

**ZALL 卓尔发展**

Zall Development Group Ltd.  
**卓爾發展集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：2098

中期報告 2015



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

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

閻志先生(聯席主席兼行政總裁)  
(於二零一五年八月十七日調任為聯席主席)  
于剛博士(聯席主席)(於二零一五年八月十七日獲委任)  
崔錦鋒先生  
王丹莉女士

### 非執行董事

傅高潮先生

### 獨立非執行董事

楊瓊珍女士  
張家輝先生  
彭池先生

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

### 中國總部

中國  
湖北省武漢市  
盤龍城經濟開發區  
楚天大道1號  
第一企業社區  
Zall Plaza  
郵編：430000

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
交易廣場2座  
16樓1606室

### 審核委員會

張家輝先生(主席)  
彭池先生  
楊瓊珍女士

### 提名委員會

楊瓊珍女士(主席)  
崔錦鋒先生  
彭池先生

### 薪酬委員會

彭池先生(主席)  
楊瓊珍女士  
傅高潮先生(於二零一五年八月十七日獲委任)

## 公司資料(續)

### 公司秘書

馬永明先生

### 公司網站

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

### 授權代表

王丹莉女士  
馬永明先生

### 香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 主要股份過戶登記處

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

### 法律顧問

盛德律師事務所  
胡百全律師事務所

### 主要往來銀行

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

2015年上半年，卓爾發展集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)完成了業務重組，基本完成了非核心資產及業務的剝離，本公司董事會(「董事會」)於2014年下半年制定的轉型戰略已經走出關鍵一步，順利開局。集團將持續加強在核心業務方面的優勢，並不斷深化核心業務互聯網化及O2O融合，使本集團徹底從傳統地產開發企業向「服務主導」、「互聯網化」電商企業轉型。

本人相信未來商業的發展趨勢必將是線上和線下的有機融合，本集團龐大的線下商業資產，使得本集團在O2O轉型中具備天然的競爭優勢。本集團於2015年上半年積極發展電商業務，未來將適時推出「雲市場」計劃，該計劃立足大型商貿物流中心的交易、倉儲、物流、金融等服務功能和數據優勢，拓展電子商務、互聯網金融、物流信息、數據服務等業務。「雲市場」計劃包括了電商、金融和物流的三大線上交易及服務平臺，提供在線批發、採購管理等核心功能及供應鏈金融、物流信息交易匹配等增值服務，將線下和線上的業務有機融合。

通過「雲市場」計劃，本集團將快速強化供應鏈資源優勢，目標打造中國最大的線上線下集成的批發交易平臺，成為中國領先的O2O商業企業。「雲市場」計劃的第一步將是立足漢口北項目的實體商戶，滿足和引導他們的互聯網需求，幫助線下商戶通過集團開發的三大服務平臺解決實體市場的線上交易、供應鏈金融和物流配送信息化服務。「雲市場」計劃的第二步，將立足武漢，將成功的新商業模式輻射武漢周邊並外延至本集團目前正在或將要布局的天津、昆明、西安、南京等其他區域中心城市，幫助相關實體市場將批發業務輸送至線上。未來甚至可以將「雲市場」輸出到全國其他的交易市場，構建一個由本集團統一提供支撐的市場服務網絡。

本集團的戰略轉型並非一朝一夕可以完成，將面臨許多困難和風險。本集團將持續引進人才和管理，並在在大力發展核心業務的同時，注重資本結構的合理化，不斷加強現金流管理，以及通過可能的股本融資等方式，積極降低集團負債率和財務成本，以保障轉型的所需資源。

最後衷心感謝各位股東及客戶對本集團的支持，感謝管理層和員工的不懈努力，感謝關心關懷本集團發展的各界朋友，未來本集團將再接再厲，再創佳績。

承董事會命  
卓爾發展集團有限公司  
聯席主席 聯席主席  
閻志 于剛

香港，二零一五年八月三十一日

## 業務回顧

### 集團業務重組

於本公司日期為二零一四年十二月三十一日之通函中的出售協議及股權置換協議已根據有關條款於回顧期內完成。根據出售協議，正安資產(開曼)實業股份有限公司(「正安開曼」)及正安實業(武漢)有限公司(「正安武漢」)已不再為本公司之附屬公司。另外，根據股權置換協議，武漢眾邦金控投資有限公司(「武漢金控投資」)、武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)、武漢卓爾陸港中心投資有限公司(「武漢陸港中心」)已成為本公司的間接全資附屬公司，而武漢卓爾城投資發展有限公司(「武漢卓爾城」)已不再為本公司的附屬公司。

本公司亦於回顧期內出售持有非核心項目卓爾發展(瀋陽)有限公司(「卓爾瀋陽」)及卓爾商貿發展(孝感)有限公司(「卓爾孝感」)的90%股權，卓爾瀋陽及卓爾孝感已不再為本公司之附屬公司。

本集團繼續發展及加強本集團核心業務，開發及運營由物流、倉存、電商及金融服務支援的綜合批發貿易平台，以期維持其在批發行業的領導市場地位。

### 漢口北項目

漢口北國際商品交易中心(「漢口北項目」)為本集團的旗艦項目，為華中最大的主營消費品的批發商場，設計上全面承接武漢傳統貿易批發區漢正街拆遷所帶來的商機。漢口北的總地盤面積約逾180萬平方米，批發商舖單位的總建築面積(「建築面積」)超過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，匯聚起過100萬種商品種類，本集團致力於把漢口北項目打造成為國內消費品供應商、製造商、分銷商及中小企業的綜合商務平台。

截至二零一五年六月三十日止六個月，位於漢正街的8個獨立市場約1,600個商戶已經搬遷至漢口北項目，這將進一步提升該區域商戶交易量及人流量。

配套交通方面，塔子湖東路已經建成開通，岱家山橋梁翻新也已經納入政府規劃，劉店三層蝶式立交已開工建設，南北方向直行將於二零一五年十月份通車。這些交通配套設施的建設將有效緩解目前岱黃高速的交通壓力，使得盤龍城及漢口北地區的人流、物流進出武漢市區更加便捷。隨著連接漢口北項目及武漢市區的輕軌一號線的開通，漢口北國際商品交易中心也因此成為國內少見的直接接駁軌道交通的大型現代商貿物流中心。

借助於漢口北項目集中眾多商戶的平台優勢，「湖北省電子商務示範基地」於二零一四年正式落戶漢口北。同時「湖北省進出口孵化市場基地」和「湖北省內外貿結合試點市場」也落戶漢口北，漢口北將繼續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。二零一五年一月，漢口北電商大廈正式投入使用。二零一五年六月，漢口北電商城被國家商務部評為「國家級電子商務示範基地」。截至二零一五年六月三十日，經卓爾電商團隊運營，已經有約5,600戶武漢電商相關公司入駐阿裏巴巴武漢產業帶平台、工行融易購平台、建行善融平台等，月均交易額達到人民幣8億元以上。

二零一五年上半年，集團利用漢口北項目的資源優勢，利用電商積極探索整合供應鏈資源，在規劃建設交易平台、供應鏈金融和電商物流等三個領域，取得了重要進展，預計在下半年正式上線運營。

漢口北項目的倉儲設施已建成，截至二零一五年六月三十日，投入使用的面積約100萬平方米，並計劃建設30萬平方米的第三方智能倉儲中心，為商戶集中解決倉儲、配送一條龍服務。

