

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)

**截至二零一五年十二月三十一日止年度
全年業績公佈**

主席致辭

互聯天下，遠見未來

剛剛過去的2015年是中國市場發生深刻變化的一年，中國經濟進入新常態，互聯網全面重構了中國商業格局，實體商業受到前所未有的衝擊和挑戰。而以2016年為元年，互聯網與大數據、人工智能、虛擬現實等前沿技術的協同發展對中國商業的影響和改變將更加巨大和徹底。整個人類社會的商業組織形態正在發生深刻變革，智能化的互聯網時代即將到來，商業將從電腦與互聯網輔助人更方便地匹配及進行交易，逐漸過渡為基於大數據的智能互聯網節點自主地發起與完成交易。

時代的變革往往與重大機遇相伴相生。就像這一輪互聯網大潮催生了阿里巴巴、騰訊、京東這樣的超大型商業機構，隨著互聯網及相關領域的新技術、新應用模式進一步廣泛深入延展，將繼續引領中國企業轉型和升級，同樣會再度催生一批具有深厚實體產業根基，並通過互聯網+及前沿技術融合實現質變與飛躍的優秀企業。

中國作為全球製造業中心，也是互聯網大國，擁有得天獨厚的優勢成為世界商品交易中心。卓爾發展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)過去多年一直根植於商貿流通領域，近年來更是深刻研判並牢牢把握互聯網發展的風口和機遇，從2015年年中開始，全面擁抱互聯網，積極推動轉型升級，提出「批發市場+互聯網」的「卓爾雲市場」計劃，打造全球交易平台。非常榮幸，這

一計劃得到了一號店創始人于剛博士的高度認同，于剛博士先是直接入股本集團，隨後受邀出任本集團董事會聯席主席，負責本集團卓爾雲市場計劃的構架與推進。

眾所周知，本集團擁有較大規模的線下實體商貿物流市場，已有20多家專業批發市場、2萬多商戶入駐經營。因本集團近年來連續多年舉辦「中國批發市場年會」、「中國漢口北商品交易會」，與包括義烏、廣州、昆明、成都、西安、瀋陽等城市在內的中國各地主要批發市場建立並保持良好的溝通和合作關係。本集團推出的「卓爾雲市場」計劃，正是基於以漢口北國際交易中心、天津卓爾電商城、荊州卓爾城等為代表的線下實體商貿市場物業、客戶、物流、數據基礎及優勢，將全國眾多實體批發市場與電子商務全面融合，降低中國批發環節的供應鏈成本、提升運營效率，打造中國最大的線上線下集成的批發交易平台。卓爾雲市場包括卓爾購、卓金服、卓服匯三大線上交易及服務平台，分別服務於批發貿易在線交易、融資支持、智能物流等環節，形成大數據集成服務閉環。於二零一六年二月底，卓爾購交易額突破43億，入駐商家9,654；卓金服融資總額破11億，注冊會員達6萬人；卓服匯：服務總額達1.8億，注冊會員達1.2萬人。

幫助中國線下批發市場上線交易，提供線上的交易、金融、物流服務，只是本集團轉型升級的第一步。本集團在批發市場的轉型升級模式上因為有獨特的線下基礎，因此在電商雲集的中國市場擁有一席之地。但如果僅僅止步於此，不將此形成卓爾獨有的交易生態系統，增加客戶黏性，藉此提升公司經營規模和贏利能力，不與互聯網發展的最新技術和趨勢充分對接，必然會落後於市場。

本人已提請董事會考量，將本集團名稱「卓爾發展集團」更名為「卓爾集團」，就是表明本集團的傳統業務——物業發展將僅為主營項目的一部分，本集團將以實體市場、物流、物業為基礎，以卓爾雲市場為契機，發展線上線下結合的雲市場交易及服務體系，並積極推進跨境貿易、C端業務、物流整合、金融服務，佈局支付智能硬件與系統集成，形成全球最大的消費品B2B交易平台和數據庫。

【卓爾發展】業務群，專注於實體市場運營。繼續發展、管理、運營線下市場、物流、倉儲、加工設施，保持同行業領先水平。但對於新的實體投資會做出審慎判斷，更多的線下優勢將通過聯盟、聯營、管理輸出、協作的形式予以保障和提升。

【卓爾雲市】業務群，專注於B端業務，實施「卓爾雲市場」計劃，致力於將中國主流線下實體批發市場全部上線，成為中國最大的B2B電商平台。

【卓爾通商】業務群，專注於跨境貿易與採購業務。借助剛剛入股的全球領先跨境電商「蘭亭集勢」業務優勢，利用「卓爾購」平台的數據、商戶、商品優勢，積極發展跨境電商業務。即通過「蘭亭集勢」幫助卓爾購商戶、商品外銷全球市場，也將通過合作、新設渠道，為海外商品在中國市場提供分銷服務。

【卓爾雲商】業務群，專注於C端業務。基於卓爾購的數據和線下市場直接採購優勢，以新設或並購的形式發展B2B2C業務，樹立「卓爾大集」、「萬國優選」、「卓爾優選」等線上線下完整融合的商業品牌。

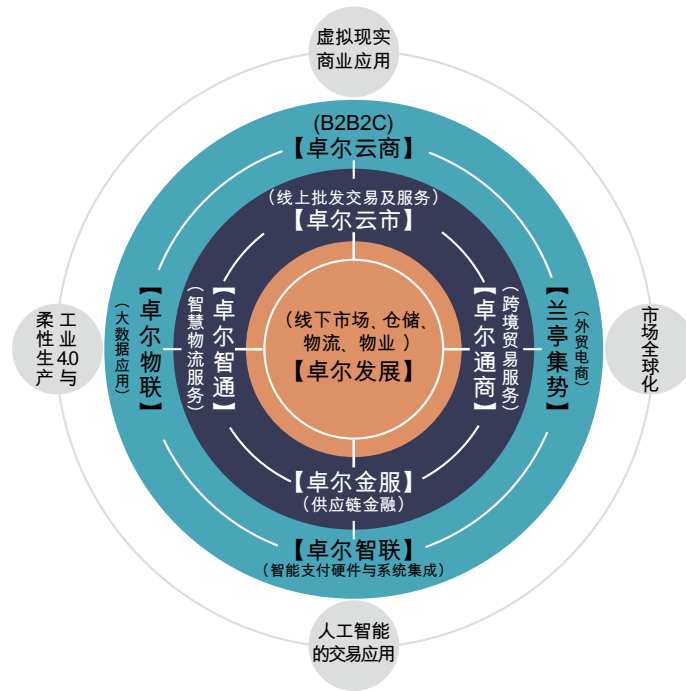
【卓爾金服】業務群，專注於供應鏈金融服務業務。在適當時候，將卓爾雲市場中的卓金服、擔保公司團隊獨立，積極發展供應鏈金融服務，成為本集團重要的利潤增長點。

【卓爾智聯】業務群，專注於物流、支付智能硬件的研發、製造與應用。同時構建圍繞各種交易場景的支付體系，積極申請第三方支付牌照，為卓爾交易平台生態圈提供支付和硬件支持。

【卓爾智通】業務群，專注於物流的智能化服務。立足線上線下交易的市場優勢，通過已建和代管的區域配送中心，利用交易的物流信息，打造「卓集送」體系，實現智慧物流。

【卓爾物聯】業務群，我們會依據平臺交易挖掘大數據，利用物聯網技術應用於供應鏈改造升級與柔性生產，提升企業生產與流通效能。

由此，我們可以勾勒出卓爾基於線上線下結合的交易平台打造的生態圈和產業鏈：



當然，本集團秉承一貫的穩健經營理念，原有的線下物業發展與經營業務在2015年也取得了不俗的業績：

2015年年度純利約人民幣20.377億元，較2014年增長29.6%。天津電商城首個市場「卓爾海寧皮革城」開業，成為北方最大皮草專業市場，開啟承接北京、天津老批發市場轉移序幕。荊州卓爾城一期開業，酒店日用品城、品牌服飾城、萬國優選館等十館同時揭幕。漢口北品牌服裝城二期開業，漢口北配套工業城開園投入使用，建立漢派服裝新「前店後廠」模式，增強了漢口北市場競爭力。

線下業務方面，我們將在2016年開始更加注重經營質量，著眼於經營服務水平的提升，以期幫助公司實現租金和服務性收益較大幅度增長。

前述轉型業務也將按照本集團穩健經營的原則推進，其中卓爾發展、卓爾金服、卓爾智聯、卓爾智通、卓爾雲商更是要一直確保贏利。卓爾雲市、卓爾通商也將在近年實現收支平衡，都將為卓爾集團貢獻利潤。

我們認為，西方的傳統供應鏈是基於大品牌大零售的剛性連接的OEM體系，而中國的供應鏈是基於批發與分銷的柔性供應鏈，前者效率更高，而後者更靈活機動。未來的供應鏈將可以前所未有地將二者的有效性集於一身，通過標準化、交易模塊分拆與社會化、大數據與智能化，讓生產與交易的模式在不同場景靈活組織與切換，讓商品交易、金融交易、貨物流動既可分亦可合，讓需求發現、需求聚集、產能配置、金融配套、物流分發、服務眾包等可以完全智能化自組織。虛擬現實與5G時代的到來將完全模糊線上線下的哲學概念，3D打印與工業4.0將生產的柔性推向極致，商業專業的社交網絡將讓供需雙方分秒間聚集一堂，而人工智能將比人類更早發現與捕捉交易機會。

我們堅信在未來交易將成為推進需求與生產的重要驅動力。我們將以交易平台的技術革新最終引爆交易方式的革命，讓人類社會商品交易的效率與頻次相對今天呈指數級增長，讓商品交易變得更容易、更便宜。

