

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度
初步全年業績公佈

卓爾發展集團有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一二年同期之比較數字。

財務摘要

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	1,581,188	1,489,928
毛利	664,849	1,082,880
毛利率	42.0 %	72.7 %
年內溢利	1,629,020	1,168,965
每股盈利 — 基本(人民幣元)	0.45	0.33
— 攤薄(人民幣元)	0.44	0.33
非流動資產總值	8,076,638	5,024,147
流動資產總值	10,221,478	7,656,267
資產總值	18,298,116	12,680,414
非流動負債總額	5,159,742	3,129,288
流動負債總額	6,249,220	4,132,213
負債總額	11,408,962	7,261,501
資產淨值	6,889,154	5,418,913

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	3	1,581,188	1,489,928
銷售成本		<u>(916,339)</u>	<u>(407,048)</u>
毛利		664,849	1,082,880
其他虧損淨額		(8,602)	(9,812)
其他收益		35,867	8,657
銷售及分銷開支		(194,151)	(88,347)
行政及其他開支		<u>(161,882)</u>	<u>(136,805)</u>
投資物業公平值變動前經營溢利		336,081	856,573
投資物業及分類為持作出售非流動資產之 公平值增加		319,141	200,467
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益		<u>1,423,017</u>	<u>496,888</u>
投資物業公平值變動後經營溢利		2,078,239	1,553,928
應佔合營企業溢利		523,596	119,157
出售一間附屬公司收益		5,756	—
可換股債券嵌入式衍生部份公平值變動	16	12,684	—
融資收入	4(a)	3,928	3,407
融資成本	4(a)	<u>(76,916)</u>	<u>(5,507)</u>
除稅前溢利		2,547,287	1,670,985
所得稅	5(a)	<u>(918,267)</u>	<u>(502,020)</u>
年內溢利		<u>1,629,020</u>	<u>1,168,965</u>

	附註	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：			
本公司權益持有人		1,583,747	1,150,943
非控股權益		<u>45,273</u>	<u>18,022</u>
年內溢利		<u><u>1,629,020</u></u>	<u><u>1,168,965</u></u>
每股盈利			
基本(人民幣元)	6	<u><u>0.45</u></u>	<u><u>0.33</u></u>
攤薄(人民幣元)	6	<u><u>0.44</u></u>	<u><u>0.33</u></u>

年內，應付股息及建議向本公司權益股東分派的應佔溢利詳情載於附註17(c)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內溢利	1,629,020	1,168,965
年內其他全面收入 (稅後及重新分類調整)：		
隨後可能被重新分類至損益的項目：		
下列產生之匯兌差額		
一 換算其他司法權區附屬公司財務報表， 經扣除零稅項	<u>2,264</u>	<u>(153)</u>
年內全面收入總額	<u>1,631,284</u>	<u>1,168,812</u>
下列人士應佔：		
本公司權益持有人	1,586,011	1,150,790
非控股權益	<u>45,273</u>	<u>18,022</u>
年內全面收入總額	<u>1,631,284</u>	<u>1,168,812</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	141,914	133,155
投資物業	8	7,140,800	4,707,800
無形資產		16,516	11,381
於合營企業的權益		774,888	161,292
遞延稅項資產		2,520	10,519
		<u>8,076,638</u>	<u>5,024,147</u>
流動資產			
發展中物業	9(a)	5,666,134	3,997,123
持作出售竣工物業	10	1,614,518	1,448,542
存貨	11	156	5
即期稅項資產		92,618	18,870
貿易及其他應收款項、預付款項	12	1,381,771	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		419,023	19,422
現金及現金等價物	13	738,758	998,131
		<u>10,063,478</u>	<u>7,456,267</u>
分類為持作出售非流動資產		<u>158,000</u>	<u>200,000</u>
		<u>10,221,478</u>	<u>7,656,267</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	3,526,622	2,390,365
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	2,012,808	545,160
可換股債券 — 應付利息	16	1,040	—
即期稅項負債		72,089	492,717
遞延收入		600,726	658,497
		<u>6,213,285</u>	<u>4,086,739</u>
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債		<u>35,935</u>	<u>45,474</u>
		<u>6,249,220</u>	<u>4,132,213</u>