截至二零一五年六月三十日止六個月，漢口北項目為本集團銷售收入貢獻人民幣350,700,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣82,200,000元)，較去年同期大幅增加約326.6%，主要是由於二零一五年上半年交付的建築面積較二零一四年同期增加所致。回顧期內，漢口北項目已售出及交付的總建築面積為45,936平方米，每平方米平均售價(「平均售價」)為人民幣7,635元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣11,542元)，平均售價同比下降約33.9%。售價下降主要由於與二零一四年同期交付的物業相比，二零一五年上半年交付的物業主要包括平均售價相對較低的批發中心配套設施。

截至二零一五年六月三十日止六個月，漢口北項目總出租面積達約516,511平方米(截至二零一四年六月三十日止六個月：417,511平方米)，租金收入總金額為人民幣42,200,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣40,800,000元)，較二零一四年同期增長約3.4%。

### 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。總規劃建築面積為110萬平方米的第一企業社區·武漢項目共規劃有三棟高層辦公樓、數百棟低層獨棟現代辦公樓及零售商舖。

截至二零一五年六月三十日止六個月，第一企業社區·武漢為本集團銷售收入貢獻人民幣41,200,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣26,400,000元)，較二零一四年增加約56.0%。主要是由於二零一五年上半年交付的總建築面積較二零一四年同期增加所致。

### 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技術開發區。

#### 卓爾湖畔豪庭

本集團旗下首個大型生活服務中心卓爾湖畔豪庭已於二零一二年開盤，該項目為本集團為漢口北量身打造的專屬配套居住區。總地盤面積約180,000平方米，建築面積超過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年底前全面完成。

截至二零一五年六月三十日止六個月，卓爾湖畔豪庭為本集團銷售收入貢獻人民幣39,100,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣53,500,000元)，與去年同期相比減少約26.9%，主要是由於二零一五年上半年交付的總建築面積較二零一四年同期減少所致。

#### 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60,000平方米，建築面積約170,000平方米。項目仍處於收地階段。



### 卓爾第一企業社區·長沙總部基地

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，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。

截至二零一五年六月三十日，卓爾第一企業社區·長沙總部基地預售物業面積約6,691平方米，預售金額約人民幣30,100,000元，每平方米平均售價約人民幣4,500元。

### 天津卓爾電商城

天津卓爾電商城一期國際商貿城計劃投資共人民幣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。一期主體已封頂，正進行內部裝修，A1區預計二零一五年九月底開業。

截至二零一五年六月三十日，天津卓爾電商城採取出售20年經營權的方式，預售面積約45,079平方米，預售金額約人民幣231,800,000元，每平方米平均售價約人民幣5,142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，共有標準商舖6,300餘個，是華中地區首屈一指的新型專業批發市場。

截至二零一五年六月三十日，荊州卓爾城預售物業面積約23,124平方米，預售金額約人民幣114,800,000元，每平方米平均售價約人民幣4,965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。

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

### 武漢陸港中心

武漢陸港中心位於滬蓉高速及京珠高速的出口, 並距離陽邏港五公里, 距離漢口市中心及武漢天河國際機場分別約二十分鐘及四十五分鐘車程。憑藉其地點優勢, 武漢陸港中心擬將發展為一個現代化的分銷及倉儲物流中心。

武漢陸港中心將發展成一個現代化的分銷及倉儲物流中心。根據現有發展計劃, 武漢陸港中心將自二零一四年九月至二零一六年六月期間起分兩期發展, 總佔地面積約為1,380畝, 當中約650畝為第I期, 而約730畝則為第II期。完成後, 武漢陸港中心將包括總建築面積約為400,000平方米的倉庫、總建築面積約為100,000平方米的分銷中心、總建築面積約為200,000平方米的集裝箱場及總建築面積約為100,000平方米的其他配套設施。武漢陸港中心的總投資估計將約為人民幣15億元, 第一期及第二期的投資額分別約為人民幣7.5億元。

武漢陸港中心旗下的分銷中心、倉庫及其他支援設施將通過結合自營、租賃及銷售的方式營運(即部分倉庫將出租但由武漢陸港中心營運及管理, 部分倉庫將出租及由客戶營運及管理, 而分銷中心及其他支援設施則將會出售或出租予其客戶)。目前, 第一期分銷中心、部分倉庫及其他支援設施正進行建築工程, 預期該建築工程將於二零一五年下半年完成, 而武漢陸港中心將會於二零一五年年底前開始營運。

武漢陸港中心的物流業務主要專注於提供支援服務, 以促進批發客戶倉儲、展示、於批發商、分銷商及商家間分銷及買賣消費品及其他產品。武漢陸港中心並無擁有自身的運輸工具(比如貨車或船舶)。收益預期將自銷售、租賃及經營物流設施產生。

## 悉數贖回可換股債券

於二零一五年六月十五日，本公司贖回本金額為10,000,000美元之可換股債券。於二零一五年七月三十一日，本公司進一步贖回本金額為90,000,000美元之全部尚未行使可換股債券。於悉數贖回可換股債券後，可換股債券已註銷。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月十二日及二零一五年七月二十四日之公告。

## 認購新股份

於二零一五年八月六日，本公司與于剛博士訂立股份認購協議，據此，于剛博士同意認購，而本公司同意根據董事於二零一五年五月二十九日之本公司股東週年大會上獲授之一般授權配發及發行53,448,000股本公司普通股。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年八月六日之公告。

## 經營業績

### 營業額

本集團的營業額由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣482,500,000元增加約11.9%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣539,700,000元，主要是由於本集團物業銷售收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣429,400,000元增加至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣485,100,000元。

### 物業銷售

本集團物業銷售收益來自銷售漢口北項目的批發商場單位、第一企業社區·武漢總部基地的辦公室及零售單位、卓爾生活城·湖畔豪庭及武漢客廳的住宅單位。於回顧期內有關項目的建築面積及平均售價載列如下：

	截至六月三十日止六個月							
	二零一五年				二零一四年			
	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)	所佔%	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)	所佔%
漢口北項目	45,936	7,635	350,719	72.3	7,119	11,542	82,166	19.1
第一企業社區·武漢	11,591	3,552	41,173	8.5	6,658	3,972	26,444	6.2
卓爾生活城·湖畔豪庭	7,697	5,084	39,128	8.1	11,577	4,623	53,521	12.5
武漢客廳	7,327	7,385	54,110	11.1	45,553	5,866	267,222	62.2
總計	72,551		485,130	100	70,907		429,353	100

於回顧期內，本集團來自物業銷售的營業額增加約13.0%，主要是由於二零一五年上半年交付的總建築面積輕微增加約2.3%。漢口北項目的已售建築面積由截至二零一四年六月三十日止六個月的7,119平方米增加約545.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月的45,936平方米。卓爾第一企業社區·武漢總部基地已售建築面積由6,658平方米增加74.1%至截至二零一五年六月三十日止六個月的11,591平方米。卓爾生活城·湖畔豪庭已售建築面積由11,577平方米減少33.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月的7,697平方米。

截至二零一五年六月三十日止六個月，武漢客廳已售總建築面積為7,327平方米(截至二零一四年六月三十日止六個月：45,553平方米)，為本集團貢獻收入人民幣54,100,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣267,200,000元)。

### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣41,800,000元增加至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣43,200,000元，是由於本集團繼續留作出租的漢口北項目的批發商場單位數目增加。

### 毛利

毛利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣200,900,000元增加約32.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣266,200,000元。本集團毛利率由二零一四年上半年的41.6%增至二零一五年上半年的49.3%，主要由於回顧期內交付物業組合變化所致。截至二零一四年六月三十日止六個月，僅約19.1%的物業銷售收益來自漢口北項目，而其餘80.9%的物業銷售收益則來自第一企業社區·武漢總部基地、卓爾生活城項目及武漢客廳，其中該等項目的整體毛利率遠低於漢口北項目。截至二零一五年六月三十日止六個月，來自銷售物業的收入中約72.3%來自漢口北項目，其中批發商場單位的毛利率通常維持在70%以上。