如果說谷歌與百度完成了文本與超文本信息的網絡化，臉譜與騰訊完成了人類社交互動的網絡化，亞馬遜與阿里完成了商業交易最後一環的網絡化，那麼卓爾的願景是組織一個智能協同的商業交易生態圈：以商品流通為起點；貫穿物流、金融、數據、軟件、服務；打通線上線下的B2B、B2C、C2B；連接全球，全面智能化。

我們無疑站在一個新時代的起點，站上一個全新的高度來佈局我們的業務，籌劃我們的未來。我將和董事會成員一起帶領全體員工，以基於智能化的商業交易生態圈，構建中國最大的商品交易平台，降低交易成本，助力廠商成長為己任，對接前沿技術，保持商業模式不斷創新，引領市場、引領未來，將卓爾打造成為一家深受客戶信賴的市場平台與服務組織，一家廣受尊重的偉大的商業機構。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零一四年同期之比較數字。

財務摘要

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	1,029,482	1,986,129
毛利	271,210	976,104
毛利率	26.3%	49.1%
年內溢利	2,045,988	1,610,724
每股盈利 — 基本(人民幣元)	0.193	0.150
— 攤薄(人民幣元)	0.188	0.147
非流動資產總值	13,244,027	9,442,153
流動資產總值	10,525,592	12,733,861
資產總值	23,769,619	22,176,014
非流動負債總額	7,906,997	5,662,713
流動負債總額	5,552,091	7,951,161
負債總額	13,459,088	13,613,874
資產淨值	10,310,531	8,562,140

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	3	1,029,482	1,986,129
銷售成本		<u>(758,272)</u>	<u>(1,010,025)</u>
毛利		271,210	976,104
其他收入	4	972,184	8,265
銷售及分銷開支		(141,337)	(165,546)
行政及其他開支		<u>(153,480)</u>	<u>(156,047)</u>
投資物業公平值變動前經營溢利		948,577	662,776
投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加		439,584	1,831,706
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益		<u>798,158</u>	<u>325,630</u>
投資物業公平值變動後經營溢利		2,186,319	2,820,112
分佔合營企業的溢利		10,315	45,367
出售附屬公司收益		353,708	1,437
可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動	17	(17,027)	(9,320)
融資收入	5(a)	5,740	22,333
融資成本	5(a)	<u>(264,909)</u>	<u>(122,073)</u>
除稅前溢利	5	2,274,146	2,757,856
所得稅	6(a)	<u>(228,158)</u>	<u>(1,147,132)</u>
年內溢利		<u><u>2,045,988</u></u>	<u><u>1,610,724</u></u>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		2,037,727	1,572,819
非控股權益		<u>8,261</u>	<u>37,905</u>
年內溢利		<u><u>2,045,988</u></u>	<u><u>1,610,724</u></u>

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
每股盈利(附註)			
基本(人民幣元)	7	<u>0.193</u>	<u>0.150</u>
攤薄(人民幣元)	7	<u>0.188</u>	<u>0.147</u>

附註：截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股盈利已因股份拆細作出追溯調整(附註18)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內溢利		2,045,988	1,610,724
年內其他全面收益(稅後及重新分類調整)：			
不會被重新分類至損益的項目：			
— 物業、廠房及設備重估	6(b)	—	49,261
— 相關稅項	6(b)	—	(12,315)
隨後可能被重新分類至損益的項目：			
下列產生之匯兌差額			
— 換算其他司法權區附屬公司財務報表		(49,030)	3,280
年內其他全面收益		<u>(49,030)</u>	<u>40,226</u>
年內全面收益總額		<u><u>1,996,958</u></u>	<u><u>1,650,950</u></u>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		1,988,697	1,613,045
非控股權益		<u>8,261</u>	<u>37,905</u>
年內全面收益總額		<u><u>1,996,958</u></u>	<u><u>1,650,950</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	224,338	123,219
投資物業	9	12,519,200	8,445,100
無形資產		—	5,654
於合營企業的權益		89,326	820,255
遞延稅項資產		202,504	47,925
長期應收款項	14	208,659	—
		<u>13,244,027</u>	<u>9,442,153</u>
流動資產			
交易性金融資產		1,083,176	—
發展中物業	10	4,010,176	4,803,536
持作出售竣工物業	11	3,736,630	1,505,406
存貨	12	—	3
即期稅項資產		29,447	32,587
貿易及其他應收款項、預付款項	13	827,143	973,823
可供出售非上市股本證券		—	500
受限制現金		441,650	352,708
現金及現金等價物		243,470	250,840
		<u>10,371,692</u>	<u>7,919,403</u>
分類為持作出售非流動資產		153,900	147,700
持作出售組別資產	21	—	4,666,758
		<u>10,525,592</u>	<u>12,733,861</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	3,629,542	2,950,897
銀行貸款及其他金融機構貸款	16	1,682,081	997,160
可換股債券	17	—	677,866
即期稅項負債		186,254	199,471
遞延收入		15,983	133,596
		<u>5,513,860</u>	<u>4,958,990</u>
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債		38,231	36,309
持作出售組別負債	21	—	2,955,862
		<u>5,552,091</u>	<u>7,951,161</u>

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>4,973,501</u>	<u>4,782,700</u>
資產總值減流動負債		<u>18,217,528</u>	<u>14,224,853</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款	16	4,712,680	3,424,529
遞延收入		19,569	19,409
遞延稅項負債		<u>3,174,748</u>	<u>2,218,775</u>
		<u>7,906,997</u>	<u>5,662,713</u>
資產淨值		<u>10,310,531</u>	<u>8,562,140</u>
資本及儲備			
股本	18	29,727	29,071
儲備		<u>9,438,741</u>	<u>7,888,830</u>
本公司權益股東應佔總權益		9,468,468	7,917,901
非控股權益		<u>842,063</u>	<u>644,239</u>
權益總額		<u>10,310,531</u>	<u>8,562,140</u>

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)。該等財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定。該等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。本集團採納的主要會計政策概述如下。

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載列因首次採用與本集團當前及過往會計期間有關之該等更新而導致任何會計政策變更的資料，該等資料已反映於本財務報表中。

(b) 財務報表的編製基準

卓爾發展集團有限公司(「本公司」)於二零一零年九月二十二日根據開曼群島法例第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的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。編製財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟下列資產及負債按下述會計政策以公平值列賬：

- 分類為可供出售或交易性金融資產的金融工具；
- 投資物業；及
- 可換股債券嵌入式衍生工具部分。

持作出售非流動資產及出售組別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。

2 會計政策變更

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

- 國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
- 國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

本集團並無採用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。就採用經修訂國際財務報告準則的影響討論如下：

國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期之年度改進

該等兩個週期之年度改進包括九項準則之修訂及連同其他準則之相應修訂。其中，國際會計準則第24號關聯方披露已予以修改，藉以將「關聯方」的釋義擴展為包括提供主要管理人員服務予申報實體的管理實體，並要求披露為獲得管理實體提供的主要管理人員服務而產生的金額。由於本集團並無自管理實體獲得主要管理人員服務，故該等修訂對本集團的關聯方披露並無任何影響。

3 收益及分部報告

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。

收益指物業銷售收入、物業管理服務收入、租金收入、酒店經營收入、建造合同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)。

年內已於收入確認之每項重大收益類別的金額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銷售物業	695,951	1,894,744
物業管理服務	22,987	13,963
租金收入	103,497	71,676
建造合同收入	196,975	—
其他	10,072	5,746
	<u>1,029,482</u>	<u>1,986,129</u>

本集團客戶群多元化且與本集團客戶之交易概無超過本集團收益的10%。

為分配資源予本集團各類業務及各個地區以及評估各類業務及各個地區的業績，本集團定期向最高級行政管理層提供財務數據及資料，而綜合財務報表所報告的經營分部及各分部項目金額來自該等財務數據及資料。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。本集團於二零一五年下半年開始發展其電子商務、互聯網金融及物流信息及數據服務。鑒於該等業務為新設立，該等業務產生之收入及溢利低於所有報告分部合並收益及溢利之10%。該等業務之資產總值亦低於所有報告分部合並資產之10%。因此，管理層並無就該等業務單獨披露分部資料。

4 其他收入

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
提早贖回可換股債券之收益		123,849	—
出售持作出售金融資產之收益		540	—
持作出售金融資產之公平值變動		348,358	—
出售卓爾瀋陽及卓爾孝感10%權益之收益	19(c)	4,016	—
出售分類為持作出售之非流動資產之虧損		—	(2,579)
政府補助	(i)	114,399	22
沒收客戶按金及賠償		1,058	451
足球俱樂部相關收益		11,268	10,243
分階段收購附屬公司時重新計量原先持有權益之收益		265,870	—
附屬公司之議價購買收益		101,423	—
其他		1,403	128
		<u>972,184</u>	<u>8,265</u>

(i) 確認入損益的政府補助為補助本集團在中國境內的推廣活動，主要包括遞延收入攤銷人民幣70,435,000元，以及由其他應付款項轉入之人民幣43,964,000元，該收入於二零一五年度由政府確認。

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

(a) 融資(收入)／成本

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
融資收入			
利息收入		<u>(5,740)</u>	<u>(22,333)</u>
融資成本			
可換股債券利息		164,450	91,888
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	17	455,416	449,606
其他借貸成本		118,996	51,662
減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業的款項	i	<u>(486,042)</u>	<u>(482,210)</u>
		252,820	110,946
銀行手續費及其他		8,891	9,075
匯兌虧損淨額		<u>3,198</u>	<u>2,052</u>
		<u>264,909</u>	<u>122,073</u>

(i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年4.60%至16.41%(二零一四年：每年6.00%至11.00%)之比率進行資本化。

(b) 僱員成本

	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	45,794	43,634
向定額供款退休計劃供款	8,637	6,531
以權益結算股份支付的開支	1,733	2,436
	<u>56,164</u>	<u>52,601</u>

