)
匯率調整	<u>(6,041)</u>	<u>—</u>	<u>(6,041)</u>
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	<u>(1,040)</u>	<u>—</u>	<u>(1,040)</u>
於二零一三年十二月三十一日的可換股債券的非流動部分	<u><u>509,755</u></u>	<u><u>97,502</u></u>	<u><u>607,257</u></u>

	主負債部分 人民幣千元	衍生工具 部分 人民幣千元	總 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 ()及附註4()	91,888	—	91,888
年內已付利息開	(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	<u>571,044</u>	<u>106,822</u>	<u>677,866</u>

() 利息開

可換股債券的利息開 使用實際利率法以負債部分的實際年利率18.28%計算。

() 已行使換股權

於二零一四年十二月三十一日，可換股債券並未轉換。

() 根據可換股債券認購 議，可換股債券須於各報告期履行關於本集團財務狀況比率及本公司股東應佔權益 額之契約。倘本集團違 該等契約，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 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元之可換股債券已於財務報表重 分類為流動負債。

本公司已獲得可換股債券之唯一實益持有人日期為二零一五年三月三十日之豁免，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。

17 股本及儲備

(a) 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	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足： 於一月一日及十二月三十一日 每股面值0.01港元的普通股	<u>3,500,000</u>	<u>35,000</u>	<u>3,500,000</u>	<u>35,000</u>

普通股持有人有權不時宣派的股息，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與投票。所有普通股就本公司餘剩資產均享有同等權利。

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

於二零一三年及二零一四年報告期末後，概無擬派之末期股息。

(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)	<u>—</u>	<u>167,286</u>

18 報告期後非調整事項

() 於二零一五年一月十六日，建議重組及特別股息之決議於股東特別大會上獲通過。

董事認為，該等建議交易預期將於二零一五年六月三十日之前完成。

(b) 於二零一五年三月三十日，本公司及可換股債券之唯一實益持有人簽立同意契據，^採權本公司可於到期日前贖回可換股債券。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年三月三十日題為「100百萬，元二零一八年到期之5.5 可換股債券的建議修訂及建議贖回之公佈」。

() 本公司已獲得可換股債券之唯一實益持有人日期為二零一五年三月三十日之豁免，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期間財務狀況比率之契約之規定。

(b) 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^採信額度人民幣1,073,600,000元。

管理層 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 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 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 。

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 遷至漢口北項目，位於漢正街的8個獨立市場 遷至漢口北項目並 增了二手車市場等幾個專業市場，這將進一步 市場區域商戶交易量及人流量。

配套交通 面，塔子湖東路已經建成開通，岱家山橋 也已經納入 府規劃，這些交通配套設 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 。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。

借助於漢口北項目集中眾多商戶的平臺優勢，「湖 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 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 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 巴巴精品批發平 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 巴巴武漢產業帶平臺，月均交易額達到1億元以上。

於二零一四年十二月，第五屆漢口國際商品交易會(「漢交會」)於漢口項目成功舉行。為期一個月的漢交會展區達2,000,000平方米，有十萬大中型規模的批發市場運營商展，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，漢口項目為本集團銷售溢益貢獻人民幣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，與本集團漢口項目相距不足三公里，為漢口項目商戶供就近的辦公場所。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高層辦公樓、四高層商住樓、百低層獨立現代辦公樓及零售商場。

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

本集團轄下漢口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溢益貢獻人民幣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。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。近武漢市中心，為多結構、多功能的綜合中心，為客戶提供多元的體驗。該項目為本集團重點建設的大型城市綜合體項目，集中中國藝術品展覽、藝術品交易中心、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廳列入湖北省重大建設項目名錄。此外，該項目被列為武漢「十二五」重大投資項目。本集團將積極把其打造為中國交流的創平

和產業的示範園區，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、交易中心及酒店設施等。2014年武漢客廳會展產業園項目及武漢客廳一期項目除、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2016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。

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，各項工程均進入尾階段，竣工備手續正在辦理之中。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，更有多企業有入駐意