### 其他虧損淨額

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團提早贖回10,000,000美元之可換股債券及就提早贖回錄得虧損人民幣10,600,000元。

### 其他收益

截至二零一五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為人民幣12,400,000元及人民幣2,500,000元，並已計入綜合損益表(截至二零一四年六月三十日止六個月：分別為人民幣6,900,000元及人民幣70,400,000元)。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣63,200,000元輕微增加約4.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣66,200,000元，主要是由於廣告及推廣開支增加人民幣19,100,000元及足球俱樂部的相關費用減少人民幣16,200,000元。

行政開支



### 或然負債

根據市場慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為其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。

於二零一五年六月三十日，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1,304,200,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,331,700,000元)。

### 僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團僱員總計751名(二零一四年十二月三十一日：1,005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。截至二零一五年六月三十日止六個月，僱員薪酬及福利支出為人民幣28,400,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣29,800,000元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

### 展望

本集團已於二零一五年上半年完成集團重組，以調整主營業務戰略。透過出售本集團非核心業務，不僅可為發展及加強本集團核心業務留出資源，亦可降低本集團之債務水平及改善本集團之整體財務流動資金，因而降低本集團面臨由行業周期帶來的業務風險。本集團通過開發及運營由物流、倉存、電商及金融服務支援的綜合批發貿易平台，以把握現時市場趨勢及迎合客戶需求，以期維持其在批發行業的領導市場地位。長遠而言，本集團擬發展全國貿易及分銷網絡，當中將包括分別於一線城市(作為核心中心)及二線城市(作為支援中心)開發批發商場，並由相關倉庫、分銷中心以及透過第三方安排運輸服務及其他設施支持。

本集團亦於二零一五年上半年積極發展電商業務。期內，漢口北電商大廈正式投入使用，漢口北電商城被國家商務部授予評為「國家級電子商務示範基地」。本集團亦計劃於推出線上交易及服務平台，依託已有商戶，滿足和引導其網際網路需求，提供在線批發、採購管理等核心功能，以及供應鏈金融、物流信息交易匹配等增值服務，將線上和線下業務有機的融合。本集團目前正研發和測試相關的平台，預計將於下半年推出。

在大力發展核心業務的同時，本集團注重資本結構的合理化。通過一系列資產重組，二零一五年上半年，集團淨負債已從上年末的77.5%降低到57.3%。繼二零一五年六月十九日贖回1,000萬美元本金的可換股債券後，本集團於二零一五年七月三十一日贖回剩餘全部9,000萬美元的可換股債券。本集團將持續尋求通過低成本債務替換高成本債務，以及通過可能的股本融資等方式，積極降低集團負債率和財務成本。

截至二零一五年六月三十日，本集團有土地儲備約580萬平方米，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。本集團將積極拓展在西南、西北及華東區域建立大型商品批發交易中心，逐步完成全國佈局，務求全面把握國家擴大內需戰略帶來的機遇。



### 購股權計劃詳情

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(定義見下文)。

#### 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。

##### 3. 可根據購股權計劃發行的股份總數

因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的股份最大數目合共不得超過350,000,000股，相當於本中期報告日期已發行股份數目的9.85%。

#### 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%。倘進一步授出超出此1%

### 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二零一五年六月三十日，概無根據購股權計劃授出購股權。

## B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款概述如下：

### 1. 首次公開發售前購股權計劃的目的

首次公開發售前購股權計劃旨在表揚曾經或可能對本集團有貢獻的首次公開發售前合資格參與者(定義見下文2段)。首次公開發售前購股權計劃使首次公開發售前合資格參與者(定義見下文)可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵首次公開發售前合資格參與者為本集團的利益而提高表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留所作貢獻對或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作出貢獻，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. 於二零一五年六月三十日可根據首次公開發售前購股權計劃發行的股份總數為29,155,000股，並且不可根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權。

## 其他資料披露(續)

4. 於二零一一年六月二十日可根據首次公開發售前購股權計劃發行的股份總數為29,750,000股。於二零一五年六月三十日尚未行使的購股權詳情如下：

承授人及職務	於 二零一四年 十二月三十一日 尚未行使 購股權數目	截至 二零一五年 六月三十日止 期間已註銷 失效 行使的 購股權數目	於二零一五年 六月三十日 尚未行使購 股權數目	悉數行使購 股權後的概約 持股百分比
<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(於二零一五年 八月十七日辭任)	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%
劉虹	297,500	—	297,500	0.0084%
丁勝	297,500	—	297,500	0.0084%
彭濤	297,500	—	297,500	0.0084%
<b>總計</b>	<b>29,155,000</b>	<b>—</b>	<b>29,155,000</b>	<b>0.8261%</b>

5. 根據首次公開發售前購股權計劃行使股份的期限：

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. 根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何特定購股權所涉及股份的認購價為每股0.871港元。

### 董事購買股份或債券之權利

截至二零一五年六月三十日止六個月，概無向任何董事或彼等各自配偶或未成年子女授予透過購買本公司股份或債券的方式獲得權益的權利，彼等亦無行使任何該等權利，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立任何安排，而令董事有權購買任何其他法團的該等權利。

### 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

截至二零一五年六月三十日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉);或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉;或根據上市規則附錄十所載本公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下:

#### (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	2,686,111,000	76.7%

附註:該2,686,111,000股股份由閻志全資擁有的公司卓爾發展投資有限公司持有。

\* 百分比按於二零一五年六月三十日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目計算。

(2) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	於二零一五年 一月一日至 二零一五年 六月三十日		於二零一五年 六月三十日 尚未行使 購股權數目	悉數行使 購股權後的 概約持股 百分比*
		失效	註銷的購股權		
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(於二零一五年 八月十七日辭任)	實益擁有人	—	—	1,190,000	0.0337%
王丹莉	實益擁有人	—	—	1,338,750	0.0379%
傅高潮	實益擁有人	—	—	1,487,500	0.0421%

附註：上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「購股權計劃」一段披露。

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

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士並無亦無視作於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益或淡倉)，或本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條須存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 主要股東

就任何董事所知，於二零一五年六月三十日，以下人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

名稱	權益性質	所持股份或 相關股份數目	持股百分比 <sup>(4)</sup>
卓爾發展投資有限公司	實益擁有人	2,686,111,000 <sup>(1)</sup>	76.7%
季昌群	視作擁有所控制法團權益	288,889,000 <sup>(2)</sup>	8.3%
Rich Unicorn Holdings Limited	實益擁有人	288,889,000 <sup>(2)</sup>	8.3%
PAG Holdings Limited	視作擁有所控制法團權益	257,133,823 <sup>(3)</sup>	7.3%
Pacific Alliance Group Limited	視作擁有所控制法團權益	257,133,823 <sup>(3)</sup>	7.3%
Pacific Alliance Investment Management Limited	視作擁有所控制法團權益	257,133,823 <sup>(3)</sup>	7.3%
Pacific Alliance Group Asset Management Limited	視作擁有所控制法團權益	257,133,823 <sup>(3)</sup>	7.3%
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.	實益擁有人	257,133,823 <sup>(3)</sup>	7.3%

附註：

(1) 卓爾發展投資有限公司為一間由閻志全資擁有的公司。

(2) Rich Unicorn Holdings Limited為一間由季昌群全資擁有的公司。

(3) 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257,133,823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。

