

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

**ZALL Development**  
**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)

**盈利警告**

本公告乃由本公司根據證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文及上市規則第13.09(2)條而作出。

董事會謹此知會本公司股東及有意投資者，根據對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目及董事會目前所得資料之初步評估，預期本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之核心純利將較二零一二年大幅減少。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

本公告乃由卓爾發展集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港法律第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XIVA部項下內幕消息條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)條而作出。

董事會(「董事會」)謹此知會本公司股東及有意投資者，根據對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目及董事會現時可得資料之初步評估，預期本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之核心純利將較二零一二年大幅減少。核心純利指本集團之經營溢利淨額，不包括重估本集團之投資物業及可換股債券產生之收益或虧損。本集團於二零一三年十二月三十一日之投資物業及可換股債券公平值將由本集團之估值師進行重估及該等重估產生之任何收益或虧損可能對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的純利造成重大影響。

根據董事會目前所得資料，董事會認為有關減少主要是由於在二零一三年出售及交付的物業的毛利率下跌所致。於二零一三年，已售物業的組合有所變動。於二零一二年，出售物業所得的大部分收益乃來自本集團的批發商場項目，該項目的已售批發商場單位的毛利率一般維持於70%以上。然而，於二零一三年，本集團大部分營業額乃來自出售辦公室及住宅物業，該等物業的毛利率遠低於二零一二年的批發商場單位，導致本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的整體毛利率下跌。

儘管預期本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之核心純利減少，董事會認為本集團整體上仍可維持穩健的營運及財務狀況。於二零一三年，本集團將其整體業務策略由出售其大部分批發商場單位轉為將大部分該等單位保留作為投資物業，以獲取長期的資本增值及租金收入。董事會認為，就長遠而言，該業務策略的改變符合本集團的最佳利益。

本公司尚未完成編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度業績。本公告所載資料僅基於本公司管理層參考目前所得資料(包括未經本公司核數師審閱或審核之本集團未經審核管理賬目)之初步評估，而本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的實際業績或有別於本公告所披露者。投資者務請細閱預期於二零一四年三月三十一日前刊發的本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度業績公告。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命  
卓爾發展集團有限公司  
主席  
閻志

香港，二零一四年一月二十四日

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