(c) 其他項目

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
攤銷		3,389	10,893
折舊			
– 物業、廠房及設備		12,412	13,300
– 持作出售組別		398	—
核數師薪酬			
– 審計服務		2,700	2,790
– 其他服務		20	490
經營租賃支出		32,860	53,399
建築合同成本		208,659	—
出售物業成本	(i)	507,699	956,187

(i) 截至二零一五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5,697,000元(二零一四年：人民幣42,024,000元)。

6 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項指：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	31,185	215,995
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	50,951	142,880
	<u>82,136</u>	<u>358,875</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	146,022	788,257
	<u>228,158</u>	<u>1,147,132</u>

(b) 其他全面收益中的稅項

於二零一四年，若干擁有人自用樓宇已轉撥至投資物業(見附註9)，本集團重新計量該物業之公平值並於其他全面收益(「其他全面收益」)內確認重估收益人民幣49,261,000元及相關稅項人民幣12,315,000元。於二零一五年，並無自用房產轉撥至投資物業。

(c) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利		2,274,146	2,757,856
除稅前溢利之名義稅項，按有關國家適用於溢利之稅率計算		553,041	717,874
不可抵扣開支的稅務影響		5,202	3,941
毋須繳稅之分佔合營企業之溢利之稅務影響		(2,579)	(11,342)
毋須繳稅收入之稅務影響		(253,151)	—
未確認未動用稅項虧損之稅務影響		49,357	11,750
動用先前未確認稅項虧損之稅務影響		(2,126)	(1,657)
出售中國附屬公司所得收益之預扣稅		9,844	—
已售物業之中國土地增值稅		50,951	142,880
投資物業之中國土地增值稅	(v)	(226,191)	425,875
對中國土地增值稅之稅務影響		43,810	(142,189)
實際稅項開支		<u>228,158</u>	<u>1,147,132</u>

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

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

(ii) 中國企業所得稅

企業所得稅之撥備乃根據本集團中國附屬公司之估計應課稅溢利按中國相關所得稅規則及法規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%(二零一四年：25%)。

(iii) 中國土地增值稅

本集團銷售於中國所開發物業須按價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據適用規例，中國土地增值稅是按銷售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業開發開支)計算。累計中國土地增值稅產生的遞延稅項資產於預期結算時按適用所得稅稅率計算。

此外，本集團的若干附屬公司均須繳納中國土地增值稅，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，而本集團各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。

- (v) 本集團已檢討於天津卓爾城發展有限公司持有之天津卓爾電商城之投資物業項目，並釐定部份物業乃以並釐定部份物業乃以隨著時間推移耗盡大部分包含於投資物業之經濟利益為目標之商業模式持有，而該等部分物業將通過出售經營權營運，為期20年。因此，本集團相應撥回該等物業之遞延土地增值稅，金額為人民幣334,684,000元。

7 每股盈利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，就基本及攤薄每股盈利(「每股盈利」)而言之普通股加權平均數已因股份拆細而作出追溯調整(附註18(a))。

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣2,037,727,000元(二零一四年：人民幣1,572,819,000元)及普通股加權平均數10,573,913,000股(二零一四年：10,500,000,000股，經重列)計算，結果如下：

(i) 普通股之加權平均數

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日已發行之普通股	3,500,000	3,500,000
股份拆細之影響	7,000,000	7,000,000
配售新股份之影響	66,810	—
已行使股股權之影響	7,103	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日已發行普通股之加權平均數	10,573,913	10,500,000

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利的計算乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣2,095,355,000元(二零一四年：人民幣1,674,027,000元)及普通股加權平均數11,123,016,000股(二零一四年：11,411,427,000股，經重列)計算，經調整視作根據本公司首次公開發售前購股權計劃發行股份之影響及視作轉換可換股債券之影響(附註17)後，結果如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本公司普通權益股東應佔溢利	2,037,727	1,572,819
可換股債券負債部分實際利息之稅後影響	164,450	91,888
按可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動之稅後影響	17,027	9,320
贖回可換股債券所產生之收益之稅後影響	(123,849)	—
	<u>2,095,355</u>	<u>1,674,027</u>

(ii) 普通股之加權平均數(攤薄)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
於十二月三十一日之普通股加權平均數	10,573,913	10,500,000
視作根據本公司首次公開發售前購股權計劃以零代價 發行股份的影響(已考慮股份拆細之影響)	52,461	55,149
轉換可換股債券之影響(已考慮股份拆細之影響) (附註17)	496,642	856,278
	<u>11,123,016</u>	<u>11,411,427</u>

8 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：				
於二零一四年一月一日	143,025	16,366	10,711	170,102
添置	4,049	3,925	2,057	10,031
重估重新分類至投資物業之樓宇 (ii)	49,261	—	—	49,261
轉撥至投資物業				
– 折舊抵銷	(882)	—	—	(882)
轉撥至投資物業 (ii)	(63,100)	—	—	(63,100)
重新分類至持作出售組別資產 (附註 21)	(146)	(1,111)	(1,356)	(2,613)
出售事項	—	(39)	(70)	(109)
於二零一四年十二月三十一日 / 二零一五年一月一日	132,207	19,141	11,342	162,690
添置	110,086	259	4,745	115,090
通過收購附屬公司添置	—	468	1,906	2,374
出售事項	—	(227)	(2)	(229)
出售附屬公司產生之出售事項	(245)	(1,560)	(2,040)	(3,845)
於二零一五年十二月三十一日	242,048	18,081	15,951	276,080

	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
累計折舊：				
於二零一四年一月一日	(10,303)	(12,681)	(5,204)	(28,188)
年內支出	(8,343)	(2,911)	(2,046)	(13,300)
轉撥至投資物業				
–折舊抵銷	882	—	—	882
重新分類至持作出售組別資產(附註21)	6	552	570	1,128
出售事項撥回	—	1	6	7
於二零一四年十二月三十一日／ 二零一五年一月一日	(17,758)	(15,039)	(6,674)	(39,471)
年內支出	(9,157)	(1,219)	(2,036)	(12,412)
通過收購附屬公司添置	—	(437)	(1,606)	(2,043)
出售事項撥回	—	203	1	204
出售附屬公司產生之出售事項	9	706	1,265	1,980
二零一五年十二月三十一日	(26,906)	(15,786)	(9,050)	(51,742)
賬面淨值：				
於二零一五年十二月三十一日	<u>215,142</u>	<u>2,295</u>	<u>6,901</u>	<u>224,338</u>
與二零一四年十二月三十一日	<u>114,449</u>	<u>4,102</u>	<u>4,668</u>	<u>123,219</u>

(i) 樓宇均位於中國土地上。

物業租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於中國根據中期租賃持有(10-50年)	<u>114,449</u>	<u>114,449</u>

(ii) 於二零一四年，由於若干自用樓宇不再由本集團使用並已租賃予一名關連方，該等樓宇已轉撥為投資物業。

緊接轉撥前，本集團重新計量該物業之公平值，並於其他全面收益確認收益人民幣49,261,000元。於轉撥日期計量該樓宇公平值所用之估值技術及重大不可觀察輸入數據與報告日期適用於投資物業之估值技術及重大不可觀察輸入數據相同(見附註9(b)(ii))。

(iii) 於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣20,272,000元(二零一四年：人民幣21,546,000元)之若干樓宇並無房產證。本集團正在申請相關房產證。

9 投資物業

(a) 賬面值對賬

	投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	5,104,100	2,036,700	7,140,800
添置	—	819,304	819,304
轉撥自持作出售竣工物業(ii)	93,400	—	93,400
轉撥自物業、廠房及設備(附註8(ii))	63,100	—	63,100
公平值調整	679,644	1,459,923	2,139,567
重新分類至持作出售組別資產	—	(1,811,071)	(1,811,071)
	<u>5,940,244</u>	<u>2,504,856</u>	<u>8,445,100</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>5,940,244</u>	<u>2,504,856</u>	<u>8,445,100</u>
相當於：			
成本	1,220,358	891,692	2,112,050
公平值調整	<u>4,719,886</u>	<u>1,613,164</u>	<u>6,333,050</u>
	<u>5,940,244</u>	<u>2,504,856</u>	<u>8,445,100</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
於二零一五年一月一日	5,940,244	2,504,856	8,445,100
添置	65,278	483,338	548,616
轉撥自持作出售竣工物業(ii)	393,942	—	393,942
通過收購附屬公司添置(附註20)	1,900,000	—	1,900,000
公平值調整	944,542	287,000	1,231,542
	<u>9,244,006</u>	<u>3,275,194</u>	<u>12,519,200</u>
二零一五年十二月三十一日	<u>9,244,006</u>	<u>3,275,194</u>	<u>12,519,200</u>
相當於：			
成本	3,579,578	1,375,030	4,954,608
公平值調整	5,664,428	1,900,164	7,564,592
	<u>9,244,006</u>	<u>3,275,194</u>	<u>12,519,200</u>
賬面值：			
於二零一五年十二月三十一日	<u>9,244,006</u>	<u>3,275,194</u>	<u>12,519,200</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>5,940,244</u>	<u>2,504,856</u>	<u>8,445,100</u>

- (i) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，收益淨額人民幣1,231,542,000元(二零一四年：人民幣2,139,567,000元)及相關遞延稅項人民幣140,274,000元(二零一四年：人民幣853,730,000元)已於該期間就投資物業於綜合損益表確認。
- (ii) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，在用途從出售實際更改為賺取租金收入之條件下，本集團將若干持作出售竣工物業轉撥為投資物業，由本集團訂立租賃協議開始經營租賃作為憑證。因此，轉撥之公平值收益人民幣798,158,000元(二零一四年：人民幣325,630,000元)已確認。
- (iii) 於二零一五年十二月三十一日，授予本集團之若干銀行貸款由賬面總值為人民幣9,906,911,000元(二零一四年：人民幣3,681,843,000元)之投資物業及發展中投資物業共同擔保(見附註16)。

本集團按公平值列賬之所有物業投資於二零一五年十二月三十一日再次評估。此次評估經由獨立測量師行第一太平戴維斯進行，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，本集團物業經理及高級管理層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