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>3,972,258</u>	<u>3,524,054</u>
資產總值減流動負債		<u>12,048,896</u>	<u>8,548,201</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	3,084,950	2,426,540
可換股債券	16	607,257	—
遞延收入		36,586	27,851
遞延稅項負債		<u>1,430,949</u>	<u>674,897</u>
		<u>5,159,742</u>	<u>3,129,288</u>
資產淨值		<u>6,889,154</u>	<u>5,418,913</u>
資本及儲備			
股本	17	29,071	29,071
儲備		<u>6,273,349</u>	<u>4,848,381</u>
本公司權益持有人應佔總權益		6,302,420	4,877,452
非控股權益		<u>586,734</u>	<u>541,461</u>
權益總額		<u>6,889,154</u>	<u>5,418,913</u>

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

該等綜合財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。該等綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

國際會計準則理事會已頒佈於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納的若干新訂及經修訂國際財務報告準則。附註2載列因首次採用該等綜合財務報表所呈列與本集團當前及過往會計期間有關之新訂及經修訂國際財務報告準則而導致會計政策變更的資料。

(b) 綜合財務報表的編製基準

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)於二零一零年九月二十二日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)與本集團所持合營企業權益。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近千元。編製綜合財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟下列資產及負債以公平值列賬，會計政策會在如下披露加以解釋：

- 可供出售非上市股本證券；
- 其他金融資產；
- 投資物業；及
- 可換股債券嵌入式衍生部分

持作出售非流動資產按賬面值與公平值減銷售成本兩者中的較低者列賬。

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務報表時，須作出對政策的應用及資產、負債、收入及支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。

經審慎考慮本集團之流動資金需求及現金流預測，並經考慮於二零一三年十二月三十一未動用之銀行貸款融資人民幣1,167,300,000元，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。本公司董事得出結論，本集團將會有充足的營運資本為其於未來十二個月之經營提供資金，並能夠保持持續經營之能力。

2 會計政策變更

國際會計準則理事會已頒佈於本集團及本公司本會計期間首次生效的多項新國際財務報告準則及國際會計準則的修訂。其中，與本集團財務報表有關的變更如下：

- 國際會計準則第1號修訂本，財務報表之呈報—呈報其他全面收益之項目
- 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12號，披露所擁有其他實體之權益
- 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號修訂本—披露—抵銷金融資產及金融負債

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。

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)。

年內已於營業額中確認之每項重大收益類別的金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售物業	1,523,878	1,462,048
物業管理服務	12,451	7,247
租金收入	44,109	19,863
其他	750	770
	<u>1,581,188</u>	<u>1,489,928</u>

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政管理層提供財務數據及資料，而綜合財務報表所呈報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一個分部，故並無呈列本集團的經營分部資料。

4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	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	<u>(3,928)</u>	<u>(3,407)</u>
融資成本：		
可換股債券利息(附註16)	45,787	—
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	315,863	151,609
其他借貸成本	28,116	11,637
減：撥充發展中物業及發展中投資物業資本的款項(附註)	<u>(321,155)</u>	<u>(159,339)</u>
	68,611	3,907
銀行費用及其他	7,577	1,600
匯兌虧損淨額	<u>728</u>	<u>—</u>
	<u>76,916</u>	<u>5,507</u>

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年6.00%至9.66%(二零一二年：每年6.15%至9.66%)之比率撥充資本。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(b) 僱員成本：		
薪金、工資及其他福利	37,572	27,894
向定額供款退休計劃供款	6,562	4,942
以權益結算股份支付的開支	<u>6,243</u>	<u>9,118</u>
	<u>50,377</u>	<u>41,954</u>
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
攤銷	16,014	5,711
折舊	9,845	9,632
核數師薪酬		
—法定審計服務	2,448	2,160
—非審計稅務合規服務	8	8
—發行可換股債券有關的專業服務	492	—
出售物業成本(附註)	<u>875,463</u>	<u>337,405</u>

