

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

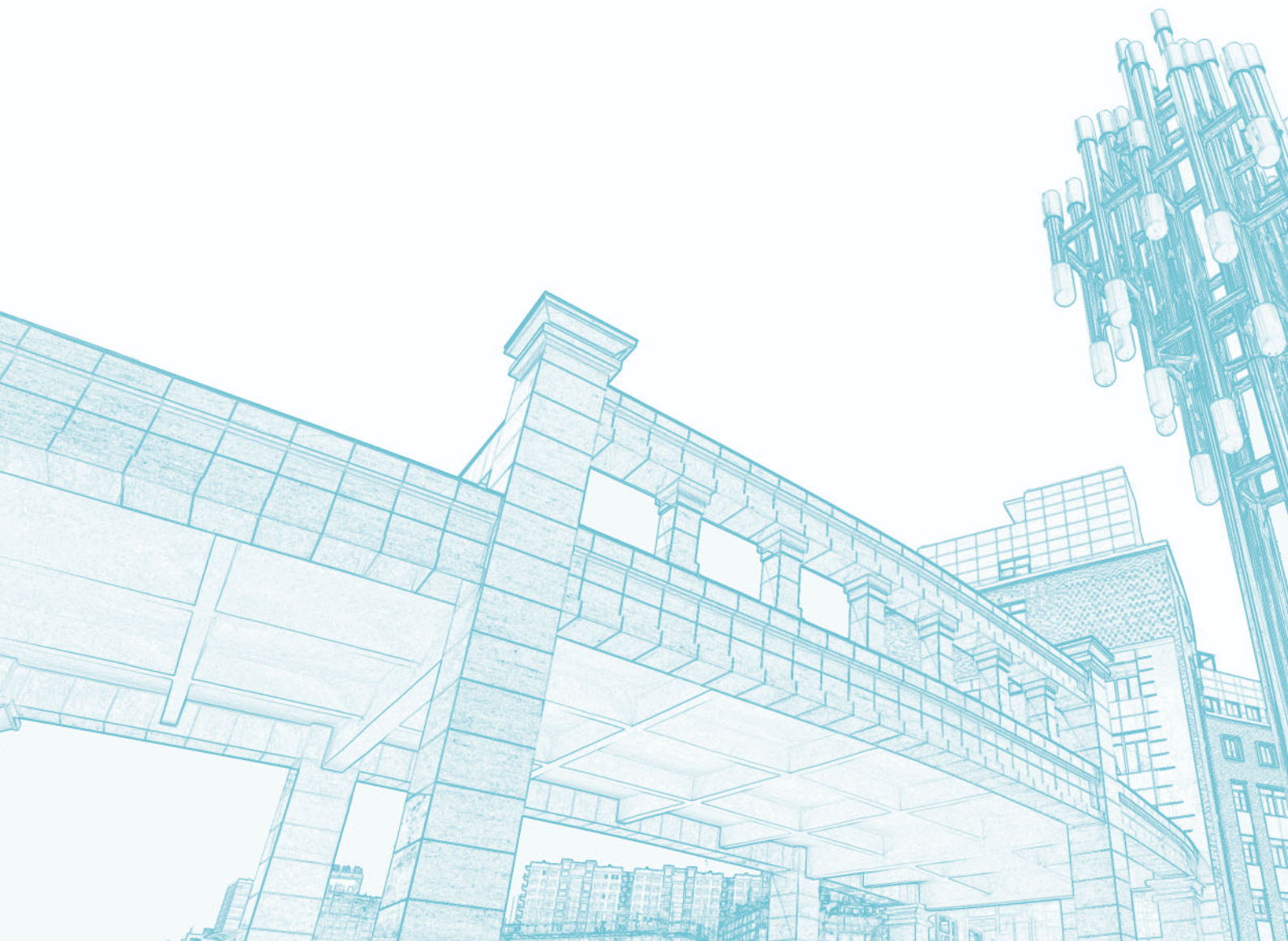


中期報告 2013

目錄

卓爾發展集團有限公司
二零一三年中期報告

公司資料	2	綜合財務狀況表	35
主席報告	4	綜合權益變動表	37
管理層討論與分析	6	簡明綜合現金流量表	39
其他資料披露	19	未經審核中期財務報告附註	40
綜合損益表	32	致董事會之審閱報告	67
綜合損益及其他全面收益表	34		



公司資料

董事

執行董事

閻志先生(主席兼行政總裁)
崔錦鋒先生
方黎先生
王丹莉女士

非執行董事

傅高潮先生

獨立非執行董事

楊瓊珍女士
張家輝先生
彭池先生

註冊辦事處

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



公司資料

提名委員會

楊瓊珍女士(主席)
崔錦鋒先生
彭池先生

薪酬委員會

彭池先生(主席)
方黎先生
楊瓊珍女士

公司秘書

馮志偉先生

公司網站

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

授權代表

王丹莉女士
馮志偉先生

香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26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

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

交通銀行
中國建設銀行
中國民生銀行股份有限公司
漢口銀行
中國工商銀行

主席報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾發展集團有限公司(「卓爾發展」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告。

中央政府於十八大會議重申，為了實現穩增長、調結構、擴內需、惠民生的目標，中央政府通過稅收及產業扶持等政策，繼續刺激內需消費市場，使國內消費成為年內經濟增長的主要推動力之一。本集團旗艦項目漢口北國際商品交易中心(「漢口北項目」)是華中地區最大的消費品批發市場，商品交易額於二零一二年再創新高，二零一三年繼續強勁增長。

