

# ZALL 卓尔发展

Zall Development Group Ltd.

卓爾發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2098



年報 2015



## 目錄

- 2 公司資料
- 4 財務摘要
- 5 主席報告
- 9 管理層討論及分析
- 21 董事及高級管理層履歷詳情
- 24 董事會報告
- 39 企業管治報告
- 46 獨立核數師報告
- 48 綜合損益表
- 49 綜合損益及其他全面收益表
- 50 綜合財務狀況表
- 52 綜合權益變動表
- 54 綜合現金流量表
- 55 財務報表附註
- 140 主要物業資料
- 144 財務概要

## 關於 卓爾發展集團有限公司

卓爾發展集團有限公司(「本集團」)正調整其主要業務活動為開發及營運由物流及倉儲、電商及金融服務支援的綜合批發貿易平台。本集團的傳統業務—物業發展將僅為主營項目的一部分，及本集團將以實體市場、物流及物業為基礎，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，並積極推進和佈局跨境貿易、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，打造全球最大的消費品B2B交易平台和數據庫。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

閻志先生(聯席主席兼行政總裁)  
(於二零一五年八月十七日調任為聯席主席)  
于剛博士(聯席主席)  
(於二零一五年八月十七日獲委任)  
崔錦鋒先生  
王創先生(於二零一五年十二月二十三日獲委任)  
彭池先生(於二零一六年四月十一日調任)

### 獨立非執行董事

張家輝先生  
吳鷹先生(於二零一六年二月二十九日獲委任)  
衛哲先生(於二零一六年四月十一日獲委任)

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

### 中國總部

中國  
湖北省武漢市  
盤龍城經濟開發區  
楚天大道1號  
第一企業社區  
Zall Plaza  
郵編：430000

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
交易廣場2座  
16樓1606室

### 審核委員會

張家輝先生(主席)  
吳鷹先生(於二零一六年二月二十九日獲委任)  
衛哲先生(於二零一六年四月十一日獲委任)

## 公司資料(續)

提名委員會	吳 鷹先生(主席) (於二零一六年二月二十九日獲委任) 崔錦鋒先生 衛 哲先生(於二零一六年四月十一日獲委任)
薪酬委員會	衛 哲先生(主席) (於二零一六年四月十一日獲委任) 吳 鷹先生(於二零一六年二月二十九日獲委任) 彭 池先生
公司秘書	馬永明先生
公司網站	<a href="http://www.zallcn.com/">http://www.zallcn.com/</a>
授權代表	崔錦鋒先生(於二零一五年十二月二十三日獲委任) 馬永明先生
香港股份登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東 183 號 合和中心 22 樓
主要股份過戶登記處	Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited 4th Floor, Royal Bank House 24 Shedden Road George Town Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands
法律顧問	盛德國際律師事務所 胡百全律師事務所
核數師	畢馬威會計師事務所 執業會計師
主要往來銀行	交通銀行 中國建設銀行 中國民生銀行股份有限公司 漢口銀行 中國工商銀行

# 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(附註)		
— 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

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二零一五年度之股份拆細而作追溯調整。

# 主席報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾發展集團有限公司(「卓爾發展」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告。

## 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。

## 主席報告(續)

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。

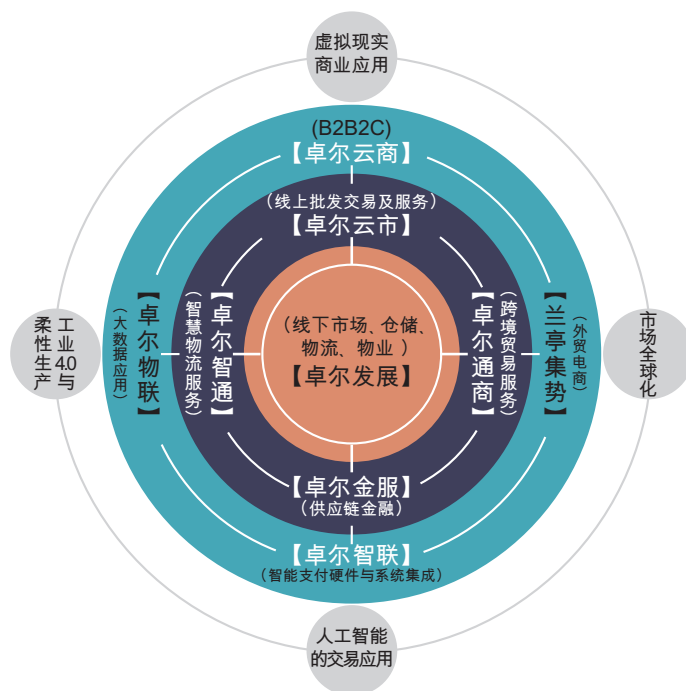
**【卓爾智聯】**業務群，專注於物流、支付智能硬件的研發、製造與應用。同時構建圍繞各種交易場景的支付體系，積極申請第三方支付牌照，為卓爾交易平台生態圈提供支付和硬件支持。

**【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。

## 主席報告(續)

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



## 主席報告(續)

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。

**閻志**

聯席主席

香港，二零一六年三月三十一日

# 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。

## 管理層討論及分析(續)

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餘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。

## 管理層討論及分析(續)

卓爾第一企業社區— 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，目標成為華中更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餘家廠商入駐。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、專線、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，着力打造以「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。

### 線上業務

主要為由卓爾購、卓金服及卓服匯三大線上平臺支撐的卓爾雲市場計劃。

# 管理層討論及分析(續)

## 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綫上和綫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。

### 綫上綫下產業融合進行平臺戰略布局

卓爾雲市通過綫上綫下產業融合進行平臺戰略布局是未來發展的核心，用戶通過綫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。

## 管理層討論及分析(續)

### 擴大中小批發商用戶量和交易額

卓爾購作為華中最大的線上線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，註冊用戶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年的營業額年度註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，卓金服註冊用戶數為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。物流佔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。

## 管理層討論及分析(續)

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線上服務，定位商戶服務助理。通過線上加載物流配送、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、倉儲物業等在線數據處理與交易服務，將線下和線上的業務有機融合。

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，在功能上線後，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線上、線下互通，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，註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。

# 管理層討論及分析(續)

## 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					
	已售 建築面積 (平方米)	二零一五年 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)	二零一四年 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	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
荆州卓爾城	14,806	4,107	60,806	—	—	—
第一企業社區 —						
長沙	6,944	4,500	31,249	—	—	—
總計	122,559		695,951	254,143		1,894,744

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，荆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。



## 管理層討論及分析(續)

### 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。

## 管理層討論及分析(續)

### 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元，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之人民幣1,572,800,000元增長約29.6%。

## 管理層討論及分析(續)

### 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。

## 管理層討論及分析(續)

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董事會報告。

### 配售事項所得款項之用途

於二零一五年八月六日，本公司與于剛博士(作為認購人)(「認購人」)訂立股份認購協議(「認購協議」)，據此，認購人已有條件同意認購及本公司已有條件同意配發及發行合共53,448,000股本公司普通股(「認購股份」)，代價約為155,000,000港元，每股認購股份之認購價為2.90港元(「認購事項」)。

認購股份之總面值為534,480港元。每股認購股份2.90港元之認購價較：(a)股份於二零一五年八月五日(即緊接認購協議日期前之最後交易日)於聯交所所報之收市價每股3.04港元折讓約4.61%；(b)股份於二零一五年八月六日(即認購協議日期)於聯交所所報之收市價每股3.10港元折讓約6.45%；及(c)股份於截至及包括二零一五年八月五日(即緊接認購協議日期前之日期，包括首尾兩日)止之最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約3.018港元折讓約3.91%。

根據股份於二零一五年八月六日(即認購協議日期)之收市價每股3.10港元，認購股份之市值約為166,000,000港元。按所得款項淨額約155,000,000港元計，每股認購股份之淨價為2.90港元。認購事項之所得款項淨額擬用於發展本公司之電子商務業務及作其他一般企業用途。於本報告日期，全部所得款項已按計劃使用。

### 主要風險及不確定性

本集團之財務狀況、營運業績、業務及前景將受多項風險及不確定因素影響。以下為本集團識別之主要風險及不確定性。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大之風險。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務風險

由於本集團業務主要在中國進行，本集團依賴中國經濟之持續增長。中國消費水平之任何下降趨勢或本集團有業務營運之任何海外市場可能對本集團業務、財務狀況及業績帶來重大不利影響。此外，本集團營運之行業為高度競爭之行業，其中本集團之競爭者包括多家提供與本集團服務類似之國際及中國公司。

### 行業風險

近年來，中國之物業發展市場同時受經濟趨勢及政府政策之影響，如房地產行業採納之分類監管辦法及雙邊監管辦法，按揭水平及擁有權之變動、利率變動、供需條件以及中國之整體經濟波動。

另外，本集團正在實施戰略轉型，在新的業務領域可能會碰到新的風險，比如激烈的行業競爭，使得利潤率降低；新業務領域的行業標準和法規尚不健全，在業務的拓展有執行的風險；另外，電商等新業務是利用互聯網這一新興技術開展業務活動的，而互聯網上眾多黑客的存在對數據庫的安全構成了威脅互聯網技術安全性風險。

### 營運風險

營運風險為內部程序、職員及系統或外部事件之不足或失誤所導致之損失。管理營運風險之責任基本上由各個功能之分部及部門肩負。本集團承認營運風險不能完全消除，且很多時候都未必會達致成本效益。

本集團之主要功能經由本身之標準營運程序、權限及匯報框架作出指引。本集團將不時識別及評估主要營運風險，並盡早將風險問題向高級管理層匯報，以便採取適當風險應對措施。

### 金融風險

本集團之金融風險管理載於綜合財務報表附註33。

# 董事及高級管理層履歷詳情

## 執行董事

**閻志先生**，43歲，為本公司的董事會聯席主席兼行政總裁、本集團的執行董事兼創辦人，主要負責制訂本集團之整體業務及投資策略並監督其項目規劃、業務及經營管理。彼擁有約十一年的商用物業及批發商場行業經驗以及約20年多個行業的企業管理經驗。閻先生於二零一一年十一月二十一日獲委任為聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司(股份代號：8233)的非執行董事兼主席。閻先生自二零一六年三月三十日起獲委任為紐約證券交易所上市公司LightInTheBox Holding Co., Ltd. 董事。

閻先生於二零零八年二月獲得武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位及二零一三年獲得長江商學院高級工商管理碩士學位。

閻先生於二零一零年十二月十六日獲委任為董事，後於二零一一年六月二十日獲重選為執行董事並於二零一五年八月十七日擔任董事會聯席主席。

**于剛博士**，56歲，為中國領先電子商務公司1號店之聯合創始人兼名譽董事長。于博士擁有豐富的電子商貿及營運以及物流管理經驗。於創辦1號店前，彼曾於戴爾公司擔任全球採購副總裁。于博士亦曾於亞馬遜網站出任全球供應鏈營運副總裁。加入亞馬遜前，于博士曾任美國德州大學奧斯汀分校邁康商學院管理科學及資訊系統學系的Jack G. Taylor 座席教授、營運及物流管理中心(Center for Management of Operations and Logistics)總監及不確定性決策研究中心(Center for Decision Making under Uncertainty)聯席總監。于博士亦為CALEB Technologies Corporation之創始人、前主席兼首席執行官。于博士於一九八二年取得武漢大學理學學士學位，並於一九八五年獲得康乃爾大學理學碩士學位。于博士於一九九零年獲賓夕凡尼亞大學沃爾頓商學院頒授博士學位。于博士自二零一六年三月三十日起獲委任為紐約證券交易所上市公司LightInTheBox Holding Co., Ltd. 董事。

于博士於二零一五年八月十七日獲委任為董事會執行董事及聯席主席。

**崔錦鋒先生**，37歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。彼於二零零五年七月加入本集團，主要負責湖北省以外項目的整體日常管理。崔先生有逾十一年批發市場及商用物業行業經驗。彼於二零零零年六月獲得江漢大學汽車製造與維修專業文憑，於二零一四年七月取得香港中文大學工商管理碩士學位。

**王創先生**，39歲，為本公司副總裁，漢口北集團有限公司執行總裁。王先生於二零一四年加入本集團並於二零一五年十二月二十三日獲委任為執行董事。彼已累積逾16年的政府部門、國有企業工作經驗以及城市建設行業經驗。王先生於一九九九年獲得武漢理工大學本科畢業文憑，二零零七年獲得武漢大學研究生畢業文憑。王先生於二零一四年自湖北省人力資源和社會保障廳獲得高級經濟師資格證書。

**彭池先生**，53歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事並於二零一六年四月十一日調任為執行董事。彭先生擁有逾17年房地產開發及大型基建管理經驗。一九九九年五月至今，彭先生一直擔任廈門長升大酒店有限公司董事。二零零一年七月至二零零四年三月，彼擔任廈門榮泰房地產開發有限公司董事。二零零四年五月至二零零六年十二月彭先生擔任湖北荆東高速公路建設開發有限公司總經理。二零零四年五月至今，彭先生一直擔任武漢市天時物業發展有限責任公司董事。二零零八年一月至今，彭先生一直擔任湖北鄂東長江公路大橋有限公司董事。彭先生於一九八四年七月獲得湖北大學歷史文學學士學位。

## 董事及高級管理層履歷詳情(續)

### 獨立非執行董事

**張家輝先生**，41歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。張先生擁有逾18年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及兩間聯交所創業板(「創業板」)上市公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至二零一二年七月擔任聯交所主板上市公司和嘉資源控股有限公司財務總監兼公司秘書，並於二零零九年十月至二零一二年七月擔任和嘉資源控股有限公司執行董事。彼於二零一二年八月至今一直擔任聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司財務總監。張先生為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。彼於一九九七年十一月獲得香港理工大學會計學士學位，並於二零零八年一月獲授University of Bradford工商管理碩士學位。

**吳鷹先生**，56歲，於二零一六年二月二十九日獲委任為獨立非執行董事。吳先生自二零零八年十月起為中澤嘉盟投資有限公司之主席。於加入中澤嘉盟投資有限公司前，吳先生擔任UT斯達康(中國)有限公司之主席及首席執行官十二年。吳先生於電訊業及企業資本投資方面擁有豐富經驗。吳先生於一九八二年獲得北京工業大學電子工程學士學位及於一九八八年獲得美國新澤西理工學院電子工程碩士學位。

**衛哲先生**，45歲，於二零一六年四月十一日獲委任為獨立非執行董事。衛先生在中國投資及營運管理方面擁有超過15年經驗。於二零一一年推出私募股本投資基金嘉御(中國)投資基金I期(Vision Knight Capital (China) Fund I, L.P.)前，衛先生曾擔任世界領先B2B電子商務公司阿里巴巴網絡有限公司的執行董事兼首席執行官約五年，期間成功帶領該公司進行首次公開發售並於二零零七年在聯交所上市。阿里巴巴網絡有限公司於二零一二年六月已撤銷其上市地位。於加入阿里巴巴網絡有限公司前，衛先生於二零零零年至二零零二年間擔任歐洲和亞洲領先的家居裝飾零售商Kingfisher plc當時的附屬公司百安居中國的首席財務官，並於二零零二年至二零零六年擔任該公司的總裁。在衛先生的領導下，百安居中國成為中國最大的家居裝飾零售商。於二零零三年至二零零六年，衛先生亦為翠豐集團中國採購辦事處翠豐亞洲有限公司的首席代表。在此之前，衛先生曾於一九九八年至二零零零年擔任東方證券有限責任公司(現為東方證券股份有限公司)投資銀行總部總經理，及於一九九五年至一九九八年在普華永道會計財務諮詢公司(現屬普華永道旗下)擔任企業融資部經理。衛先生曾擔任滙豐銀行(中國)有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司的非執行董事以及500.com Limited的獨立董事，亦曾為中國連鎖經營協會的副會長。衛先生於二零一零年獲《Finance Asia》雜誌選為「中國最佳行政總裁」之一。衛先生亦為聯交所上市公司電訊盈科有限公司及中奧到家集團有限公司的非執行董事，以及紐約證券交易所上市公司樂居控股有限公司和上海證券交易所上市公司上海晨光文具股份有限公司的獨立董事。彼持有上海外國語大學國際商業管理學士學位，並於倫敦商學院完成企業融資課程。