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，出售物業成本已扣除政府補助人民幣61,676,000元（二零一二年：人民幣零元）。

5 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項指：

	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」)	71,276	259,384
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>92,479</u>	<u>111,635</u>
	163,755	371,019
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	<u>754,512</u>	<u>131,001</u>
	<u>918,267</u>	<u>502,020</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>2,547,287</u>	<u>1,670,985</u>
按除稅前溢利以25%稅率計算的所得稅	636,822	417,746
免繳中國企業所得稅之非中國實體的稅務影響	13,755	4,152
不可扣稅開支的稅務影響	7,872	5,221
毋須課稅應佔合營企業溢利及其他收入的稅務影響	(130,899)	(29,802)
對未確認未動用稅項虧損的稅務影響	19,098	10,064
中國附屬公司溢利之預扣稅	2,065	10,650
已售物業的土地增值稅	92,479	111,985
投資物業有關的土地增值稅	400,260	—
對土地增值稅的稅務影響	<u>(123,185)</u>	<u>(27,996)</u>
所得稅開支	<u>918,267</u>	<u>502,020</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。

由於本集團於年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計提撥備。

(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釐定之適用稅率計算。適用於本集團中國附屬公司之企業所得稅稅率為25%（二零一二年：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為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。

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綜合溢利人民幣1,583,747,000元(二零一二年：人民幣1,150,943,000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綜合溢利人民幣1,616,850,000元(二零一二年：人民幣1,150,943,000元)除以視作根據本公司首次公開發售前購股權計劃無償發行股份之影響及轉換可換股債券之影響作出調整後的普通股加權平均數3,653,092,000股(二零一二年：3,515,034,000股)計算，結果如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本公司普通權益股東應佔溢利	1,583,747	1,150,943
可換股債券負債部份實際利息之稅後影響	45,787	—
按可換股債券嵌入式衍生部份確認收益之稅後影響	(12,684)	—
本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)	<u>1,616,850</u>	<u>1,150,943</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一三年	二零一二年
於十二月三十一日普通股之加權平均數	3,500,000,000	3,500,000,000
視作根據以下各項發行股份的影響：		
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	18,423,000	15,034,000
轉換可換股債券	<u>134,669,000</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數(攤薄)	<u>3,653,092,000</u>	<u>3,515,034,000</u>

7 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、辦公樓 設備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本／視作成本：				
於二零一二年一月一日	9,081	15,163	5,097	29,341
添置	6,341	416	2,003	8,760
轉撥自投資物業	<u>113,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>113,400</u>
於二零一二年十二月三十一日／ 二零一三年一月一日	<u>128,822</u>	<u>15,579</u>	<u>7,100</u>	<u>151,501</u>
添置	—	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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(30)</u>	<u>(30)</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>143,025</u>	<u>16,366</u>	<u>10,711</u>	<u>170,102</u>
累計折舊：				
於二零一二年一月一日	(1,894)	(5,383)	(1,437)	(8,714)
年內支出	<u>(5,011)</u>	<u>(3,557)</u>	<u>(1,064)</u>	<u>(9,632)</u>
於二零一二年十二月三十一日／ 二零一三年一月一日	<u>(6,905)</u>	<u>(8,940)</u>	<u>(2,501)</u>	<u>(18,346)</u>
年內支出	(3,398)	(3,741)	(2,706)	(9,845)
出售一間附屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>(10,303)</u>	<u>(12,681)</u>	<u>(5,204)</u>	<u>(28,188)</u>
賬面淨值：				
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>
於二零一二年十二月三十一日	<u>121,917</u>	<u>6,639</u>	<u>4,599</u>	<u>133,155</u>

樓宇均位於根據中期租賃所持有的中國土地上。

於二零一二年七月三十一日，根據獨立估值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」）發出的估值報告，本集團董事以視作成本人民幣113,400,000元將其若干投資物業轉為擁有人佔用樓宇，第一太平戴維斯擁有相同地段類似物業的近期估值經驗。於評估中國物業權益時，第一太平戴維斯已採用直接比較法並參考臨近地段類似物業之交易情況。截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無投資物業轉為擁有人佔用樓宇。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣22,662,000元（二零一二年：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。