受惠於中央及地方政府所推出的多項利好政策的大力支持，漢口北繼續積極完善物流空間規劃及建設周邊交通配套設施，以打造漢口北項目成為中國中部商貿中心為目標。連接漢口北項目與武漢市中心的輕軌1號線延長工程已順利展開，預計於二零一三年年底前完工通車。

回顧期內，卓爾發展繼續發展新項目以擴充業務版圖。卓爾第一企業社區•長沙總部基地及瀋陽客廳的施工進度順利，預計於二零一三年下半年開始預售。

回顧期內，本集團繼續發展不同項目擴大收益來源。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團確認住宅項目卓爾生活城一湖畔豪庭的總收益為人民幣314,200,000元，彰顯本集團多元化的收益來源。截至二零一三年六月三十日止六個月，漢口北項目的總收益為人民幣393,700,000元，佔本集團同期物業銷售收益約46.9%(二零一二年：99.3%)，可見本集團已減少依賴漢口北項目的表現。



主席報告

展望二零一三年下半年，面對全球經濟調整穩步回升和中國政策的放寬，刺激消費穩定增長，預期國內商用物業市場將可持續向好。中央再次明確指出將透過推進城鎮化，擴大國家內需市場以拉動消費力；配合國家十二五規劃提倡加快中國現代物流業發展等政策支持下，卓爾發展的將繼續受惠於中國強勁的內需。因此，本集團有信心將繼續緊抓這股市場推力，積極擴展業務版圖，攜手與客戶締造共贏局面、再創佳績。

最後，本人謹此衷心感謝各位股東、客戶及投資者對本集團的支持及信任，以及各位董事成員、管理層和員工為本集團優異表現所作的貢獻。未來，本集團將繼續追求更強、更快的發展，爭取為股東創造最佳投資回報。

閻志
主席

香港，二零一三年八月三十日

管理層討論與分析

業務回顧

漢口北項目

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180萬平方米，總建築面積（「建築面積」）超過350萬平方米。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。回顧期內，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。



管理層討論與分析

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3.937億元，較去年同期減少23.4%，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35,462平方米，每平方米平均售價（「平均售價」）為人民幣11,102元，平均售價較二零一二年同期略降7.2%，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162,432平方米（二零一二年：57,000平方米），租金收入總金額為人民幣15,900,000元（二零一二年：人民幣5,700,000元），較二零一二年同期增長181.4%。

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鋪。

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130,900,000元，為二零一二年同期人民幣3,900,000元的33.9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開發區。

管理層討論與分析

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180,000平方米，建築面積超過300,000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314,200,000元（二零一二年：人民幣零元），平均售價為每平方米人民幣4,576元。

卓爾築錦苑

計劃分兩期開發的住宅開發項目卓爾築錦苑地處武漢盤龍城經濟開發區，總地盤面積達約60,000平方米，建築面積約170,000平方米。整個項目預期不遲於二零一五年全面完成。

武漢客廳

總建築面積達到約80萬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。

武漢客廳於二零一二年被湖北省文化廳列入湖北省重大文化建設項目名錄。此外，該項目被列為武漢「十二五」重大文化投資項目。本集團將積極把其打造為中國文化交流的創新平台和文化產業的示範園區，並將利用其進一步配合本集團現有及目標客戶的業務需求與增長。

武漢客廳將分三期開發，第一期預期於二零一三年下半年竣工並投入營運。高層住宅公寓及辦公樓已於二零一二年開始預售，預計於二零一三年下半年及二零一四年陸續交付買家。



管理層討論與分析

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

第一企業社區 • 長沙總部基地的建設工程已於二零一二年啟動，總建築面積為76,000平方米。一期工程預計將於二零一四年竣工。預計將吸引大量湖南省內大型及中型企業入駐。

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97,000平方米，總地盤面積近10,000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SOHO、星級酒店、名品商業、文化市集、影視綜合體及中央公園等於一身，計劃分兩期開發。目前一期已規劃總建築面積超過300,000平方米，總地盤面積約150,000平方米。本集團致力將該項目打造為瀋陽市及東北地區的文化新地標。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。

管理層討論與分析

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526,500,000元增加63.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣860,300,000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5,700,000元增加181.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣15,900,000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517,800,000元增加62.0%至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣838,700,000元。



管理層討論與分析

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 平均售價 (已扣除 營業稅)			二零一二年 平均售價 (已扣除 營業稅)		
	已售 建築面積 (平方米)	人民幣元/ 平方米	營業額 (人民幣千元)	已售 建築面積 (平方米)	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	42,937	11,969	513,954
第一企業社區 • 武漢	39,707	3,296	130,864	237	16,308	3,865
卓爾生活城 • 湖畔豪庭	68,654	4,576	314,158	—	—	—
總計	143,823		838,725	43,174		517,819

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42,937平方米減少17.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月的35,462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237平方米大幅增至39,707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68,654平方米，首次為本集團貢獻收益人民幣314,200,000元。

管理層討論與分析

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114,300,000元增加299.6%至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣456,800,000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412,200,000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403,400,000元。本集團毛利率由二零一二年的78.3%降至二零一三年的46.9%，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99%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70%以上。然而，截至二零一三年六月三十日止六個月，僅約46.9%的物業銷售收益來自漢口北項目，而其餘53.1%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4,400,000元(二零一二年：人民幣5,100,000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37,700,000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13,800,000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1,800,000元及人民幣50,000元)。



