

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)

(股份編號：2098)

**截至二零一二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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審計綜合業績連同二零一一年同期之比較數字。

財務摘要

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	1,489,928	2,454,208
毛利	1,082,880	1,739,034
毛利率	72.7%	70.9%
年內溢利	1,168,965	1,183,875
每股盈利 — 基本(人民幣元)	0.33	0.34
— 攤薄(人民幣元)	0.33	0.34
建議末期股息	每股 6港仙 (相當於約 人民幣 4.87分)	每股 3港仙 (相當於約 人民幣 2.43分)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產總值	5,024,147	3,835,862
流動資產總值	7,656,267	5,248,102
資產總值	12,680,414	9,083,964
非流動負債總額	3,129,288	1,552,053
流動負債總額	4,132,213	3,225,928
負債總額	7,261,501	4,777,981
資產淨值	5,418,913	4,305,983

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	3	1,489,928	2,454,208
銷售成本		<u>(407,048)</u>	<u>(715,174)</u>
毛利		1,082,880	1,739,034
其他虧損淨額		(9,812)	(44,623)
其他收益		8,657	5,249
銷售及分銷開支		(88,347)	(43,406)
行政及其他開支		<u>(136,805)</u>	<u>(110,084)</u>
投資物業公平值變動前經營溢利		856,573	1,546,170
投資物業及分類為持作出售非流動資產之 公平值增加		200,467	255,881
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的 公平值收益		<u>496,888</u>	<u>—</u>
投資物業公平值變動後經營溢利		1,553,928	1,802,051
應佔共同控制實體溢利／(虧損)		119,157	(2,408)
融資收入	4(a)	3,407	5,108
融資成本	4(a)	<u>(5,507)</u>	<u>(6,996)</u>
除稅前溢利		1,670,985	1,797,755
所得稅	5(a)	<u>(502,020)</u>	<u>(613,880)</u>
年內溢利		<u>1,168,965</u>	<u>1,183,875</u>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		1,150,943	1,194,732
非控股權益		<u>18,022</u>	<u>(10,857)</u>
年內溢利		<u>1,168,965</u>	<u>1,183,875</u>
每股盈利	6		
基本(人民幣元)		<u>0.33</u>	<u>0.34</u>
攤薄(人民幣元)	6	<u>0.33</u>	<u>0.34</u>

有關應付及建議派付本公司權益持有人應佔年內溢利的股息詳情，請參閱附註16(c)。

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內溢利	<u>1,168,965</u>	<u>1,183,875</u>
年內其他全面收入：		
換算其他司法權區附屬公司財務報表產生的滙兌差額，經扣除零稅項	<u>(153)</u>	<u>(21,347)</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,168,812</u></u>	<u><u>1,162,528</u></u>
下列人士應佔：		
本公司權益持有人	<u>1,150,790</u>	<u>1,173,385</u>
非控股權益	<u>18,022</u>	<u>(10,857)</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,168,812</u></u>	<u><u>1,162,528</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	133,155	20,627
投資物業	8	4,707,800	3,773,100
於共同控制實體的權益		161,292	42,135
無形資產		11,381	—
遞延稅項資產		10,519	—
		<u>5,024,147</u>	<u>3,835,862</u>
流動資產			
發展中物業	9(a)	3,997,123	2,695,545
持作出售竣工物業	10	1,448,542	449,920
存貨	11	5	248
即期稅項資產		18,870	3,360
貿易及其他應收款項、預付款項	12	853,674	903,660
可供出售非上市股本證券		500	500
其他金融資產		—	10,000
短期銀行存款		120,000	—
受限制現金		19,422	19,329
現金及現金等價物	13	998,131	970,540
		<u>7,456,267</u>	<u>5,053,102</u>
分類為持作出售非流動資產		<u>200,000</u>	<u>195,000</u>
		<u>7,656,267</u>	<u>5,248,102</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	2,390,365	1,816,584
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	545,160	374,454
即期稅項負債		492,717	382,433
遞延收入		658,497	608,348
		<u>4,086,739</u>	<u>3,181,819</u>
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債		<u>45,474</u>	<u>44,109</u>
		<u>4,132,213</u>	<u>3,225,928</u>
流動資產淨值		<u>3,524,054</u>	<u>2,022,174</u>
資產總值減流動負債		<u>8,548,201</u>	<u>5,858,036</u>