8 投資物業

	投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	2,142,000	1,631,100	3,773,100
添置	—	295,595	295,595
轉撥自持作出售竣工物業	102,579	—	102,579
公平值調整	597,376	109,505	706,881
轉撥至投資物業	173,500	(173,500)	—
轉撥至物業、廠房及設備	(41,500)	(71,900)	(113,400)
轉撥至分類為持作出售非流動資產	(56,955)	—	(56,955)
於二零一二年十二月三十一日	<u>2,917,000</u>	<u>1,790,800</u>	<u>4,707,800</u>
相當於：			
成本	564,773	1,438,636	2,003,409
公平值調整	<u>2,352,227</u>	<u>352,164</u>	<u>2,704,391</u>
	<u>2,917,000</u>	<u>1,790,800</u>	<u>4,707,800</u>

	投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	2,917,000	1,790,800	4,707,800
添置	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)	—
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	<u>4,040,241</u>	<u>410,425</u>	<u>4,450,666</u>
	<u>5,104,100</u>	<u>2,036,700</u>	<u>7,140,800</u>
賬面值：			
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>
於二零一二年十二月三十一日	<u>2,917,000</u>	<u>1,790,800</u>	<u>4,707,800</u>

物業之公平值計量

(i) 公平值層級

下列表格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。公平值計量層級乃參照下列技術評估所使用輸入數據的可靠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在活躍市場上有報價(未調整)的相同資產或負債估值技術計量公平值

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重要輸入數據的估值技術計量公平值。市場數據不可用於不可觀察的重要輸入數據

第三層級評估： 基於不可觀察的重要輸入數據的估值技術計量公平值

	公平值計量
於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 分類為第三層級 人民幣千元

經常性公平值計量：

— 物業投資

7,140,800	7,140,800
------------------	------------------

於本年度，概無公平值計量轉入或轉出第三層級。本集團之政策為，在公平值於報告期末發生層級間轉移時對其進行確認。

本集團按公平值列賬之物業投資於二零一三年十二月三十一日再次評估。此次重估經由獨立測量公司第一太平戴維斯進行，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，本集團物業經理及首席財務官已與測量員討論估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三層級公平值計量的資料

	技術評估	不可觀察的 輸入數據	範圍
物業投資	收益資本法	收益	2.0%–6.5%
		市場月租賃率 (人民幣元/平方米)	4–228
		佔有率	90%–98%
	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	27,200–28,900

已落成投資物業的公平值一般採用收益資本法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將潛在收入及復歸收入予以資本化，而資本化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。在估值中採用的市值租金乃根據該物業及其他類似物業已觀察的估計租金增加的近期租務情況，採用直接比較法而釐定。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參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化的收入資本化法後計算所得。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及開發商的利潤及風險。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，就投資物業已於綜合損益表確認收益淨額人民幣1,742,158,000元(二零一二年：人民幣697,355,000元)及其遞延稅項人民幣737,939,000元(二零一二年：人民幣174,339,000元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團於物業實際用途由銷售變更為賺取租金收入時將若干已完成待售物業轉為投資物業，本集團簽訂租賃協議便為開始經營租賃的證明。轉撥確認後，相應公平值收益為人民幣1,423,017,000元(二零一二年：人民幣496,888,000元)。

本集團獲授的若干銀行貸款由總賬面額為人民幣2,075,059,000元(二零一二年：人民幣532,500,000元)的物業投資及發展中物業投資共同擔保(附註15)。

本集團於中國的投資物業按介乎40至70年之租賃期持有。

9 發展中物業

(a) 綜合財務狀況表內的发展中物業包括：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
預期於一年內收回 待售發展中物業	<u>3,559,877</u>	<u>1,948,394</u>
預期於一年後收回 持作未來發展之待售物業 待售發展中物業	<u>803,956</u> <u>1,302,301</u>	146,256 <u>1,902,473</u>
	<u>2,106,257</u>	<u>2,048,729</u>
	<u><u>5,666,134</u></u>	<u><u>3,997,123</u></u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團金額為人民幣零元(二零一二年：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。