管理層討論與分析

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47,200,000元增加28.6%至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣60,700,000元，主要是由於(i)行銷人員薪資增加人民幣2,700,000元；及(ii)廣告及推廣開支增加人民幣12,400,000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52,900,000元增加34.7%至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣71,200,000元，主要是由於(i)本集團行政及管理人員數目增加及薪金上漲導致員工相關成本增加人民幣6,800,000元；(ii)差旅及娛樂開支增加人民幣12,700,000元；(iii)辦公室開支增加人民幣1,400,000元；及(iv)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2,300,000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1,500,000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165,800,000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114,200,000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56,000,000元(二零一二年：人民幣139,100,000元)，反映本集團所持50%股權分佔該實體的溢利比例。

管理層討論與分析

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1,800,000元(二零一二年：人民幣2,700,000元)已計入綜合損益表。

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12,500,000元(二零一二年：人民幣4,300,000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157,800,000元增加24.2%至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣195,900,000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28.8%升至截至二零一三年六月三十日止六個月的34.3%。

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374,500,000元，較二零一二年同期的人人民幣390,900,000元略降4.2%。

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2,174,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,137,600,000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1,532,100,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣998,100,000元)，包括存放於香港銀行以美元計值相當於人民幣431,400,000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1,900,000元及人民幣92,700,000元。



管理層討論與分析

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4,451,400,000元，較二零一二年十二月三十一日的人民幣2,971,700,000元增加人民幣1,479,700,000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638,400,000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16。

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51.3%(二零一二年十二月三十一日：33.8%)。

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4,005,600,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,680,200,000元)的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保。

管理層討論與分析

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1,981,100,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,575,500,000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872名(二零一二年十二月三十一日：842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37,200,000元(二零一二年：人民幣35,500,000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。



管理層討論與分析

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1,449,300,000港元(相當於人民幣1,208,800,000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1,015,300,000元，佔所得款項淨額約84.0%：

- 人民幣211,500,000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60,400,000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272,000,000元用於建設武漢客廳(一期)；
- 人民幣60,400,000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290,100,000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120,900,000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。

管理層討論與分析

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之一，這將成為未來經濟的主要增長點。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550萬平方米，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。



其他資料披露

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及首次公開發售前購股權計劃，以激勵及回報對本集團業務成功有貢獻的合資格參與者。

A. 購股權計劃

購股權計劃主要條款概述如下：

1. 購股權計劃的目的

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

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

2. 購股權計劃的參與者

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

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

其他資料披露

3. 可根據購股權計劃發行的股份總數

行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的股份最大數目合共不超過350,000,000股。

4. 各參與者根據購股權計劃的最高配額

截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權(包括已行使及未行使購股權)而已發行及可發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘授出超出此1%上限的購股權，須先達成以下條件：

- (i) 本公司刊發通函，載列合資格參與者的身份、將授出的購股權(以及已向該參與者授出的購股權)數目及條款、根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17.02(2)(d)條規定的資料及根據第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時作出的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)不得於相關大會上投票。

5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間隨時行使，但必須於授出購股權當日起計10年內行使，惟購股權計劃根據提早終止條文提早終止則除外。

6. 行使購股權前必須持有的最少期限

除非董事另有規定，否則已授出的購股權在行使前並無指定持有的最少期限。

其他資料披露

7. 申請或接納購股權須支付的金額以及付款或通知付款的指定期限或償還申請購股權貸款的指定期限

已授出的購股權必須於授出日期21日內接納，並須為每份已授出購股權支付1港元。

8. 釐定行使價的基準

行使價須由董事會釐定，惟該價格必須不低於下列的較高者：(i)於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報普通股的收市價；(ii)緊隨授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報普通股收市價的平均價；及(iii)一股普通股的面值。

9. 購股權計劃的餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日起生效，為期10年。

自採納購股權計劃以來及直至二零一三年六月三十日，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合資格參與者(定義見下文)可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵首次公開發售前合資格參與者為本集團的利益而提高表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留將對本集團長遠發展有利的首次公開發售前合資格參與者或以其他方式與其保持業務關係。

其他資料披露

2. 首次公開發售前購股權計劃的參與者

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

- (i) 本公司的任何全職僱員、行政人員或高級職員(包括執行、非執行及獨立非執行董事)；或
- (ii) 本公司任何附屬公司經理級或以上的任何全職僱員；或
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司及／或其任何附屬公司有貢獻或曾對本公司及／或其任何附屬公司發展有利，而於採納首次公開發售前購股權計劃日期前受聘於本集團超過三年的本公司或其任何附屬公司的其他全職僱員。

3. 於二零一三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29,452,500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

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。於二零一三年六月三十日尚未行使的購股權詳情如下：

承授人及職務	截至二零一三年 六月三十日 止期間 已註銷/ 失效/ 行使的 購股權數目	於二零一三年 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
董事			
閻志	—	14,875,000	0.4214%
崔錦鋒	—	1,487,500	0.0421%
方黎	—	1,190,000	0.0337%
王丹莉	—	1,338,750	0.0379%
傅高潮	—	1,487,500	0.0421%
高級管理層及／或本集團其他僱員			
田旭東	—	1,190,000	0.0337%
劉琴	—	892,500	0.0253%
李斌	—	788,375	0.0223%
曹天斌	—	788,375	0.0223%
安升龍	—	714,000	0.0202%
田虎	—	714,000	0.0202%
閻雪琴	—	714,000	0.0202%
張晶	—	446,250	0.0126%
張雪飛	—	446,250	0.0126%
黃萱	—	446,250	0.0126%
曾宇	—	446,250	0.0126%
明漢華	—	297,500	0.0084%
彭璟	—	297,500	0.0084%
劉虹	—	297,500	0.0084%
丁勝	—	297,500	0.0084%
彭濤	—	297,500	0.0084%
總計	—	29,452,500	0.8415%