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款	15	2,426,540	1,003,900
長期應付款項		—	6,376
遞延收入		27,851	7,035
遞延稅項負債		674,897	534,742
		<u>3,129,288</u>	<u>1,552,053</u>
資產淨值		<u>5,418,913</u>	<u>4,305,983</u>
權益			
股本	16	29,071	29,071
儲備		4,848,381	3,773,473
本公司權益持有人應佔總權益		4,877,452	3,802,544
非控股權益		541,461	503,439
權益總額		<u>5,418,913</u>	<u>4,305,983</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。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及呈列基準

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。

為籌備本公司股份於聯交所主板上市，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)進行重組(「重組」)以精簡集團架構。重組後，本公司成為現時本集團旗下各附屬公司的控股公司。重組詳情載於本公司二零一一年六月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)。本公司股份於二零一一年七月十三日在聯交所主板上市。

截至二零一二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與本集團所持共同控制實體權益。

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：

- 可供出售非上市股本證券；
- 其他金融資產；及
- 投資物業。

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。

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國際財務報告準則修訂。其中，與本集團財務報表有關的變更如下：

- 國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產*

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12號(修訂本)所得稅

根據國際會計準則第12號，遞延稅項須參考實體預期收回有關資產賬面值的方式所產生的稅項後果計量。就此而言，國際會計準則第12號(修訂本)引進可反駁的假設，即根據國際會計準則第40號投資物業，按公平值列賬的投資物業賬面值可通過出售收回。倘有關投資物業可折舊並以特定商業模式持有，而有關模式的目的並非透過出售而是隨時間推移實現投資物業所含絕大部分經濟利益，則可根據個別物業情況推翻該假設。

此前，倘投資物業根據租賃權益持有，則本集團假設有關物業的價值可通過使用收回，並相應計量遞延稅項。本集團確定位於中國內地的投資物業乃根據以隨時間推移消耗有關投資物業所含絕大部分經濟利益為宗旨的商業模式持有，因此對該等物業而言，經修訂國際會計準則第12號的假設被推翻。因此，本集團繼續採用通過使用收回物業價值的情況下原應採用的稅率計量與該等物業相關的遞延稅項。

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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銷售物業	1,462,048	2,439,121
物業管理服務	7,247	3,609
租金收入	19,863	11,051
其他	770	427
	<u>1,489,928</u>	<u>2,454,208</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。

4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(a) 融資成本／(收入)：		
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	151,609	47,583
其他借貸成本	11,637	20,656
減：撥充發展中物業及發展中投資物業資本的款項(附註)	(159,339)	(62,729)
	<u>3,907</u>	<u>5,510</u>
銀行費用及其他	1,600	1,486
利息收入	(3,407)	(5,108)
	<u>(1,800)</u>	<u>(3,622)</u>
	<u>2,100</u>	<u>1,888</u>

附註：截至二零一二年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年6.15%至9.66% (二零一一年：每年5.67%至9.66%)之比率撥充資本。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(b) 僱員成本：		
薪金、工資及其他福利	27,894	26,369
向定額供款退休計劃供款	4,942	1,557
以權益結算股份支付的開支	9,118	12,567
	<u>41,954</u>	<u>40,493</u>
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
攤銷	5,711	—
折舊	9,632	3,065
核數師薪酬—法定審計服務	2,160	2,027
出售物業成本	337,405	713,039
	<u>349,908</u>	<u>718,131</u>