於二零一三年十二月三十一日，賬面總值為人民幣1,675,043,000元(二零一二年：人民幣757,588,000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(附註15)。

(b) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
在中國，租期50年或以上	<u>723,279</u>	<u>378,763</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，租期為40至70年不等，全部按成本列賬。

於二零一三年十二月三十一日，賬面總值為人民幣565,099,000元(二零一二年：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)。

11 存貨

存貨為低值易耗品，按成本及可變現淨值較低者列賬。

12 貿易及其他應收款項、預付款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期	36,008	24,078
逾期超過3個月但不足12個月	13,182	4,350
逾期超過12個月	<u>4,004</u>	<u>21,650</u>
貿易應收款項，扣除呆壞賬撥備	53,194	50,078
預付營業稅及其他稅項	102,267	32,522
按金、預付款及其他應收款項	<u>1,226,310</u>	<u>771,074</u>
	<u>1,381,771</u>	<u>853,674</u>

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有關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結算。倘分期付款，則訂立合同時須支付購買價30%至50%，而餘下應付款項須於簽署合同當日前支付。

13 現金及現金等價物

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>738,758</u>	<u>998,131</u>

於二零一三年十二月三十一日，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。

銀行及手頭現金包括下列以本集團旗下附屬公司功能貨幣以外貨幣計值的款項：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
原貨幣 港元	<u>79,508</u>	<u>1,978</u>

14 貿易及其他應付款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付第三方款項		
貿易應付款項(附註)	944,055	640,986
預收款項	2,037,316	1,256,938
其他應付款項及應計費用	<u>545,251</u>	<u>492,441</u>
	<u>3,526,622</u>	<u>2,390,365</u>

附註：

貿易及其他應付款項內按發票日期呈報之貿易應付賬款於呈報期末之賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
3個月內	266,975	194,734
3至12個月	587,873	433,651
超過12個月	<u>89,207</u>	<u>12,601</u>
	<u>944,055</u>	<u>640,986</u>

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。本集團一般保留2%至5%相關款項作為保證金。

計入貿易應付款項的應付保證金為人民幣19,956,000元(二零一二年：人民幣12,601,000元)，預期於一年後結算。

15 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行貸款及其他金融機構貸款如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期		
有抵押		
銀行貸款(附註(i)及(ii))	1,646,808	473,160
其他金融機構貸款		
— 即期部分(附註(i)及(iii))	90,000	50,000
無抵押		
銀行貸款(附註(i))	276,000	22,000
	<u>2,012,808</u>	<u>545,160</u>
非即期		
有抵押		
銀行貸款(附註(i))	1,984,950	1,260,540
其他金融機構貸款		
— 非即期部分(附註(i)及(iii))	410,000	200,000
無抵押		
銀行貸款(附註(i))	690,000	966,000
	<u>3,084,950</u>	<u>2,426,540</u>
	<u>5,097,758</u>	<u>2,971,700</u>

於二零一三年十二月三十一日，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。

截至二零一三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9.66%(二零一二年：每年6.15%至9.66%)，並以下列資產作擔保：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
受限制現金	374,500	19,422
投資物業	484,059	470,736
發展中投資物業	1,591,000	61,764
持作開發以供出售之租賃土地	929,721	—
待售發展中物業	1,675,043	757,588
持作出售竣工物業	565,099	370,707
	<u>5,619,422</u>	<u>1,680,217</u>

附註：

- (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資產負債表比率；(2)本集團若干營運附屬公司溢利分派限制，或(3)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，並與其債務人進行溝通。
- (ii) 於二零一三年十二月三十一日，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1,167,300,000元。
- (iii) 就其他金融機構貸款人民幣200,000,000元(二零一二年：人民幣250,000,000元)而言，倘售出有關物業可售面積70%(以下稱為70%觸發點)，則須提早償還，董事將該借貸視為二零一三年十二月三十一日之非流動負債，乃由於報告期末，簽約可售樓面積低於70%。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，70%的觸發點並未違反。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，亦不會被視為違反契諾規定。