### 高級管理層

**朱國輝先生**，39歲，為本公司首席財務官。朱先生於二零一四年八月加入本集團，主要負責本公司的財務管理及資本市場，於香港及中國內地的資本市場擁有逾15年的經驗。於加入本公司前，朱先生已於多家金融機構任職，包括瑞信、惠理集團(股份代號：806，一間於聯交所主板上市的公司)及法國巴黎銀行，負責有關首次公開發售的交易、合併及收購、直接投資及企業融資等工作。朱先生持有中央財經大學的經濟學士學位以及香港大學的國際工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷詳情(續)

**劉琴女士**，47歲，為漢口北集團有限公司執行副總裁。彼於二零零七年加入本集團，負責武漢大世界項目的日常管理。劉女士有逾15年房地產銷售、人力資源管理及行政管理經驗。劉女士畢業於武漢市廣播電視大學，獲得經濟管理文憑。劉女士現於清華大學攻讀高層管理人員工商管理碩士學位。劉女士自二零一一年十一月二十一日起獲委任為聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司執行董事。

**李斌先生**，45歲，漢口北集團有限公司執行副總裁。李先生現負責本集團漢口北國際商品交易中心的日常營運管理及物業管理。李先生有逾16年物業管理及市場管理經驗。李先生於二零零七年七月加入本集團，出任武漢漢口北市場管理有限公司總經理並曾擔任本集團多個職位。李先生自一九九九年五月至二零零七年六月擔任美佳物業管理(深圳)有限公司武漢分公司物業管理處經理。李先生於一九九五年獲得湖北大學漢語言文學教育專業文憑。

**曹天斌先生**，47歲，本集團招商部總經理，主要負責長沙項目的整體市場推廣及推銷。曹先生擁有約六年的批發市場及投資管理業經驗及逾19年的商業項目營運管理經驗。彼於二零零八年八月加入本集團，擔任漢口北集團有限公司招商部總經理，亦自二零零九年十月起擔任武漢漢口北市場管理有限公司的總經理助理。於二零零八年八月加入本集團前，曹先生自一九九六年八月至二零零八年七月任武漢文華印務有限公司副總經理。曹先生於一九九一年七月取得蘭州理工大學(前稱甘肅工業大學)機械及電子工程學文憑，並於二零零一年十二月取得中南財經政法大學的金融專業碩士學位。

**胡毅先生**，38歲，為武漢卓爾電商集團有限公司之行政總裁。胡先生於二零一五年十月加入本集團。彼負責本集團電商業務之業務營運及日常管理。胡先生於網絡方面擁有豐富經驗，擅於電商業務營運、產品設計及研發管理。加入本集團前，彼曾任中國領先電子商務公司1號店中央營運中心之總經理。胡先生於二零零零年取得湖北大學之電腦軟件專業學士學位。

**閔雪琴女士**，32歲，漢口北集團有限公司執行副總裁。閔女士於二零零八年加入本集團，主要負責漢口北國際商品交易中心的服務管理及融資工作，累積近8年的商用物業及批發商場行業及金融行業經驗。閔女士於二零零六年獲得中南財經政法大學工商管理畢業文憑，並於二零一三年攻讀武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位。

除本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度概無就任何董事資料的變動而須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條項下(a)至(e)及(g)段予以披露。



# 董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

## 一般資料

本公司於二零一零年九月二十二日在開曼群島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)註冊成立為獲豁免有限公司。

## 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註14。除本年報「管理層討論及分析」一節所述之業務轉型外，本集團之主要業務性質於回顧年度內並無任何重大變動。

## 業務回顧及表現

於回顧年度內，本集團業務回顧、本集團表現之討論及分析，本集團未來業務發展之討論、本公司業務展望、本集團可能面臨之潛在風險及不確定性及截至二零一五年十二月三十一日止年度發生之影響本公司之重大事件分別於本年報第5至8頁「主席報告」一節及第9至20頁「管理層討論及分析」一節提供。本公司與其主要利益相關人士之關係詳情載於本年報第29頁董事會報告之「與僱員、供應商及客戶之關係」一段。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之表現分析採用之財務表現指標於本年報第15至19頁「管理層討論及分析」一節提供。

此外，本集團參考環境及社會相關主要表現指標及政策以及遵守對本公司有重大影響之相關法律法規之表現詳情於本年報第37至38頁董事會報告之「環境、社會及管治」一段。

## 業績及分配

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的溢利載於第48頁的綜合損益表。

董事會並不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息。

本公司股東並無亦毋須根據任何安排放棄或同意放棄股息。

## 財務報表

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的溢利及本公司以及本集團於有關日期的事務載於第48頁至第139頁。

# 董事會報告(續)

## 儲備

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第53頁。

## 可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，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)計算的本公司可供分派儲備約為人民幣568,446,000元(二零一四年：人民幣1,065,684,000元)。董事會並不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：無)。

## 股本

本公司股本截至二零一五年十二月三十一日止年度及於當日之變動載於本財務報表附註32。

根據本公司於二零一五年十月十六日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司股本中每股0.01港元之各已發行及未發行股份分拆為三(3)股每股面值為0.00333港元之拆細股份，自二零一五年十月十六日起生效(「股份拆細」)。股份拆細完成後，本公司80,000,000港元之法定股本分為24,000,000,000股每股面值為0.00333港元之拆細股份，其中10,660,344,000股每股面值為0.00333港元之拆細股份將予發行，於股份拆細生效後繳足或入賬列作繳足。

## 優先購買權

本公司之組織章程細則(「細則」)或開曼群島法例概無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之優先購買權規定。

## 購股權計劃

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃(「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」)，以激勵及回報對本集團業務成功有貢獻的合資格參與者。

### A. 購股權計劃

購股權計劃主要條款概述如下：

#### 1. 購股權計劃的目的

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

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

# 董事會報告(續)

## 2. 購股權計劃的參與者

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

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

## 3. 可根據購股權計劃發行的股份總數

行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的股份數目合共不超過1,050,000,000股(股份拆細於二零一五年十月十九日起生效後)。

## 4. 各參與者根據購股權計劃的最高配額

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

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

## 5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限

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

## 6. 行使購股權前必須持有的最少期限

除非董事另有規定，否則已授出的購股權在行使前並無指定持有的最少期限。

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

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

# 董事會報告(續)

## 8. 釐定行使價的基準

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

## 9. 購股權計劃的餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日起生效，為期 10 年。

自採納購股權計劃以來及直至二零一五年十二月三十一日，概無根據購股權計劃授出購股權。

## B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款概述如下：

### 1. 首次公開發售前購股權計劃的目的

首次公開發售前購股權計劃旨在表揚曾經或可能對本集團有貢獻的首次公開發售前合資格參與者(定義見下文2段)。首次公開發售前購股權計劃使合資格參與者(定義見下文)可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

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

### 2. 首次公開發售前購股權計劃的參與者

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

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

- 3. 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，所有購股權已獲行使或已失效，並且不可根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權。

## 董事會報告(續)

### 4. 根據首次公開發售前購股權計劃授出之購股權於二零一五年十二月三十一日之變動詳情如下：

承授人及職務	於二零一五年	截至二零一五年	截至二零一五年	於二零一五年
	一月一日 已授出之 尚未行使購股權 項下股份數目	十二月三十一日 止年度對股份 拆細完成後 之購股權 數目的影響	十二月三十一日 止年度已註銷/ 已失效/已行使 的購股權數目	十二月三十一日 尚未行使 購股權數目
<b>董事</b>				
閻志	14,875,000	29,750,000	(44,625,000)	—
崔錦鋒	1,487,500	2,975,000	(4,462,500)	—
方黎	1,190,000	2,380,000	(3,570,000)	—
王丹莉	1,338,750	2,677,500	(4,016,250)	—
傅高潮	1,487,500	2,975,000	(4,462,500)	—
<b>高級管理層及/或 本集團其他僱員</b>				
田旭東	1,190,000	2,380,000	(3,570,000)	—
劉琴	892,500	1,785,000	(2,677,500)	—
李斌	788,375	1,576,750	(2,365,125)	—
曹天斌	788,375	1,576,750	(2,365,125)	—
安升龍	714,000	1,428,000	(2,142,000)	—
田虎	714,000	1,428,000	(2,142,000)	—
閻雪琴	714,000	1,428,000	(2,142,000)	—
張晶	446,250	892,500	(1,338,750)	—
張雪飛	446,250	892,500	(1,338,750)	—
黃萱	446,250	892,500	(1,338,750)	—
曾宇	446,250	892,500	(1,338,750)	—
明漢華	297,500	595,000	(892,500)	—
劉虹	297,500	595,000	(892,500)	—
丁勝	297,500	—	(297,500)	—
彭濤	297,500	595,000	(892,500)	—
<b>總計</b>	<b>29,155,000</b>	<b>57,715,000</b>	<b>(86,870,000)</b>	<b>—</b>

於二零一五年十二月三十一日，首次公開發售前購股權計劃項下並無尚未行使之購股權。

## 董事會報告(續)

### 5. 首次公開發售前購股權計劃項下須行使股份的期限：

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

### 6. 首次公開發售前購股權計劃項下授出的任何特定購股權的股份認購價須為每股 0.2903 港元(於股份拆細完成後經調整)。

## 主要供應商及客戶

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額佔本集團銷售總額約 15.8% (二零一四年：3.4%)，而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約 5.4% (二零一四年：1.4%)。

於回顧年度內，本集團五大供應商應佔採購總額佔本集團採購總額約 57.3% (二零一四年：43.1%)，而本集團最大供應商應佔採購成本則佔本集團採購成本約 25.0% (二零一四年：11.2%)。本集團的採購包括為持續供應予客戶所需的定期採購。因此，採購包括但不限於購入政府土地及建築材料開支。

據董事所知，概無任何董事、彼等緊密之聯繫人士或任何股東擁有超過本公司已發行股本之 5% 或於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何股本權益。

## 與僱員、供應商及客戶之關係

本集團深知僱員為寶貴資產。本集團提供具有競爭力之薪酬待遇以吸引及激勵僱員。本集團定期檢討僱員之薪酬待遇並作出必要調整以符合市場標準。

本集團業務植根於以客為本之文化。本集團亦深信與其供應商及客戶維持良好關係對實現其當前及長遠目標至關重要。為保持於行業內之市場競爭力，本集團致力於不斷為客戶提供高標準優質產品。於回顧年度內，本集團與其供應商及／或客戶並無重大及嚴重分歧。

# 董事會報告(續)

## 銀行貸款及其他金融機構貸款

本集團於二零一五年十二月三十一日之銀行貸款及其他金融機構貸款詳情載於財務報表附註26。

## 捐贈

本集團於回顧年度內作出的慈善及其他捐贈金額約為人民幣12,568,000元(二零一四年：人民幣5,500,000元)。

## 物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註11。

## 投資物業、在建物業、持作出售竣工物業及持作出售非流動資產

年內本集團投資物業的變動詳情載於財務報表附註12。投資物業、在建物業、持作出售竣工物業及持作出售非流動資產詳情載於第140頁至第143頁之「主要物業資料」一節。

## 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。

## 董事

截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至本報告日期之本公司董事為：

### 執行董事：

閻志先生(聯席主席兼行政總裁)(於二零一五年八月十七日調任)

于剛博士(聯席主席)(於二零一五年八月十七日獲委任)

崔錦鋒先生

方黎先生(於二零一五年八月十七日辭任)

王丹莉女士(於二零一五年十二月二十三日辭任)

王創先生(於二零一五年十二月二十三日獲委任)

彭池先生(於二零一六年四月十一日調任)

### 非執行董事：

傅高潮先生(於二零一六年四月十一日辭任)

### 獨立非執行董事：

楊瓊珍女士(於二零一六年二月二十九日辭任)

張家輝先生

彭池先生(於二零一六年四月十一日調任)

吳鷹先生(於二零一六年二月二十九日獲委任)

衛哲先生(於二零一六年四月十一日獲委任)

## 董事會報告(續)

按照細則第84條，於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪值退任，因此閻志先生、崔錦鋒先生及張家輝先生將在二零一六年五月二十日舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上依章輪值退任董事，合資格者並將參加重選連任。

按照細則第83條，獲董事會委任填補臨時空缺之任何董事須任職直至其委任後之第一屆股東週年大會。因此，于剛先生、王創先生、彭池先生、吳鷹先生及衛哲先生將於股東週年大會上退任，並合資格及願意於股東週年大會上膺選連任。

### 董事服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務協議，自二零一四年七月十三日或彼等各自之委任日期起為期三年，服務合約可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自二零一四年七月十三日或彼等各自之委任日期起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

擬於即將召開的股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約。

### 獲准許之彌償條文

根據細則，本公司各董事及其他高級職員因執行彼等之職務或與此有關之情況時而可能承擔或蒙受之所有訴訟、成本、押記、虧損、損害及開支均有權獲得以本公司之資產及溢利作出彌償保證及免受損害。

### 獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事薪酬

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)考量並向董事會建議本公司支付董事的薪酬及其他福利。薪酬委員會定期審核所有董事的薪酬，以確保董事的薪酬及補償水平適當。董事薪酬之詳情載於財務報表附註7。

### 董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報第21頁至第23頁。



# 董事會報告(續)

## 董事於合約之重大權益

除財務報表附註36所披露者外，本公司或其任何附屬公司或本公司、其附屬公司及控股股東或其任何附屬公司之間概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事在其中直接或間接擁有重大利益且於回顧財政年度結束時或於回顧財政年度內任何時間仍然有效的任何重大合約。

## 董事於競爭業務之權益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司存在競爭的業務中擁有任何權益。

## 管理合約

於回顧年度內，本公司並無簽訂或存有任何有關於整體或部分主要業務之管理及行政合約。

## 董事購買股份或債券之權利

於回顧年度內任何時間，概無向任何董事或彼等各自配偶或未成年子女獲授予透過購買本公司股份或債券的方式獲得權益的權利，彼等亦無行使任何該等權利，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立安排，而令董事有權購買任何其他實體的該等權利。

## 本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零一五年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則所載本公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (1) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	本公司普通股 股份數目	概約持股 百分比*
閻志(附註)	所控制法團權益	8,058,333,000	74.99%
閻志	實益擁有人	56,613,000	0.53%
于剛	實益擁有人	160,344,000	1.49%
崔錦鋒	實益擁有人	3,682,500	0.03%

附註：該8,058,333,000股股份由閻志全資擁有的卓爾發展投資有限公司持有。

\* 百分比按於二零一五年十二月三十一日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目計算。

## 董事會報告(續)

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士並無亦無視作於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條所存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 主要股東

就任何董事所知，於二零一五年十二月三十一日，以下人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

名稱	權益性質	所持股份或 相關股份數目	持股百分比 <sup>(3)</sup>
卓爾發展投資有限公司	實益擁有人	8,058,333,000 <sup>(1)</sup>	74.99%
季昌群	於法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
Magnolia Wealth International Limited	於法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
豐盛控股有限公司	於法團之權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
Rich Unicorn Holdings Limited	實益擁有人	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%

附註：

- (1) 卓爾發展投資有限公司乃一間由閻志全資擁有之公司。
- (2) 949,244,000股股份由豐盛控股有限公司全資擁有之Rich Unicorn Holdings Limited持有，而季昌群全資擁有之Magnolia Wealth International Limited擁有豐盛控股有限公司之58.76%。季昌群亦直接擁有豐盛控股有限公司之6%。
- (3) 該百分比按所持普通股數目除以本公司於二零一五年十二月三十一日已發行股份數目計算。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無任何人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)知會本公司，彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

### 公眾持股量充足

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條行使酌情權，接納本公司15%之較低公眾持股量。根據本公司可獲得的資料及董事所知，本公司確認於本報告日期維持充足的公眾持股量。

# 董事會報告(續)

## 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃供款，惟每月相關收入上限為30,000港元。此計劃之供款即時歸屬。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市級政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團扣除自綜合收益表的退休計劃供款總額約為人民幣8,600,000元(二零一四年：約人民幣6,500,000元)。

## 關連交易

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士簽訂以下關連交易：

### (a) 與中國基建融資有限公司(「中國基建」)簽訂轉授權協議

於二零一三年十月四日，本公司之附屬公司卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」)與中國基建港口有限公司之全資附屬公司中國基建訂立轉授權協議(「轉授權協議」)，據此，中國基建同意向卓爾香港轉租位於香港中環交易廣場第二期16樓1606室的辦公物業，租期自二零一三年十月九日至二零一六年五月三十一日，每月轉租費為34,402港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，轉授權費用總金額為412,824港元(相當於約人民幣335,750元)(二零一四年：412,824港元，相當於約人民幣325,664元)。