5 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項指：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	259,384	443,021
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	111,635	199,794
	<u>371,019</u>	<u>642,815</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	131,001	(28,935)
	<u>502,020</u>	<u>613,880</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>1,670,985</u>	<u>1,797,755</u>
按除稅前溢利以25%稅率計算的所得稅	417,746	449,439
免繳中國企業所得稅之非中國實體的稅務影響	4,152	6,978
稅率差額	—	1,619
所宣派股息的預扣所得稅	9,950	14,500
不可扣稅開支的稅務影響	5,221	2,282
毋須課稅應佔共同控制實體溢利及收入的稅務影響	(29,802)	—
對未確認可扣減暫時差額的影響	—	1,572
對未確認未動用稅項虧損的稅務影響	10,064	4,374
中國附屬公司未分派溢利之預扣稅	700	4,301
已售竣工物業的土地增值稅	109,561	146,166
分類為持作出售非流動資產的土地增值稅	2,424	25,587
對土地增值稅的稅務影響	<u>(27,996)</u>	<u>(42,938)</u>
所得稅開支	<u>502,020</u>	<u>613,880</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%（二零一一年：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7%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1,150,943,000元(二零一一年：人民幣1,194,732,000元)及年內已發行3,500,000,000股普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔綜合溢利人民幣1,150,943,000元(二零一一年：人民幣1,194,732,000元)除以普通股加權平均數3,515,034,000股(二零一一年：3,529,750,000股)計算，結果如下：

	二零一二年	二零一一年
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
視作根據本公司首次公開發售前購股權計劃無償發行股份的影響	15,034,000	29,750,000
	<u>3,515,034,000</u>	<u>3,529,750,000</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：				
於二零一一年一月一日	8,752	11,723	3,344	23,819
添置	329	2,498	1,615	4,442
透過收購附屬公司添置	—	942	138	1,080
	<u>9,081</u>	<u>15,163</u>	<u>5,097</u>	<u>29,341</u>
於二零一一年十二月三十一日／ 二零一二年一月一日				
添置	6,341	416	2,003	8,760
轉撥自投資物業	113,400	—	—	113,400
	<u>128,822</u>	<u>15,579</u>	<u>7,100</u>	<u>151,501</u>
於二零一二年十二月三十一日				
累計折舊：				
於二零一一年一月一日	(1,565)	(3,251)	(833)	(5,649)
年內支出	(329)	(2,132)	(604)	(3,065)
	<u>(1,894)</u>	<u>(5,383)</u>	<u>(1,437)</u>	<u>(8,714)</u>
於二零一一年十二月三十一日／ 二零一二年一月一日				
年內支出	(5,011)	(3,557)	(1,064)	(9,632)
	<u>(6,905)</u>	<u>(8,940)</u>	<u>(2,501)</u>	<u>(18,346)</u>
於二零一二年十二月三十一日				
賬面淨值：				
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>
於二零一一年十二月三十一日	<u>7,187</u>	<u>9,780</u>	<u>3,660</u>	<u>20,627</u>

樓宇均位於根據中期租賃所持有的中國土地上。

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」)近期曾對估價物業所在位置及所屬類別的物業進行，根據其發出之估值報告，二零一二年七月三十一日，本集團以認定成本人民幣113,400,000元(二零一一年：無)轉撥，若干投資物業至自住樓宇。評估於中國之物業權益時，第一太平戴維斯採用直接比較法，並參考鄰近地區相若物業的近期交易。

二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣24,720,000元(二零一一年：人民幣2,420,000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
於二零一一年一月一日	1,012,450	1,192,800	2,205,250
透過收購附屬公司添置	—	1,059,752	1,059,752
添置	—	243,584	243,584
公平值調整	135,350	130,949	266,299
轉撥至投資物業	994,200	(994,200)	—
轉撥至分類為持作出售非流動資產	—	(1,785)	(1,785)
於二零一一年十二月三十一日	<u>2,142,000</u>	<u>1,631,100</u>	<u>3,773,100</u>
相當於：			
成本	453,565	1,191,331	1,644,896
公平值調整	1,688,435	439,769	2,128,204
	<u>2,142,000</u>	<u>1,631,100</u>	<u>3,773,100</u>
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	2,352,227	352,164	2,704,391
	<u>2,917,000</u>	<u>1,790,800</u>	<u>4,707,800</u>
賬面值：			
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>
於二零一一年十二月三十一日	<u>2,142,000</u>	<u>1,631,100</u>	<u>3,773,100</u>