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100百萬美元於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，每半年支付一次。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非轉換溢價付款(定義見下文)。

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(「非轉換溢價付款」)。

倘(i)可換股債券持有人於二零一六年六月十九日有選擇權；或(ii)退市終止交易、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。

於二零一三年十二月三十一日，可換股債券未贖回本金額為100百萬美元。

於本集團綜合財務狀況表確認的可換股債券分析如下：

	主負債部份 人民幣千元	衍生部份 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 與負債部分有關的發行開支	506,584 <u>(18,503)</u>	110,186 <u>—</u>	616,770 <u>(18,503)</u>
發行可換股債券所得款項淨額	488,081	110,186	598,267
截至二零一三年十二月三十一日累計利息開支(i)(附註4(a))	45,787	—	45,787
年內已付利息開支	(17,032)	—	(17,032)
衍生部分公平值變動	—	(12,684)	(12,684)
滙率調整	<u>(6,041)</u>	<u>—</u>	<u>(6,041)</u>
於二零一三年十二月三十一日的可換股債券	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份	<u><u>509,755</u></u>	<u><u>97,502</u></u>	<u><u>607,257</u></u>

(i) 利息開支

可換股債券的利息開支就負債部分使用實際利率法以實際年利率18.28%計算。

(ii) 已行使換股權

截至二零一三年十二月三十一日可換股債券並未轉換。

(iii) 根據可換股債券認購協議，可換股債券須待與各報告期本集團財務狀況表比率及本公司股東應佔權益數額相關之契約達成後，方可作實。倘本集團違反該契約，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。於二零一三年十二月三十一日，概無違反與可換股債券有關之契約。

17 股本及儲備

(a) 股本

	二零一三年		二零一二年	
	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：				
每股面值0.01港元的普通股				
於一月一日及十二月三十一日	<u>3,500,000</u>	<u>35,000</u>	<u>3,500,000</u>	<u>35,000</u>

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，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參與投票。所有普通股就本公司剩餘資產均享有同等地位。

(b) 儲備

(i) 股份溢價

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可用於向股東支付分派或股息，惟須確保緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付日常業務過程中到期的債務。

(ii) 中國法定儲備

根據本集團中國附屬公司的組織章程細則及有關法定法規，須以按中國會計規則及法規釐定的除稅後溢利之10%向法定儲備金撥款，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。該儲備金可用於抵銷中國附屬公司的累計虧損或增資，惟轉換後儲備金結餘不少於註冊資本的25%，且除於清盤時，不可用於分派。

(iii) 滙兌儲備

滙兌儲備包括因換算人民幣之外的功能貨幣經營財務報表而產生的所有相關滙兌差額。

(iv) 以權益結算股份支付儲備

以權益結算股份支付儲備指根據就以股份付款採納的會計政策計算授予本集團僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平值。

(v) 其他儲備

其他儲備來自與擁有人以其權益擁有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購代價與相關出售／收購日期資產淨值之差額所產生資本儲備盈餘／虧絀。

(c) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
就截至年後報告期末擬派發末期股息 每股普通股零港仙(二零一二年：每股普通股6港仙)	—	170,289
	<u>—</u>	<u>170,289</u>

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內並無宣派中期股息。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無宣派末期股息(二零一二年：人民幣170,289,000元)。

呈報期末並無確認呈報期後擬派末期股息為負債。

(ii) 年內已批准及已派付過往財政年度應付本公司權益股東之股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內已批准及已派付過往財政年度 末期股息每股6港仙 (二零一二年：每股3港仙)	<u>167,286</u>	<u>85,000</u>

管理層討論及分析

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」)為本集團的旗艦項目，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」)，批發商舖單位的總建築面積(「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。

二零一三年度，漢正街拆遷工作按原計劃推進。共有約14,000口居民已經從漢正街搬遷至漢口北項目。尤其是，於二零一三年內，原來位於漢正街的三個最大的鞋類產品市場全部搬遷至漢口北項目，將有助於提升該區域商戶交易量及人流量。