於本中期報告日期，悉數贖回可換股債券後，上述人士持有之相關股份減少為零。可換股債券的更多詳情載於本中期報告綜合財務報表附註16。

(4) 該百分比按於二零一五年六月三十日所持普通股數目除以本公司已發行股份數目計算。



除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無任何人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)知會本公司，彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

### 遵守企業管治常規守則

本公司於聯交所上市後已致力於維持嚴格企業管治常規及程序並已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所披露的偏離外，本公司於截至二零一五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

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

截至二零一五年六月三十日止期間，本公司並無區分本公司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。此外，閻志先生已於二零一五年八月十七日調任為本公司聯席主席，其後閻志先生與于剛博士均為本公司之聯席主席。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，於截至二零一五年六月三十日止期間，全體董事均一直遵守標準守則的規定標準。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一五年六月三十日止期間，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 關連交易

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團與其關連人士訂有以下關連交易。

#### (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。截至二零一五年六月三十日止期間，轉授權費用總金額為206,412港元(相當於約人民幣162,805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，中國基建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.76條規定的最低限額範圍內，因此，該交易豁免遵守上市規則第14A章項下適用的呈報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

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

#### (b) 與武漢卓爾悅璽簽訂租賃協議

於二零一四年九月二十八日，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)與武漢卓爾悅璽酒店管理有限公司(「武漢卓爾悅璽」，其全部股權由閻志先生全資擁有)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100%的權益，根據上市規則，武漢卓爾悅璽為本公司的關連人士。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。由於該交易的各項百分比率均低於5%而總代價亦低於300萬港元，位於上市規則第14A.76條規定的最低限額範圍，因此該交易豁免遵守上市規則第14A章項下適用的申報、年度審閱、公告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。

董事(包括獨立非執行董事)認為轉授權協議及租賃協議項下之交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立,公平合理且符合本公司及本公司股東的整體利益。

### (c) 與卓爾商業及閻先生簽訂出售協議

於二零一四年十月二十二日,卓爾香港(本公司一間間接全資附屬公司)、卓爾發展商業投資有限公司(「卓爾商業」)及閻先生訂立出售協議(「出售協議」),據此:(i)卓爾香港有條件同意出售而卓爾商業有條件同意以現金代價人民幣586,000,000元(或739,414,800港元)收購正安資產(開曼)實業股份有限公司(本公司一間間接全資附屬公司);及(ii)卓爾香港有條件同意促使卓爾發展(武漢)有限公司轉讓正安實業(武漢)有限公司3%股權予卓爾商業或其指定購買人。

### (d) 與卓爾控股簽訂股權置換協議

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」)訂立股權置換協議(「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投資發展有限公司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)轉讓武漢眾邦金控投資有限公司、武漢漢口北擔保投資有限公司及武漢卓爾陸港中心投資有限公司的全部股權予卓爾投資集團及(ii)支付人民幣15,200,000元予卓爾投資集團。

出售協議及股權置換協議均於二零一五年六月完成。

卓爾商業由卓爾控股BVI全資擁有,而卓爾控股BVI則由閻志先生全資擁有。卓爾控股由閻志先生全資擁有。因此,根據上市規則第14A章,卓爾商業及卓爾控股各自被視為本公司的關連人士。因此,根據上市規則第14A章,出售協議及股權置換協議須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。有關交易詳情分別載於本公司日期為二零一四年十月二十二日之公告及二零一四年十二月三十一日之通函內。

## 核數師

截至二零一五年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核及未經核數師審閱,惟經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期財務報告所載截至二零一四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,並非本公司於相關財政年度的法定財務報表,而是對有關財務報表的摘錄。由於與卓爾控股簽訂的股權置換協議的完成,考慮到本次收購事項後的集團架構猶如在最早的呈列日期已存在,若干與截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的相關比較數字已經重列。核數師已於二零一五年三月三十一日刊發的報告中對上述財務報表發表無保留意見。

### 審核委員會

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

審核委員會已審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及財務報告，亦已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。

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

### 董事

於本中期報告日期，執行董事為閻志先生、于剛博士、崔錦鋒先生及王丹莉女士；非執行董事為傅高潮先生；以及獨立非執行董事為楊瓊珍女士、張家輝先生及彭池先生。

承董事會命  
卓爾發展集團有限公司  
聯席主席 聯席主席  
閻志 于剛

香港，二零一五年八月三十一日

## 綜合損益表

截至二零一五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	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 經重列
營業額	3	539,711	482,462
銷售成本		(273,498)	(281,523)
毛利		266,213	200,939
其他虧損淨額	4	(10,642)	(2,552)
其他收益	4	17,050	78,011
銷售及分銷開支		(66,176)	(63,186)
行政及其他開支		(68,717)	(73,897)
投資物業公平值變動前經營溢利		137,728	139,315
投資物業及分類為持作出售 非流動資產之公平值增加	9	550,708	951,308
轉撥持作出售竣工物業至 投資物業的公平值收益	9	817,901	281,223
投資物業公平值變動後經營溢利		1,506,337	1,371,846
應佔合營企業溢利		10,336	41,036
出售附屬公司收益		79,598	—
可換股債券嵌入式衍生工具部分的公平值變動	16	11,347	(31,090)
融資收入	5(a)	1,619	13,008
融資成本	5(a)	(172,130)	(65,469)
除稅前溢利		1,437,107	1,329,331
所得稅	6	(568,312)	(583,830)
期內溢利		868,795	745,501
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		869,015	732,436
非控股權益		(220)	13,065
期內溢利		868,795	745,501
每股盈利	7		
基本(人民幣元)		0.25	0.21
攤薄(人民幣元)		0.25	0.21

第34至58頁所載附註為本中期財務報告一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註19。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 經重列
期內溢利	868,795	745,501
期內其他全面收入 (稅後及重新分類調整):		
其後可重新分類至損益之項目:		
下列產生之匯兌差額:		
— 換算中國內地境外附屬公司財務報表, 經扣除零稅項	4,322	3,606
其他金融資產: 公平值儲備淨變動	74,146	—
期內全面收入總額	947,263	749,107
下列人士應佔:		
本公司權益持有人	947,483	736,042
非控股權益	(220)	13,065
期內全面收入總額	947,263	749,107

第34至58頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日 – 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列	於二零一四年 一月一日 人民幣千元 經重列
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	8	117,173	123,492	142,294
投資物業	9	10,366,600	8,445,100	7,140,800
無形資產		3,392	5,654	16,516
於合營企業的權益		830,591	820,255	774,888
其他金融資產		887,910	—	—
遞延稅項資產		319,606	47,925	2,520
		<b>12,525,272</b>	9,442,426	8,077,018
<b>流動資產</b>				
發展中物業	10	4,179,045	4,997,341	5,753,269
持作出售竣工物業	11	1,320,217	1,505,406	1,614,518
存貨		4	3	156
即期稅項資產		33,332	32,587	92,618
貿易及其他應收款項、預付款項 以公平值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	12	1,645,443	1,312,103	1,577,360
可供出售非上市股本證券		500	500	500
受限制現金		448,244	370,847	438,208
短期銀行存款		—	—	150,000
現金及現金等價物	13	1,640,509	261,224	740,547
		<b>9,290,484</b>	8,480,011	10,367,176
分類為持作出售非流動資產		151,400	147,700	158,000
持作出售組別資產		—	4,666,758	—
		<b>9,441,884</b>	13,294,469	10,525,176
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	14	3,123,246	2,971,782	3,582,542
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	1,382,288	997,160	2,012,808
可換股債券	16	763,510	677,866	1,040
即期稅項負債		214,769	201,023	72,108
遞延收入		95,633	133,596	600,726
		<b>5,579,446</b>	4,981,427	6,269,224
與分類為持作出售非流動資產直接相 關的負債		37,456	36,309	35,935
持作出售組別負債		—	2,955,862	—
		<b>5,616,902</b>	7,973,598	6,305,159
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,824,982</b>	5,320,871	4,220,017
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>16,350,254</b>	14,763,297	12,297,035