本集團投資物業於二零一二年十二月三十一日由第一太平戴維斯重估。估值乃由第一太平戴維斯參考物業權益之市值(即物業經適當推銷後自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易之估計金額)作出。評估於中國之物業權益時，第一太平戴維斯採用投資法(收入法)並計及物業權益及復歸業權產生之當前租金收入，亦採用直接比較法並參考鄰近地區相若物業的近期交易，已就可比較物業與估價物業之交易日期、樓齡、建築面積等差異作出調整。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於本集團訂立租賃協議開始經營租賃，將若干持作出售竣工物業之用途更改為賺取租金收入，因此，本集團將若干持作出售竣工物業轉撥至投資物業。就此，轉撥之公平值收益人民幣496,888,000元已確認。

若干授予本集團之銀行貸款由賬面總值人民幣532,500,000元(二零一一年：人民幣2,671,534,000元)之投資物業及發展中投資物業共同擔保(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。

9 發展中物業

(a) 綜合財務狀況表內的發展中物業包括：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預期於一年內收回 待售發展中物業	<u>1,948,394</u>	<u>1,057,527</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>146,256</u> <u>1,902,473</u>	298,040 <u>1,339,978</u>
	<u>2,048,729</u>	1,638,018
	<u>3,997,123</u>	<u>2,695,545</u>

於二零一二年十二月三十一日，本集團金額為人民幣42,154,000元(二零一一年：人民幣41,610,000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。截至二零一二年十二月三十一日，本集團正與有關國土局協商變更該等物業的指定用途。

於二零一二年十二月三十一日，賬面總值為人民幣757,588,000元(二零一一年：人民幣151,357,000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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
在中國，租期50年或以上：	<u>378,763</u>	<u>586,947</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。

於二零一二年十二月三十一日，賬面總值為人民幣370,707,000元(二零一一年：人民幣117,796,000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，按成本列賬。

12 貿易及其他應收款項、預付款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期	24,078	22,795
逾期超過3個月但不足12個月	4,350	19,163
逾期超過12個月	21,650	43,010
貿易應收款項	50,078	84,968
預付營業稅及其他稅項	32,522	32,116
按金、預付款項及其他應收款項	771,074	786,576
	<u>853,674</u>	<u>903,660</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

現金及現金等價物包括：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>998,131</u>	<u>970,540</u>

於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
原貨幣 港元	<u>1,978</u>	<u>52,537</u>

14 貿易及其他應付款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付第三方款項		
貿易應付款項(附註)	640,986	477,868
預收款項	1,256,938	956,646
其他應付款項及應計費用	492,441	382,070
	<u>2,390,365</u>	<u>1,816,584</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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
3個月內	194,734	193,526
3至12個月	433,651	232,406
超過12個月	12,601	51,936
	<u>640,986</u>	<u>477,868</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12,601,000元(二零一一年：人民幣51,936,000元)，預期於一年後結算。

15 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行貸款及其他金融機構貸款如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期		
有抵押		
銀行貸款(附註(i)及(ii))	473,160	374,454
其他金融機構貸款		
— 即期部分(附註(i)及(iii))	50,000	—
無抵押		
銀行貸款(附註(i))	22,000	—
	<u>545,160</u>	<u>374,454</u>

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款(附註(i))	1,260,540	1,003,900
— 其他金融機構貸款		
— 非即期部分(附註(i)及(iii))	200,000	—
無抵押		
— 銀行貸款(附註(i))	966,000	—
	<u>2,426,540</u>	<u>1,003,900</u>
	<u>2,971,700</u>	<u>1,378,354</u>