中國基建由本公司的一名控股股東閻志先生(「閻志先生」)擁有74.97%權益，根據上市規則，中國基建為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，轉授權協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。由於交易的各項百分比低於0.1%，位於上市規則第14A.33條規定的最低限額範圍內，因此，該交易豁免遵守上市規則第14A章項下適用的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

向中國基建收取的轉授權費乃根據轉授權協議按公平原則經參考當時的現行市場費率後釐定。轉授權協議乃按一般商業條款訂立，其條款並不遜於本集團與獨立第三方之間訂立的條款。

### (b) 卓爾發展商業投資有限公司(「卓爾商業」)與卓爾香港簽訂出售協議

於二零一四年十月二十二日，卓爾香港(本公司一間間接全資附屬公司)、卓爾商業及閻先生訂立出售協議，據此：(i)卓爾香港有條件同意出售而卓爾商業有條件同意以現金代價人民幣586,000,000元(或739,414,800港元)收購正安資產(開曼)實業股份有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)，而正安資產(開曼)實業股份有

## 董事會報告(續)

限公司持有正安實業(武漢)有限公司(「正安武漢」)48%股權；及(ii)卓爾香港有條件同意促使卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾武漢」)轉讓正安武漢3%股權予卓爾商業或其指定購買人。上述交易於截至二零一五年十二月三十一日止年度已完成。

卓爾商業由卓爾控股有限公司(「卓爾控股BVI」)全資擁有。卓爾控股BVI於英屬處女群島註冊成立，由閻先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，卓爾商業及卓爾控股BVI各自被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售協議須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### (c) 與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)簽訂股權置換協議

於二零一四年十月二十二日，卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(本公司一間間接全資附屬公司)與卓爾控股訂立股權置換協議(「股權置換協議」)，據此，卓爾投資集團有條件同意轉讓武漢卓爾城投資發展有限公司(「武漢卓爾城」)的全部股權予卓爾控股，而作為代價，卓爾控股有條件同意(i)轉讓武漢卓付通科技有限公司(前稱武漢眾邦金控投資有限公司)、武漢漢口北擔保投資有限公司及武漢卓爾陸港中心投資有限公司的全部股權予卓爾投資集團及(ii)支付人民幣15,200,000元予卓爾投資集團。上述交易於截至二零一五年十二月三十一日止年度已完成。

卓爾控股於中國註冊成立，其全部股權由閻志先生及其聯繫人士全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，卓爾控股被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權置換協議須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### (d) 卓爾武漢與卓爾控股簽訂出售協議

於二零一五年十二月十四日，本公司之全資附屬公司卓爾武漢與卓爾控股訂立買賣協議，據此，卓爾武漢同意出售而卓爾控股同意購買武漢卓爾職業足球俱樂部有限公司(「卓爾足球俱樂部」)之全部股權，代價為人民幣20,630,000元。

向卓爾控股收取的代價乃根據出售按公平原則經參考由獨立估值師編製的資產估值報告後釐定。

卓爾控股於中國註冊成立，其全部股權由閻志先生及其聯繫人士全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，卓爾控股被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權置換協議須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### (e) 漢口北集團有限公司(「漢口北集團」)與武漢卓爾城簽訂出售協議

於二零一五年十一月十一日，本公司之間接全資附屬公司漢口北集團及武漢卓爾城(卓爾控股之全資附屬公司，其全部股權由閻先生及其聯繫人士全資擁有)訂立買賣協議，據此，漢口北集團同意出售而武漢卓爾城同意購買武漢卓爾四季酒店管理有限公司(「武漢卓爾四季」)之全部股權，代價為人民幣1,000,000元。向武漢卓爾四季收取的代價乃根據出售按公平原則釐定。

## 董事會報告(續)

武漢卓爾城為卓爾控股之間接全資附屬公司。卓爾控股於中國註冊成立，其全部股權由閻先生及其聯繫人士全資擁有。閻先生為本公司其中一名控股股東，因此根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，出售事項項下之交易構成本公司之關連交易。由於該交易之百分比率低於5%及總代價少於3,000,000港元，位於上市規則第14A.33條規定的最低限額範圍內，故該交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下適用之申報、公告及獨立股東批准規定。

### (f) 卓爾香港與卓爾地產投資有限公司(「卓爾地產」)簽訂出售協議

於二零一五年十一月二十三日，卓爾香港及卓爾商業(其全部股權由閻先生全資擁有)之全資附屬公司卓爾地產訂立買賣協議，據此，卓爾香港同意出售而卓爾地產同意購買卓爾發展(瀋陽)有限公司(「卓爾發展瀋陽」)之10%股權及卓爾發展(孝感)有限公司(「卓爾孝感」)之10%股權，代價分別為人民幣65,222,000元及人民幣16,556,000元。向卓爾地產收取的代價乃根據出售按公平原則經參考卓爾瀋陽及卓爾孝感之已出售股權於二零一四年十二月三十一日之資產淨值之10%溢價後釐定。

卓爾地產為卓爾控股BVI之間接全資附屬公司，即由閻先生(本公司其中一名控股股東)全資擁有，因此根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，出售事項項下之交易構成本公司之關連交易。由於該交易之各項百分比率低於5%及總代價少於3,000,000港元，位於上市規則第14A.33條規定的最低限額範圍內，故該交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下適用之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### (g) 與武漢卓爾悅璽簽訂租賃協議

於二零一四年九月二十八日，卓爾武漢與武漢卓爾悅璽(其全部股權由閻先生及其聯繫人士全資擁有)訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此，卓爾武漢同意向武漢卓爾悅璽出租一個面積為9,182平方米的物業，月租為人民幣137,730元，為期五年。向武漢卓爾悅璽收取的租金乃根據租賃協議按公平原則經參考當時的現行市場費率後釐定。租賃協議乃按一般商業條款訂立，其條款並不遜於本集團與獨立第三方之間訂立的條款。

武漢卓爾悅璽由閻先生(本公司其中一名控股股東)擁有80%權益，因此根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。由於該交易之各項百分比率低於5%及總代價少於3,000,000港元，位於上市規則第14A.33條規定的最低限額範圍內，故該交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下適用之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為上述交易乃按正常商業條款進行，根據規管該等交易之相關協議按公平合理並符合本公司及本公司股東整體利益之條款於本集團一般及日常業務過程中訂立。

除上述者外，概無本財務報表附註36所披露之關聯方交易構成根據上市規則第14A.49條及第14A.71條須予披露之關連交易或持續關連交易。

# 董事會報告(續)

## 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

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。為釐定合資格出席股東週年大會及於會上投票之股東，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。

## 環境、社會及管治

### 環境保護

環境保育仍然是本集團之一大工作重點。本集團在業務營運中審慎利用資源，並採納最佳常規，以達到其保護環境之承諾。本集團鼓勵環保、遵守環保規例並致力提升僱員之環保意識。

本集團注重環境保護及可持續發展，通過建立並不斷優化環境管理體系，持續加強過程監控，大力推進節能及環保，使得環境管理工作卓有成效。本集團已實施多項措施以促進環境保護。

### 遵守法律及法規

已制定合規程序，以確保本集團遵守(尤其是)對其產生重大影響之該等適用法律、規則及法規。本公司審核委員會由董事會委派監察有關本集團遵守法律及監管規定之常規。相關員工及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之任何變動。

據本公司所知，其已於重大方面遵守對本公司之業務及營運有重大影響之相關法律及法規。

### 工作環境質素

本集團為員工提供平等機會，不會歧視任何員工。本集團之員工手冊載列僱用條款及條件。對員工行為及服務之預期、員工之權利及福利。本集團亦制定及實施促進和諧及相互尊重之工作環境之政策。

本集團認為員工為企業之寶貴資產，並視人力資源為其企業財富。本集團提供在職培訓及發展機會以提升其員工之職業發展。通過不同培訓，員工增強有關企業營運之專業知識、職業及管理技能。本集團亦為員工組織慈善及員工友好活動，如戶外活動、體育比賽和健康會談以提供員工溝通機會，均對增進員工關係極其重要。

# 董事會報告(續)

## 健康及安全

本集團提供一個安全、有效及舒適之工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面之意識。

本集團重視員工之健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利及其他提高健康意識之計劃。

## 培訓及發展

本集團致力於全體員工之專業及個人發展及進步，並將培訓及發展視為一個持續過程。提供多個在職及脫產培訓課程及計劃，以幫助員工發展及維持堅定性、熟練度及專業性。向不同層級員工提供結構化培訓計劃，包括課程、研討會及工作坊，旨在疏導及充分釋放他們的潛能、支持、組織發展和促進團隊協同作用。鼓勵員工利用該等計劃裝備自己，憑藉技能及知識開拓於本集團內之職業機會。

## 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、吳鷹先生及衛哲先生。張家輝先生擔任審核委員會主席。

## 核數師

截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。

畢馬威會計師事務所告退並符合資格再獲委任。再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案，將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命  
聯席主席  
閻志

香港，二零一六年三月三十一日

# 企業管治報告

董事會欣然於本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報中呈列本企業管治報告。

## 企業管治常規

本公司承諾建立良好的企業管治常規及程式，冀能成為一家具透明度及負責任的機構，以開放態度向公司股東負責。董事會致力於遵守企業管治原則並已採納良好的企業管治常規，以符合法律及商業準則，並專注於例如內部監控、公平披露及向所有股東負責等領域，以確保本公司所有業務之透明度及負責任。本公司相信，有效的企業管治是為股東創造更多價值之基礎。董事會將繼續不時審核及改善本集團之企業管治常規，確保本集團由有效董事會領導以帶給本公司股東最大回報。

本公司自其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，閻志先生兼任本公司聯席主席（與于剛博士自二零一五年八月十七日起均為聯席主席）及行政總裁，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審核有關架構。

## 董事會

於本報告日期，董事會由八名董事組成，即五名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的功能及職責包括根據適用法律之可能規定召開股東大會並於會上向股東報告董事會之工作，實施股東大會上通過之決議案，釐定本公司業務計劃及投資計劃，制定本公司年度預算及最終賬目，制定本公司股息及花紅分派建議以及行使細則及適用法律賦予董事會之其他權力、功能及職責。董事會授予高級管理層授權及責任以負責本集團日常管理及經營。董事會定期會面，審核本公司財務及經營表現，並審議及批准本公司之總體策略及政策。董事會成員各有所長，而董事會對於本集團所從事業務均具備充分行業知識、豐富的企業及策略規劃經驗及／或專門技術。執行董事、非執行董事及獨立非執行董事為本公司帶來不同的經驗及專門技術。除另有披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係（包括財務、業務、親屬或其他重大關係）。



## 企業管治報告(續)

根據上市規則第3.13條，本公司已從各位獨立非執行董事接獲年度獨立確認書。根據該等確認書內容，本公司認為，三位獨立非執行董事均為獨立，且彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之特定指引。

所有董事可個別及獨立地與本公司高級管理層人員接洽以履行彼等之職責，並於提出合理要求後在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。所有董事亦可與公司秘書接洽，而公司秘書乃負責確保董事會的程序及一切適用規則和規例獲得遵循。議程及隨附董事會／委員會文件可於會議召開前事先給予合理通知下分發予董事／董事委員會成員。董事會會議及董事委員會會議的紀錄乃詳細記錄董事會所考慮的事項及達致的決定，包括董事所提出的任何事項或發表的反對意見，概由公司秘書存檔，並可供董事查閱。

本公司已購買適合及充足保險，以保障董事就企業活動期間產生對董事所提出法律訴訟的責任。

根據細則第84條，於本公司每次股東週年大會上，當時三分之一董事(倘數目並非三(3)的倍數，則為最接近數目，惟不得少於三分之一)須輪值告退，惟各董事均須至少每三年退任一次。

現時董事會成員之履歷詳情載於本年報第21至22頁「董事及高級管理層」一節。

董事名單亦按類別披露於本公司不時根據上市規則刊發之所有企業通訊。所有企業通訊均已按上市規則明確說明獨立非執行董事身份。

### 非執行董事

每位非執行董事(包括獨立非執行董事)已與本公司訂立自二零一四年七月十三日開始為期三年的委任函。

### 董事會轄下委員會

作為優良企業管治常規的重要構成部分，董事會已成立以下董事委員會，以監察本集團特定範疇的事務。各委員會成員皆由獲邀加入委員會的獨立非執行董事組成。

### 審核委員會

審核委員會已根據上市規則第3.21條及第3.22條成立，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。

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、吳鷹先生及衛哲先生。張家輝先生擔任審核委員會主席。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，審核委員會於二零一五年三月三十一日及二零一五年八月三十一日召開兩次會議。審核委員會已審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月及截至二零一五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。

# 企業管治報告(續)

## 企業管治職能

回顧年內，審核委員會亦負責制訂本公司企業管治政策，並履行以下企業管治職能：

- 制訂及審核本集團企業管治政策及慣例，並提出推薦建議；
- 審核及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 審核及監察本集團有關遵守所有法律及監管規定的政策及慣例(如適用)；
- 制訂、審核及監察本集團僱員及董事操守準則及合規手冊(如有)；及
- 審核本集團遵守企業管治守則及企業管治報告披露規定的情況。

## 薪酬委員會

薪酬委員會乃按照企業管治守則的規定於二零一一年六月二十日成立，並訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為制定薪酬政策並向董事會提供意見；釐定執行董事及高級管理人員的薪酬；參考董事會不時制訂的企業目標，審閱及批准績效薪酬，並就其他薪酬相關事項提供意見。董事會預期薪酬委員會行使獨立判斷並確保執行董事並不參與釐定彼等本身的薪酬。

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事(衛哲先生及吳鷹先生)及一名執行董事(彭池先生)組成。衛哲先生擔任薪酬委員會主席。

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審核該等薪酬待遇。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會於二零一五年三月三十一日、二零一五年八月十七日及二零一五年十二月二十三日召開三次會議。

## 提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)根據企業管治守則於二零一一年六月二十日成立，並訂立書面職權範圍。提名委員會負責審核董事會的結構、規模和構成；就甄選董事職務候選人、委任、重新委任董事及董事會的繼任事宜向董事會提供意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。於考慮候選人是否適合擔任董事職位時，提名委員會亦會考慮董事會於二零一三年八月三十日採納的「董事會多樣化政策」以及上市規則的規定。於考慮董事會多樣化政策時已考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。根據以上標準，提名委員會成員已審核董事會的構成，並確認現有董事會之架構適當，無需進行調整。

## 企業管治報告(續)

提名委員會由兩名獨立非執行董事(吳鷹先生及衛哲先生)及一名執行董事(崔錦鋒先生)組成。吳鷹先生擔任提名委員會主席。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，提名委員會於二零一五年三月三十一日、二零一五年八月十七日及二零一五年十二月二十三日召開三次會議。

### 會議及董事出席次數

截至二零一五年十二月三十一日止年度，各位董事出席董事會、本公司股東大會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議的個人出席記錄載列如下：

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
閻志先生(聯席主席兼行政總裁) (於二零一五年八月十七日調任)	2/2	不適用	不適用	不適用	0/1
于剛博士(聯席主席) (於二零一五年八月十七日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
崔錦鋒先生	2/2	不適用	不適用	3/3	0/1
方黎先生 (於二零一五年八月十七日辭任)	1/1	不適用	2/2	不適用	0/1
王丹莉女士 (於二零一五年十二月二十三日辭任)	2/2	不適用	不適用	不適用	0/1
王創先生 (於二零一五年十二月二十三日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
彭池先生 (於二零一六年四月十一日調任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>					
傅高潮先生 (於二零一六年四月十一日辭任)	2/2	不適用	1/1	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
楊瓊珍女士 (於二零一六年二月二十九日辭任)	2/2	2/2	3/3	3/3	0/1
張家輝先生	2/2	2/2	不適用	不適用	1/1
彭池先生 (於二零一六年四月十一日調任)	2/2	2/2	3/3	3/3	0/1
吳鷹先生 (於二零一六年二月二十九日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
衛哲先生 (於二零一六年四月十一日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

### 董事培訓

董事必須了解所承擔的共同責任，並參與持續專業發展，以掌握及提升知識與技能。本公司會向每名新任董事或替任董事提供入職資料，包括香港上市公司董事之職責概要、本集團業務及上市公司董事之法定監管責任以及本公司組織章程文件，以確保每名新任董事或替任董事充分知悉其根據上市規則及其他監管規定須承擔之責任。本集團亦召開簡報會及提供其他培訓，以不時更新董事之知識與技能。此外，本公司及時知會董事最新上市規則及其他相關監管規定，以確保遵守企業管治常規，加強良好企業管治常規意識。