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一五年六月三十日－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列	於二零一四年 一月一日 人民幣千元 經重列
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	<b>4,810,670</b>	3,624,529	3,084,950
可換股債券	16	—	—	607,257
遞延收入		<b>14,822</b>	19,409	36,586
遞延稅項負債		<b>3,004,681</b>	2,218,775	1,430,949
		<b>7,830,173</b>	5,862,713	5,159,742
<b>資產淨值</b>		<b>8,520,081</b>	8,900,584	7,137,293
<b>股本及儲備</b>				
股本		<b>29,071</b>	29,071	29,071
儲備		<b>8,443,519</b>	8,227,274	6,521,488
<b>本公司權益持有人應佔總權益</b>		<b>8,472,590</b>	8,256,345	6,550,559
<b>非控股權益</b>		<b>47,491</b>	644,239	586,734
<b>權益總額</b>		<b>8,520,081</b>	8,900,584	7,137,293

於二零一五年八月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

聯席主席  
閻志

執行董事  
王丹莉

第34至58頁所載附註為本中期財務報告一部分。



# 綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔										
	股本 人民幣 千元	股份溢價 人民幣 千元	中國 法定儲備 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元	以權益 結算股份		匯兌儲備 人民幣 千元	保留溢利 人民幣 千元	總計 人民幣 千元	非控股 權益 人民幣 千元	權益總額 人民幣 千元
					支付儲備 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元					
於二零一四年一月一日的結餘(之前呈報)	29,071	1,179,689	89,496	(104,334)	36,621	(18,596)	5,090,473	6,302,420	586,734	6,889,154	
就收購事項作出調整	1	—	—	250,000	—	—	(1,861)	248,139	—	248,139	
於二零一四年一月一日的結餘,經重列	29,071	1,179,689	89,496	145,666	36,621	(18,596)	5,088,612	6,550,559	586,734	7,137,293	
截至二零一四年六月三十日止六個月的權益變動:											
期內溢利,經重列	—	—	—	—	—	—	732,436	732,436	13,065	745,501	
其他全面收入	—	—	—	—	—	3,606	—	3,606	—	3,606	
全面收入總額,經重列	—	—	—	—	—	3,606	732,436	736,042	13,065	749,107	
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	19,600	19,600	
轉撥至中國法定儲備	—	—	8,609	—	—	—	(8,609)	—	—	—	
以權益結算股份支付交易	17	—	—	—	2,333	—	—	2,333	—	2,333	
於二零一四年六月三十日的結餘,經重列	29,071	1,179,689	98,105	145,666	38,954	(14,990)	5,812,439	7,288,934	619,399	7,908,333	

附註	本公司權益股東應佔												
	股本 人民幣 千元	股份溢價 人民幣 千元	中國 法定儲備 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元	以權益 結算股份		匯兌儲備 人民幣 千元	公平值 儲備 人民幣 千元	重估 儲備 人民幣 千元	保留 溢利 人民幣 千元	總計 人民幣 千元	非控股 權益 人民幣 千元	權益 總額 人民幣 千元
					支付儲備 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元							
於二零一五年一月一日的結餘(之前呈報)	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	
就收購事項作出調整	1	—	—	335,000	—	—	—	—	3,444	338,444	—	338,444	
於二零一五年一月一日的結餘,經重列	29,071	1,179,689	181,578	230,666	38,690	(15,316)	—	36,946	6,575,021	8,256,345	644,239	8,900,584	
截至二零一五年六月三十日止六個月的權益變動:													
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	869,015	869,015	(220)	868,795	
其他全面收入	—	—	—	—	—	4,322	74,146	—	—	78,468	—	78,468	
全面收入總額	—	—	—	—	—	4,322	74,146	—	869,015	947,483	(220)	947,263	
重組所產生	—	—	—	(34,800)	—	—	—	—	—	(34,800)	—	(34,800)	
轉撥至中國法定儲備	—	—	3,148	—	—	—	—	—	(3,148)	—	—	—	
出售附屬公司所產生	—	—	(17,324)	(98,062)	—	—	—	—	—	(115,386)	(596,528)	(711,914)	
以股權結算股份支付交易	17	—	—	—	1,733	—	—	—	—	1,733	—	1,733	
本年度宣派之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(582,785)	(582,785)	—	(582,785)	
於二零一五年六月三十日	29,071	1,179,689	167,402	97,804	40,423	(10,994)	74,146	36,946	6,858,103	8,472,590	47,491	8,520,081	

第34至58頁所載附註為本中期財務報告一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一五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	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 經重列
經營所用現金		(583,582)	(468,630)
已付中國稅項		(75,261)	(119,142)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(658,843)</b>	(587,772)
購置物業、廠房及設備付款		(1,415)	(4,567)
短期銀行存款(增加) 減少		(31,000)	60,000
出售附屬公司所收之現金		527,167	—
收購附屬公司所收之現金		14,086	—
投資活動產生之其他現金流量		1,619	12,942
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>510,457</b>	68,375
償還已發行可換股債券		(70,915)	—
新增銀行貸款所得款項		2,580,600	1,718,300
償還銀行貸款		(687,651)	(489,600)
已付利息及其他借貸成本		(272,299)	(292,373)
融資活動所用之其他現金流量		(31,201)	(145,834)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,518,534</b>	790,493
現金及現金等價物增加淨額		1,370,148	271,096
於一月一日的現金及現金等價物		261,224	740,547
計入持作出售組別之現金及現金等價物		11,500	—
匯率變動影響		(2,363)	3,606
於六月三十日的現金及現金等價物	13	1,640,509	1,015,249

第34至58頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 1 編製基準

本中期財務資料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34號*中期財務報告*。該資料於二零一五年八月三十一日獲授權刊發。

本中期財務資料按照與二零一四年度財務報表所採用者相同的會計政策編製，惟預期於二零一五年度財務報表反映的會計政策變動除外。有關任何會計政策變動的詳情載於附註2。

管理層在編製符合國際會計準則第34號的中期財務資料時，須以截至結算日之基準作出影響政策應用以及資產及負債、收入及支出呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務資料載有簡明綜合財務報表及節選解釋附註。附註包括對了解卓爾發展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)自二零一四年度財務報表以來財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及相關附註不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製整份財務報表所需的所有資料。

本中期財務資料乃未經審核及未經核數師審閱，惟經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

根據集團重組(「重組」)，卓爾控股於二零一五年將其於三家附屬公司(即(i)武漢金控投資；(ii)武漢擔保投資；及(iii)武漢陸港中心)之股權轉讓予本公司，作為換取本公司於武漢卓爾城的股權之代價。於完成重組後，上述三家附屬公司統稱為「被收購實體」。

就國際財務報告準則而言及根據其項下之定義，重組被視為共同控制下的業務合併。

本集團於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表以呈列於重組完成後組成本集團之公司的狀況編製，猶如當前集團架構於呈列日期已存在。本集團截至二零一五年及二零一四年六月三十日止期間之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表包括於重組完成後組成本集團的公司之經營業績，猶如當前集團架構於呈列期間一直存在。因此，可資比較數字已經重列。

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 1 編製基準(續)

所有重大集團內公司間的交易及結餘以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利於綜合入賬時全數對銷。

本集團之前呈報的截至二零一四年六月三十日止期間之綜合經營業績及於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況以及於本集團綜合財務報表內呈列以反映收購被收購實體之合併金額載列如下：