	評估技術	不可觀察 輸入數據	範圍
投資物業	收益資本化法	收益率	3.0% – 6.0% (二零一四年： 3.0% – 6.5%)
		市場月租金 (人民幣/平方米)	2–200 (二零一四年： 4 – 210)
		佔有率	95%–98% (二零一四年： 95% – 98%)
	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	不適用 (二零一四年： 27,400 – 28,900)

已竣工投資物業的公平值一般採用收益資本化法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入及復歸潛在收入予以資本化，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。在估值中採用的當前市值租金已參考該物業及其他可比較物業已觀察的估計租金增加的近期租務情況。

發展中商業物業的公平值一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益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，即從擬發展項目(假設已於估值日落成)的估計資本值中扣除發展成本以及開發商的利潤及風險。

10 發展中物業

(a) 綜合財務狀況表內的發展中物業包括：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預期於一年內收回 待售發展中物業	<u>1,547,967</u>	<u>1,935,178</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>1,707,868</u> <u>754,341</u>	1,509,968 <u>1,358,390</u>
	<u>2,462,209</u>	<u>2,868,358</u>
	<u><u>4,010,176</u></u>	<u><u>4,803,536</u></u>

於二零一五年十二月三十一日，賬面總值為人民幣1,203,573,000元(二零一四年：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16)。

(b) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
按以下租約持有		
於中國之長期租約(超過50年)	<u>104,008</u>	719,754
於中國之中期租約(40至50年)	<u>930,286</u>	<u>1,162,441</u>
	<u><u>1,034,294</u></u>	<u><u>1,882,195</u></u>

11 持作出售竣工物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於中國持作出售之竣工物業	<u>3,736,630</u>	<u>1,505,406</u>

計入持作出售竣工物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
按以下租約持有		
於中國之長期租約(超過50年)	7,008	9,861
於中國之中期租約(40至50年)	<u>198,146</u>	<u>47,424</u>
	<u>205,154</u>	<u>57,285</u>

於二零一五年十二月三十一日，賬面總值為人民幣1,549,223,000元(二零一四年：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(見附註16)。

12 存貨

存貨為低值易耗品，按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

13 貿易及其他應收款項、預付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收第三方款項		
貿易應收款項及應收票據(i)	142,162	72,439
預付營業稅及其他稅項	62,876	66,985
預付款項及其他應收款項	<u>622,105</u>	<u>633,310</u>
	<u>827,143</u>	<u>772,734</u>
應收關連方款項(ii)	—	201,089
	<u>827,143</u>	<u>973,823</u>

(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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
3個月內	79,663	51,111
3至12個月	35,357	10,417
超過12個月	27,142	10,911
	<u>142,162</u>	<u>72,439</u>

貿易應收款項及應收票據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、一次性支付或分期付款。

董事認為，所有貿易應收款項及應收票據於二零一五年十二月三十一日既無個別亦無共同被視為減值。

(ii) 應收關連方款項為無抵押、免息及無固定償還期。

14 建造合同

迄今所產生之成本總額加上已確認溢利減去已確認虧損，於二零一五年十二月三十一日計入應收建造合同客戶總額，為人民幣208,659,000元(二零一四年：無)。

於二零一五年十二月三十一日，預期將於一年後收回之應收建造合同客戶總額為人民幣208,659,000元(二零一四年：無)。應收保證金金額於本集團之綜合財務狀況表中按「長期應收款項」列賬。

15 貿易及其他應付款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付第三方款項		
貿易應付款項(i)	1,343,703	1,219,349
預收款項(ii)	925,132	1,025,028
其他應付款項及應計費用	639,364	706,520
	<u>2,908,199</u>	<u>2,950,897</u>
應付關連方款項		
應付合營企業款項	148,400	—
應付最終控制方款項	572,943	—
	<u>3,629,542</u>	<u>2,950,897</u>

(i) 貿易及其他應付款項內呈報之貿易應付款項於報告期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於3個月內到期	283,872	407,443
於3個月後但不足12個月到期	161,692	576,945
於12個月後到期	898,139	234,961
	<u>1,343,703</u>	<u>1,219,349</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。

於二零一五年十二月三十一日，計入貿易應付款項的應付保證金為人民幣15,741,000元(二零一四年：人民幣17,801,000元)，該保證金預期將於一年後結清。

(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。

16 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償還如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內或按要求	<u>1,682,081</u>	<u>997,160</u>
於一年後但兩年內	1,111,556	1,640,900
於兩年後但五年內	2,872,944	945,800
於五年後	<u>728,180</u>	<u>837,829</u>
	<u>4,712,680</u>	<u>3,424,529</u>
	<u>6,394,761</u>	<u>4,421,689</u>
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
有抵押	5,874,761	3,717,689
無抵押	<u>520,000</u>	<u>704,000</u>
	<u>6,394,761</u>	<u>4,421,689</u>

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款(包括持作出售組別所包含之銀行貸款)乃由以下資產抵押：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
受限制現金	304,500	229,700
投資物業	7,116,382	2,625,443
發展中投資物業	2,790,529	1,056,400
發展中物業	1,203,573	1,811,963
持作出售竣工物業	1,549,223	1,063,691
持作出售組別資產	—	3,348,980
	<u>12,964,207</u>	<u>10,136,177</u>

(b) 截至二零一五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4.60%至16.41%(二零一四年：每年6.00%至11.00%)。

- (c) 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；(3)如售出有關物業項目可售總面積70%則須提早償還本金；或(4)提供財務擔保限制之契諾的規定。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借方進行溝通。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款合共人民幣2,134,025,000元(二零一四年：人民幣857,000,000元)未遵守所施加的契諾。本公司董事認為，由於本集團已接獲有關銀行日期為二零一五年十二月三十一日之通知，確認有關附屬公司將不會被視為違反契諾及有關銀行不會要求該等附屬公司提前還款，故於二零一五年十二月三十一日，有關銀行貸款為非流動負債。

- (d) 於二零一五年十二月三十一日，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475,000,000元(二零一四年：人民幣118,000,000元)。
- (e) 於二零一五年十二月三十一日，本集團合共人民幣200,000,000港元(二零一四年：人民幣200,000,000元)之若干有抵押銀行貸款由本集團一間附屬公司擔保。

17 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(「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」)，可選擇於二零一三年六月十九日後12個月結束當日或之前發行最多50百萬美元之期權債券，須經本公司與認購人雙方同意。可換股債券年息5.5%，每半年支付。本公司應付的所有款項由本公司所有附屬公司(根據中國法律組建者除外)擔保。

根據認購協議，倘截至到期日可換股債券持有人未行使換股權，或可換股債券未被購回或贖回，則本公司將贖回債券，贖回價為本金額的135.40722%、截至到期日的未付累計利息及不轉換溢價付款(定義見下文)。

可換股債券持有人轉換可換股債券為認購協議所述之普通股的權利如下：

- 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已轉換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。

根據認購協議之條款及條件，本公司於贖回任何可換股債券時須就可換股債券本金額每200,000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，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)因修訂若干法律或法規而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。

二零一五年四月十三日，本公司與可換股債券持有人訂立補充信託契據(「補充信託契據」)，以使該等修訂生效，即(i)本公司可於到期日前任何時間贖回不超過原已發行債券本金額70%之部份可換股債券；(ii)或倘至少90%原已發行可換股債券已獲轉換、贖回或購買或註銷，可於到期日前任何時間贖回全部，而非部份當時發行在外之債券。

根據補充信託契據，本公司贖回本金額為10百萬美元之可換股債券，金額等於二零一五年六月十九日補充信託契據書面規定之贖回金額11,594,440.50美元與應計利息275,000美元之和。

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(「第二份補充信託契據」)，以使該等修訂生效，即(i)本公司可於到期日前之任何時間一次或多次贖回最多不超過原已發行債券本金額70%之部份債券；(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，而非部份發行在外之債券。

於二零一五年七月十日，本公司將換股價調整至每股2.55港元。

本公司行使進一步贖回權及選擇於二零一五年七月三十一日贖回全部發行在外債券。

可換股債券於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之分析如下：

	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之結餘	510,795	97,502	608,297
於二零一四年度之變動：			
利息開支 <i>(i)</i> 及附註 5(a)	91,888	—	91,888
年內已付利息開支	(33,595)	—	(33,595)
衍生工具部分公平值變動	—	9,320	9,320
匯率調整	1,956	—	1,956
於二零一四年十二月三十一日之結餘	<u>571,044</u>	<u>106,822</u>	<u>677,866</u>
於二零一五年一月一日之結餘	571,044	106,822	677,866
於二零一五年度之變動：			
利息開支 <i>(i)</i> 及附註 5(a)	164,450	—	164,450
年內已付利息開支	(20,352)	—	(20,352)
衍生工具部分公平值變動	—	17,027	17,027
匯率調整	(159)	—	(159)
贖回可換股債券	(714,983)	—	(714,983)
贖回可換股債券產生之收益 <i>(附註 4)</i>	—	(123,849)	(123,849)
於二零一五年十二月三十一日之結餘	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(i) 利息開支

可換股債券的利息開支使用實際利率法以負債部分的實際年利率 27.11% 計算。

18 股本及儲備

(a) 股本

本公司普通股之面值初步為每股 0.01 港元。經於本公司在二零一五年九月十四日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案及取得香港聯合交易所有限公司之批准後，由二零一五年九月十四日起，各本公司當時現有之已發行及未發行股份已分拆為 3 股每股面值 0.00333 港元之分拆股份（各定義為「分拆股份」）（「股份分拆」）。股份分拆生效後，本公司之法定股本為 80,000,000 港元，分為 24,000,000,000 股每股面值 0.00333 港元之分拆股份。股份之其他權利及條款於二零一五年十二月三十一日維持不變（二零一四年：8,000,000,000 股每股面值 0.01 港元，為股份分拆生效前之數目）。