## 企業管治報告(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司舉行一次內部研討會，討論董事職責、企業管治常規以及上市規則及證券及期貨條例所載披露規定。全體八名董事(即閻志先生、于剛博士、崔錦鋒先生、王丹莉女士、傅高潮先生、楊瓊珍女士、張家輝先生及彭池先生)均有出席於二零一五年十二月舉行之內部研討會。

### 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，於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。

### 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一五年十二月三十一日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。有關本公司外聘核數師對財務報表所承擔之申報責任的聲明，已載於「獨立核數師報告」內。

### 核數師薪酬

截至二零一五年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)的核數及非核數服務(主要包括有關實行重組之專業服務)薪酬如下：

項目	金額 (人民幣千元)
二零一五年核數服務	2,700
非核數服務：	
其他服務	20

### 內部監控及風險管理

董事會負責維持健全有效的內部監控制度，以保障本集團資產及股東利益，並定期審核及規管本集團內部監控及風險管理系統之效率，以確保足夠內部監控及風險管理系統。本集團有識別、評估及管理重大風險的程序以達成其管理目標。該程序須不斷改善，於截至二零一五年十二月三十一日止年度直至本報告日期始終使用。日常營運則委託個別部門，對其本身部門的行為及表現進行問責，並須嚴格遵守董事會制定的政策。本公司不時進行內部監控系統效率的審閱，確保其能夠符合及應對靈活及不時轉變之經營環境。

## 企業管治報告(續)

董事會已對本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之內部監控系統進行審核及評估，包括財務、營運及合規控制及風險管理。內部監控部門已被指派協助董事會就其業務營運及流程進行深入審核。該審核涵蓋財務、守規及營運監控以及風險管理機制，並與本公司之管理層討論後作出評估。董事會相信，現有內部監控系統乃充分有效。

### 不競爭契據

本公司已收到本公司各控股股東就彼遵守不競爭契據(「不競爭契據」)及經修訂不競爭契據(「經修訂契據」)所載承諾而作出的年度聲明。不競爭契據由各控股股東以本公司為受益人與本公司訂立，而經修訂契據於重組後由各方控股股東以本公司為受益人與本公司訂立，據此，本公司各控股股東向本公司承諾將不會，及將促使其聯繫人士(本集團的成員公司除外)不會，從事任何我們所從事的業務，包括但不限於於中國發展與經營專注大型消費類產品的批發商場。

不競爭契據及經修訂契據的詳情分別於本公司招股章程「與控股股東的關係」一節及本公司日期為二零一四年十二月三十一日之通函中披露。

獨立非執行董事已審閱並滿意本公司各控股股東於截至二零一五年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況。

### 與股東的聯繫

董事會深明與本公司股東及投資者保持明確、及時和有效聯繫的重要性。董事會亦深知與投資者之有效溝通，乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。因此，本集團致力於保持高透明度、確保本公司投資者及股東通過刊發年報、中期報告、公佈及通函，得到準確、清晰、完整而及時的集團資料。本公司亦在公司網站 [www.zallcn.com](http://www.zallcn.com) 刊登全部企業通訊。董事會與機構投資者及分析員不時保持溝通，讓彼等得悉本集團的策略、營運、管理及計劃。董事及董事會各委員會成員均將出席本公司股東週年大會及解答問題。股東大會上，各項重要議案須以獨立決議案方式提呈。本公司股東大會主席會於投票方式表決一項決議案之前解釋要求及進行投票的程式。投票的結果將於大會上宣佈，並將分別在聯交所及本公司的網站上公佈。此外，本公司定期與機構投資者、財務分析師及財務媒體會晤，並即時發佈有關本公司任何重大進程之資料，從而透過雙向及高效的聯繫促進本公司發展。

# 企業管治報告(續)

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會

股東召開股東特別大會(包括於股東特別大會提呈/撤銷決議案)之程序

- 任何一名或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有本公司股東大會投票權)十分之一的股東(「合資格股東」)有權隨時向本公司董事會或公司秘書(「公司秘書」)發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，包括於股東特別大會提呈或撤銷決議案。
- 合資格股東如欲召開股東特別大會於會上提呈或撤銷決議案，必須向本公司香港主要營業地點遞呈有關合資格股東簽署之書面要求(「要求」)。
- 要求必須列明有關合資格股東之姓名、其所持本公司股權、召開股東特別大會之理由、會議議程、股東特別大會將處理事項之詳情(須由有關合資格股東簽署)。
- 倘遞呈要求後21日內，董事會並無知會合資格股東相反結果，或未能召開股東特別大會，則合資格股東可自行遵照組織章程大綱及細則之規定召開大會，本公司須向有關合資格股東償付合資格股東因董事會未能召開大會而合理產生的所有開支。

### 向董事會查詢

本公司股東可郵寄至本公司香港主要營業地點或發送電郵至 [investorrelations@zallcn.com](mailto:investorrelations@zallcn.com)，向董事會查詢或提問。

## 投資者關係

### 投資者溝通政策

本公司認為，與機構投資者溝通可提升本公司透明度，獲取機構投資者意見及反饋信息。為加強有效溝通，本公司開設網站 <http://www.zallcn.com>，刊登最新信息並更新本公司業務經營及發展資料、財務資料、企業管治常規及其他資料。

股東、投資者及傳媒可通過下列方式向本公司查詢：

電話號碼： 852-3153 5808

郵寄地址： 香港中環交易廣場2座16樓1606室

收件人： 公司秘書

郵箱： [investorrelations@zallcn.com](mailto:investorrelations@zallcn.com)

# 獨立核數師報告



## 致卓爾發展集團有限公司列位股東的獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核第48至139頁所載卓爾發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

## 董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責遵照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實公允的綜合財務報表，並負責董事認為必要之內部監控，確保綜合財務報表編製並無因欺詐或錯誤所引致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

吾等的責任是根據審核結果對該等綜合財務報表發表意見。本報告僅向股東整體呈報，除此以外並無其他用途。吾等概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確保該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作涉及執行情序，以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核證據。所選程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公允的綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非對公司內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲充分恰當的審核證據，為吾等的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告(續)

### 意見

吾等認為，該等綜合財務報表均已按照國際財務報告準則，真實公允地反映貴集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況及貴集團截至該日止年度之財務表現及現金流量狀況，並已遵照香港公司條例之披露規定妥善編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零一六年三月三十一日



# 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		(758,272)	(1,010,025)
<b>毛利</b>		<b>271,210</b>	<b>976,104</b>
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		(153,480)	(156,047)
<b>投資物業公平值變動前經營溢利</b>		<b>948,577</b>	<b>662,776</b>
投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加	12/24	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	12	798,158	325,630
<b>投資物業公平值變動後經營溢利</b>		<b>2,186,319</b>	<b>2,820,112</b>
分佔合營企業的溢利	13	10,315	45,367
出售附屬公司收益	38	353,708	1,437
可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動	28	(17,027)	(9,320)
融資收入	5(a)	5,740	22,333
融資成本	5(a)	(264,909)	(122,073)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>2,274,146</b>	<b>2,757,856</b>
所得稅	6(a)	(228,158)	(1,147,132)
<b>年內溢利</b>		<b>2,045,988</b>	<b>1,610,724</b>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		2,037,727	1,572,819
非控股權益		8,261	37,905
<b>年內溢利</b>		<b>2,045,988</b>	<b>1,610,724</b>
<b>每股盈利(附註)</b>			
基本(人民幣元)	10	0.193	0.150
攤薄(人民幣元)	10	0.188	0.147

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32)。

# 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)：	9		
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		(49,030)	40,226
年內全面收益總額		1,996,958	1,650,950
下列人士應佔：			
本公司權益股東		1,988,697	1,613,045
非控股權益		8,261	37,905
年內全面收益總額		1,996,958	1,650,950

# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	224,338	123,219
投資物業	12	12,519,200	8,445,100
無形資產		—	5,654
於合營企業的權益	13	89,326	820,255
遞延稅項資產	31(b)	202,504	47,925
長期應收款項	20	208,659	—
		<b>13,244,027</b>	<b>9,442,153</b>
<b>流動資產</b>			
交易性金融資產	15	1,083,176	—
發展中物業	16	4,010,176	4,803,536
持作出售竣工物業	17	3,736,630	1,505,406
存貨	18	—	3
即期稅項資產	31(a)	29,447	32,587
貿易及其他應收款項、預付款項	19	827,143	973,823
可供出售非上市股本證券		—	500
受限制現金	21	441,650	352,708
現金及現金等價物	22	243,470	250,840
		<b>10,371,692</b>	<b>7,919,403</b>
分類為持作出售非流動資產	24	153,900	147,700
持作出售組別資產	40	—	4,666,758
		<b>10,525,592</b>	<b>12,733,861</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	3,629,542	2,950,897
銀行貸款及其他金融機構貸款	26	1,682,081	997,160
即期稅項	31(a)	186,254	199,471
遞延收入	27	15,983	133,596
可換股債券	28	—	677,866
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		—	2,955,862
		<b>5,552,091</b>	<b>7,951,161</b>

# 綜合財務狀況表(續)

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
流動資產淨值		4,973,501	4,782,700
資產總值減流動負債		18,217,528	14,224,853
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款	26	4,712,680	3,424,529
遞延收入	27	19,569	19,409
遞延稅項負債	31(b)	3,174,748	2,218,775
		7,906,997	5,662,713
資產淨值		10,310,531	8,562,140
資本及儲備			
股本	32	29,727	29,071
儲備		9,438,741	7,888,830
本公司權益股東應佔總權益		9,468,468	7,917,901
非控股權益		842,063	644,239
權益總額		10,310,531	8,562,140

於二零一六年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

閻志  
聯席主席

崔錦鋒  
執行董事

第 55 至 139 頁所載附註為財務報表一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

本公司權益股東應佔											
	股本	股份溢價	中國法定儲備	其他儲備	以權益結算股份支付儲備	匯兌儲備	重估儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日	29,071	1,179,689	89,496	(104,334)	36,621	(18,596)	—	5,090,473	6,302,420	586,734	6,889,154
二零一四年權益變動：											
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,572,819	1,572,819	37,905	1,610,724
其他全面收入	9	—	—	—	—	3,280	36,946	—	40,226	—	40,226
全面收入總額	—	—	—	—	—	3,280	36,946	1,572,819	1,613,045	37,905	1,650,950
轉撥至中國法定儲備	32(c)(ii)	—	92,082	—	—	—	—	(92,082)	—	—	—
非控股權益持有人注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,600	19,600
以股權結算股份支付交易	30	—	—	—	2,069	—	—	367	2,436	—	2,436
於二零一四年十二月三十一日	29,071	1,179,689	181,578	(104,334)	38,690	(15,316)	36,946	6,571,577	7,917,901	644,239	8,562,140

# 綜合權益變動表(續)

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	本公司權益股東應佔										非控股 權益	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	中國 法定儲備	其他 儲備	以權益 結算股份 支付儲備	匯兌儲備	重估儲備	保留溢利	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一五年一月一日	29,071	1,179,689	181,578	(104,334)	38,690	(15,316)	36,946	6,571,577	7,917,901	644,239	8,562,140	
二零一五年權益變動：												
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	2,037,727	2,037,727	8,261	2,045,988	
其他全面收入	9	—	—	—	—	(49,030)	—	—	(49,030)	—	(49,030)	
全面收入總額	—	—	—	—	—	(49,030)	—	2,037,727	1,988,697	8,261	1,996,958	
配售新股份	32(b)(ii)	421	121,926	—	—	—	—	—	122,347	—	122,347	
轉撥至中國法定儲備 以股權結算股份	32(c)(ii)	—	—	87,252	—	—	—	(87,252)	—	—	—	
支付交易	32(b)(i)	235	60,763	—	—	(38,690)	—	—	22,308	—	22,308	
收購附屬公司產生	39	—	—	—	—	—	—	—	—	805,691	805,691	
出售附屬公司產生	38	—	—	(17,390)	—	—	—	17,390	—	(596,528)	(596,528)	
非控股權益撤資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,600)	(19,600)	
本年度已派股息	32(f)(i)	—	(582,785)	—	—	—	—	—	(582,785)	—	(582,785)	
於二零一五年 十二月三十一日		29,727	779,593	251,440	(104,334)	—	(64,346)	36,946	8,539,442	9,468,468	842,063	10,310,531

第 55 至 139 頁所載附註為財務報表一部分。

# 綜合現金流量表

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
<b>經營活動</b>			
經營所用現金	23	(1,330,234)	(1,318,479)
已付中國稅項		(109,878)	(155,398)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(1,440,112)</b>	<b>(1,473,877)</b>
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備付款		(116,842)	(10,031)
出售附屬公司所得款項淨額	36,38	561,991	—
短期銀行存款增加		(31,000)	—
取得短期銀行存款		—	150,000
收購附屬公司付款	39	(173,980)	—
已收取利息		5,740	22,333
出售交易性金融資產所得款項		1,723	—
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>247,632</b>	<b>162,302</b>
<b>融資活動</b>			
最終控股方貸款所得款項		760,928	—
償還可換股債券	28	(714,983)	—
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項		2,659,000	3,101,979
償還銀行貸款		(499,073)	(2,040,908)
受限制現金(增加)/減少		(62,131)	66,309
已付利息及其他借貸費用		(352,073)	(543,058)
已付本公司權益股東股息	32(f)	(583,325)	—
非控股權益持有人注資		—	19,600
非控股權益持有人撤回資本投資		(19,600)	—
償還最終控股方貸款		(106,207)	—
應付其他關連方款項增加		—	228,050
配售新股份所得款項	32(b)(ii)	122,347	—
行使購股權所得款項	32(b)(i)	20,574	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,225,457</b>	<b>831,972</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>32,977</b>	<b>(479,603)</b>
於一月一日的現金及現金等價物		262,340	738,758
匯率變動影響		(51,847)	3,185
<b>於十二月三十一日的現金及現金等價物</b>		<b>243,470</b>	<b>262,340</b>
<b>相當於：</b>			
現金及現金等價物	22	243,470	250,840
計入持作出售組別的現金及現金等價物	40	—	11,500
<b>於十二月三十一日的現金及現金等價物</b>	22	<b>243,470</b>	<b>262,340</b>

第 55 至 139 頁所載附註為財務報表一部分。

# 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1(c)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(附註1(f))；
- 投資物業(附註1(i))；及
- 可換股債券嵌入式衍生工具部分(附註1(p))。

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(見附註1(y))。



# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (b) 財務報表的編製基準(續)

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。

管理層在採用國際財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註2討論。

### (c) 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。

### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受本集團控制之實體。本集團因參與實體之業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對實體行使其權力而影響該等回報時，則視為控制實體。當評估本集團是否有權力時，僅會考慮本集團及其他人士持有之實際權力。

於附屬公司之投資自控制權開始日期起至控制權終止日期止併入綜合財務報表。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (d) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司的權益，且本集團並無與該等權益持有人增訂條款而導致本集團整體須就該等權益負有符合金融負債定義的合約責任。對各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或按非控股權益所佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績的非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表按賬面值呈列為年度損益總額及全面收入總額在非控股權益與本公司權益股東之間的分配。非控股權益持有人之貸款及對該等持有人所負之其他合約責任視乎負債性質，根據附註1(o)、(p)或(q)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動倘並未導致失去控制權，則入賬列作股權交易，而綜合權益內控股及非控股權益的金額會就此作出調整，以反映相關權益的變動，惟商譽不會作出調整且不會確認損益。

倘本集團喪失某一附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值(見附註1(f))或(倘適用)初步確認於合營企業投資時的成本(見附註1(e))。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資按成本減減值虧損(見附註1(k))列賬，除非該投資分類為持作出售(或計入分類為一個持作出售的出售組別)(見附註1(z))。

### (e) 合營企業

合營企業乃為本集團或本公司與其他人士訂約同意共同控制有關安排，及有權獲得該安排之資產淨值之安排。

於合營企業之投資以權益法於綜合財務報表入賬，惟分類為持作出售者除外(見附註1(z))。根據權益法，投資初步按成本確認，並就本集團所佔被投資公司可識別資產淨值之收購日期公平值超逾投資成本的任何部分(如有)進行調整。其後就本集團所佔被投資公司之資產淨值之收購後變動及與投資相關的任何減值虧損(見附註1(k))對投資作出調整。收購日期超逾成本的任何部分、本集團年內所佔被投資公司之收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表內確認，而本集團應佔被投資公司其他全面收入之收購後稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (e) 合營企業(續)