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，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、租金收入及其他配套服務收入(扣除營業稅、其他銷售相關稅項及任何交易折扣)。

期內於營業額確認之各項重大收益類別的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 經重列
銷售物業	485,130	429,353
物業管理服務	9,779	6,636
租金收入	43,209	41,841
酒店經營	—	2,878
其他	1,593	1,754
	539,711	482,462

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，會定期向本集團最高高級行政管理層提供財務數據及資料，而綜合中期財務資料所報告的經營分部及各分部項目金額來自該等財務數據及資料。由於本集團於中國主要從事單一業務，故並無呈列本集團經營分部的分部資料。

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 4 其他虧損淨額及其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 經重列
<b>其他虧損淨額</b>		
出售分類為持作出售非流動資產的虧損	—	2,552
提早贖回可換股債券的虧損	10,642	—
	<b>10,642</b>	2,552
<b>其他收益</b>		
政府補助	2,500	70,435
足球俱樂部相關收益	12,374	6,943
其他	2,176	633
	<b>17,050</b>	78,011

### 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 經重列
(a) <b>融資(收入) 成本</b>		
融資收入		
利息收入	(1,619)	(13,008)
融資成本		
可換股債券利息(附註16)	151,435	44,734
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	254,211	208,330
其他借貸成本	3,113	50,414
減: 資本化撥入發展中物業及發展中投資物業的款項	(239,981)	(242,551)
	<b>168,778</b>	60,927
銀行費用及其他	3,907	4,504
匯兌(盈餘) 虧損淨額	(555)	38
	<b>172,130</b>	65,469

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 5 除稅前溢利(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 6 所得稅(續)

#### (ii) 中國企業所得稅

中國企業所得稅之撥備乃以根據中國相關所得稅規則及法規釐定之本集團中國附屬公司之估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於本集團中國附屬公司之中國企業所得稅稅率為25%(二零一四年：25%)。

#### (iii) 中國土地增值稅

按照自一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，出售或轉讓國有土地使用權、中國的樓宇及配套設施所得全部收入，均須按增值金額30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅。

此外，本集團的若干附屬公司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關質疑的風險不大。

#### (iv) 中國股息預扣稅

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

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



## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 7 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔綜合溢利人民幣869,015,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣732,436,000元)及於中期期間已發行3,500,000,000股普通股(截至二零一四年六月三十日止六個月：3,500,000,000股普通股)計算。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔綜合溢利人民幣869,015,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣732,436,000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作出調整後的普通股加權平均數3,519,801,000股(二零一四年六月三十日：3,520,479,000股)計算(附註17)。

截至二零一四年及二零一五年六月三十日止期間，轉換可換股債券均具反攤薄影響。

### 8 物業、廠房及設備

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣1,415,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣4,618,000元)收購物業、廠房及設備項目。截至二零一五年六月三十日止六個月概無物業、廠房及設備項目售出。

樓宇均位於中國根據中期租賃持有之土地上。

於二零一五年六月三十日，本集團賬面值為人民幣20,909,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣35,816,000元)的若干樓宇並無房產證。本集團正在申請相關房產證。

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 9 投資物業

本集團之投資物業組合(包括「非流動資產」項下記錄的投資物業及「流動資產」項下分類為持作出售的投資物業)按獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於二零一五年六月三十日重估之公平值列賬。估值乃由第一太平戴維斯參考物業權益之市值(其擬為物業經適當推銷後自願買家及自願賣家各方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易之估計金額)作出。於評估中國之物業權益時，第一太平戴維斯採用投資法(收入法)，計及物業權益之現時租金收入及租約的續約可能性，亦採用直接比較法，參考鄰近地區相若物業的近期交易。有關估值已就可比較物業與估物業之交易日期、樓齡及建築面積等差異作出調整。此外，董事亦定期及於根據現況及形勢認為適合時檢討其投資物業戰略，並因本集團訂立租賃協議開始經營租賃導致若干持作出售竣工物業之用途更改為賺取租金收入，而將若干持作出售竣工物業轉撥至投資物業。有鑒於此，該等物業之公平值變動已在轉撥時於綜合損益表中確認。

截至二零一五年六月三十日止期間，已就投資物業於期內之綜合損益表確認公平值收益總計人民幣1,368,609,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,232,531,000元)及相關遞延稅項人民幣502,167,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣489,960,000元)。

若干授予本集團的銀行貸款由賬面總值人民幣4,395,068,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣3,681,843,000元)的投資物業及發展中投資物業共同抵押作擔保(附註15)。

本集團於中國之投資物業均根據租期介乎40至70年之租約持有。

### 10 發展中物業

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列	於 二零一四年 一月一日 人民幣千元 經重列
待售發展中物業	1,076,805	1,935,178	4,949,313
持作未來發展以供出售之物業	3,102,240	3,062,163	803,956
	4,179,045	4,997,341	5,753,269

於二零一五年六月三十日，賬面總值為人民幣1,168,178,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,811,963,000元)的若干發展中物業用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(見附註15)。

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 11 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業均位於中國，租期為40至70年不等，全部按成本列賬。

於二零一五年六月三十日，賬面總值為人民幣1,255,650,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,063,691,000元)的持作出售竣工物業用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註15)。

### 12 貿易及其他應收款項、預付款項

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列	於二零一四年 一月一日 人民幣千元 經重列
應收第三方款項			
貿易應收款項及應收票據(i)	89,270	72,529	53,232
預付營業稅及其他稅項	58,170	66,985	102,267
預付款項及其他應收款項	1,345,762	877,495	1,082,061
	1,493,202	1,017,009	1,237,560
應收關連方款項	152,241	295,094	339,800
	1,645,443	1,312,103	1,577,360

#### (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：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列	於二零一四年 一月一日 人民幣千元 經重列
3個月內	60,410	51,201	36,046
3至12個月	16,561	10,417	13,182
超過12個月	12,299	10,911	4,004
	89,270	72,529	53,232

貿易應收款項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支付、一次性支付或分期支付。

董事認為，所有貿易應收款項及應收票據於二零一五年六月三十日既無個別亦無共同被視為減值。

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貿易應收款項及應收票據之信貸風險。

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 13 現金及現金等價物

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列	於 二零一四年 一月一日 人民幣千元 經重列
銀行及手頭現金	1,640,509	261,224	740,547

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行及手頭現金包括價值人民幣507,489,000元(二零一四年：人民幣16,772,000元)之外幣。

### 14 貿易及其他應付款項

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列	於二零一四年 一月一日 人民幣千元 經重列
應付第三方款項			
貿易應付款項 <sup>(i)</sup>	1,201,230	1,219,427	944,062
預收款項 <sup>(ii)</sup>	706,413	1,025,028	2,037,316
其他應付款項及應計費用	1,068,794	727,267	526,114
	2,976,437	2,971,722	3,507,492
應付關連方款項	146,809	60	75,050
	3,123,246	2,971,782	3,582,542

(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：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列	於二零一四年 一月一日 人民幣千元 經重列
3個月內	109,351	407,521	266,982
超過3個月但不足12個月	843,566	576,945	587,873
超過12個月	248,313	234,961	89,207
	1,201,230	1,219,427	944,062

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。

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 14 貿易及其他應付款項(續)