於回顧年度，為促進將漢正街市場搬遷至漢口北項目的規劃及興建工程，地方政府重新翻新塔子湖東路及岱家山橋樑，並將其延至解放大道。連接漢口北項目及武漢市的輕軌一號線預期將於二零一四年完工。漢口北項目交通便捷，高速公路、公路、機場大道及鐵路網均可通往該項目，因此，漢口北項目將成為該區域的交通樞紐。

於二零一三年十一月，第四屆漢口北國際商品交易會(「漢交會」)於漢口北項目成功舉行。漢交會舉辦的一週有數十萬大中型規模的批發市場運營商參展，交易總額創漢交會紀錄達到人民幣156億元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，漢口北項目為本集團銷售收益貢獻人民幣546,600,000元，較二零一二年同期減少62.3%，主要是由於二零一三年交付的總建築面積較二零一二年同期減少所致。於回顧期內，漢口北項目已售出及交付的總建築面積為50,938平方米，每平方米平均售價(「平均售價」)為人民幣10,731元，平均售價較二零一二年同期下降11.4%。平均售價下降乃主要由於，截至二零一三年十二月三十一日止年度，已售出的涉及各行業的批發商場以及批發商場的若干配套住宅單位的平均售價較低。

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。總規劃建築面積約為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。

截至二零一三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192,500,000元，較二零一二年增長1,635.4%，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苑兩個住宅開發項目，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，預期將於二零一五年前全面完成。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，卓爾湖畔豪庭為本集團銷售收益貢獻人民幣362,500,000元(二零一二年：人民幣零元)，平均售價為每平方米人民幣4,600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

總建築面積逾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，集中國文化藝術品展覽、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，第一期主要包括居住單元及辦公樓，預計於二零一三年完工及交付。第二期及第三期主要包括居住單元、辦公樓、零售商舖、交易中心及酒店設施等，將如期進行並逐步於二零一四年至二零一六年完工。

截至二零一三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422,200,000元（二零一二年：人民幣零元），每平方米平均售價為人民幣5,360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，總建築面積約為200,000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。辦公樓預售預計於二零一四年下半年啟動。

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，預期項目將於二零一四年下半年為本集團帶來租金收入。

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。回顧年度內，項目已開始施工，第一期項目預期於二零一四年竣工。

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。

卓爾足球俱樂部二零一三年於中國足球協會超級聯賽參賽。

經營業績

營業額

營業額由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,489,900,000元增加6.1%至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，主要是由於物業銷售增加。本集團來自租金收入的收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣19,900,000元增加122.1%至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，主要是由於漢口北項目總租賃面積增加。

物業銷售

物業銷售收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,462,000,000元增加4.2%至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。

本集團物業銷售收益來自銷售批發商場單位、辦公室及零售單位以及居住區。截至二零一三年十二月三十一日止年度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					
	二零一三年			二零一二年		
	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)
漢口北項目	50,938	10,731	546,599	119,797	12,112	1,450,954
第一企業社區•武漢	51,538	3,730	192,522	3,470	3,197	11,094
武漢客廳	78,633	5,360	422,243	—	—	—
卓爾生活城•湖畔 豪庭	78,741	4,600	362,514	—	—	—
總計	<u>259,850</u>		<u>1,523,878</u>	<u>123,267</u>		<u>1,462,048</u>

於回年度內，本集團來自物業銷售的營業額大幅增加，主要是由於二零一三年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十二月三十一日止年度的119,797平方米減少57.5%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的50,938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3,470平方米大幅增至51,538平方米，乃由於第三期項目辦公樓的竣工及交付所致。

此外，武漢客廳及卓爾生活城•湖畔豪庭已分別交付總建築面積78,633平方米及78,741平方米，分別首次為本集團貢獻收益人民幣422,200,000元及人民幣362,500,000元。

租金收入

本集團租金收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣19,900,000元大幅增加122.1%至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，主要是由於保留作出租之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十二月三十一日止年度的人民幣407,000,000元增加125.1%至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，主要是由於物業銷售增加。