於二零一五年十二月三十一日，在股份分拆生效後（二零一四年：在股份分拆生效前為 3,500,000,000 股股份），本公司之已發行普通股總數為 10,745,577,750 股股份，其中包括在股份分拆生效後根據購股權計劃持有之 85,233,750 股股份（二零一四年：零）。

普通股持有人有權收取不時分派之股息，並在本公司大會上有權就一股股份投一票。所有普通股對本公司之剩餘資產具有同等地位。

附註	二零一五年		二零一四年	
	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港元之普通股			8,000,000	80,000
每股面值0.00333港元之普通股	<u>24,000,000</u>	<u>80,000</u>		
已發行及繳足之普通股：				
於一月一日	3,500,000	35,000	3,500,000	35,000
股份拆細後根據購股權				
計劃發行之股份	(i) 85,234	284	—	—
股份拆細前配售之新股	(ii) 53,448	534	—	—
股份拆細之影響	<u>7,106,896</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>10,745,578</u>	<u>35,818</u>	<u>3,500,000</u>	<u>35,000</u>

- (i) 於二零一五年十二月三日，本公司根據購股權計劃就股份拆細影響後之85,233,750股普通股(二零一四年：股份拆細影響前無普通股)行使購股權，總代價為人民幣20,574,230元，其中人民幣234,543元(相當於284,000港元)計入股本及餘額人民幣20,339,687元計入股份溢價賬，以及人民幣40,423,471元根據股份支付採納之會計政策從資本儲備轉入股份溢價賬。
- (ii) 於二零一五年八月七日，本公司以2.90港元之價格向于剛(本集團執行董事及聯席主席)配售53,448,000股股份拆細影響前之新股份。人民幣421,000元之所得款項(相等於534,000港元)為該等普通股之面值，計入本公司股本，及抵銷股份發行成本後之所得款項超出已發行普通股總數之面值部份人民幣121,926,000元，計入本公司股份溢價賬。

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

總額人民幣582,785,000元(相當於739,414,800港元)之特別股息(二零一四年：零)已於完成出售正安資產(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」)(附註19)後批准及派付。

於二零一四年及二零一五年報告期末後，概無擬派之末期股息。

(ii) 年內已批准及派付上個財政年度應付本公司權益股東之股息

於二零一四年及二零一五年年內，概無批准及派付上一個財政年度之末期股息。

19 出售附屬公司

- (a) 就出售武漢卓爾城投資發展有限公司(「武漢卓爾城」)及收購武漢卓爾陸港中心投資有限公司(「武漢陸港中心」)、武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)及武漢卓付通科技有限公司(「卓付通科技」)(前稱武漢眾邦金控投資有限公司)進行股權置換交易

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)及卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)之間的股權置換協議已完成。卓爾投資集團向卓爾控股轉讓其於武漢卓爾城之全部股權，卓爾控股向卓爾投資集團轉讓其於武漢陸港中心、武漢擔保投資及卓付通科技之全部股權及支付金額為人民幣15,200,000元之現金作為代價。

出售武漢卓爾城

	於 二零一五年 六月三十日 (即出售日期) 之賬面淨值 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	367,491
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)
	<hr/>
資產淨值	122,692
已收代價，以權益支付	371,321
已收代價，以現金支付	15,200
	<hr/>
出售事項之收益淨額	263,829
	<hr/>
包含於已收購附屬公司之現金	14,086
現金流出淨額	(30,773)
	<hr/> <hr/>

(b) 有關出售正安開曼全部已發行股本之關連交易

二零一四年十月二十二日，卓爾香港、卓爾商業投資有限公司(「卓爾商業」)與閻志先生訂立一項出售協議，據此，(i)卓爾香港有條件同意出售及卓爾商業有條件同意收購正安開曼之全部股權，現金代價為人民幣586,000,000元。正安開曼持有正安武漢48%的股權；及(ii)卓爾香港有條件同意促使卓爾武漢轉讓餘下股權(即正安武漢3%股權)予卓爾商業或其指定購買人。

於二零一五年一月十六日舉行股東特別大會，有關出售協議之普通決議案已通過。出售協議之條款已於二零一五年六月十九日完成。因此，正安開曼及正安武漢已不再為本公司之附屬公司。

於出售日期，正安武漢按賬面值列值並包括以下資產及負債。

	於 二零一五年 六月十九日 (即出售日期) 之賬面淨值 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)
	<hr/>
資產淨值	1,217,404
資產淨值總額之51%	620,876
已收代價，以現金支付	586,000
	<hr/>
出售事項之虧損淨額	(34,876)
	<hr/> <hr/>
現金流入淨額	582,354

(c) 出售於卓爾發展(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」)之股權

於二零一五年六月二十四日，卓爾香港與豐盛控股有限公司(「豐盛」，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，於香港聯合交易所有限公司主板以股份代號607上市)訂立以下協議：

- (i) 卓爾瀋陽股權轉讓協議，據此，卓爾香港同意出售90%之卓爾瀋陽股權，代價總額為人民幣587,000,000元，以543,517,000股每股發行價1.35港元之豐盛股份結算；及
- (ii) 卓爾孝感股權轉讓協議，據此，卓爾香港同意出售90%之卓爾孝感股權，代價總額為人民幣149,000,000元，以137,962,500股每股發行價1.35港元之豐盛股份結算。

出售卓爾瀋陽

	於二零一五年 六月二十四日 (即出售日期) 卓爾瀋陽 之賬面淨值 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)
	<hr/>
資產淨值	590,333
已收代價，以持作買賣金融資產支付	587,000
剩餘10%權益的公平值	65,222
	<hr/>
出售收益淨額	61,889
	<hr/> <hr/>
現金流出淨額	(9,369)
	<hr/> <hr/>

出售卓爾孝感

於二零一五年
六月二十四日
(即出售日期)
卓爾孝感
之賬面淨值
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)
	<hr/>
資產淨值	147,847
已收代價，以持作買賣金融資產支付	149,000
剩餘10%權益的公平值	16,556
	<hr/>
出售收益淨額	17,709
	<hr/> <hr/>
現金流出淨額	(959)
	<hr/> <hr/>

(d) 出售武漢卓爾足球俱樂部有限公司(「卓爾足球」)

於二零一五年十二月二十日，本集團出售其於卓爾足球的全部股權予卓爾控股，代價為人民幣20,630,000元。

於二零一五年
十二月十四日
(即出售日期)
之賬面淨值
人民幣千元

無形資產	2,264
物業、廠房及設備	1,052
現金及現金等價物	706
貿易及其他應收款項、預付款項	28,585
貿易及其他應付款項	(40,837)
即期稅項負債	(1,131)
	<hr/>
負債淨額	(9,361)
已收代價，以現金支付	20,630
	<hr/>
出售收益淨額	29,991
	<hr/> <hr/>
現金流入淨額	19,924
	<hr/> <hr/>

(e) 出售武漢卓爾四季酒店管理有限公司(「卓爾四季酒店」)

於二零一五年十二月八日，本集團出售其於卓爾四季酒店的全部股權予卓爾控股，代價為人民幣1,000,000元。

	於二零一五年 十二月八日 (即出售日期) 之賬面淨值 人民幣千元
物業、廠房及設備	172
現金及現金等價物	186
存貨	3
貿易及其他應收款項、預付款項	1,052
貿易及其他應付款項	(15,579)
負債淨額	(14,166)
已收代價，以現金支付	1,000
出售收益淨額	15,166
現金流入淨額	814

截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售附屬公司收益淨額總額為人民幣353,708,000元(二零一四年：人民幣1,437,000元)，計入本集團的綜合財務報表內。出售附屬公司之現金代價人民幣622,830,000元已收到。

20 收購附屬公司

武漢大世界投資發展有限公司(「武漢大世界投資」)於二零零八年五月十二日在中國成立為一間股本合資有限責任企業，註冊資本為人民幣100,000,000元。武漢大世界投資有一間名為武漢大世界市場管理有限公司之全資附屬公司。武漢大世界投資於成立時，本集團附屬公司漢口北集團有限公司(「漢口北集團」)擁有其50%之股權。武漢大世界投資主要從事開發車輛批發商城及物業管理。

根據漢口北集團與福建縱橫投資實業集團有限公司(「福建縱橫」)於二零一五年七月二日訂立之股份轉讓協議，福建縱橫同意出售其於武漢大世界投資之50%股權，總代價為人民幣300,000,000元。總代價將分期結算。於二零一五年七月十五日，按約定結算代價金額人民幣100,000,000元後，本集團實際擁有武漢大世界投資60%股權。因此，武漢大世界投資成為本集團之附屬公司。

於後收購日期至二零一五年十二月三十一日，武漢大世界投資為本集團之業績貢獻收入人民幣42,452,000元及利潤人民幣56,968,000元。

	收購前賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	已確認收購 事項之價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	131	—	131
投資物業	1,900,000	—	1,900,000
現金及現金等價物	26,020	—	26,020
貿易及其他應收款項、預付款項	83,237	—	83,237
在建物業	161,601	82,869	244,470
持作出售竣工物業	358,533	732,997	1,091,530
銀行貸款 — 即期	(60,000)	—	(60,000)
貿易及其他應付款項	(344,682)	—	(344,682)
遞延收入 — 即期	(6,522)	—	(6,522)
即期稅項負債	(4,724)	—	(4,724)
銀行貸款 — 非即期	(274,825)	—	(274,825)
遞延稅項負債	(343,541)	(284,127)	(627,668)
遞延收入 — 非即期	(12,740)	—	(12,740)
	<u>1,482,488</u>	<u>531,739</u>	<u>2,014,227</u>
收購公司可辨認淨資產總額			
股權比例(60%)			1,208,536
視作出售先前所持權益(50%)			(1,007,113)
以現金支付之代價			<u>(100,000)</u>
議價購買之收益(附註4)			<u>101,423</u>
收購事項產生之現金流量淨額			
已支付之現金代價			(200,000)
已獲得之現金			<u>26,020</u>
現金流出淨額			<u>(173,980)</u>