- (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。

### 15 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一五年六月三十日，本集團須償還之銀行貸款及其他金融機構貸款如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列	於 二零一四年 一月一日 人民幣千元
<b>即期</b>			
有抵押			
— 短期銀行貸款及其他借貸	114,500	46,000	984,600
— 有抵押非即期銀行貸款及其他借貸之 即期部分	1,007,788	781,160	752,208
無抵押			
無抵押非即期銀行貸款及其他借貸之 即期部分	260,000	170,000	276,000
	<b>1,382,288</b>	997,160	2,012,808
<b>非即期</b>			
有抵押			
於一年後但兩年內償還	1,068,868	1,106,900	774,750
於兩年後但五年內償還	1,998,500	965,800	1,390,700
於五年後償還	1,313,302	1,017,829	215,500
無抵押			
於一年後但兩年內償還	430,000	534,000	170,000
於兩年後但五年內償還	—	—	534,000
	<b>4,810,670</b>	3,624,529	3,084,950
	<b>6,192,958</b>	4,621,689	5,097,758

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 15 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

於二零一五年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款均以本集團現時旗下附屬公司各自的功能貨幣計值。

截至二零一五年六月三十日止六個月，銀行貸款及其他金融機構貸款年利率介乎6.00%至11.00%(截至二零一四年十二月三十一日止年度：每年6.00%至11.00%)，並由以下資產作擔保：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
受限制現金	254,500	229,700
投資物業	3,133,268	2,625,443
發展中投資物業	1,261,800	1,056,400
待售發展中物業	1,168,178	1,811,963
持作出售竣工物業	1,255,650	1,063,691
持作出售組別資產	—	3,348,980
	<b>7,073,396</b>	10,136,177

- (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達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約的遵守情況並與借方進行溝通。

於二零一五年六月三十日，本集團總額為人民幣169,670,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣857,000,000元)的銀行貸款未遵守所施加之契約。本公司董事認為於二零一五年六月三十日，該等銀行貸款為非流動負債。此意見乃基於相關銀行發出的通知，當中確認該等附屬公司不會被視為違反契約及該等銀行不會要求該等附屬公司提早還款。

- (ii) 於二零一五年六月三十日，本集團於中國的商業銀行獲得的未動用貸款融資總額度為人民幣579,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣118,000,000元)。

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 16 可換股債券

於二零一三年六月十九日，本公司發行本金總額100,000,000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」)，並附有選擇權可於二零一三年六月十九日後12個月期間結束當日或之前發行不超過50,000,000美元增發債券，惟須經本公司與認購人雙方同意。可換股債券年息5.5厘，須每半年支付。訂明應由本公司支付的所有到期付款由本公司所有附屬公司(根據中國法律組建者除外)擔保。

根據認購協議，倘截至到期日可換股債券持有人之轉換權未獲行使，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)。

認購協議所述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轉換權。
- 按照可換股債券的條款，因轉換可換股債券而將發行的股份數目將按可換股債券的本金額(以7.7636港元(「港元」)兌1.00美元的固定匯率轉換)除以當時生效的每股3.0799港元(初步「換股價」，可予調整)計算。
- 換股價可於二零一四年六月十九日及二零一五年六月十九日根據本公司股價重定。

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

倘(i)可換股債券持有人於二零一六年六月十九日選擇；或(ii)發生除牌、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。

根據認購協議，倘(i)因若干法律或法規修訂導致本公司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。

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 16 可換股債券(續)

於二零一五年四月十三日，本公司與可換股債券持有人訂立一份補充信託契據，以落實以下修訂：(i)本公司可於到期日前任何時間贖回最多不超過原已發行之債券本金額70%之部分可換股債券；(ii)或倘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，則本公司可於到期日前的任何時間全部(而非部分)贖回當時尚未行使的債券(「補充信託契據」)。

根據補充信託契據，本公司按相等於補充信託契據內訂明的規定贖回金額11,594,440.50美元及於二零一五年六月十九日累計之利息275,000美元之總和的金額贖回本金額10,000,000美元的可換股債券。

於二零一五年六月二十五日，本公司與可換股債券持有人訂立第二份補充信託契據，以落實以下修訂：(i)本公司可(一次或多次)在到期日前任何時間贖回最多不超過原有債券本金額70%之部分債券；(ii)本公司可於二零一五年七月三十一日或之前任何時間贖回全部(而非僅部分)尚未行使的債券(「第二份補充信託契據」)。

於二零一五年六月三十日，可換股債券未贖回本金額為90,000,000美元。

經第二份補充信託契據修訂後，本公司於二零一五年七月三十一日或之前買回所有尚未行使債券的可能性更大。此顯示本公司於二零一五年六月三十日擁有買回選擇權。

上述轉換權、贖回權及買回選擇權被視為可換股債券的嵌入式衍生部分，並於各報告日期重估。

於二零一五年七月十日，本公司將換股價調整為每股2.55港元。

本公司已行使進一步贖回權並選擇按相等於規定贖回金額(即總額105,287,999美元)及截至贖回日期之累計利息(即總額577,500美元)之總和的金額贖回本金額90,000,000美元的所有於二零一五年七月三十一日(「贖回日期」)尚未行使之債券。



## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 16 可換股債券(續)

於本集團綜合財務狀況表確認的可換股債券分析如下：

	主負債部分 人民幣千元	衍生 工具部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日的結餘	510,795	97,502	608,297
截至二零一四年六月三十日止六個月的變動：			
利息開支(i)(附註5(a))	44,734	—	44,734
期內已付利息開支	(16,930)	—	(16,930)
衍生工具部分公平值變動	—	31,090	31,090
匯率調整	(40)	—	(40)
於二零一四年六月三十日及 二零一四年七月一日的結餘	538,559	128,592	667,151
截至二零一四年十二月三十一日止六個月的變動：			
利息開支	47,154	—	47,154
期內已付利息開支	(16,665)	—	(16,665)
衍生工具部分公平值變動	—	(21,770)	(21,770)
匯率調整	1,996	—	1,996
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日的結餘	571,044	106,822	677,866
截至二零一五年六月三十日止六個月的變動：			
利息開支(i)(附註5(a))	151,435	—	151,435
期內已付利息開支	(16,819)	—	(16,819)
衍生工具部分公平值變動	—	11,843	11,843
匯率調整	(542)	—	(542)
贖回本金額10,000,000美元的可換股債券	(70,915)	—	(70,915)
贖回本金額10,000,000美元的可換股債券產生 之(收益)虧損	22,514	(11,872)	10,642
於二零一五年六月三十日的結餘	656,717	106,793	763,510

(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27.11%計算。

- (ii) 根據可換股債券認購協議，可換股債券須於各報告期符合關於本集團財務狀況比率及本公司股東應佔權益數額之契約。倘本集團違反該等契約，則可換股債券須按要求即時償還。本集團定期監控其對有關契約的遵守情況。於二零一五年六月三十日，概無違反與可換股債券有關之契約。



## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 17 以權益結算股份付款(續)

(b) 首次公開發售前購股權計劃按經調整基準的數目及加權平均行使價如下：

	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日尚未行使	0.871	29,155,000
於截至二零一五年六月三十日止六個月被沒收	0.871	—
於二零一五年六月三十日尚未行使	0.871	29,155,000
於二零一五年六月三十日可行使	0.871	29,155,000

於二零一五年六月三十日，首次公開發售前購股權的加權平均剩餘預計年期為1年(二零一四年十二月三十一日：1.5年)。

(c) 購股權的公平值及假設

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

預期波幅(以二項式模式所採用加權平均波幅表示)	56%
購股權年期	6年
預期股息	零
無風險利率	1.92%

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

除上述條件外，概無與首次公開發售前購股權相關的其他市況及服務條件。

(除另有所示外，以人民幣列示)