其他資料披露

5. 行使首次公開發售前購股權計劃認購股份的期限：

行使期	可行使購股權數目
由二零一一年七月十三日(「上市日期」)起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多10%
由上市日期第一週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多15%
由上市日期第二週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多20%
由上市日期第三週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多25%
由上市日期第四週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多30%

6. 行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權認購股份的價格為每股0.871港元。



其他資料披露

董事購買股份或債券之權利

截至二零一三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獲授予透過購買本公司股份或債券的方式獲得權益的權利，彼等亦無行使任何該等權利，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立安排，而令董事有權購買任何其他實體的該等權利。

本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零一三年六月三十日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則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及淡倉如下：

(1) 於本公司股份的權益

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

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

* 百分比按於二零一三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。

其他資料披露

(2) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	於二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日		悉數行使 購股權後的 概約持股 百分比*
		期間已行使/ 失效/註銷的購股權	於二零一三年 六月三十日 尚未行使 購股權數目	
閻志	實益擁有人	—	14,875,000	0.4214%
崔錦鋒	實益擁有人	—	1,487,500	0.0421%
方黎	實益擁有人	—	1,190,000	0.0337%
王丹莉	實益擁有人	—	1,338,750	0.0379%
傅高潮	實益擁有人	—	1,487,500	0.0421%

附註：上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「購股權計劃」一段披露。

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

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第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。

其他資料披露

主要股東

就任何董事所知，於二零一三年六月三十日，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 ⁽³⁾
卓爾發展投資有限公司	實益擁有人	2,975,000,000 ⁽¹⁾	85%
PAG Holdings Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 ⁽²⁾	7.2%
Pacific Alliance Group Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 ⁽²⁾	7.2%
Pacific Alliance Investment Management Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 ⁽²⁾	7.2%
Pacific Alliance Group Asset Management Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 ⁽²⁾	7.2%
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.	實益擁有人	252,073,119 ⁽²⁾	7.2%

附註：

- (1) 卓爾發展投資有限公司由閻志全資擁有。
- (2) Pacific Alliance Group Asset Management Limited是Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.的一般合夥人，並由Pacific Alliance Investment Management Limited全資擁有，Pacific Alliance Group Limited擁有Pacific Alliance Investment Management Limited的90%股權，而PAG Holdings Limited擁有Pacific Alliance Group Limited的99.17%股權。因此，Pacific Alliance Group Asset Management Limited、Pacific Alliance Investment Management Limited、Pacific Alliance Group Limited及PAG Holdings Limited均視作擁有Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.所持合共252,073,119股股份的權益。該等股份可能因Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.悉數行使所持可換股債券所附轉換權而發行。可換股債券的更多詳情載於本中期報告綜合財務報表附註16。
- (3) 該百分比按所持普通股數目除以本公司於二零一三年六月三十日已發行股份數目計算。

其他資料披露

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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

股份於聯交所上市後，本公司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，除下文所披露之偏離情況外，本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則所載守則條文。

守則條文A.2.1

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

截至二零一三年六月三十日止六個月，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，負責監督有關期間本集團的運作。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

另外，根據企業管治守則的守則條文A.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股東週年大會。



其他資料披露

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六個月，本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，截至二零一三年六月三十日止六個月，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六個月，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

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團與其關連人士訂有關連交易。根據上市規則，該交易屬於本公司的「持續關連交易」。由於該交易的百分比率均低於0.1%，屬於上市規則第14A.33條規定的最低範圍，因此該交易豁免遵守上市規則第14A章申報、年度檢討、公佈及獨立股東批准之規定。

與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)的租賃安排

二零一一年六月二十三日，卓爾控股與本公司附屬公司漢口北集團有限公司(「漢口北集團」)訂立物業租賃協議(「租賃協議」)，卓爾控股同意向漢口北集團租用位於武漢市盤龍城經濟開發區楚天大道1號1A座4樓一處總建築面積約50平方米的物業，作辦公用途。租賃協議自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日為期三年。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三年度各年的年租(不包括差餉及水電費)分別為人民幣12,000元。截至二零一三年六月三十日止六個月，卓爾控股向漢口北集團支付的租金總額為人民幣6,000元(二零一二年：人民幣12,000元)。

其他資料披露

本公司控股股東之一閻志先生擁有卓爾控股95%的權益，根據上市規則屬本公司關連人士。根據上市規則第14A章，租賃協議所涉交易屬於本公司的持續關連交易。

卓爾控股根據租賃協議應支付的租金乃基於公平基準根據當時的市場租金水平而釐定。租賃協議根據一般商業條款訂立，所規定的應付租金因應相關時期的市況及當時的市場租金水平每三年進行審核，以不遜於提供予獨立第三方的租金條款為限。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為租賃協議所涉交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，公平合理且符合本公司及本公司股東的整體利益。

核數師

本中期財務報告未經審核，但已由香港執業會計師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。

中期財務報告所載截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之財務報表，作為先前已呈報的資料，並非本公司各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。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。