於二零一二年十二月三十一日，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。

截至二零一二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6.15%至9.66%（二零一一年：每年5.67%至9.66%），並以下列資產作擔保：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
受限制現金	19,422	19,329
投資物業	470,736	1,627,534
發展中投資物業	61,764	1,044,000
持作開發以供出售之租賃土地	—	21,270
待售發展中物業	757,588	130,087
持作出售竣工物業	370,707	117,796
	<u>1,680,217</u>	<u>2,960,016</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)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，於董事預計因業務需要而無法履行契諾時與放款人溝通。
- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日，本集團未遵守若干銀行貸款及其他借貸之相關契諾規定，主要是由於(1)一間營運附屬公司未能於二零一二年末達致若干資產負債表比率；及(2)一間營運附屬公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度分派溢利，而相關貸款協議限制進行溢利分派。因此，有關貸款結餘總額人民幣330,000,000元（二零一一年：無）於二零一二年十二月三十一日綜合財務狀況表分類為流動負債。
- (iii) 倘售出有關物業可售面積70%，則須提早償還借貸人民幣250,000,000元（「70%上限」），惟截至呈報日期，已訂約出售面積不足可售總面積55%，故董事視該借貸為二零一二年十二月三十一日非流動負債（二零一一年：無）。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 股本及儲備

(a) 股本

	二零一二年		二零一一年	
	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	3,500,000	35,000	10	—
透過公開發售發行股份	—	—	525,000	5,250
資本化發行	—	—	2,974,990	29,750
於十二月三十一日	<u>3,500,000</u>	<u>35,000</u>	<u>3,500,000</u>	<u>35,000</u>

- (i) 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權利。
- (ii) 於二零一零年十月十三日完成重組後，於二零一一年一月一日之股本指本公司已發行股本，分為10,000股每股面值0.01港元的股份。
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度：
- (a) 根據本公司股東二零一一年六月二十日通過的書面決議案，本公司法定股本由380,000港元增至80,000,000港元。
- (b) 本公司股份於二零一一年七月十三日在聯交所上市，股份總數為3,500,000,000股，其中525,000,000股股份(本公司股份總數的15%)向公眾發行。本公司公開發售所得款項總額約為1,517,250,000港元。
- (c) 此外，本公司於二零一一年七月十三日透過資本化本公司股份溢價賬29,749,900港元(相當於人民幣24,710,000元)按面值向股東發行2,974,990,000股每股面值0.01港元之普通股。

(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非人民幣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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已宣派及已派付中期股息每股普通股0.07港元	—	200,778
呈報期後擬派末期股息每股普通股0.06港元 (二零一一年：每股普通股0.03港元)	<u>170,289</u>	<u>85,124</u>
	<u>170,289</u>	<u>285,902</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，並無宣派中期股息(二零一一年：每股普通股0.07港元)。

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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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0.03港元 (二零一一年：本公司上市前向當時股東派付50,000,000港元)	<u>85,000</u>	<u>41,581</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」)是本集團的旗艦項目，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，批發商鋪單位的總建築面積(「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，彙聚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。年內，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。

回顧年內，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。

二零一二年，漢正街關閉約20個市場，原商戶已大部分入駐漢口北項目。為配合漢正街市場搬遷至漢口北項目的規劃和建設，當地政府的塔子湖東路及岱家山橋樑改造已於回顧年內竣工，而直通漢口北項目的輕軌一號線延長線亦預計於二零一三年建成，解放大道下延線擬於二零一四年建成。漢口北將「集外環線、出口高速公路、機場路、軌道交通於一身」，成為「四通八達」的要地。

截至二零一二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14.51億元，較去年同期減少39.6%，主要是由於二零一二年交付的總建築面積較二零一一年同期減少所致。回顧年內，漢口北項目已售出及交付的總建築面積為119,797平方米，每平方米平均售價為人民幣12,112元，平均售價較二零一一年上升34.9%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，漢口北項目總出租面積達約138,486平方米，租金收入總金額為人民幣19,900,000元，較二零一一年增長79.7%。

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业。總建築面積約為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鋪。