當本集團應佔一間合營企業之虧損超出其於該合營企業之權益時，本集團的權益扣減至零並終止確認進一步虧損，惟本集團產生法定或推定責任或代表被投資公司付款則除外。就此而言，本集團之權益為以權益法入賬之投資的賬面值，連同實質上屬本集團於合營企業投資淨額一部分之長期權益。

本集團與合營企業進行交易產生之未變現溢利及虧損將以本集團於被投資公司之權益為限予以對銷，除非該未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，在此情況下，則即時於損益內確認相關虧損。

倘於合營企業的投資成為於聯營公司的投資，保留權益不獲重新計量，而該投資將繼續按權益法入賬。

於所有其他情況下，當本集團不再對合營企業擁有共同控制權時，入賬列為出售該被投資公司的全部權益，由此產生的收益或虧損於損益確認。失去共同控制權之日在該日之前被投資公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值(見附註1(f))。

於本公司財務狀況表內，於合營企業的投資按成本減減值虧損(見附註1(k))列賬。

### (f) 股本證券之投資

除於附屬公司及合營企業的投資外，本集團對於股本證券之投資的會計政策如下：

於股本證券之投資最初按公平值列值，該公平值即交易價，除非初始確認之公平值與交易價格有所不同，且公平值為相同資產或負債在活躍的市場上的報價，或通過使用從可觀察的市場數據的估值技術計量。成本包括應佔交易成本，惟下文另有指明者除外。該等投資其後根據其分類按以下方式入賬：

持作買賣之證券投資乃分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益確認。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何盈虧乃於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額並不包括該等投資所賺取之任何股息或利息，乃由於該等項目已根據附註1(w)(iv)及1(w)(vi)所載之政策予以確認。

不屬於持作買賣之股本證券之投資分類為可供出售證券。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何盈虧乃於其他全面收入確認並在公平值儲備之權益中獨立累計。惟此有例外情況，倘與之相同的工具在活躍市場並無報價及其公平值無法可靠地計量之股本證券投資，則按成本減去減值虧損後於財務狀況表確認(見附註1(k))。從股本證券所得之股息收入按附註1(w)(vi)所載之政策在損益確認。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值(見附註1(k))時，確認於權益中的累計盈虧會被重新分類至損益。於本集團承諾購入/出售投資或投資到期當日，本集團會確認/終止確認有關投資。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(k))列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工成本以及拆卸及搬遷項目與恢復項目所在地原貌的初步估計成本(如有關)和適當比例的間接生產成本及借貸成本(見附註1(y))。

停用或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，並於停用或出售當日於損益確認。

折舊乃採用直線法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，詳情如下：

	年期	估計剩餘價值 佔成本百分比
樓宇	20-40	5%
汽車	4-10	5%
傢俱、辦公設備及其他	3-8	5%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且每部分單獨折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年審閱。

物業、廠房及設備將於及僅於用途發生變更(以終止自用為證據)時，方轉撥至投資物業。倘自用物業成為將按公平值列賬之投資物業，於用途變更日期物業之賬面值與其公平值之間的任何差額將確認為物業、廠房及設備重估，即使物業之前採用成本模式計量。於其他全面收入(「其他全面收入」)確認之任何現有或所產生的重估盈餘不會於轉撥日期或其後出售投資物業時轉撥至損益。

### (h) 租賃資產

倘本集團釐定一項安排賦予於一段協定期間使用一項指定資產或多項資產的權利，並以付款或系列付款作為交換，則該項安排(包括交易或系列交易)為或包含一項租賃。本集團經評估該項安排的實際內容而作出相關決定，並不考慮該項安排是否屬法定形式的租賃。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (h) 租賃資產(續)

#### 經營租賃支出

倘本集團有權使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租期所涵蓋的會計期間內分期等額自損益表扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取的租賃獎勵於損益表內確認為所出租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間自損益表扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但劃歸為投資物業(見附註1(i))、在建以供出售物業與持作出售竣工物業(見附註1(l))之物業除外。

倘售後租回交易引致經營租賃，且該交易明顯按公平值設立，則須即時確認任何損益。倘售價低於公平值，則須即時確認任何損益，惟倘以低於市價的未來租賃付款補償虧損，則有關損益須遞延並按租賃付款的比例在預期使用資產期間攤銷。倘售價高於公平值，則超過公平值的差額須遞延並在預期使用資產期間攤銷。

### (i) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益(見附註1(h))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括所持目前尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。

投資物業按公平值入賬，惟呈報期末仍在建設或開發及其公平值於當時不能可靠計量者除外。投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益確認。投資物業之租金收入按附註1(w)(ii)所述方式入賬。

### (j) 無形資產

本集團經營一個足球俱樂部。足球運動員註冊或續訂合同之費用(包括代理費)已於各自合同期內按直線法資本化及攤銷。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值

#### (i) 於債務及股本證券及其他應收款項之投資之減值

按成本或攤銷成本入賬或分類為可供出售證券之債務及股本證券投資及其他即期及非即期應收款項於各報告期末審閱，以釐定有否減值的客觀證據。減值的客觀證據包括引起本集團注意到有關下列一項或多項虧損事項的可觀察數據：

- 債務人之重大財政困難；
- 違反合約，如違反或拖欠利息或本金付款；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；及
- 於股本工具的投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

倘存在任何該等跡象，任何減值虧損將按下列方式釐定及確認：

- 就根據權益法於綜合財務報表入賬的合營企業權益(見附註1(e))而言，減值虧損乃按照附註1(k)(ii)將投資的可收回金額與其賬面值進行比較而計量。若用於按照附註1(k)(ii)確定可收回金額的估計發生有利變動，則撥回減值虧損。
- 對於按成本列賬之無報價股本證券，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以金融資產之賬面值與類似金融資產現時之市場回報率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。按成本列賬之股本證券之減值虧損不會撥回。
- 對於貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之金融資產，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時所計算的實際利率)貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。如金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則對該等資產進行集體評估。集體評估減值之金融資產的未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在後續期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產之賬面值超過以往年度並無確認減值虧損而應釐定之數額。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (i) 於債務及股本證券及其他應收款項之投資之減值(續)

- 就可供出售之證券而言，已於公平值儲備中確認的累計虧損會重新分類至損益。將於損益內確認的累計虧損金額為購入成本(減任何本金還款及攤銷)與現行公平值的差額，已扣減過往就該資產於損益內確認的任何減值虧損。

可供出售股本證券之減值虧損如已於損益內確認，則不會透過損益撥回。其後該資產公平值之任何增加會於其他全面收入中確認。

減值虧損從相應的資產中直接撇銷，對於貿易及其他應收款項中的應收賬款及票據的已確認減值虧損，若其可收回的可能性不高但不至完全不可收回，則該減值虧損計入呆賬撥備。本集團認為收回應收款項的可能性極低，則視為不可收回的金額從應收賬款及票據中直接撇銷，而撥備賬中有關該債務的任何金額將會撥回。其後收回之前從撥備賬中扣除的款項自撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撇銷的其後收回款項在損益確認。

#### (ii) 其他資產減值

本集團會在每個呈報期末審閱內部及外界資料來源，以識別是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；及
- 本公司財務狀況表中於附屬公司及合營企業的投資。

若存在上述任何跡象，則會估計有關資產的可收回金額。

#### 計算可收回金額

資產可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會使用可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。倘資產所產生現金流入並非基本上獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值(續)

##### 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認的減值虧損，按比例分配以減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不得減至低於其個別的公平值減出售成本(如能計算)或使用價值(如能釐定)。

##### 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

減值虧損之撥回僅限於過往年度並未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

### (l) 物業開發

有關物業開發活動之存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

#### 在建待售物業

在建待售物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地收購成本及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本(見附註1(y))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本後的金額。

#### 持作出售竣工物業

本集團所開發的竣工物業之成本按未售物業所佔該開發項目總開發成本分攤計算。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生之成本後的金額。

持作出售竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現時位置及達成現狀所產生之其他成本。

#### 由持作出售竣工物業轉撥至投資物業

持作出售竣工物業須於並僅於用途發生變更(以給予另一方經營租賃開始為證明)時方轉撥至投資物業。



# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 存貨

存貨主要包括低值易耗品。存貨按成本及可變現淨值兩者較低者計價。成本按加權平均法計算，包括所有採購成本。存貨一經出售，其賬面值於相應消費發生當年確認為支出。任何陳舊及損壞的存貨於損益撇銷。

### (n) 建造合同

建築合同指為建造一項或一組資產與客戶特定洽商達成的合同，客戶可以指定設計的主要結構要素。合同收益的會計政策載於附註1(w)(vii)。倘建築合同的結果能可靠估計，則合同成本乃於報告期末參照合同的完成程度確認為開支。倘合同成本總額可能超過合同收益總額，則預期虧損即時確認為開支。倘建築合同的結果無法可靠估計，則合同成本於其產生期間確認為開支。

於報告期末尚在施工的建築合同按所產生的成本淨額加已確認溢利，再減去已確認虧損及進度款項入賬，並於綜合財務狀況表內列為「應收客戶有關合同工程的總額」(作為資產)或「應付客戶有關合同工程的總額」(作為負債)(如適用)。客戶尚未支付的進度款項則記入「長期應收款項」。於有關工程進行前已收取的款項入賬列為「貿易及其他應付款項」項下之「預收款項」。

### (o) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備(見附註1(k))入賬，惟作為支給予關連方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

### (p) 可換股債券

於初步確認時，可換股票據之負債部分乃以與不附帶換股權之同類負債初步確認時適用之市場利率計算貼現之未來利息及本金付款之現值計量。超出初步確認為負債部份之所得款項確認為權益部份。發行複合金融工具之相關交易成本會按照所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。

負債部分隨後按攤銷成本列賬。確認為損益負債部分的利息開支以實際利息法計算。權益部份則在資本儲備確認，直至票據被轉換或贖回為止。

倘轉換票據，資本儲備及負債部份之賬面值會於轉換時轉移至股本及股本溢價，作為發行股份的代價。倘贖回票據，則將資本儲備直接轉移至保留溢利。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (q) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值之間的任何差額(連同任何應付利息及費用)會在借貸期間內以實際利率法於損益確認。

### (r) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

### (s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知數額的現金及無重大價值轉變的風險，於購入後三個月內到期。

### (t) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期支付或清償該等成本並產生重大影響，則該等金額以現值列報。除已計入待售物業而尚未確認為支出者外，根據中華人民共和國(「中國」)有關勞動法規及規例向定額供款退休計劃作出供款的責任在產生時於損益確認為支出。

#### (ii) 股份支付

向僱員所授購股權之公平值確認為僱員成本，並於權益中以權益結算股份支付儲備作出相應調增。公平值乃於授出日期使用二項式點陣法模式並計及所授出購股權的條款及條件計量。倘僱員須在無條件享有購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額經考慮購股權的歸屬可能性後於歸屬期內攤分。

歸屬期內會審閱預期將歸屬之購股權數目。除非原僱員開支合資格確認為資產，否則對過往年度已確認累計公平值所作出之任何調整，均在回顧年度自損益扣除／計入損益，並對以權益結算股份支付儲備作出相應調整。於歸屬日期，會對確認為開支之數額作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目(並對以權益結算股份支付儲備作出相應調整)，惟僅因未能達成與本公司股份市價有關之歸屬條件而遭沒收之購股權則除外。權益金額於以權益結算股份支付儲備確認，直至購股權獲行使(屆時會轉撥至股份溢價賬)或購股權屆滿(屆時會直接撥入保留溢利)為止。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (t) 僱員福利(續)

#### (iii) 終止福利

終止福利於本集團不再能夠取消提供該等福利及確認任何有關終止福利付款之重組成本時(以較早者為準)確認。

### (u) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與其他全面收入或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項(採用呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算)以及過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時性差額(即財務報告所呈報資產及負債的賬面值與其稅基的差額)而產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟遞延稅項資產僅可在日後可能取得的應課稅溢利的情況下確認。可支持確認源自可扣稅暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於估計撥回可扣稅暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時採用相同的標準，即倘該等暫時性差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會考慮確認遞延稅項資產。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為就稅務而言不可扣減產生自商譽的暫時差額、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其並不屬於業務合併的一部分)，以及與附屬公司權益相關的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於本集團可控制撥回時間且在可見將來不大可能撥回的差額；如屬可扣減差額，則只限於很可能在將來撥回的差額)。

凡投資物業之公允值按附註1(i)所載的會計政策計量，其遞延稅項的確認以於報告期末按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，除非該物業是可折舊的，並存在於某商業模式，其目的在於於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業所含絕大部份經濟效益。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面值的方式，以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (u) 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面值會於各呈報期末審閱，並扣減至不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付相關股息之責任時確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在本公司或本集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可相互抵銷：

- 對於即期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或可收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

### (v) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)支付指定款項以向擔保受益人(「持有人」)賠償因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而導致持有人蒙受損失之合約。

倘本集團出具財務擔保，擔保的公平值在貿易及其他應付款項中初步確認為遞延收入。所出具財務擔保於發出時的公平值乃參照就類似服務的公平交易中所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時放款人實際收取的費用與放款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差異釐定。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據適用於該類別資產之本集團政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額，作為已發出財務擔保之收入於擔保期內在損益攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能要求本集團履行有關擔保，及(ii)對本集團提出之申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項所列金額(即初步確認之金額)減累計攤銷後的金額，則根據附註1(v)(ii)確認撥備。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (v) 已發出財務擔保、撥備及或然負債(續)

#### (ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，則就尚未確定時間或金額之其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低，則另作別論。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任亦披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低，則另作別論。

### (w) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能流入本集團且收益及成本(倘適用)能可靠計量，則收益於損益確認如下：

#### (i) 銷售物業

銷售物業產生之收益於所有權之重大風險及回報已轉至買方時確認。本集團認為，當相關物業竣工並交付予買方時，所有權之重大風險及回報即視為已轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。收益確認當日前就出售物業收取之按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

#### (ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之期間內，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。所授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在產生之會計期間確認為收入。

#### (iii) 服務費收入

有關物業管理服務、廣告服務及其他配套服務之服務費收入於向客戶提供服務時確認。

#### (iv) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (w) 收益確認(續)

#### (v) 政府補助

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補助所附條件，則政府補助初步於財務狀況表確認。補償本集團所涉開支之補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收入。補償本集團存貨成本之補助於符合所附相關條件(如有)時初步確認為遞延收入且存貨銷售後自銷售成本中扣除。

#### (vi) 股息

非上市投資之股息收入於股東確立收取付款之權利時確認。

上市投資之股息收入於所投資之股價除息時確認。

#### (vii) 建造合同收入

倘能可靠估計建造合同的成果，固定價格合同收益按合同完工百分比法確認，乃參考截至該日所產生合同成本佔估計合同總成本的百分比計量。

倘無法可靠估計建造合同的成果，收益僅以所產生合同成本可能收回的部分確認。

#### (viii) 擔保費收入

倘根據已作出的擔保合同，有關擔保責任獲接受，而與擔保合同有關的經濟利益可能將流入，且與擔保合同有關的收益金額能可靠計量，則會確認擔保金額。擔保公平值初始確認為遞延收入並於擔保期內作為擔保費收入於損益攤銷。

#### (ix) 第三方平台收入

第三方平台收入主要包括向在本集團第三方平台上銷售產品的第三方商戶收取的佣金費用。該等銷售一般為本集團並非主要義務人，毋須承擔存貨風險及不可自由設定價格及挑選供應商的交易。本集團按銷售金額的固定百分比向第三方商戶收取佣金費用。第三方平台收入於商戶交付產品時確認。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (x) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期的現行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按呈報期末的現行匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債以交易日期的現行匯率換算。以外幣計值並按公平值計量的非貨幣資產及負債以釐定公平值當日的現行匯率換算。

經營業績按交易日期的現行外匯匯率的近似匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按呈報期末的收市匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於外匯儲備的權益內單獨累計。

出售境外業務時，有關該境外業務的匯兌差額之累計金額於確認出售損益時自權益重新分類至損益。

### (y) 借貸成本

購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支與產生借貸成本以及籌備資產作擬定用途或出售所必要的工作正在進行時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售所必要的工作絕大部分中斷或完成時，會暫停或終止將借貸成本撥充成本。