審核委員會

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

審核委員會已審閱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。



其他資料披露

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

於本報告日期，本公司的執行董事為閻志先生、崔錦鋒先生、方黎先生及王丹莉女士；本公司的非執行董事為傅高潮先生；以及本公司的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
主席
閻志

香港，二零一三年八月三十日

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	3	860,268	526,513
銷售成本		(456,829)	(114,329)
毛利		403,439	412,184
其他虧損淨額	4	(41,944)	(5,127)
其他收益	4	15,577	2,028
銷售及分銷開支		(60,732)	(47,241)
行政及其他開支		(71,203)	(52,854)
投資物業公平值變動前經營溢利		245,137	308,990
投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加 轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益		165,797 114,232	102,079 —
投資物業公平值變動後經營溢利		525,166	411,069
應佔合營企業溢利		55,974	139,096
融資收入	5(a)	1,751	2,739
融資成本	5(a)	(12,497)	(4,256)
除稅前溢利		570,394	548,648
所得稅	6	(195,905)	(157,762)
期內溢利		374,489	390,886

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
下列人士應佔：			
本公司權益股東		349,054	388,687
非控股權益		25,435	2,199
期內溢利		374,489	390,886
每股盈利			
基本(人民幣元)	7	0.10	0.11
攤薄(人民幣元)	7	0.10	0.11

第40至66頁所載附註為本中期財務報告一部分。有關應付本公司權益股東的股息詳情載於附註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
期內溢利		374,489	390,886
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		(1,445)	(598)
期內全面收入總額		373,044	390,288
下列人士應佔：			
本公司權益股東		347,609	388,089
非控股權益		25,435	2,199
期內全面收入總額		373,044	390,288

第40至66頁所載附註為本中期財務報告一部分。

綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

(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	8	130,993	133,155
投資物業	9	5,094,700	4,707,800
於合營企業的權益		217,266	161,292
無形資產		24,937	11,381
遞延稅項資產		7,065	10,519
		5,474,961	5,024,147
流動資產			
發展中物業	10	4,926,336	3,997,123
持作出售竣工物業	11	1,400,107	1,448,542
存貨		106	5
即期稅項資產		66,668	18,870
貿易及其他應收款項、預付款項	12	1,104,147	853,674
可供出售非上市股本證券		500	500
短期銀行存款		150,000	120,000
受限制現金		491,932	19,422
現金及現金等價物	13	1,532,085	998,131
		9,671,881	7,456,267
分類為持作出售非流動資產		173,000	200,000
		9,844,881	7,656,267
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	2,815,271	2,390,365
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	1,439,890	545,160
可換股債券 — 應付利息	16	1,047	—
即期稅項負債		253,266	492,717
遞延收入		658,641	658,497
		5,168,115	4,086,739
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債		39,381	45,474
		5,207,496	4,132,213

綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日
(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)
流動資產淨值		4,637,385	3,524,054
資產總值減流動負債		10,112,346	8,548,201
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	3,011,527	2,426,540
可換股債券	16	638,386	—
遞延收入		23,554	27,851
遞延稅項負債		750,514	674,897
		4,423,981	3,129,288
資產淨值		5,688,365	5,418,913
權益			
股本		29,071	29,071
儲備		5,032,398	4,848,381
本公司權益股東應佔總權益		5,061,469	4,877,452
非控股權益		626,896	541,461
權益總額		5,688,365	5,418,913

於二零一三年八月三十日獲董事會批准及授權刊發

閻志
主席

王丹莉
執行董事

第40至66頁所載附註為本中期財務報告一部分。

綜合權益變動表

截至二零一三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									
	以權益								非控股	
	股本	股份溢價	中國	其他儲備	結算股份	滙兌儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零一二年一月一日	29,071	1,179,689	75,316	(104,334)	21,260	(20,707)	2,622,249	3,802,544	503,439	4,305,983
截至二零一二年六月三十日止										
六個月的權益變動：										
期內溢利	—	—	—	—	—	—	388,687	388,687	2,199	390,886
其他全面收入	—	—	—	—	—	(598)	—	(598)	—	(598)
全面收入總額	—	—	—	—	—	(598)	388,687	388,089	2,199	390,288
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	20,000	20,000
上一年度批准股息	19(b)	—	—	—	—	—	(85,000)	(85,000)	—	(85,000)
以權益結算股份支付交易	17	—	—	—	5,195	—	—	5,195	—	5,195
於二零一二年六月三十日	29,071	1,179,689	75,316	(104,334)	26,455	(21,305)	2,925,936	4,110,828	525,638	4,636,466

綜合權益變動表

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	本公司權益股東應佔										非控股 權益	權益總額 人民幣 千元
	股本	股份溢價	中國 法定儲備	其他儲備	以權益 結算股份 支付儲備	滙兌儲備	保留溢利	總計	人民幣 千元	人民幣 千元		
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元				
於二零一三年一月一日	29,071	1,179,689	75,329	(104,334)	30,378	(20,860)	3,688,179	4,877,452	541,461	5,418,913		
截至二零一三年六月三十日止 六個月的權益變動：												
期內溢利	—	—	—	—	—	—	349,054	349,054	25,435	374,489		
其他全面收入	—	—	—	—	—	(1,445)	—	(1,445)	—	(1,445)		
全面收入總額	—	—	—	—	—	(1,445)	349,054	347,609	25,435	373,044		
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	60,000	60,000		
轉撥至中國法定儲備	—	—	3,070	—	—	—	(3,070)	—	—	—		
上一年度批准股息	19(b)	—	—	—	—	—	(167,286)	(167,286)	—	(167,286)		
以權益結算股份支付交易	17	—	—	—	3,694	—	—	3,694	—	3,694		
於二零一三年六月三十日	29,071	1,179,689	78,399	(104,334)	34,072	(22,305)	3,866,877	5,061,469	626,896	5,688,365		