截至二零一二年十二月三十一日為止，第一企業社區·武漢項目的一至三期、1號高層辦公樓已竣工，已建成總建築面積共約40萬平方米；第四期項目估計於二零一六年上半年竣工。

第一企業社區·長沙總部基地

本集團於二零一二年一月取得長沙市開福區一幅土地，並計劃將其發展成為「卓爾第一企業社區·長沙總部基地」項目，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。一期工程預計將於二零一三年竣工。預計將吸引國內大型企業的湖南分部及湖南省內中型企業入駐。

武漢客廳

總建築規模達到約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起投入營運。此外，武漢客廳首批四棟高層服務式公寓已於年內開始預售。

漢口北·卓爾生活城

漢口北·卓爾生活城包括卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑兩個住宅開發項目，均位處武漢盤龍城經濟技術開發區。

卓爾湖畔豪庭

本集團旗下漢口北首個大型生活服務中心 — 漢口北·卓爾生活城(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。

卓爾築錦苑

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

卓爾國際金融中心

本集團與惠譽房地產股份有限公司共同開發的項目卓爾國際金融中心地處武漢市中心金融區，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。回顧年內項目已開始施工，第一期項目預期於二零一四年竣工。

武漢卓爾職業足球俱樂部

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。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

營業額由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣2,454,200,000元減少39.3%至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，主要是由於本集團物業銷售收益減少。本集團來自租金收入的收益由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣11,100,000元增加79.7%至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，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二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣2,439,100,000元減少40.1%至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。

本集團物業銷售收益主要來自銷售漢口北項目的批發商場單位及第一企業社區項目的辦公室及零售單位。年內有關項目的建築面積及平均售價連同二零一一年比較數字載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年 平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣/ 平方米	二零一一年 平均售價 (已扣除 營業稅) 人民幣/ 平方米				
已售 建築面積 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	已售 建築面積 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	已售 建築面積 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	
漢口北項目	119,797	12,112	1,450,954	267,694	8,979	2,403,652
第一企業社區	3,470	3,197	11,094	7,253	4,890	35,469
總計	<u>123,267</u>	<u>1,462,048</u>	<u>274,947</u>	<u>2,439,121</u>		

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團來自物業銷售的營業額減少，主要是由於年內交付的總建築面積減少。漢口北項目的已售總建築面積由截至二零一一年十二月三十一日止年度的267,694平方米減少55.2%至截至二零一二年十二月三十一日止年度的119,797平方米，而平均售價由截至二零一一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣8,979元增加34.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣12,112元。

租金收入

本集團租金收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣11,100,000元大幅增加79.7%至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，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

銷售成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣715,200,000元減少43.1%至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，主要是由於物業銷售減少。

毛利

毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣1,739,000,000元減少37.7%至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，主要是由於物業銷售減少。本集團毛利率由二零一一年的70.9%增至二零一二年的72.7%，主要因漢口北項目批發商場單位的平均售價上漲所致。

其他虧損淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度，持作轉售的若干非流動資產被出售，產生出售虧損人民幣9,800,000元(二零一一年：人民幣44,600,000元)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣43,400,000元增加103.5%至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，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人民幣45,200,000元所致。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣110,100,000元增加24.3%至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，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23,100,000元；及(ii)娛樂及相關開支增加人民幣19,300,000元，惟部分由本公司於二零一一年七月十三日在聯交所主板上市(「上市」)而產生之相關法律及專業費用減少人民幣18,300,000元所抵銷。

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。截至二零一二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200,500,000元(二零一一年：人民幣255,900,000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496,900,000元(二零一一年：無)。本集團投資物業公平值於截至二零一二年及二零一一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。

分佔共同控制實體的溢利／(虧損)

分佔共同控制實體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119,200,000元(二零一一年：虧損人民幣2,400,000元)，反映截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團所持50%股權分佔該實體溢利的部分。

融資收入／(成本)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團計入收益表的融資成本淨額為人民幣2,100,000元(二零一一年：人民幣1,900,000元)。