### (z) 持作出售非流動資產

倘非流動資產(或出售組合)之賬面值極可能通過銷售交易而非持續使用收回且資產(或出售組合)可於現況下出售，則非流動資產(或出售組合)分類為持作出售。出售組合為於單項交易中共同出售的一組資產，以及與該等資產直接相關並於交易中轉讓的負債。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，不論本集團是否將於出售后保留該附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述分類為持作出售之條件時則分類為持作出售。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (z) 持作出售非流動資產(續)

緊接分類為持作出售前，非流動資產(及出售組合的所有個別資產及負債)的計量按分類前的會計政策更新。此後，初步分類為持作出售後及直至出售前，非流動資產(下文所詮釋的若干資產除外)或出售組合按賬面值與公平值減出售成本(以較低者為準)確認。就本集團及本公司的財務報表而言，該計量政策的主要例外情況有關遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、金融資產(不包括於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資)及投資物業。該等資產即使持作出售，仍會根據其他地區附註1所載政策計量。

初步分類為持作出售且於之後持作出售時重新計量的減值虧損於損益確認。倘非流動資產分類為持作出售，或計入分類為持作出售的出售組合，則非流動資產不會折舊或攤銷。

### (aa) 關連方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團的人士；
- (ii) 對本集團有重大影響力的人士；或
- (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員的人士。

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司與同系附屬公司相互關連)。
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營企業(或該其他實體所屬集團的公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一間實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的僱員離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)識別的人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

個人的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。



# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 主要會計政策(續)

### (ab) 分部報告

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，會定期向本集團高級行政管理層提供財務資料，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資料。

個別重大經營分部不會就財務報告予以綜合，除非該等分部擁有相若的經濟特性，且其產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、用以分銷產品或提供服務的方法以及監管環境的性質均相若。倘個別重大經營分部擁有大部分該等特徵，則可滙總。

### (ac) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值確認。公平值於各報告期末重新計量。按公平值重新計量產生的收益或虧損則會直接於損益確認，惟倘該等衍生工具符合現金流量對沖會計法或用作對沖境外業務淨投資，其相關的重計損益確認會按其所對沖的項目之性質而定。

## 2 會計判斷及估計

編製財務報表採用的估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素(包括在若干情況下認為合理的未來事件預測)持續評估。本集團就日後事件作出估計及假設。所得會計估計顧名思義，極少等同有關實際業績。可能對資產及負債賬面值有重大影響之估計及假設主要包括有關物業開發活動之估計及假設。

有關金融工具公平值之假設及其風險因素的資料載於附註33。估計不確定因素的主要來源如下：

### (a) 減值

如附註1(l)所述，本集團持作未來開發土地、在建物業及持作出售竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。本集團基於近期經驗及有關物業之性質估計售價、在建物業的竣工成本及出售物業產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能導致須就持作出售竣工物業、持作未來發展物業及待售發展中物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，則會相應調整有關估計變動期間該有關物業的賬面值及撥備。

此外，鑑於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，成本及收益的實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來年度的損益賬。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計(續)

### (b) 遞延稅項資產確認

遞延稅項資產按呈報期末已頒佈或實質頒佈的稅率，以預期變現或結算資產賬面值的方式確認及計算。釐定遞延稅項資產賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，需要董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將確認之遞延稅項資產賬面值，進而影響未來年度純利。

### (c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

如附註2(b)所述，本集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入中國土地增值稅撥備。實際的中國土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算中國土地增值稅撥備的基準。由於中國土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑑於地方稅務局所詮釋的中國土地增值稅計算基準並不確定，實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關計算期間的所得稅撥備。

### (d) 在建物業建設成本之確認及分配

物業開發成本於工程階段入賬列為在建物業，並於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團按管理層的最佳估計累計。

開發物業時，本集團一般分期進行項目開發。與某一階段開發直接相關的特定成本入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按每階段的估計市值佔整個項目估計總市值的百分比分配至各個別階段，倘上述方法不可行，則共同成本會按可售面積分配至各個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的任何增減均會影響未來年度的損益賬。

### (e) 投資物業估值

按附註1(i)所述，投資物業乃按照獨立專業測量師行經考慮可比市場交易與復歸業權可能帶來收入的租金淨收入的估值，以公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及(其中包括)若干估計(包括位於相同地點處於相同環境之相若物業的當時市場租金)、適當貼現率以及預計未來市場租金。依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映當時市況。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計(續)

### (f) 劃分投資物業、持作出售物業及物業、廠房及設備

本集團開發物業初步意圖為用於持有作出售，並保留部分持有作自用物業。本集團亦計劃保留部分物業作投資物業以收取租金或留作資本升值或兩者均可。由管理層判斷釐定物業是否指定為持作出售物業、自用物業或投資物業。本集團於有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，(1)倘若物業擬於落成後出售，則有關在建中物業會作為包括在流動資產的在建物業入賬；(2)倘若物業擬為自用物業，則計入物業、廠房及設備；及(3)倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業，則會入賬為在建投資物業。

### (g) 釐定投資物業之遞延稅項

本集團已向第三方租出若干已完成物業，據此董事認為該等安排並非臨時性安排。有鑑於此，本集團決定將該等物業視為投資物業(並將其自持作出售已完成物業重新歸類為投資物業)，乃因本集團擬將該等物業用作長期租金收入及／或資本升值。

根據國際會計準則第12號遞延稅項須按企業預期收回有關資產賬面值之方式可能產生之稅務後果計量。就此而言，國際會計準則第12號之修訂引入一項可予駁回之假定：根據國際會計準則第40號——投資物業，以公平值列賬之投資物業之賬面值將通過出售收回。該假定是按物業逐一分析，若有關投資物業為可折舊且其相關業務模式之目的是隨著時間過去，通過使用而非出售消耗該投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，則上述通過出售收回方式之假定將被駁回。

就此而言，本集團已定期審核其投資物業組合並得出結論，於二零一五年十二月三十一日，位於批發商場項目的各投資物業，即漢口北國際商品交易中心，應採納國際會計準則第12號有關物業賬面值可透過出售收回之假設。因此，該等物業涉及之遞延稅項已按純粹透過出售收回賬面值之基準計提撥備。就本集團其他租賃投資物業而言，本集團已確定持有各項物業所奉行之業務模式均為旨在假以時日消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，故就該等物業駁回國際會計準則第12號中之假設。因此，本集團繼續採用將在透過使用而收回價值之情況下適用之稅率就該等其他物業計量遞延稅項。

### (h) 非衍生金融工具的公平值

為披露目的所釐定按攤銷成本列賬的非衍生金融工具的公平值，乃按報告日期的市場利率貼現的未來本金及利息現金流量的現值而計算。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 2 會計判斷及估計(續)

### (i) 建造合同

誠如政策附註1(n)及1(w)(vii)所闡釋，未完成項目確認的收益及溢利取決於建造合同估計總成果以及當時的工程進度。根據本集團近期的經驗及本集團進行的建造活動的性質，本集團於認為工程已充分進行之時作出估計，以可靠估計完工成本及收益。因此，直至達到該時間為止，應收客戶有關合同工程的款項不會計入本集團最終可自迄今已進行的工程變現的溢利。此外，以總成本或收益計算，實際結果可能較報告期末所估計為高或低，可能影響未來年度確認的收益及溢利，作為對至今記錄的金額之調整。

## 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
	<b>1,029,482</b>	<b>1,986,129</b>

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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 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	28	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	36(b)(iv)	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	39	265,870	—
附屬公司之議價購買收益	39	101,423	—
其他		1,403	128
		<b>972,184</b>	<b>8,265</b>

(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(見附註 27)，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
<b>融資收入</b>			
利息收入		(5,740)	(22,333)
<b>融資成本</b>			
可換股債券利息	28	164,450	91,888
銀行貸款及其他金融機構貸款利息		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)	(486,042)	(482,210)
		<b>252,820</b>	<b>110,946</b>
銀行手續費及其他		8,891	9,075
匯兌虧損淨額		3,198	2,052
		<b>264,909</b>	<b>122,073</b>

(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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 5 除稅前溢利(續)

#### (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
	<b>56,164</b>	52,601

#### (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	11	12,412	13,300
– 持作出售組別	40	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	34(a)	32,860	53,399
建築合同成本	20	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
	<b>82,136</b>	358,875
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回(見附註24及31)	146,022	788,257
	<b>228,158</b>	1,147,132

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 6 綜合損益表內的所得稅(續)

### (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11)，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		228,158	1,147,132

(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%)。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 6 綜合損益表內的所得稅(續)

### (c) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬(續)

#### (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) 本集團已檢討於卓爾發展(天津)有限公司持有之天津卓爾電商城之投資物業項目，由於部分物業通過出售為期20年經營權之商業模式營運，釐定該等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。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。



# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 7 董事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事薪酬如下：

	截至二零一五年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以權益結算 股份支付款項 (附註) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>聯席主席：</b>					
閻志	—	366	10	867	1,243
于剛	—	500	—	—	500
<b>執行董事：</b>					
王丹莉(於二零一五年 十二月二十三日辭任)	—	360	9	110	479
崔錦鋒	—	119	10	87	216
方黎(於二零一五年八月十七 日辭任)	—	107	5	69	181
王創(於二零一五年 十二月二十三日獲委任)	—	—	—	—	—
<b>非執行董事：</b>					
傅高潮	—	119	10	87	216
<b>獨立非執行董事：</b>					
楊瓊珍	—	163	—	—	163
張家輝	—	163	—	—	163
彭池	—	163	—	—	163
	—	2,060	44	1,220	3,324

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 7 董事薪酬(續)

	截至二零一四年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以權益結算 股份支付款項 (附註) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>董事長：</b>					
閻志	—	366	9	1,218	1,593
<b>執行董事：</b>					
王丹莉	—	360	9	110	479
崔錦鋒	—	119	9	122	250
方黎	—	115	9	97	221
<b>非執行董事：</b>					
傅高潮	—	119	9	122	250
<b>獨立非執行董事：</b>					
楊瓊珍	—	158	—	—	158
張家輝	—	158	—	—	158
彭池	—	158	—	—	158
	—	1,553	45	1,669	3,267

附註：

此等款項指根據本公司購股權計劃授予董事購股權之估計價值。誠如附註1(t)(ii)所載，此等購股權價值乃根據本集團有關股份支付款項交易之會計政策計算，而根據該政策，有關價值計入就撥回過往年度授出權益工具於歸屬前被沒收而累計之金額作出之調整。

此等實物權益(包括授出購股權之主要條款及數目)之詳情披露於董事會報告「購股權計劃」一段及附註30。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 8 最高薪人士

五名最高薪人士中的三名(二零一四年：三名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下兩名(二零一四年：兩名)最高薪人士的薪酬總額如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	1,606	1,148
退休計劃供款	17	13
	1,623	1,161

一名(二零一四年：無)最高薪人士的酬金介乎以下範圍內：

	二零一五年 人數	二零一四年 人數
人民幣元 1,000,001–1,500,000	1	—

### 9 其他全面收入

有關其他全面收入各部分之稅務影響

	二零一五年 稅項(開支)			二零一四年 稅項(開支)		
	除稅前金額 人民幣千元	／優惠 人民幣千元	扣稅後金額 人民幣千元	除稅前金額 人民幣千元	／優惠 人民幣千元	扣稅後金額 人民幣千元
下列產生之匯兌差額：						
— 換算附屬公司財務報表	(49,030)	—	(49,030)	3,280	—	3,280
重估物業、廠房及設備	—	—	—	49,261	(12,315)	36,946
其他全面收入	(49,030)	—	(49,030)	52,541	(12,315)	40,226

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 10 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，有關股份拆細之詳情載於附註32。

### (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股普通股(二零一四年：10,500,000,000股，經重列)計算，結果如下：

#### 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	—
於十二月三十一日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(附註30)發行股份之影響及視作轉換可換股債券之影響(附註28)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)	—
本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)	2,095,355	1,674,027

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 10 每股盈利(續)

### (b) 每股攤薄盈利(續)

#### (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)(附註30)	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28)	496,642	856,278
於十二月三十一日之普通股加權平均數(攤薄)	11,123,016	11,411,427

## 11 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40)	(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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 11 物業、廠房及設備(續)

	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
<b>累計折舊：</b>				
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40)	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	<b>(26,906)</b>	<b>(15,786)</b>	<b>(9,050)</b>	<b>(51,742)</b>
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一五年十二月三十一日	<b>215,142</b>	<b>2,295</b>	<b>6,901</b>	<b>224,338</b>
與二零一四年十二月三十一日	114,449	4,102	4,668	123,219

(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)	<b>114,449</b>	114,449

(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(見附註12)，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12(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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 12 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11(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)
於二零一四年十二月三十一日	5,940,244	2,504,856	8,445,100
<b>相當於：</b>			
成本	1,220,358	891,692	2,112,050
公平值調整	4,719,886	1,613,164	6,333,050
	5,940,244	2,504,856	8,445,100
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39)	1,900,000	—	1,900,000
公平值調整	944,542	287,000	1,231,542
二零一五年十二月三十一日	9,244,006	3,275,194	12,519,200
<b>相當於：</b>			
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
	9,244,006	3,275,194	12,519,200
<b>賬面值：</b>			
於二零一五年十二月三十一日	9,244,006	3,275,194	12,519,200
於二零一四年十二月三十一日	5,940,244	2,504,856	8,445,100

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 12 投資物業(續)

### (a) 賬面值對賬(續)

- (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7,201,560,000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26)。

### (b) 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估值技術所使用輸入數據的可觀察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於計量日期在活躍市場上有報價(未調整)的相同資產或負債計量公平值
- 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輸入數據，而非使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。不可觀察數據為並無市場數據之輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

	於二零一五年 十二月三十一日 於二零一五年 十二月三十一日之 公平值 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 分類至 第三層級之 公平值計量 人民幣千元
經常性公平值計量		
— 投資物業	12,519,200	12,519,200



# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 12 投資物業(續)

### (b) 物業之公平值計量(續)

#### (i) 公平值層級(續)

	於二零一四年 十二月三十一日 之 公平值 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 分類至 第三層級之 公平值計量 人民幣千元
經常性公平值計量 — 投資物業	8,445,100	8,445,100

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，在公平值於發生層級間轉移的報告期末對其進行確認。

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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 13 於合營企業的權益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日分佔資產淨值	820,255	774,888
分佔溢利	10,315	45,367
被本集團收購為附屬公司	(741,244)	—
於十二月三十一日分佔資產淨值	89,326	820,255

有關本集團於合營企業的權益詳情如下(按權益法計入綜合財務報表)：

公司名稱	成立地點	註冊／繳足 股本	本集團登記所持實際權益		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
武漢大世界投資發展有限公司 (「武漢大世界投資」) (附註1)(附註2)	中國	100,000,000	60% (附註2)	50%	物業開發
武漢大世界市場管理 有限公司(「武漢大世界 管理」)(附註1)(附註2)	中國	1,000,000	60% (附註2)	50%	物業管理
武漢卓爾盛唐置業有限公司 (「卓爾盛唐」)(附註1)	中國	150,000,000	60%	60%	物業開發

附註1 該等公司僅有中文法定名稱。

附註2 自二零一五年七月十五日起，武漢大世界投資及武漢大世界管理已成為本集團之附屬公司(附註39)。

該等企業均為非上市企業實體，概無獲得其市場報價。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 13 於合營企業的權益(續)

卓爾盛唐就任何會計政策差異經調整財務資料概要及與綜合財務報表的賬面值之對賬披露如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>卓爾盛唐權益總額</b>		
流動資產	148,432	300,439
非流動資產	445	501
流動負債	—	(152,000)
權益	(148,877)	(148,940)
<b>計入以上資產及負債：</b>		
現金及現金等價物	32	439
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內虧損	(63)	(858)
其他全面收入	—	—
全面收入總額	(63)	(858)
<b>集團權益與卓爾盛唐投資之對賬</b>		
卓爾盛唐投資資產淨值總額	148,877	148,940
本集團實際權益	60%	60%
本集團分佔卓爾盛唐資產淨值的權益	89,326	89,364
計入綜合財務報表賬面值	89,326	89,364