第40至66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
經營所用現金		(368,938)	(867,096)
已付中國稅項		(410,177)	(217,661)
經營活動所用現金淨額		(779,115)	(1,084,757)
投資活動(所用)/所得現金淨額		(30,061)	1,806
融資活動所得現金淨額		1,344,575	308,121
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		535,399	(774,830)
於一月一日現金及現金等價物		998,131	970,540
匯率變動影響		(1,445)	(598)
於六月三十日現金及現金等價物	13	1,532,085	195,112

第40至66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告附註

(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告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。

本中期財務報告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*，該報告獲授權於二零一三年八月三十日刊發。

本中期財務報告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34號的中期財務報告時，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。編製本中期財務報告時，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。

本中期財務報告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。

本中期財務報告未經審核，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2410號*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第67至68頁。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

1 編製基準(續)

(a) (續)

中期財務報告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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

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13號，*公平值計量*
- 國際財務報告準則第7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27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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

2 會計政策變更(續)

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31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號亦包括有關金融工具及非金融工具公平值計量的全面披露規定。中期財務報告中須對金融工具作若干特別披露。本集團於附註18載列該等披露。採納國際財務報告準則第13號不會對本集團的資產及負債的公平值計量造成任何重大影響。

國際財務報告準則第7號之修訂 — 披露 — 抵銷金融資產與金融負債

此修訂引入有關金融資產與金融負債互相抵銷的新披露規定，涵蓋所有已按照國際會計準則第32號金融工具：呈列對銷的已確認金融工具，亦涵蓋類似金融工具及交易的可執行的總淨額結算安排或類似協議，不論該等金融工具是否已按照國際會計準則第32號互相抵銷。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

2 會計政策變更(續)

國際財務報告準則第7號之修訂 — 披露 — 抵銷金融資產與金融負債(續)

由於本集團既無抵銷金融工具，亦無訂立根據國際財務報告準則第7號須作出披露的總淨額結算安排或類似協議，因此採納此修訂並無對本集團的中期財務報告造成影響。

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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售物業	838,725	517,819
物業管理服務	4,744	3,032
租金收入	15,932	5,662
其他	867	—
	860,268	526,513

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。

未經審核中期財務報告附註

(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	5,127
可換股債券重估虧損(附註16)	37,671	—
滙兌收益淨額	(163)	—
	41,944	5,127
其他收益		
政府補助	1,000	50
足球俱樂部相關收益	13,774	1,845
其他	803	133
	15,577	2,028

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(a) 融資(收入)／成本：		
融資收入：		
利息收入	(1,751)	(2,739)
融資成本：		
可換股債券利息(附註16)	2,647	—
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	128,811	71,057
其他借貸成本	19,776	11,637
減：撥充發展中物業及投資發展中物業資本的款項	(142,495)	(79,057)
	8,739	3,637
銀行費用及其他	3,758	619
	12,497	4,256
(b) 僱員成本：		
薪金、工資及其他福利	30,382	28,969
向定額供款退休計劃供款	3,151	1,319
以權益結算股份支付的開支	3,694	5,195
	37,227	35,483
(c) 其他項目：		
攤銷	3,947	—
折舊	3,500	2,477
核數師薪酬		
— 核數／審核服務	650	654
— 發行可換股債券相關的專業服務	492	—
出售物業成本	447,339	113,389

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	76,443	91,100
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	46,485	41,785
	122,928	132,885
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	72,977	24,877
	195,905	157,762

(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。

(ii) 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25%(二零一二年：25%)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

6 綜合損益表內的所得稅(續)

(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，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30%至60%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3%至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。

(iv) 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告附註

(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349,054,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣388,687,000元)及於中期期間已發行3,500,000,000股普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔綜合溢利人民幣349,054,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣388,687,000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17)及轉換可換股債券之影響(附註16)作出調整後的普通股加權平均數3,529,452,500股(二零一二年六月三十日：3,529,452,500股)計算。

8 物業、廠房及設備

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團以成本人民幣1,902,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣2,988,000元)收購物業、廠房及設備項目。截至二零一二年六月三十日止六個月，賬面淨值人民幣2,423,000元的物業、廠房及設備項目售出，錄得出售虧損人民幣367,000元。

樓宇均位於中國根據中期租賃持有之土地上。

二零一三年六月三十日，本集團賬面值為人民幣23,459,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣24,720,000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告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

9 投資物業

本集團以公平值列賬之投資物業於二零一三年六月三十日由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」)重估。第一太平戴維斯的估值經參考物業權益的市值，即自願買賣雙方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日成交物業的估計金額。對在中國的物業權益估值時，第一太平戴維斯經計及物業權益的現行租金收入及可能重訂租約採用投資法(收入法)，亦參考附近地區類似物業的近期交易採用直接比較法。已就可資比較物業與標的物業間在交易日期、樓齡及建築面積等方面的差別作出調整。截至二零一三年六月三十日止期間，已就投資物業於期內綜合損益表確認淨收益人民幣280,202,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣136,752,000元)及相關遞延稅項人民幣70,051,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣34,188,000元)。

截至二零一三年六月三十日止期間，本集團於用途從待售實際變為賺取租金收入時將若干持作待售竣工物業轉撥至投資物業，反映於本集團所訂立租約規定開始經營租賃。相應確認轉撥的公平值收益人民幣114,232,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