議價購買來自於本集團在於收購日期計量之被收購方可識別資產及負債之公平值中之權益超過轉讓代價公平值總額而收購武漢大世界投資。

並無或然代價安排或或然負債於分步收購後識別。

本集團因重新計量先前所持權益而確認收益人民幣268,870,000元，即緊接收購事項前於武漢大世界投資之權益金額及歸屬於本集團之武漢大世界投資之價值(隱含於收購代價中)。該收益乃計入本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益表之其他收入。武漢大世界投資(非上市公司)之公平值由本集團管理層估計。公平值估計乃基於公開市場買賣之類似公司物業之價格。就業務性質及有關風險而言，可與武漢大世界投資比較之公司乃基於以下標準選擇：(a)物業、(b)市場、(c)盈利及增長、(d)資本結構、(e)競爭性質及(f)相關投資風險及預期回報率特徵。本集團按所佔武漢大世界投資之淨資產比例確認非控股權益。

21 持作出售組別

根據重組，本集團管理層於二零一四年曾致力於計劃出售正安開曼、武漢卓爾城及正安武漢的全部股權。因此，該等實體之資產及負債乃以持作出售組別呈列。

於二零一四年十二月三十一日，出售組別之現金及現金等價物以及受限制現金為人民幣11,506,000元。於該日，出售組別於一年內到期之銀行貸款及來自其他金融機構之貸款為人民幣414,900,000元。納入持作出售組別之未動用銀行貸款授信額度為人民幣28,000,000元。

(a) 與出售組別有關之減值虧損

於二零一四年十二月三十一日，概無有關出售組別之減值虧損。

(b) 持作出售組別資產及負債

於二零一四年十二月三十一日，出售組別按賬面值列值並包括以下資產及負債。

	本集團 人民幣千元
發展中物業	1,779,410
持作出售竣工物業	404,092
貿易及其他應收款項、預付款項	516,052
受限制現金	6
現金及現金等價物	11,500
物業、廠房及設備	1,485
投資物業	1,811,071
遞延稅項資產	143,142
	<hr/>
持作出售組別資產	4,666,758
貿易及其他應付款項	445,741
銀行貸款—即期	414,900
即期稅項負債	152,685
遞延收入—即期	548,616
銀行貸款—非即期	1,322,240
遞延收入—非即期	7,384
遞延稅項負債	64,296
	<hr/>
持作出售組別負債	2,955,862

(c) 計入其他全面收益之累計收入或開支

概無與出售組別有關之計入其他全面收益之累計收入或開支。

(d) 抵押資產

於二零一四年十二月三十一日，賬面總值為人民幣3,348,980,000元的若干持作出售組別資產為本集團獲授若干銀行貸款作抵押。

(e) 公平值計量

於二零一四年十二月三十一日，持作出售組別之非經常性公平值(人民幣1,951,436,000元)計量已按所用估值技術之輸入數據分類為第三層級公平值。

重組已於二零一五年六月完成，正安開曼、正安武漢及正安卓爾城已不再為本集團附屬公司。

自二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日(出售日期)期間，出售組別之經營業績載列如下：

	人民幣千元
收入	58,023
銷售成本	(39,911)
其他收入	1,466
銷售及分銷開支	(3,383)
行政及其他開支	(7,404)
融資收入	11
融資成本	(516)
攤銷	(398)
包含於持作出售組別之遞延收入攤銷	6,636
即期稅項開支	(6,855)
遞延稅項開支	(351)
	<hr/>
自二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日 期間持作出售組別之經營業績	<hr/> <hr/> <u>7,318</u>

22 報告期後非調整事項

有關主要收購 LIGHTINTHEBOX HOLDING CO., LTD. 之權益及由其發行之認股權證之主要交易

二零一六年三月十七日，Zall Cross-border E-commerce Investment Company Limited (「Zall Cross-border E-commerce」，本公司之間接全資附屬公司)與Lightinthebox Holding Co., Ltd. (「Lightinthebox」，一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其美國預託證券於紐約證券交易所上市)訂立認購協議，據此，Lightinthebox有條件同意發行而Zall Cross-boarder E-commerce有條件同意認購認購證券，當中合共包括(i) 42,500,000股Lightinthebox股份(將根據認購協議發行)及(ii) Lightinthebox根據認購協議將發行之賦予持有人權利認購最多7,455,000股Lightinthebox股份之認股權證。

代價金額為76,500,000美元(相當於約592,900,000港元)已經以現金支付。

管理層討論及分析

業務回顧

集團業務重組及戰略轉型

2015年，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，董事會於2014年下半年制定的轉型戰略已經基本實施。集團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。本集團積極發展電商業務，於2015年下半年推出「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【卓爾購】、金融【卓金服】和物流【卓服匯】的三大線上交易及服務平臺，提供在綫批發、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，將綫下和綫上的業務有機融合。通過「雲市場」計劃，本集團將快速強化供應鏈資源的競爭優勢，目標打造中國最大的綫上綫下集成的批發交易平臺，成為中國領先的O2O商業企業。

目前本集團的業務主要分為綫下業務和綫上業務：

綫下業務

綫下業務主要包括：1)大型批發交易中心的開發、運營和銷售，包括了漢口北國際交易中心、天津卓爾電商城、荊州卓爾城三大交易中心項目；2)為各類企業客戶(包括批發市場內的企業)提供地區總部辦公、商業生產加工及相關配套商業空間，包括第一企業社區-武漢項目和卓爾第一企業社區-長沙總部基地項目和漢口北工業城項目。3)倉儲物流業務，包括各類倉儲物流設施及武漢陸港中心項目。

漢口北國際交易中心為本集團的旗艦項目，集展示、交易、倉儲、物流、電商於一體的整體商品銷售平臺。漢口北正全面承接漢正街市場轉移，並積極引入浙江、廣東等沿海原產地市場，構築集鞋業、小商品、服裝、酒店用品、日化用品、兒童用品、電子電器、汽車及相關用品等20多個專業市場，百萬商品批發交易活躍。2015年，第六屆中國漢口北商品交易會成功舉辦，持續37天的漢交會總成交額達到238億元，比上屆增長約12%，再度刷新歷屆漢交會紀錄。借助於漢口北項目集中眾多商戶的平臺優勢，漢口北外貿發展、電商化轉型取得新突破。外貿發展方面，漢口北進口商品展

示中心「萬國優選」於2015年開業，彙集母嬰、食品、酒水、日化、水果、海鮮等全系列進口產品；漢口北-俄羅斯首屆經貿洽談會成功舉辦，俄羅斯客商採購金額約10億美元；泰國企業家經貿代表團考察訪問，將與漢口北深度合作，將更多泰國本地產品直供武漢。在電商化轉型方面，國內最大的電商基地——漢口北電商城投入運營使用，超大規模電商大廈、大學生創業基地、電商創客沙龍等體系完整；依托綫下市場物業優勢，聯合阿里巴巴集團運營武漢產業帶，同步推出「萬家網店扶持計劃」，吸引3,000多家網上批發商戶入駐漢口北，月交易額超過8億；工行融e購漢口北頻道上綫，漢口北4,000余商戶整體登陸工行電商平臺融e購，打造中國最大的互聯網批發服務平臺。2015年，漢口北項目再次被評為全國電子商務示範市場、國家級內外貿結合商品試點市場和湖北省內外貿結合商品試點市場。

天津卓爾電商城選址天津西青大學城，項目規劃涵蓋倉儲、物流、金融、客運、信息化等在內的交易市場相關的全品類、全業態、全配套、全產業鏈服務。項目一期建築面積為61.2萬平方米，主體工程已完成，部分商貿區已完成內部裝修，並投入使用。其中，海寧皮革城(A1區)於2015年盛大開業，成為北方最大皮草專業市場。

荊州卓爾城一期工程於2013年啓動建設，總建築面積31.7萬平方米，共有標準商鋪5,300餘個，屬華中地區首屈一指的新型專業批發市場。目前，一期主體已全部完工，整體預計將於2017年竣工。荊州卓爾城一期共6棟，其中兩棟已竣工開盤，部分商戶已經入駐，並於2015年底開業。

第一企業社區-武漢項目為各類企業客戶提供地區總部辦公以及配套商用空間，為入駐的優質企業量身打造集辦公、研發、物流、展示於一體的綜合商業配套。武漢企業社區項目一、二、三期已全部

建成，四期規劃50萬平方米進入工程建設。項目成功引進長虹、步步高、夏新、熊貓、華中電網等近百家企業總部入駐。

長沙總部基地主要為各類企業提供地區總部及電商配套服務基地，以及倉儲物流中心及電商創業孵化基地，該項目將彙聚電商化傳統批發商、品牌商及純電商，服務面覆蓋湖南和西南市場，目標成為華中最有影響力消費品電商實體基地，從而促進傳統產業轉型升級。項目一期已於2015年底前竣工驗收，已經開始銷售及招商工作。

漢口北工業城總規劃建設300萬平方米工業廠房，建成後可容納近2,000余家廠商入駐。項目為漢口北國際交易中心的品牌服裝城、輕紡輔料城、針棉服飾城的廠商提供完善的硬件配套及全方位專業服務，設有生產加工區、倉儲配套區、員工生活區、商業一條街及研發創意中心、會展培訓中心、物流服務中心、品牌孵化中心，形成集設計、製造、會展、培訓、生活配套一體化園區，建成後將成為華中規模最大、服裝加工類別最全、原產地服裝行業最集中的全產業鏈頂級工業園。加工產業的就近聚集，將使漢口北成為極具成本優勢的市場，將進一步強化漢口北作為中國最大的消費品內需交易平臺的輻射集散功能。2015年，工業城首批廠房完工並將於2016年交於企業用戶使用。