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 14 於附屬公司的權益

下文列示主要影響本集團業績、資產或負債之主要附屬公司之詳情。除另有指明外，所持股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾發展(BVI)控股有限公司 (「卓爾BVI」)	二零一零年 九月十日 英屬維爾京群島 (「BVI」)	1港元	100%	100%	—	投資控股
卓爾發展(香港)控股有限公司 (「卓爾香港」)	二零零三年 三月二十五日 香港	2港元	100%	—	100%	投資控股
眾邦金融控股有限公司 (「眾邦控股」)	二零一三年 七月十八日 英屬維爾京群島 (「BVI」)	1美元	100%	—	100%	投資控股
眾邦金融集團有限公司 (「眾邦集團」)	二零一三年 八月八日 香港	1港元	100%	—	100%	投資控股
卓爾發展(武漢)有限公司*	二零零三年 八月八日 中國	39,800,000 港元	100%	—	100%	投資控股
漢口北集團有限公司*	二零零九年 二月十一日 中國	人民幣 59,600,000 元	100%	—	100%	投資控股
卓爾投資集團有限公司*	二零零四年 十二月三十一日 中國	人民幣 100,000,000 元	100%	—	100%	投資控股及物業開發
武漢物聯港投資開發有限公司*	二零一一年 三月三日 中國	人民幣 30,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北國際商品 交易中心有限公司*	二零一一年 四月六日 中國	人民幣 1,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北商貿市場投資 有限公司*	二零零七年 四月十六日 中國	人民幣 55,000,000 元	100%	—	100%	物業開發

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 14 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
武漢漢口北市場管理有限公司*	二零零八年 三月十四日 中國	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理
武漢漢口北物流有限公司*	二零零九年 一月十四日 中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物流管理
武漢漢口北商情信息有限公司*	二零零八年 十二月十一日 中國	人民幣1,500,000元	100%	—	100%	廣告服務
武漢漢口北新城建設有限公司*	二零一零年 一月四日 中國	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢總部基地建設有限公司*	二零零七年 一月九日 中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢東方卓爾置業有限公司*	二零零七年 十月十日 中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢客廳投資有限公司*	二零一零年 四月二十七日 中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾物業管理有限公司*	二零零五年 十月二十四日 中國	人民幣5,000,000元	100%	—	100%	物業管理
湖北卓華地產有限公司*	二零零九年 九月二日 中國	人民幣 550,000,000元	100%	—	100%	物業開發
湖北湖畔豪庭房地產開發 有限公司*	二零零四年 四月二十六日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢新銳房地產開發有限公司*	二零零四年 六月二十二日 中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢盤龍卓爾置業有限公司*	二零零八年 十二月二十九日 中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業開發

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 14 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾發展(襄陽)有限公司*	二零一一年 四月八日 中國	20,000,000 港元/ 3,000,000 港元	100%	—	100%	物業開發
陝西卓爾西域實業發展 有限公司*	二零一一年 十二月二十二日 中國	人民幣 100,000,000 元/ 人民幣 30,000,000 元	70%	—	70%	物業開發
卓爾發展(長沙)有限公司*	二零一二年 一月五日 中國	人民幣 100,000,000 元	80%	—	80%	物業開發
卓爾發展(天津)有限公司*	二零一三年 四月七日 中國	人民幣 1,001,000,000 元/ 人民幣 442,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
卓爾發展(荊州)有限公司*	二零一三年 九月二十七日 中國	100,000,000 美元/ 27,692,718 美元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北電子商務有限公司*	二零一三年 七月十六日 中國	人民幣 1,500,000 元	100%	—	100%	電子商務
武漢卓爾悅城投資有限公司*	二零一三年 八月二十六日 中國	人民幣 50,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
卓爾(羅田)投資有限公司*	二零一四年 三月五日 中國	人民幣 10,000,000 元	100%	—	100%	物業開發
天津卓爾電商城管理有限公司*	二零一四年 五月九日 中國	人民幣 10,000,000 元	100%	—	100%	物業管理
海寧卓爾皮革市場管理顧問 有限公司*	二零一四年 九月二十五日 中國	人民幣 100,000 元	100%	—	100%	皮革市場管理諮詢服務
海寧漢口北皮革市場管理顧問 有限公司*	二零一四年 九月二十四日 中國	人民幣 100,000 元	100%	—	100%	皮革市場管理諮詢服務

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 14 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
長沙卓爾電商城管理有限公司*	二零一四年 十一月二十六日 中國	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	物業管理
天津卓爾物流有限公司*	二零一四年 十一月二十五日 中國	人民幣 5,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	倉儲服務
天津卓爾電子商務有限公司*	二零一四年 十一月五日 中國	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	電子商務
天津卓爾城發展有限公司*	二零一四年 八月二十七日 中國	人民幣 100,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	物業管理
天津卓爾城物業服務有限公司*	二零一四年 六月十九日 中國	人民幣5,000,000元	100%	—	100%	物業管理
瀋陽卓爾電商城發展有限公司*	二零一四年 九月九日 中國	人民幣 90,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	物業管理
武漢卓付通科技有限公司* (「卓付通科技」)	二零一一年 十一月十一日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	投資
武漢漢口北擔保投資有限公司* (「武漢擔保投資」)	二零零八年 六月二十三日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	投資
武漢卓爾陸港中心投資有限公司* (「武漢陸港中心」)	二零一二年 七月四日 中國	人民幣 135,000,000元	100%	—	100%	物流及物業開發
卓爾金服信息科技(武漢) 有限公司*	二零一五年 六月十一日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	融資
卓集送信息科技(武漢)有限公司*	二零一五年 六月十二日 中國	人民幣 5,000,000元	100%	—	100%	物流

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 14 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 營運日期及地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾購電子商務(武漢)有限公司*	二零一五年 六月十一日 中國	人民幣 5,000,000元	100%	—	100%	電子商務
卓爾支付服務有限公司*	二零一五年 二月六日 中國	人民幣 100,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	融資
武漢大世界投資發展有限公司 (「武漢大世界投資」)*	二零零八年 五月十二日 中國	人民幣 100,000,000元	60%	—	100%	物業開發
武漢大世界市場管理有限公司 (「武漢大世界市場管理」)*	二零一二年 六月二十七日 中國	人民幣 1,000,000元	60%	—	100%	物業管理
漢口北進出口服務有限公司*	二零一五年 五月四日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	進口及出口服務
武漢卓爾電商集團有限公司*	二零一五年 八月二十八日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	電子商務
荊州卓爾電子商務有限公司*	二零一五年 七月二十一日 中國	人民幣 1,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	電子商務
卓爾商業管理(武漢)有限公司*	二零一五年 十二月二十四日 中國	人民幣 5,000,000元/ 人民幣0元	100%	—	100%	商業管理
卓爾互聯(BVI)有限公司	二零一五年 十二月九日 BVI	1美元	100%	—	100%	電子商務
卓爾互聯(香港)有限公司	二零一五年 十二月二十八日 香港	1港元	100%	—	100%	電子商務

\* 該等企業全部均為中國有限公司。該等公司僅有中文法定名稱。



## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 14 於附屬公司的權益(續)

下表列示有關武漢大世界投資之資料，其為本集團唯一擁有重大非控股權益(非控股權益)之附屬公司。以下呈列之概述財務資料指任何公司間對銷前之金額。

	二零一五年 人民幣千元
非控股權益百分比	40%
流動資產	1,498,498
非流動資產	1,903,084
流動負債	(510,560)
非流動負債	(878,519)
資產淨值	2,012,503
非控股權益之賬面值	805,001
收益	42,452
年內虧損	(930)
全面收入總額	(930)
分配至非控股權益之虧損	(372)
已付非控股權益之股息	—
來自經營活動之現金流量	62,135
來自投資活動之現金流量	(4,819)
來自融資活動之現金流量	(31,112)

### 15 交易性金融資產

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
以公平值計量之上市股本證券(附註33(f)(i))		
— 於香港上市	1,083,176	—

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 16 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	1,547,967	1,935,178
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	1,707,868 754,341	1,509,968 1,358,390
	2,462,209	2,868,358
	4,010,176	4,803,536

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26)。

(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)	104,008	719,754
— 於中國之中期租約(40至50年)	930,286	1,162,441
	1,034,294	1,882,195

### 17 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	3,736,630	1,505,406

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 17 持作出售竣工物業(續)

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)	198,146	47,424
	205,154	57,285

於二零一五年十二月三十一日，賬面總值為人民幣1,455,393,000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26)。

### 18 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。

### 19 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	622,105	633,310
	827,143	772,734
應收關連方款項(ii)	—	201,089
	827,143	973,823

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 19 貿易及其他應收款項、預付款項(續)

### (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
	142,162	72,439

有關本集團之信貸政策載於附註33(a)。

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、一次性支付或分期支付。

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。

## 20 建造合同

現時，所產生之成本總額加已確認溢利再減已確認虧損(已計入於二零一五年十二月三十一日之應收合同工程客戶款項總額)為人民幣208,659,000元(二零一四年：無)。

已計入於二零一五年十二月三十一日之應收合同工程客戶款項總額預期於一年後收回，為人民幣208,659,000元(二零一四年：無)。應收保證金於本集團之綜合財務狀況表入賬為「長期應收款項」。

## 21 受限制現金

	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	441,650	352,708

受限制現金賬面總值中之人民幣304,500,000元(二零一四年：人民幣229,700,000元)用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(見附註26)。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 22 現金及現金等價物

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及手頭現金	243,470	250,840

### 23 除稅前溢利與經營所用現金對賬如下：

	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
調整：			
攤銷	5(c)	3,389	10,893
折舊	5(c)		
— 物業、廠房及設備		12,412	13,300
— 持作出售組別		398	—
提早贖回可換股債券之收益	4	(123,849)	—
出售分類為持作出售之非流動資產之虧損	4	—	2,579
融資收入	5(a)	(5,740)	(22,333)
融資成本	5(a)	264,909	122,073
可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動	28	17,027	9,320
分類至持作銷售之投資物業及非流動資產之公平值增加	12/24	(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	12(a)(ii)	(798,158)	(325,630)
交易性金融資產之公平值變動	4	(348,358)	—
出售交易性金融資產之收益	4	(540)	—
出售卓爾瀋陽及卓爾孝感 10% 權益之收益	4	(4,016)	—
應佔合營企業溢利	13	(10,315)	(45,367)
以權益結算股份支付開支	5(b)	1,733	2,436
遞延收入攤銷	27	(83,176)	(54,644)
計入持作出售組別之遞延收入攤銷	40	(6,636)	—
出售附屬公司之收益	36/38	(353,708)	(1,437)
分階段收購附屬公司時重新計量原先持有權益之收益	39	(265,870)	—
附屬公司之議價購買收益	39	(101,423)	—
		32,641	637,340
在建物業、持作出售竣工物業、存貨增加		(3,320,798)	(1,616,543)
貿易及其他應收款項、預付款項減少／(增加)		475,534	(108,136)
長期應收款項增加		(208,659)	—
貿易及其他應付款項增加／(減少)		1,690,315	(357,477)
已收政府補助增加	27	—	123,974
其他遞延收入增加			
— 其他遞延收入		—	2,363
— 持作出售組別		733	—
經營所用現金		(1,330,234)	(1,318,479)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 24 分類為持作出售非流動資產／與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事審核本集團投資物業組合並計劃出售投資物業若干單位。有關投資物業可以現狀即時出售，且董事認為極有可能出售。於二零一五年十二月三十一日，分類為持作出售非流動資產及與該等資產直接有關的負債如下：

#### 分類為持作出售非流動資產

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
成本	37,910	37,910
公平值調整	115,990	109,790
	153,900	147,700

#### 與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
遞延稅項負債	38,231	36,309

於二零一五年十二月三十一日，概無抵押分類為持作出售非流動資產。

### 25 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
	2,908,199	2,950,897
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	—
	3,629,542	2,950,897

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 25 貿易及其他應付款項(續)

- (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
	<b>1,343,703</b>	1,219,349

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(見附註1(w)(i))。

### 26 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	1,682,081	997,160
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	728,180	837,829
	<b>4,712,680</b>	3,424,529
	<b>6,394,761</b>	4,421,689
	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	520,000	704,000
	<b>6,394,761</b>	4,421,689

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 26 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

- (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	4,411,031	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	1,455,393	1,063,691
持作出售組別資產	—	3,348,980
	<b>10,165,026</b>	<b>10,136,177</b>

- (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。本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註33。

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。



## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 27 遞延收入

遞延收入分析如下：

	政府補助 人民幣千元	售後租回安排 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	588,515	48,797	637,312
年內變動：			
取得	123,974	2,363	126,337
攤銷	(42,024)	(12,620)	(54,644)
重新分類至持作出售組別負債(附註40)	(546,491)	(9,509)	(556,000)
於二零一四年十二月三十一日之結餘	123,974	29,031	153,005
減：於一年內到期之遞延收入	(123,974)	(9,622)	(133,596)
於二零一四年十二月三十一日之遞延收入之非流動部分	—	19,409	19,409
於二零一五年一月一日之結餘	123,974	29,031	153,005
年內變動：			
通過收購附屬公司添置	—	19,262	19,262
攤銷	(70,435)	(12,741)	(83,176)
出售附屬公司產生之減少	(37,739)	—	(37,739)
其他減少	(15,800)	—	(15,800)
於二零一五年十二月三十一日之結餘	—	35,552	35,552
減：於一年內到期之遞延收入	—	(15,983)	(15,983)
於二零一五年十二月三十一日之遞延收入之非流動部分	—	19,569	19,569

- (i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自地方政府辦事處，即孝感市楊店鎮財政所財政局獲得人民幣37,739,000元。根據孝感市楊店鎮財政所財政局於二零一四年五月十八日發出之書面通知，有關補助用於補貼本集團一間附屬公司卓爾商貿發展(孝感)有限公司(「卓爾孝感」)所承接項目之基建建設。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自地方政府辦事處，即荆州市荊州區國有資產經營中心獲得人民幣70,435,000元。根據荆州市荊州區國有資產經營中心於二零一五年十二月三十一日發出之書面通知，有關補助用於補貼卓爾荊州所承接之營銷活動，該金額於損益中攤銷。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 27 遞延收入(續)

- (ii) 本集團就出售物業訂立若干銷售合同，其後根據經營租賃按協定的租金自相關買方租回若干已出售物業，租期五年。該等物業確認出售後，其售價超出公平值部分的出售所得款項已確認為遞延收入並於相關租期攤銷。

## 28 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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 28 可換股債券(續)

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，以使該等修訂生效，即(i)本公司可於到期日之前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(「第二份補充信託契據」)。

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)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	571,044	106,822	677,866
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)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(附註4)	—	(123,849)	(123,849)
於二零一五年十二月三十一日之結餘	—	—	—

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 28 可換股債券(續)

### (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。

## 29 僱員退休福利

### 定額供款退休計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱且原先未包括在界定福利退休計劃內之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃供款，惟每月相關收入上限為30,000港元(二零一四年六月之前為25,000港元)。此計劃之供款即時歸屬。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之15%-20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休日期工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

## 30 以權益結算股份支付

本集團全資附屬公司卓爾香港於二零一零年六月一日採納購股權計劃(「二零一零年購股權計劃」)，邀請若干合資格參與者接納購股權(「二零一零年購股權」)，以按行使價每股人民幣227,047元認購作為本公司重組一部分而將註冊成立且將予上市之公司1%的股份，尚未行使的購股權總數為100份。根據二零一零年購股權計劃文件，二零一零年購股權於首次公開發售發生後方可歸屬。

根據二零一零年購股權計劃的相關條款，二零一零年購股權會轉換為本公司的購股權，而僱員購股權的行使價及數目會於購股權轉換時按比例調整。

根據二零一一年六月二十日(修訂日期)各承授人向本公司及卓爾香港簽署的購股權轉換函，二零一零年購股權轉換為本公司的購股權。因此，二零一零年購股權計劃的100份購股權根據相同條款及條件轉換為29,750,000份本公司發行的首次公開發售前購股權計劃的購股權(股份拆細前)，而相關行使價已按比例調整。轉換購股權視作修訂二零一零年購股權。該修訂並不導致購股權公平值於修訂日期的價值增加。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 以權益結算股份支付(續)

(a) 授出購股權的條款及條件如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	已授出的首次公開發售前 購股權數目		總計
			董事	僱員	
二零一一年六月一日	二零一一年七月十三日	二零一六年七月十二日	2,037,875	937,125	2,975,000
二零一一年六月一日	二零一二年七月十三日	二零一六年七月十二日	3,056,812	1,405,688	4,462,500
二零一一年六月一日	二零一三年七月十三日	二零一六年七月十二日	4,075,750	1,874,250	5,950,000
二零一一年六月一日	二零一四年七月十三日	二零一六年七月十二日	5,094,688	2,342,812	7,437,500
二零一一年六月一日	二零一五年七月十三日	二零一六年七月十二日	6,113,625	2,811,375	8,925,000
			20,378,750	9,371,250	29,750,000