若干授予本集團的銀行貸款由賬面總值人民幣1,930,059,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣532,500,000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。



未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

10 發展中物業

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
預期於一年內收回 待售發展中物業	2,621,720	1,948,394
預期於一年後收回 持作未來發展之待售物業	258,346	146,256
待售發展中物業	2,046,270	1,902,473
	2,304,616	2,048,729
	4,926,336	3,997,123

於二零一三年六月三十日，本集團金額為人民幣48,444,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣42,154,000元)的若干發展中物業，根據有關土地使用權協議指定為僅供本集團自用，不可自由轉讓且不可為獲取租金收入而放租。截至二零一三年六月三十日，本集團正與有關國土局協商變更該等物業的指定用途。

於二零一三年六月三十日，賬面總值人民幣700,706,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣757,588,000元)的若干發展中物業抵押作為若干授予本集團的銀行貸款的擔保(附註15)。

未經審核中期財務報告附註

(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。

於二零一三年六月三十日，賬面總值為人民幣564,003,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣370,707,000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

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期	73,862	24,078
逾期超過3個月但不足12個月	5,138	4,350
逾期超過12個月	21,110	21,650
貿易應收款項，扣除呆賬撥備	100,110	50,078
預付營業稅及其他稅項	80,101	32,522
按金、預付款項及其他應收款項	923,936	771,074
	1,104,147	853,674

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

12 貿易及其他應收款項、預付款項(續)

貿易應收款項主要來自銷售物業所得款項。銷售物業所得款項根據對應買賣協議條款一次性支付或分期支付。倘一次性付款，通常須於訂立銷售合同當日前結算。倘分期付款，則訂立合同時通常須支付購買價30%至50%，而餘下應付款項須於簽署合同當日支付。

13 現金及現金等價物

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	1,532,085	998,131

於二零一三年六月三十日，本集團旗下中國附屬公司的現金及銀行結餘不可自由兌換為其他貨幣且須遵守中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

14 貿易及其他應付款項

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註i)	574,729	640,986
預收款項	1,937,238	1,256,938
其他應付款項及應計費用	303,304	492,441
	2,815,271	2,390,365

附註：

(i) 貿易及其他應付款項包括按發票日期呈報之貿易應付賬款，其於呈報期末之賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月以內	128,159	194,734
3個月以上12個月以內	430,175	433,651
12個月以上	16,395	12,601
	574,729	640,986

未經審核中期財務報告附註

(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

於二零一三年六月三十日，本集團銀行貸款及其他金融機構貸款償還情況如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期		
有抵押		
銀行貸款(附註(i)及(ii))	1,297,890	473,160
其他金融機構貸款		
— 即期部分(附註(i)及(iii))	95,000	50,000
無抵押		
銀行貸款(附註(i))	47,000	22,000
	1,439,890	545,160
非即期		
有抵押		
銀行貸款(附註(i))	1,626,527	1,260,540
其他金融機構貸款		
— 非即期部分(附註(i)及(iii))	445,000	200,000
無抵押		
銀行貸款(附註(i))	940,000	966,000
	3,011,527	2,426,540
	4,451,417	2,971,700

於二零一三年六月三十日，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。

未經審核中期財務報告附註

(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)

截至二零一三年六月三十日止六個月，銀行貸款及其他金融機構貸款的年利率介乎6%至9.66%(截至二零一二年十二月三十一日止年度：年利率介乎6.15%至9.66%)，並以下列資產作擔保：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
受限制現金	427,830	19,422
投資物業	484,059	470,736
發展中投資物業	1,446,000	61,764
持作開發以供出售之租賃土地	383,038	—
待售發展中物業	700,706	757,588
持作出售竣工物業	564,003	370,707
	4,005,636	1,680,217

- (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溢利分派限制；或(2)如售出有關物業項目可售總面積70%則須提早償還本金之契諾的規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反契諾，則已支取信貸額須於要求時償還。本集團定期監察該等契諾的遵守情況並與放款人溝通。
- (ii) 根據相關貸款協議及其後就此與銀行的溝通，於二零一三年六月三十日若干銀行貸款總額人民幣170,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣180,000,000元)須按相關銀行的決定提早償還本金。因此，於各財務報告日期相關貸款結餘分類為流動負債。

未經審核中期財務報告附註

(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)

- (iii) 對於其他金融機構貸款人民幣240,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣250,000,000元)，倘售出有關物業項目可售總面積70%，則須提早償還本金(下稱「70%上限」)，惟截至呈報期末，已訂約出售面積少於可售總面積70%，故本公司董事視該借貸為二零一三年六月三十日非流動負債。此外，根據二零一二年十二月三十一日發出的書面確認函，有關金融機構確認，即使本集團在達致70%上限後並無提早償還本金，亦不會視為違反契諾規定。

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50百萬美元增發債券，惟須經本公司與認購人雙方同意。可換股債券年息5.5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)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

16 可換股債券(續)

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7.7636港元兌1.00美元的固定匯率轉換)除以當時生效的每股3.0799港元(初步「換股價」，或會調整)計算。
- 換股價可於二零一四年六月十九日及二零一五年六月十九日根據本公司股價重定。

根據可換股債券條款及條件，本公司於贖回任何可換股債券時須支付可換股債券本金額每200,000美元付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(i)因修訂若干法律或法規而本公司已經或將有責任支付額外稅款；或(ii)原已發行的可換股債券中至少90%已轉換、贖回或購買及註銷，則本公司可贖回可換股債券。