所得稅

所得稅由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣613,900,000元減少18.2%至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，主要是由於本集團經營溢利減少令中國企業所得稅減少，中國土地增值稅亦減少。本集團實際稅率由截至二零一一年十二月三十一日止年度的34.1%降至截至二零一二年十二月三十一日止年度的30.0%。

年內溢利

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利人民幣1,169,000,000元。本公司權益持有人應佔溢利為人民幣1,150,900,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣1,194,700,000元減少3.7%。

流動資金及資本來源

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣998,100,000元(二零一一年：人民幣970,500,000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

截至二零一二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8,800,000元及人民幣295,600,000元(二零一一年：人民幣4,400,000元及人民幣243,600,000元)。

銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一二年十二月三十一日，本集團的長期及短期貸款總額為人民幣2,971,700,000元，較二零一一年十二月三十一日的人民幣1,378,400,000元增加人民幣1,592,300,000元。所有貸款以本集團的功能貨幣人民幣計值。

有關本集團計息貸款的詳情載於財務報表附註15。

負債比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團的負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)為54.8%(二零一一年：32.0%)。

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

於二零一二年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值人民幣1,680,200,000元(二零一一年：人民幣2,960,000,000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。

於二零一二年十二月三十一日，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1,575,500,000元(二零一一年：人民幣998,800,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用總計842名(二零一一年：598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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣41,900,000元(二零一一年：人民幣40,500,000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。

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，本公司籌得首次公開發售所得款項淨額1,499,300,000港元(相當於人民幣1,208,800,000元)。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團已按如下方式動用所得款項淨額人民幣894,400,000元(相當於74.0%)：

- 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；及
- 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。

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。

展望

隨著美國財政懸崖及歐債危機逐漸穩定，加上中國亦於年內順利召開十八大會議，全球經濟及國內政治環境較去年穩定。此外，國家政府亦於下半年通過減息等措施為市場增加資金的流動性，刺激中國房地產市場於下半年回暖。因此，本集團對二零一三年的商用房地產市場充滿信心。

在十八大、中央政治局會議及中央經濟工作會上，城鎮化被認為是擴大內需的最大潛力，這將成為未來經濟的主要增長點之一。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。本集團於二零一二年發展若干新項目，包括卓爾第一企業社區•長沙總部基地、瀋陽客廳並計劃漢口北服裝加工園區的發展。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團有土地儲備約5,100,000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。

遵守企業管治常規守則

本公司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，本公司於截至二零一二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A.2.1

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。

截至二零一二年十二月三十一日，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A.6.7

根據企業管治守則之守則條文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非執行董事傅高潮先生另有業務纏身，並無出席於二零一二年五月八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

截至二零一二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，截至二零一二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

截至二零一二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。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，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。

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

二零一三年三月二十二日（星期五）舉行的董事會會議建議向於二零一三年五月二十二日（星期三）名列本公司股東名冊的本公司股東派發末期股息（「末期股息」）每股6港仙（相當於每股約人民幣4.87分）。末期股息預期於二零一三年六月底前以港元支付，惟須待股東在即將於二零一三年五月十三日（星期一）舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後方可作實。

暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

(a) 為確定出席股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將自二零一三年五月九日(星期四)起至二零一三年五月十三日(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，最遲須於二零一三年五月八日(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。

(b) 為釐定有權享有末期股息的資格

末期股息須待股東於股東週年大會批准後方可作實。釐定有權享有截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息的記錄日期為二零一三年五月二十二日(星期三)，屆時本公司將向二零一三年五月二十二日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付末期股息。本公司將自二零一三年五月二十日(星期一)起至二零一三年五月二十二日(星期三)(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。為符合資格收取末期股息，最遲須於二零一三年五月十六日(星期四)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。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一三年五月十三日(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。

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>。本集團截至二零一二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

於本公佈中，已採用1港元兌人民幣0.81085元之匯率(倘適用)，惟僅供說明，並不表示任何金額已經或應可或可以於有關日期或任何其他日期按該匯率或任何其他匯率換算。

香港，二零一三年三月二十二日

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。