## 18 金融工具之公平值計量

### (a) 以公平值計量之金融資產及負債

#### (i) 公平值層級

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

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

	於二零一五年 六月三十日	於二零一五年六月三十日 分類如下之公平值計量			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 分類如下之公平值計量		
	之公平值 人民幣 千元	第一層級 人民幣 千元	第二層級 人民幣 千元	第三層級 人民幣 千元	之公平值 人民幣 千元	第一層級 人民幣 千元	第二層級 人民幣 千元	第三層級 人民幣 千元
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－轉換權及贖回權	106,793	—	106,793	—	106,822	—	106,822	—
－以公平值計量且其變動計入 當期損益的金融資產－ 可換股債券之買回選擇權	23,190	—	23,190	—	—	—	—	—
其他金融資產－可供出售上市 股本證券	806,132	806,132	—	—	—	—	—	—

截至二零一五年六月三十日止六個月，第一層級與第二層級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一四年：無)。本集團的政策為於報告期末確認當期發生之公平值層級轉撥。

#### (ii) 第二層級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

嵌入可換股債券的轉換權、贖回權及買回選擇權的公平值以二叉樹模型釐定。

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 18 金融工具之公平值計量(續)

#### (b) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具的賬面值與其公平值並無重大不同，惟以下金融工具除外，其賬面值及公平值披露如下：

	於	於	於二零一五年六月三十日			於	於
	二零一五年	二零一五年	分類如下之公平值計量			二零一四年	二零一四年
	六月三十日	六月三十日	第一層級	第二層級	第三層級	十二月三十一日	十二月三十一日
	之賬面值	之公平值	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	之賬面值	之公平值
	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
可換股債券負債部分	656,717	552,822	—	552,822	—	571,044	576,152

### 19 股息

(a) 於截至二零一五年六月三十日止六個月，謹此批准、確認及追認於完成出售正安開曼及正安武漢後宣派總額人民幣582,785,000元(相當於739,414,800港元)之特別股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

(b) 於中期批准及派付之過往財政年度應付本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
於下個中期批准及派付之過往財政年度末期股息每股零港仙 (截至二零一四年六月三十日止六個月：零港仙)	—	—

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 20 於中期財務報告內仍未撥備的資本承擔

於二零一五年六月三十日，本集團有關發展中投資物業及發展中物業的資本承擔如下：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列
已訂約但未撥備		
— 發展中投資物業	1,744,098	2,214,593
— 發展中物業	471,240	391,777
	2,215,338	2,606,370

### 21 或然負債

#### 擔保

本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘

則《英釀則《閩 4 友鷓傲誰湮橋趣祕 平蒯躡莊爛傲誰翳權莊爛優膺 1 鯤賞清 笛臙 橋賞清 奏更糖 萃翁公 輪 烏取教

二零一四五

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 22 重大關連方交易

#### (a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括向本公司董事支付之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,712	1,656
定額福利供款退休計劃之供款	48	44
以權益結算股份支付的開支	1,484	2,062
	3,244	3,762

以上主要管理人員薪酬計入「僱員成本」(附註5(b))。

#### (b) 與關連方之交易及結餘

交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已收關連方款項－其他	700,099	5,350
已付關連方款項－其他	(298,381)	(72,850)

與關連方之結餘主要來自該等人士之間的撥資安排。於二零一五年六月三十日之結餘披露於附註12及14。

#### (c) 其他關連方交易

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團自CIG Yangtze Port PLC(亦屬於上市規則第14A章所界定的本集團關連人士)收取租金收入人民幣162,805元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣167,380元)。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團已收取武漢卓爾悅豐的租金收入人民幣826,382元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣零元)，該公司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。

由於該關連方交易的百分比率均低於0.1%，屬於上市規則第14A.76條規定的最低範圍，因此該交易豁免遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 22 重大關連方交易(續)

#### (d) 出售附屬公司及股權置換

截至二零一五年六月三十日止期間，本集團出售其於武漢卓爾城的全部股權予卓爾控股，而作為代價，卓爾控股轉讓其於武漢金控投資、武漢擔保投資及武漢陸港中心的全部股權並支付額外現金人民幣15,200,000元予本集團。出售事項之詳情載於附註23。

本集團出售其於正安開曼的全部股權予卓爾商業投資及於正安武漢3%的股權予卓爾商業投資的指定購買人，代價人民幣586,000,000元。出售事項之詳情載於附註23。

### 23 出售附屬公司

#### (a) 出售武漢卓爾城

於二零一五年六月三十日，本集團出售其於武漢卓爾城的全部股權並取得武漢金控投資、武漢擔保投資及武漢陸港中心的全部股權作為代價。

	於出售日期的 賬面淨值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,317
遞延稅項資產	141,366
長期待攤費用	13
現金及現金等價物	60,059
受限制現金	4,194
貿易及其他應收款項、預付款項	367,492
發展中物業	2,502,314
銀行貸款	(1,483,810)
貿易及其他應付款項	(757,509)
即期稅項負債	(163,647)
遞延收入	(550,096)
資產淨值	122,693
已收代價，以股權支付	335,000
已收代價，以現金支付	15,200
權益變動淨額	227,507
現金流出淨額	<b>44,859</b>



## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 23 出售附屬公司(續)

#### (b) 出售正安開曼及正安武漢

於二零一五年六月十九日，本集團出售其於正安開曼及正安武漢的的全部股權，代價為人民幣586,000,000元。

	於出售日期的 賬面淨值 人民幣千元
投資物業	1,887,789
物業、廠房及設備	384
長期待攤費用	124
現金及現金等價物	3,646
貿易及其他應收款項、預付款項	37,281
貿易及其他應付款項	(33,519)
即期稅項負債	(5)
銀行貸款	(614,000)
遞延稅項負債	(64,296)
資產淨值	1,217,404
資產淨值總額的51%	620,876
已收代價，以現金支付	586,000
權益變動淨額	34,876
現金流入淨額	<b>582,354</b>

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 23 出售附屬公司(續)

#### (c) 出售卓爾瀋陽及卓爾孝感

於二零一五年六月十九日，本集團出售其於卓爾瀋陽全部股權的90%及於卓爾商貿孝感全部股權的90%，代價分別為豐盛控股有限公司(「豐盛」)的543,517,500股股份及137,962,500股股份。每股代價股份的價格為1.35港元。

	於出售日期 卓爾瀋陽 的賬面淨值 人民幣千元
物業、廠房及設備	455
遞延稅項資產	7,622
現金及現金等價物	9,369
貿易及其他應收款項、預付款項	102,674
發展中物業	1,000,480
即期稅項資產	7,411
銀行貸款	(161,010)
貿易及其他應付款項	(376,668)
資產淨值	590,333
已收代價，以可供出售資產支付	587,000
卓爾瀋陽剩餘10%股權的公平值	65,222
出售收益淨額	61,889
現金流出淨額	<b>9,369</b>

## 未經審核中期財務報表附註(續)

(除另有所示外，以人民幣列示)

### 23 出售附屬公司(續)

#### (c) 出售卓爾瀋陽及卓爾孝感(續)

	於出售日期 卓爾孝感的 賬面淨值 人民幣千元
物業、廠房及設備	186
遞延稅項資產	845
現金及現金等價物	959
貿易及其他應收款項、預付款項	118,255
發展中物業	70,529
貿易及其他應付款項	(5,188)
遞延收入	(37,739)
資產淨值	147,847
已收代價，以可供出售資產支付	149,000
卓爾孝感剩餘10%股權的公平值	16,556
出售收益淨額	17,709
現金流出淨額	<b>959</b>

### 24 比較數字

由於重組，若干比較數字考慮到收購事項已經重列，猶如其於呈列最早期間開始前已發生。收購事項之進一步詳情披露於附註1。