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。

未經審核中期財務報告附註

(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	506,584	110,186	616,770
與負債部分有關的發行開支	(18,503)	—	(18,503)
發行可換股債券所得款項淨額	488,081	110,186	598,267
截至二零一三年六月三十日累計利息開支(i) (附註5(a))	2,647	—	2,647
衍生部分公平值變動(附註4)	—	37,671	37,671
滙率調整	848	—	848
於二零一三年六月三十日的可換股債券	491,576	147,857	639,433
減：一年內到期的應付利息	(1,047)	—	(1,047)
於二零一三年六月三十日可換股債券的 非流動部分	490,529	147,857	638,386

(i) 利息開支

可換股債券負債部分的利息開支使用實際利率法以實際年利率18.28%計算。

(ii) 已行使換股權

於二零一三年六月三十日，可換股債券並未轉換。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

17 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227,047元認購作為本公司重組一部分而將註冊成立且將予上市之公司的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29,750,000份本公司發行的首次公開發售前購股權計劃的購股權，而相關行使價已按比例調整。轉換購股權視作修訂二零一零年購股權。該修訂並不導致購股權公平值於修訂日期的價值增加。

(a) 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		
			董事	僱員	總計
二零一一年六月一日	二零一一年七月十三日	二零一六年七月十二日	2,037,875	937,125	2,975,000
二零一一年六月一日	二零一二年七月十三日	二零一六年七月十二日	3,056,812	1,405,688	4,462,500
二零一一年六月一日	二零一三年七月十三日	二零一六年七月十二日	4,075,750	1,874,250	5,950,000
二零一一年六月一日	二零一四年七月十三日	二零一六年七月十二日	5,094,688	2,342,812	7,437,500
二零一一年六月一日	二零一五年七月十三日	二零一六年七月十二日	6,113,625	2,811,375	8,925,000
			20,378,750	9,371,250	29,750,000

未經審核中期財務報告附註

(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
於期初及期末尚未行使	0.871	29,452,500
於期末可行使	0.871	7,437,500

首次公開發售前購股權的加權平均剩餘預計年期為3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。

未經審核中期財務報告附註

(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) 公平值等級

	公平值計量			
	於二零一三年 六月三十日使用		於二零一二年 十二月三十一日使用	
	於二零一三年 六月三十日 的公平值 人民幣千元	其他重要 可觀察輸入 資料(第二級) 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 的公平值 人民幣千元	其他重要 可觀察輸入 資料(第二級) 人民幣千元
衍生金融工具：				
— 可換股債券所嵌入 換股權及贖回權	147,857	147,857	—	—

截至二零一三年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出(二零一二年：無)。本集團之政策為於發生之報告期末確認各公平值等級水平之間的轉撥。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

18 金融工具之公平值計量(續)

(a) 以公平值計量之金融資產及負債(續)

(ii) 公平值計量第二級的估值方法及輸入資料

可換股債券所嵌入換股權及贖回權的公平值使用二項式模型釐定。

(b) 並非以公平值列賬之金融資產及負債的公平值

二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具的賬面值與公平值並無重大差別，惟下列金融工具除外，其賬面值及公平值披露如下：

	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
可換股債券	639,433	629,822	—	—

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

19 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(截至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 人民幣千元	二零一二年 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6港仙 (截至二零一二年六月三十日止六個月：3港仙)	167,286	85,000

20 開發成本之資本承擔

於二零一三年六月三十日，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：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 發展中投資物業	199,753	18,327
— 發展中物業	2,950,205	2,524,384
	3,149,958	2,542,711

未經審核中期財務報告附註

(除另有所示外，以人民幣列示)

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，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠負之按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

於各呈報期末就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保金額如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保	1,981,149	1,575,521

本公司董事認為，由於本集團可接管相關物業的所有權並出售有關物業，以收回本集團向銀行支付的任何金額，因此本集團不大可能因該等擔保而遭受虧損。本公司董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行付款，則相關物業的公平市值能彌補本集團所擔保的未償按揭貸款。

由於本公司董事認為該等物業之公平值極低，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

未經審核中期財務報告附註

(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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,533	1,425
定額福利供款退休計劃之供款	44	43
以權益結算股份支付的開支	3,194	4,447
	4,771	5,915

以上主要管理人員薪酬計入「僱員成本」(附註5(b))。

(b) 其他關連方交易

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團自卓爾控股有限公司(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6,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣6,000元)。由於該關連方交易的百分比率少於0.1%，屬上市規則第14A.33條的最低豁免限額，故該交易獲豁免上市規則第14A章的相關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准的規定。

致董事會之審閱報告

致卓爾發展集團有限公司董事會之審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

吾等已審閱載於第32至66頁的中期財務報告，此報告包括卓爾發展集團有限公司(「貴公司」)於二零一三年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務報告必須符合該規則的有關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號*中期財務報告*。董事須負責根據國際會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

吾等的責任是根據吾等的審閱對中期財務報告作出結論，並按照吾等協定的委聘條款僅向董事會整體呈報，除此之外本報告並無其他用途。吾等概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*進行審閱。審閱中期財務報告包括主要向負責財務及會計事務的人員查詢，及應用分析與其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故吾等無法保證可知悉在審核中或會發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。

致董事會之審閱報告

結論

按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零一三年六月三十日中期財務報告並無於各重大方面根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一三年八月三十日