武漢陸港中心的物流業務主要專注於提供支持服務，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。陸港中心將推出專注於「落地配」服務的城市集送服務平臺，為貨代、專綫、零擔貨運企業提供落地分撥業務，並與亞馬遜等全球領先的物流企業合作，啓用武漢首個B2B智能雲倉服務平臺，為大量傳統以及開展互聯網電商業務的經銷商、貿易商、批發商、生產商、第三方物流等客戶提供倉配一體化物流解決方案，著力打造以「智能雲倉，城市集送」為服務理念的綜合型、樞紐型、現代化的物流基地。武漢陸港中心的一期項目主體建築基本完工，正在進行外牆裝飾、內部裝修、園區道路和綠化部分的施工，預計於2016年上半年竣工。

綫上業務

主要為由卓爾購、卓金服及卓服匯三大綫上平臺支撐的卓爾雲市場計劃。

卓爾雲市整體業務

本集團推出的「卓爾雲市場計劃」是立足大型商貿物流中心既有的交易、倉儲、物流、金融、數據等基礎和優勢，拓展電子商務、互聯網金融、物流信息、數據服務等業務。2015年8月，1號店創始人于剛博士加盟本集團出任本公司執行董事及聯席主席，負責本集團的「卓爾雲市場」計劃的推進與實施。「卓爾雲市場」是依托漢口北綫下實體商貿市場物業、客戶、物流、數據基礎及優勢，將實體批發市場與電子商務全面融合。本集團專門組建電商集團，已形成超過300人的專業團隊，專注於綫上交易及服務平臺提供在綫批發、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，將綫下和綫上的業務有機融合，並推出卓爾購、卓金服、卓服匯三大綫上交易及服務平臺。

根據易觀國際資料顯示，2014年中國B2B市場交易規模及收入規模達9.4萬億人民幣及192.2億元人民幣，預計到2017年中國B2B市場交易規模及收入規模達13.8萬億元人民幣及381.9億元人民幣。卓爾雲市通過卓爾購、卓金服、卓服匯三大綫上交易及服務平臺，對供應鏈服務能力不斷加強，同時根據面對中小批發商戶在採購、銷售、運營、管理、金融等業務流程同供應鏈上下游商務夥伴整合的需求，卓爾雲市採取服務多元化、行業縱深化的方式，在B2B平臺開展供應鏈金融服務，通過與銀行和金融機構之間的合作，運用大數據挖掘交易行為、交易記錄，開展授信、融資、資金結算等業務。供應鏈金融服務可以支持一大批依附於核心企業的產業鏈上下游中小企業的發展，有效解決中小批發商戶的融資問題，並同物流商合作，提供物流服務，為平臺企業用戶爭取價格優勢，解決運輸問題，特別是散件量少，無法大物流運輸問題。

本集團的三大綫上平臺，卓爾購、卓金服及卓服匯的跨平臺融合形成卓爾雲市閉環生態系統，分別服務於批發貿易在綫交易、融資支持、智能物流等環節，閉環暢享大數據集成服務。於二零一六年二月底，卓爾購交易額突破43億，入駐商家9,654；卓金服融資總額破11億，注冊會員達6萬人；卓服匯：服務總額達1.8億，注冊會員達1.2萬人。

前景

本集團目標成為中國領先的集線上和線下為一體的大型電商企業，並計劃透過下列策略實現其目標。

線上線下產業融合進行平臺戰略布局

卓爾雲市通過線上線下產業融合進行平臺戰略布局是未來發展的核心，用戶通過線上卓爾購平臺瞭解產品信息，拉動批發市場或檔口交易額是B2B完全轉入在綫交易的關鍵。卓爾購平臺憑藉龐大的中小企業注冊用戶、龐大的信息產品庫，為綫下提供產品數據，從而進行綫上交易；而綫下擁有大型的商品交易中心和綜合物流中心，通過綫上的宣傳推廣，不斷擴大商貿客流，綫上綫下密切配合，形成綫上運營、綫下執行的全新模式。

擴大中小批發商用戶量和交易額

卓爾購作為華中最大的綫上綫下集成批發交易平臺，彙集了國內外大量的中小企業。他們帶來了數量眾多、品種齊全的商品，也成為卓爾購增強粘性的巨大優勢。卓爾購的買家可以利用網站尋找自己需要的商品，在這一過程中可以將自己喜歡的商品以及公司加入收藏夾中，方便下次查看及購買。卓爾購為買家提供了商機快遞，買家可以設定自己需要商品的關鍵詞，訂閱有關商品的最新動態。此外，買家可以享受到的服務還包括進貨、導購資訊、物流服務、找供應商以及發布求購信息等方面。卓爾購賣家和買家是分不開的，很多企業都是以供應商及採購商雙重身份出現的卓爾購平臺上，作為賣家，其可以享受平臺更多的服務。

卓爾購提供的相關服務主要有賣家服務、買家服務、商務工具、在綫幫助等。利益相關者主要包括供應商(即賣家)、採購商(即買家)、廣告主、第三方認證服務提供商、銀行等。各利益相關者依托於卓爾購進行相應的活動，實現商務價值。隨著技術以及商務模式的發展創新，卓爾購所能實現的功能也越來越豐富，其所涉及的利益相關者範圍也將逐步擴大。卓爾購截止到2015年12月31日商鋪數5,765，注冊用戶3.3萬，交易額24億元。預計卓爾購平臺通過持續提高品牌知名度和在綫自營率，加大綫下招商力度及買家口碑傳播效果，2016年的營業額年度注冊用戶數以及入駐商鋪數及入駐市場數均實現穩步增長。

服務於上下游企業供應鏈金融服務

卓金服是卓爾雲市場的供應鏈金融服務平臺，平臺高效整合批發市場的交易信息、物流物業信息、倉儲信息等，形成大數據風控模型和信用評級系統，為卓爾雲市場的核心商戶及其上下游企業提供便捷低成本的融資服務。現階段主要業務包括：卓幫貸、卓幫籌、卓擔保。截至2015年底，卓金服注冊用戶數為3.8萬，平臺融資總額為5億，其中95%為卓幫貸，5%為卓幫籌。

除了傳統的抵押貸款業務外，批發市場產業集群的特徵是，其上下游小微企業普遍缺乏抵押物，但却具有完整的上下游供應鏈，卓爾購的商戶在交易場景所產生的融資需求，卓金服設計了基於賣家和買家的信用貸款服務，倉單質押融資服務和貨權質押融資服務。物流占據了整個商品交易過程中重要的交付環節，連接了供應鏈的上下游。卓金服基於物流服務環節及物流生產環節在供應鏈上進行金融服務。基於卓服匯平臺上第三方物流承運商，卓金服設計了應收賬款保理融資、訂單融資及信用貸款服務等。卓爾購和卓服匯平臺上的融資需求，將通過卓金服對接銀行、機構或者其他商戶的資金供給。卓金服成為資金需求方和供給方的居間服務提供者，高效的將兩端對接，降低交易成本，提高交易效率，為雲市場的交易助力。

本集團通過整合傳統金融機構(如銀行、資產管理公司等)和類金融機構(如商業保理公司、擔保公司、小額貸款公司、融資租賃公司等)的資源優勢和產品優勢，形成雲市場O2O金融生態系統，更好的為卓爾雲市的長尾用戶提供多層次的普惠金融服務，逐步創新並完善自己的互聯網金融體系，卓金服將在2016年加大互聯網金融創新，為雲市場商戶提供更完善的金融服務，涵蓋：O2O支付、網絡理財、網絡眾籌、商業保理、互聯網保險等服務。

本集團旗下的武漢漢口北擔保投資有限公司是卓爾雲市供應鏈金融服務平臺的重要服務手段之一，其提供支持和服務於漢口北專業市場產業鏈各環節客戶的健康發展，滿足入駐商戶的金融需求。目前已為300多個商戶提供了共計5億多元的融資擔保服務，客戶遍布服飾箱包、鞋業皮草、酒店用品、汽車機電等行業。於二零一五年十二月三十一日，本公司銀行授信總額為5.5億，在保餘額達到1.1億。為降低小微企業融資成本，使眾多商戶加快商品周轉率，切實降低流通成本，擴大了經營規

模，將擔保融資客戶的擔保費用嚴格控制在2%以下，極大地促進了入住商戶的業務發展。於整個回顧年度，擔保融資額10,544萬元，其中企業客戶融資2,540萬元，個人客戶融資8,004萬元。

發展中小批發商供應鏈的生態系統

卓服匯專注批發市場物流物業綫上服務，定位商戶服務助理。通過綫上加載物流配送、商鋪倉庫租售、物業管理等服務功能，無縫鏈接商品、商鋪、倉儲、物流，為平臺商戶提供一體化智能配套服務。立足卓爾大型商貿物流中心既有的交易信息、倉儲信息、物流信息、數據等基礎和優勢，提供物流信息、交易匹配、倉儲物業等在綫數據處理與交易服務，將綫下和綫上的業務有機融合。

其中物流板塊以物流需求集中的批發市場為切入點，打造物流信息平臺、交易平臺，並逐步引入和完善信用評價體系，實現貨主與車主之間一對一的對接，大幅提高了運行效率。供需雙方的智能匹配、訂單狀況的實時監控，讓服務透明化、簡單化。物業方面信息發布處理平臺，使商戶在卓服匯物業端能迅速找到滿足其要求的商鋪、倉庫、住宿、辦公等物業需求。未來還將打造為物業信息的交易平臺，讓用戶更簡單快捷的完成物業交易，改善用戶體驗，因而提高物業成交的成功率。智能物業服務也加入了卓服匯的開發議程，在功能上綫後，商戶將能通過卓服匯APP完成交水電費、物業費、租金等一系列動作，實現更多商戶需求的綫上、綫下互通，大大提高用戶的生活便利性。