向。項目二期也正在順利的進行中，目前已成功辦理土地證及建設用地規劃許可證，正在進行設計、招標的修繕。

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，本集團計劃將該項目打造成為高端商業貿易廣場和甲級寫字樓。項目總建築面積超過97,000平方米，總地盤面積近10,000平方米。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、電氣、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“新城市、新生活”主題為核心的高端城市綜合項目。項目涵蓋生態住宅、商務辦公、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“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、輻射東亞的重要商品集貨基地。

天津卓爾電商城複製漢口承接百年漢正街的成功經驗，以現代物流、電子商務及信息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、天橋、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200萬平方米大型現代化商貿物流中心，將成為華北最大消費品集貨平臺。天津卓爾電商城將幫助實體批發商網上拓展銷售空間，成

為網商實體配套基地，為每一個實體批發商開網店，建立統一網上交易平臺，輔導商家自主網絡廣告，提供網上支付、金融支持、全面信息等服務，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、體育用品、日用品、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、信息管理綜合配套服務體系。

截至二零一四年十二月三十一日，天津卓爾電商城出售20年經營權的模式，預售面積約41,610平方米，預售金額約人民幣214百萬元，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城「金三角」核心地帶，區位優越，交通便利。東部直抵九陽大道緊鄰九陽機電工業園區；西臨引江濟漢運河與華中農高區隔河相望；南臨漢宜高鐵和滬渝高速；東接荊州黃港區與長江大學農學院毗鄰。318國道貫穿項目東西，距離荊州黃港城高速公路、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A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園區管理委員會簽訂戰略合作協議（「框架協議」），將投資於位於中國雲南省大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。

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工程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）。截至本公佈日期，尚無簽訂正式協議。

建 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。

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溢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，主要是由於漢口項目總租賃面積增加。

物業銷售

物業銷售溢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。

本集團物業銷售溢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		
	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	<u>254,143</u>		<u>1,894,744</u>	<u>259,850</u>		<u>1,523,878</u>

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。

租金 入

本集團租金 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 項目 批發商場單位 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 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 益來自漢 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 益來自漢 項目，而其餘37.2%的物業銷售 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 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 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 府補助 入減少人民幣2,900,000元及足球俱樂部相關 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 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 廣活動開 及相關於卓爾足球俱樂部的其他開 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(一)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(二)娛樂及相關開支減少人民幣10,400,000元所抵銷。

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估，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 一部分是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度漢 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人民幣1,583,700,000元輕微減少0.7%。

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 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、廠房及設備以及發展中投資物業有關的開 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變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，為預售物業買家提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭貸款，本集團將負責償還未償還的按揭貸款，連同違約買家欠付銀行的任何應計利息及款項。本集團的擔保期自有關按揭貸款發出日期起至買家獲得個人房產證與買家悉清償按揭貸款之較後者止。

於二零一四年十二月三十一日，就本集團物業買家獲得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)。

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、紅利及其他員工福利。截至二零一四年十二月三十

一日止年度，僱員福利 出為人民幣52,600,000元(二零一三年：人民幣50,400,000元)。本集團根據薪酬策 供薪酬待 (包括基本薪金、短期 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 。

本集團亦已 納購股權計劃(「購股權 劃」)及首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權 劃」)，以為合資 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) 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。

遵守企業管治常 守則

本公司股份於聯交所上市後已 納上市規則附錄十四所載企業管 守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管 常規守則。董事會認為，除下 所述對守則條 第 .2.1條及第 .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 守則所載守則條 。

守則條文第A.2.1條

根據企業管 守則之守則條 第 .2.1條，主席及行 總裁的角 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 總裁的角 ，閻志先生兼任本公司主席及行 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 及貫徹的領導，有助實 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檢討有關 構。

守則條文第A.6.7條

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

遵守董事進行 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 納上市規則附錄十所載追規

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一五年五月二十九日(星期五)舉行。有關股東週年大會的通告將根據上市規則的規定適時公佈及寄予本公司股東。

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。為確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。

刊登末期業績公佈及年度報告

本末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.zoex.com.hk>。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

香港，二零一五年三月三十一日

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、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、張家輝先生及彭先生。