毛利

毛利由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,082,900,000元減少38.6%至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。本集團毛利率由二零一二年的72.7%降至二零一三年的42.0%，主要由於年內交付物業組合變化所致。截至二零一二年十二月三十一日止年度，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，截至二零一三年十二月三十一日，僅約35.9%的物業銷售收益來自漢口北項目，而其餘64.1%的物業銷售收益則來自卓爾第一企業社區•武漢總部基地、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口北項目。

其他虧損淨額

截至二零一三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8,600,000元(二零一二年：人民幣9,800,000元)。

其他收益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，足球俱樂部的相關收入及政府補助分別人民幣32,000,000元及人民幣2,900,000元已計入綜合損益表(二零一二年：分別為人民幣5,900,000元及人民幣50,000元)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣88,300,000元增加119.8%至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，主要是由於漢口北項目及卓爾足球俱樂部的廣告及推廣活動開支及其他相關開支增加分別為人民幣45,600,000元及人民幣47,100,000元所致。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣136,800,000元增加18.3%至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，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6,400,000元；及(ii)捐款及相關開支增加人民幣14,600,000元。

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轉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。截至二零一三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增加人民幣319,100,000元(二零一二年：人民幣200,500,000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1,423,000,000元(二零一二年：人民幣496,900,000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，就二零一三年十二月三十一日對可換股債券進行的重新估值，於截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益表中確認收益人民幣12,700,000元。

融資收入及成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，利息收入人民幣3,900,000元(二零一二年：人民幣3,400,000元)已計入綜合損益表。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，融資成本淨額人民幣76,900,000元(二零一二年：人民幣5,500,000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十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度的人民幣502,000,000元增加82.9%至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，主要是由於遞延稅項增加所致。本集團之實際稅率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的30.0%增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的36.0%。

年內溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利人民幣1,629,000,000元。本公司權益持有人應佔溢利為人民幣1,583,700,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,150,900,000元增加37.6%。

流動資金及資本來源

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣738,800,000元(二零一二年：人民幣998,100,000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(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。

資本開支

截至二零一三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支總額分別為人民幣4,400,000元及人民幣197,200,000元(二零一二年：人民幣8,800,000元及人民幣295,600,000元)。

銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一三年十二月三十一日，本集團的長期及短期貸款總額為人民幣5,097,800,000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2,126,100,000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

於二零一三年十二月三十一日，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608,300,000元(二零一二年：人民幣零元)。於二零一三年十二月三十一日，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。

淨負債比率

於二零一三年十二月三十一日，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69.8%(二零一二年：37.6%)。

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

於二零一三年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值人民幣5,619,400,000元(二零一二年：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，有關詳情載於綜合財務報表附註15。

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。

於二零一三年十二月三十一日，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1,533,400,000元(二零一二年：人民幣1,575,500,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用總計939名(二零一二年：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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣50,400,000元(二零一二年：人民幣41,900,000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。

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份在聯交所主板上市，本公司籌得款項淨額為1,449,300,000港元(相當於人民幣1,208,800,000元)。

截至二零一三年十二月三十一日，本集團已按如下方式動用所得款項淨額人民幣1,015,300,000元(相當於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上市招股章程(「招股章程」)「所得款項用途」一節所載擬定分配方式動用。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。

遵守企業管治常規守則

本公司股份於聯交所上市後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，除下文所披露者外，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則所載守則條文。

守則條文第A.2.1條

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，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，負責監督年內本集團的運作。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。

守則條文第A.6.7條

根據企業管治守則之守則條文第A.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本公司股東週年大會。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，截至二零一三年十二月三十一日止年度，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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，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。

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。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已獲審核委員會審閱。

本公司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。

末期股息

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發股息。

股東週年大會

股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一四年五月二十六日（星期一）舉行。召開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及確定出席股東週年大會及於會上投票的權利

本公司將自二零一四年五月二十二日（星期四）起至二零一四年五月二十六日（星期一）（包括首尾兩天）止三天暫停為本公司股東辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零一四年五月二十一日（星期三）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處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（將於二零一四年三月三十一日搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

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.hkexnews.hk> 及本公司網站 <http://www.zallcn.com>。本集團截至二零一三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，二零一四年三月二十八日

於本公佈日期，本公司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。