通過以上增長策略，預期憑藉卓爾購商戶用戶量增加，注冊用戶包含商戶買家、賣家、司機、物流公司、物業買賣租售雙方，預期物業交易及物流服務亦將於二零一六年實現健康增長。

經營業績

收入

本集團收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,986,100,000元減少約48.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,029,500,000元，主要是由於(i)物業銷售減少；(ii)租金收入增加；及(iii)於回顧年度確認建築合同之收益。

物業銷售

物業銷售收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,894,700,000元減少約63.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣696,000,000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。截至二零一五年十二月三十一日止年度連同二零一四年度之比較數字有關項目的建築面積及平均售價載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年			二零一四年		
	已售	平均售價	營業額	已售	平均售價	營業額
	建築面積	(已扣除		建築面積	(已扣除	
	(平方米)	營業稅)	(人民幣	(平方米)	營業稅)	(人民幣
		人民幣元／	千元)		人民幣元／	千元)
		平方米			平方米	
漢口北項目	65,666	6,247	410,202	110,573	10,754	1,189,078
第一企業社區 —						
武漢	19,310	4,875	94,132	73,384	4,038	296,312
武漢客廳	7,326	7,386	54,110	55,389	6,136	339,859
卓爾生活城 —						
湖畔豪庭	8,507	5,343	45,452	14,797	4,697	69,495
荊州卓爾城	14,806	4,107	60,806	—	—	—
第一企業社區 —						
長沙	6,944	4,500	31,249	—	—	—
總計	<u>122,559</u>		<u>695,951</u>	<u>254,143</u>		<u>1,894,744</u>

於回顧年度內，本集團來自物業銷售的營業額大幅減少，主要是由於二零一五年交付的若干物業建築面積減少。漢口北項目的已售建築面積由截至二零一四年十二月三十一日止年度的110,573平方米大幅減少約40.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的65,666平方米。然而，卓爾第一企業社區·武漢總部基地已售建築面積由截至二零一四年十二月三十一日止年度的73,384平方米減少約73.7%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的19,310平方米。

武漢客廳及卓爾生活城·湖畔豪庭已售建築面積分別由55,389平方米減少約86.8%至7,326平方米及由14,797平方米減少約42.5%至8,507平方米。於本年度，本集團出售其於武漢卓爾城之全部股權，及武漢客廳之營業額僅包括二零一五年度之一半。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，荊州卓爾城及第一企業社區·長沙總部基地首次分別為本集團貢獻收入人民幣60,800,000元及人民幣31,200,000元，已交付總建築面積分別為14,806平方米及6,944平方米。

租金收入

本集團租金收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣71,700,000元大幅增加約44.4%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣103,500,000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。

建築合同收入

於年內，本集團訂立一份建築合同替一位第三方建造若干物業。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度根據實際產生的成本確認收入人民幣197,000,000元。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,010,000,000元減少約24.9%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣758,300,000元，主要是由於年內物業銷售減少及確認人民幣208,600,000元的建築合同成本。

毛利

本集團毛利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣976,100,000元減少約72.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣271,200,000元。本集團毛利率由二零一四年的49.1%減至二零一五年的26.3%，主要由於年內交付物業組合變化所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度，約62.8%的物業銷售收益來自漢口北項目毛利率在60%以上的批發商場單位的銷售。然而，截至二零一五年十二月三十一日止年度，約59.0%的物業銷售收益來自漢口北項目配套設施單位的銷

售，其毛利率低於傳統批發商場單位。其餘41.0%的物業銷售收益則來自其他項目，該等項目的整體毛利率遠低於漢口北項目。

其他收益

本集團其他收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣8,300,000元大幅增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度之人民幣972,200,000元。該增加乃主要由於：(i) 提早贖回可換股債券之收益人民幣123,800,000元；(ii) 收購附屬公司所得之收益人民幣367,300,000元；(iii) 政府補助收入人民幣114,400,000元；及(iv) 持作買賣金融資產之公平值變動人民幣348,400,000元所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣165,500,000元減少約14.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣141,300,000元。該減少乃主要由於受(i) 廣告及推廣活動開支以及員工相關成本增加人民幣8,800,000元及人民幣4,400,000元；及(ii) 關於卓爾足球俱樂部之推廣活動開支及其他開支減少人民幣38,600,000元綜合影響所致。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣156,000,000元小幅減少約1.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣153,500,000元。該減少乃主要由於受(i) 公益捐款及諮詢費分別增加人民幣7,100,000元及人民幣2,400,000元；(ii) 娛樂及相關開支以及辦公開支減少人民幣10,400,000元；及(iii) 租金支出減少人民幣2,400,000元綜合影響所致。

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。截至二零一五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變動人民幣439,600,000元(二零一四年：人民幣1,831,700,000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798,200,000元(二零一四年：人民幣325,600,000元)。本集團投資物業公平值淨額於截至二零一五年十二月三十一日止年度內大幅減少人民幣919,600,000，是由於受回顧期內武漢物業價格上漲放緩以及保留作出租用途的批發商場單位數量的增加綜合影響所致。

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。於企業合併後，武漢大世界投資於年內成為本集團附屬公司。

出售附屬公司收益

於本年度，本集團通過出售其非核心資產及業務完成其業務重組，該等資產及業務包括(i)有關出售武漢卓爾城及收購武漢陸港中心、武漢擔保投資及卓付通科技之股權置換協議；及(ii)出售於正安開曼、卓爾瀋陽、卓爾孝感、卓爾足球及卓爾四季酒店之全部股權。由於出售該等附屬公司，本集團於本年度確認收益總額人民幣353,700,000元。

融資收入及成本

截至二零一五年十二月三十一日止年度，利息收入人民幣5,700,000元(二零一四年：人民幣22,300,000元)已計入綜合損益表。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，融資成本淨額人民幣264,900,000元(二零一四年：人民幣122,100,000元)已於綜合損益表扣除，金額增加主要是由於截至二零一五年十二月三十一日止年度銀行及其他借貸及可換股債券利息增加。

所得稅

所得稅由截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣1,147,100,000元減少約80.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度之228,200,000元。該項減少主要由於(i)應課稅經營溢利減少導致中國企業所得稅減少；(ii)物業銷售減少導致中國土地增值稅減少人民幣91,900,000元；及(iii)投資物業之公平值減少及有關天津卓爾電商城之遞延土地增值稅撥回導致遞延土地增值稅減少人民幣652,100,000元之影響。本集團實際稅率由截至二零一四年十二月三十一日止年度之約41.6%減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度之約10.0%。

年內溢利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利人民幣2,046,000,000元。本公司權益持有人應佔溢利為人民幣2,037,700,000元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,572,800,000元增長約29.6%。

流動資金及資本來源

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣243,500,000元(二零一四年：人民幣250,800,000元)。本集團的現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。

資本開支

截至二零一五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115,100,000元及人民幣548,600,000元(二零一四年：人民幣10,000,000元及人民幣819,300,000元)。

銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一五年十二月三十一日，本集團的長期及短期貸款總額為人民幣6,394,800,000元，較二零一四年十二月三十一日的人民幣6,158,800,000元(包括持作出售組別之長期及短期貸款人民幣1,737,100,000元)小幅增加人民幣36,000,000元。所有貸款均以本集團的功能貨幣人民幣計值。

可換股債券

本集團於回顧年度悉數贖回於二零一三年六月十九日發行之全部可換股債券。

淨負債比率

於二零一五年十二月三十一日，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60.2%(二零一四年：78.7%)。

外匯風險

本集團的銷售主要以本集團主要營運附屬公司的功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期任何未來匯率波動不會對本集團的業務有任何重大影響。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產質押

於二零一五年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值人民幣12,964,200,000元(二零一四年：人民幣10,136,200,000元)的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保。

或然負債

根據行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭貸款，本集團將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。

於本年度，本集團之全資附屬公司武漢擔保投資的業務主要是為中國企業提供創業貸款擔保及企業家個人貸款擔保。根據相關協議規定之條款，倘指定借款人未能到期付款，武漢擔保投資須就引致之損失向該擔保之受益人作出彌償付款。

於二零一五年十二月三十一日，就個人貸款向貸款人提供及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分別達人民幣103,400,000元(二零一四年：無)及人民幣1,455,900,000元(二零一四年：人民幣1,331,700,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱用總計979名(二零一四年：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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣56,200,000元(二零一四年：人民幣52,600,000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。

本集團亦已採納購股權計劃(「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」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。截至二零一五年十二月三十一日止年度，首次公開發售前購股權計劃項下授出之合共85,233,750股股份獲行使。有關購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃之進一步資料將載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度報告。

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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，除下文所述對守則條文第A.2.1條之偏離外，本公司於截至二零一五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

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無區分本公司主席及行政總裁的角色，閻志先生自二零一五年八月十七日起與于剛博士共同擔任聯席主席，並兼任本公司行政總裁，負責監督本集團的運作。董事會認為由同一人士擔任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹的領導，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檢討有關架構。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零一五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，截至二零一五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

截至二零一五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。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度業績亦已獲審核委員會審閱。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成：張家輝先生、彭池先生及吳鷹先生。張家輝先生擔任審核委員會主席。

畢馬威會計事務所工作範圍

本公司的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截止至二零一五年十二月三十一日止年度業績公告的財務數據與本集團該年度的綜合財務報表初稿內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

末期股息

董事會不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發股息（二零一四年：無）。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一六年五月二十日（星期五）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以確定出席股東週年大會及於會上投票的權利

為釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將自二零一六年五月十八日（星期三）起至二零一六年五月二十日（星期五）（包括首尾兩天）止三天暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零一六年五月十七日（星期二）下午四時三十分前，將填妥的過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

刊登末期業績公佈及年度報告

本末期業績公佈刊登於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至二零一五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
聯席主席
閻志

香港，二零一六年三月三十一日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事閻志先生、于剛博士、崔錦鋒先生及王創先生；非執行董事傅高潮先生；以及獨立非執行董事張家輝先生、彭池先生及吳鷹先生。