(b) 首次公開發售前購股權計劃按經調整基準的數目及加權平均行使價如下：

	二零一五年		二零一四年	
	加權平均 行使價 港元	購股權 數目	加權平均 行使價 港元	購股權 數目
於一月一日尚未行使(附註(1))	0.8710	29,155,000	0.8710	29,452,500
股份拆細之前沒收	0.8710	(297,500)	0.8710	(297,500)
股份拆細之影響(附註(2))	0.2903	57,715,000	—	—
股份拆細後沒收	0.2903	(1,338,750)	—	—
於本年度行使	0.2903	(85,233,750)	—	—
於十二月三十一日尚未行使	0.2903	—	0.8710	29,155,000
於十二月三十一日可予行使	0.2903	—	0.8710	20,408,500

於二零一四年十二月三十一日，首次公開發售前購股權之加權平均剩餘預計年期為1.5年。於二零一五年，所有購股權已獲行使。

附註：

- (1) 股份數目及平均行使價乃按股份拆細影響前呈列。股份拆細之影響載於附註32(b)。
- (2) 指因股份拆細對股份數目作出調整之影響。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 30 以權益結算股份支付(續)

#### (c) 購股權及假設之公平值

以授予購股權換取之服務之公平值參考授出購股權之公平值計量。授出購股權之估計公平值按二項(Cox, Ross, Rubinstein)期權定價模型作出以下假設計量：

	二零一五年	二零一四年
購股權及假設之公平值		
計量日期之公平值	人民幣 1.39 元	人民幣 1.39 元
股價(股份拆細前)		2.69 港元
股價(股份拆細後)	2.410 港元	
行使價(股份拆細前)	0.871 港元	0.871 港元
預期波動率(以於二項式點陣模式所採用加權平均波動率列示)	56%	56%
購股權年期	六年	六年
預期股息	無	無
無風險利率	1.92	1.92

### 31 綜合財務狀況表內的所得稅

#### (a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項資產：		
中國企業所得稅	8,168	5,418
中國土地增值稅	21,279	27,169
	29,447	32,587
即期稅項負債：		
中國企業所得稅	154,354	180,901
中國土地增值稅	31,900	18,570
	186,254	199,471

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及年內之變動如下：

	中國土地 增值稅撥備 人民幣千元	投資物業之 公平值調整 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項由以下各項 產生：					
於二零一四年一月一日	(16,904)	(1,436,753)	—	25,228	(1,428,429)
計入綜合損益表／ (自綜合損益表扣除)	17,911	(851,110)	1,718	43,598	(787,883)
其他增加	—	(12,315)	—	136,623	124,308
轉撥至持作出售組別資產	(2,469)	—	—	(140,673)	(143,142)
轉撥至持作出售組別負債	—	64,296	—	—	64,296
於二零一四年 十二月三十一日	(1,462)	(2,235,882)	1,718	64,776	(2,170,850)
遞延稅項由以下各項 產生：					
於二零一五年一月一日	(1,462)	(2,235,882)	1,718	64,776	(2,170,850)
計入綜合損益表／ (自綜合損益表扣除)	3,787	(139,189)	22,945	(31,644)	(144,101)
其他減少	—	—	—	(1,424)	(1,424)
因收購附屬公司增加	1,049	(352,582)	768	(288,872)	(639,637)
因出售附屬公司減少	(772)	—	(2,641)	(12,819)	(16,232)
於二零一五年 十二月三十一日	2,602	(2,727,653)	22,790	(269,983)	(2,972,244)

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 31 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

### (b) 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

#### (ii) 與綜合財務狀況表之對賬

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	202,504	47,925
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(3,174,748)	(2,218,775)
	(2,972,244)	(2,170,850)

### (c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(u)所載的會計政策，於二零一五年十二月三十一日，本集團並未就未動用稅項虧損人民幣364,698,000元(二零一四年：人民幣189,176,000元)確認遞延稅項資產。董事認為該等附屬公司於未來不可能有應課稅溢利用以抵銷可動用虧損。

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
二零一五年	—	10,446
二零一六年	17,224	17,224
二零一七年	32,202	35,274
二零一八年	70,662	71,957
二零一九年	50,138	54,275
二零二零年	194,472	—
	364,698	189,176

### (d) 未確認遞延稅項負債

中國企業所得稅法及其實施規則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業向其非中國居民企業投資者以所賺取溢利分派股息須繳納10%的預扣稅，除非根據稅收協定或安排進行扣減除外。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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團中國附屬公司之未分派中國溢利總額約為人民幣2,052,242,000元(二零一四年：人民幣2,113,391,000元)，而本集團並未就該等溢利計提股息預扣稅撥備。



# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 32 股本及儲備

### (a) 權益組成部分之變動

本集團綜合權益各組成部分之年初與年末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司權益個別組成部分於呈報期初與期末之變動詳情如下：

本公司

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	以權益 結算股份 支付儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利/ (虧損) 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一四年一月一日	29,071	1,179,689	36,621	(51,727)	2,805	1,196,459
二零一四年的權益變動：						
年內全面收入總額	—	—	—	8,150	(112,290)	(104,140)
以權益結算股份支付交易	—	—	2,069	—	367	2,436
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	29,071	1,179,689	38,690	(43,577)	(109,118)	1,094,755
二零一五年的權益變動：						
年內全面收入總額	—	—	—	9,626	(68,078)	(58,452)
配售新股份	421	121,926	—	—	—	122,347
年內分派股息	—	(582,785)	—	—	—	(582,785)
以權益結算股份支付交易	235	60,763	(38,690)	—	—	22,308
於二零一五年十二月三十一日	29,727	779,593	—	(33,951)	(177,196)	598,173

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 32 股本及儲備(續)

### (b) 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)(附註30)。

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	24,000,000	80,000		
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	7,106,896	—	—	—
於十二月三十一日	10,745,578	35,818	3,500,000	35,000

(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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 32 股本及儲備(續)

### (c) 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) 匯兌儲備

匯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匯兌差額。該儲備按附註1(x)所載的會計政策處理。

#### (iv) 以權益結算股份支付儲備

以權益結算股份支付儲備指按附註1(t)(ii)所述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。

#### (vi) 重估儲備

重估儲備與緊接重新分類為投資物業前之物業、廠房及設備相關。

### (d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以向本集團的物業開發項目提供資金、以及藉著與風險水平及以合理成本取得融資掛鈎的方式為物業定價而為股東及其他利益相關人士提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 股本及儲備(續)

#### (d) 資本管理(續)

本集團積極定期審核及管理資本架構，務求在以較高借貸水平謀取較高股東回報與維持穩健資金狀況帶來的優勢及保障兩者間取得平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

本集團按經調整債務淨額與資本比率為基準監督其資本結構。就此而言，本集團界定經調整債務淨額為總債務(其包括計息貸款及借貸、以及融資租賃責任)加未計提的擬派股息減現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分(不包括就現金流量套期確認的款項)減未計提的擬派股息。

本集團於二零一五年的政策與二零一四年保持不變，即維持經調整債務淨額與資本比率於不超過75%。為維持或調整該項比率，本集團可能會調整派予股東的股息、發行新股份、退回資本予股東、籌措新債務融資或出售資產以減少債務。

本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之經調整債務淨額與資本比率載列如下：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動負債：			
銀行貸款及其他金融機構貸款	26	1,682,081	997,160
計入持作出售組別之銀行貸款	40(b)	—	414,900
可換股債券	28	—	677,866
		1,682,081	2,089,926
非流動負債：			
銀行貸款及其他金融機構貸款	26	4,712,680	3,424,529
計入持作出售組別之銀行貸款	40(b)	—	1,322,240
		4,712,680	4,746,769
總債務		6,394,761	6,836,695

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 32 股本及儲備(續)

#### (d) 資本管理(續)

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
減：受限制現金	21	441,650	352,708
現金及現金等價物	22	243,470	250,840
計入持作出售組別之受限制現金	40(b)	—	6
計入持作出售組別之現金及現金等價物	40(b)	—	11,500
<b>經調整債務淨額</b>		<b>5,709,641</b>	6,221,641
本公司權益股東應佔權益總額		9,468,468	7,917,901
減：來自可換股債券之累計公平值變動		(13,663)	3,364
無形資產		—	5,654
<b>經調整資本</b>		<b>9,482,131</b>	7,908,883
<b>經調整債務淨額與資本比率</b>		<b>60.21%</b>	78.67%

#### (e) 可分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法計算的本公司可供分派儲備約為人民幣568,446,000元(二零一四年：人民幣1,065,684,000元)，其可作分派，惟須確保緊隨建議分派股息日期後，本公司有能力支付日常業務過程中到期的債務。於報告期結束後，並無擬派股息(二零一四年：無)。

#### (f) 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38)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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 33 金融風險管理及金融工具之公平值

本集團於一般業務過程中面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團亦面臨其於其他實體之股權投資產生之股價風險及自身股價變動之風險。

本集團所面臨之該等風險以及本集團為控制該等風險而採用之金融風險管理政策及慣例載述如下。

### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項。管理層設有信貸政策並持續監察面對的該等信貸風險。

本集團持有之現金及現金等價物以及受限制現金主要存放於具良好聲譽及財務狀況之金融機構(如商業銀行)。本集團認為其信貸風險較低，且本集團對任何單一金融機構設定限額規避風險。

就貿易應收款項及應收票據而言，由於本集團一般於轉讓物業所有權前向買家收取全款，因此能最大限度降低其信貸風險。

就應收第三方之其他款項而言，本集團按營運所需審核及控制有關風險。

除附註35所載本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他可能導致本集團面對信貸風險的擔保。

有關本集團貿易及其他應收款項所產生信貸風險之進一步量化披露載於附註19。

### (b) 流動資金風險

本公司及其附屬公司之現金管理主要集中於集團層面。本集團的政策是定期監控即期及預期流動資金需求及有否遵守借貸契諾，以確保備有足夠的現金儲備，及向主要金融機構取得充足已承諾資金，以應付長短期流動資金需求。本集團將適時開始為其於二零一五年十二月到期之銀行貸款再融資。基於本集團過往獲得外部資金之能力及與多間金融機構之良好關係，本集團預期將有充足資金來源撥支及管理其流動資金狀況。

下表載列本集團及本公司金融負債(不包括本集團預期以交付已完工物業結算的預收款項)於報告期末的餘下合約期限。合約期限是根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率或(倘浮動)報告期末現行的利率估算的利息付款)以及本集團及本公司需要支付的最早日期計算：

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 33 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

	二零一五年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後但 於兩年內 人民幣千元	兩年後但 於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款及其他金融機構貸款	2,131,346	1,486,972	3,281,756	950,326	7,850,400	6,394,761
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	2,704,410	—	—	—	2,704,410	2,704,410
	4,835,756	1,486,972	3,281,756	950,326	10,554,810	9,099,171

誠如以上分析所示，本集團之銀行貸款金額為人民幣2,131,346,000元，將於二零一六年到期償還。

	二零一四年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後但 於兩年內 人民幣千元	兩年後但 於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款及其他金融機構貸款	1,327,612	1,933,148	1,263,764	1,162,309	5,686,833	4,421,689
計入持作出售組別之銀行貸款	1,806,663	—	—	—	1,806,663	1,737,140
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	1,925,869	—	—	—	1,925,869	1,925,869
計入持作出售組別之貿易及 其他應付款項(不包括預收款 項)	445,741	—	—	—	445,741	445,741
可換股債券	33,654	33,654	919,302	—	986,610	677,866
	5,539,539	1,966,802	2,183,066	1,162,309	10,851,716	9,208,305

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 33 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (c) 利率風險

本集團利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金及以浮動利率發出的借貸。

由於預期銀行存款利率不會重大變動，故本集團預計不會對現金及現金等價物及已抵押存款造成重大影響。

本集團銀行貸款之利率及償還條款披露於綜合財務報表附註26。本集團並無就管理利率風險進行任何對沖活動。

#### (i) 利率概要

下表詳列於報告期末，本集團借貸(定義見上文)的利率概要。

	二零一五年		二零一四年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借貸：				
銀行貸款及其他金融機構貸款	4.6%- 16.41%	2,579,000	6%-9.5%	1,081,000
可換股債券	—	—	5.5%	611,900
計入持作出售組別之銀行貸款	—	—	6.77%-9%	346,900
		2,579,000		2,039,800
浮動利率借貸：				
銀行貸款及其他金融機構貸款	6%-9%	3,815,761	6%-9%	3,340,689
計入持作出售組別之銀行貸款	—	—	6%-10%	1,390,240
		3,815,761		4,730,929
借貸總額		6,394,761		6,770,729
固定利率借貸佔借貸總額之百分比		40%		30%



# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 33 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (c) 利率風險(續)

#### (ii) 敏感度分析

於二零一五年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，倘利率整體上升／下降50個基點，則估計本集團之除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約人民幣14,309,000元(二零一四年：除稅後溢利減少／增加約人民幣15,884,000元)以應對利率之整體上升／下降，惟並未計及銷售物業之利率資本化。

上述敏感度分析顯示本集團之除稅後溢利／虧損及保留溢利以及綜合權益之其他部分可能產生之即時變動。敏感度分析假設利率變動於各呈報期末已發生並已用於重新計量本集團所持有並於各呈報期末使本集團面對公平值利率風險之金融工具。就本集團於報告期末持有的浮動利率非衍生工具所產生的現金流量利率風險而言，對本集團之除稅後溢利(及保留溢利)以及綜合權益之其他部分乃按相關利率變動對利息開支或收入的年度化影響進行估計。有關分析乃按二零一四年的相同基準作出。

### (d) 貨幣風險

本集團面臨之外幣風險主要源自與交易相關之銀行存款及可換股債券。產生此風險的貨幣主要為美元(「美元」)及港元(「港元」)。

#### (i) 貨幣風險

下表詳列本集團於各報告期末所面對的由已確認的以其相關實體功能貨幣以外之貨幣計值之資產或負債產生的貨幣風險。就呈報目的而言，於年度結算日以即期匯率換算後，貨幣風險之影響以人民幣呈列。

	二零一五年		二零一四年	
	美元 千美元	港元 千港元	美元 千美元	港元 千港元
現金及現金等價物	3,312	7,483	7,268	9,572
可換股債券	—	—	(677,866)	—
股東貸款	—	(572,943)	—	—
已確認資產及負債所產生之風險淨額	3,312	(565,460)	(670,598)	9,572

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 33 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (d) 貨幣風險(續)

#### (ii) 敏感度分析

下表列示倘令本集團在報告期末面對重大風險的外匯匯率於該日發生變動，則本集團之稅後溢利(及保留溢利)及綜合權益之其他部分可能產生的變動(假設所有其他風險變量維持不變)。

	二零一五年			二零一四年		
	匯率上升 (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 人民幣千元	對權益其他 部分之影響 人民幣千元	匯率上升 (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 人民幣千元	對權益其他 部分之影響 人民幣千元
美元	5%	(165)	(165)	5%	33,530	33,530
美元	(5%)	165	165	(5%)	(33,530)	(33,530)
港元	5%	28,333	28,333	5%	(463)	(463)
港元	(5%)	(28,333)	(28,333)	(5%)	463	463

外匯敏感度分析乃根據本集團於報告日期的主要外匯風險淨額(假設人民幣兌美元及港元匯率調整5%)對除稅後溢利及保留溢利之影響，惟不包括將海外業務之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生的差額。有關分析乃按二零一四年的相同基準作出。

### (e) 股價風險

本集團面臨股價變動風險，來自分類為交易證券之股權投資(見附註15)。除就戰略目的持有之非上市證券外，所有該等投資已上市。

本集團上市投資乃於香港聯交所上市。買賣交易證券之決策乃基於對比股市指數日常監控個別證券之表現，以及本集團之流動資金需求作出。

於二零一五年十二月三十一日，假設所有其他變量維持不變，(就上市投資)估計相關股市指數增加/(減少)10%，本集團除稅後溢利(及保留溢利)將增加/(減少)如下：

	二零一五年	
		對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 人民幣千元
相關股價風險變量變動：		
增加	10%	108,318
減少	(10)%	(108,318)

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 33 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (f) 公平值計量

#### (i) 按公平值計量金融資產及負債

##### 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評估技術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於計量日期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輸入數據及不使用不可觀察的重要輸入數據計量公平值。市場數據不可用於不可觀察的輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據計量公平值

	於二零一五年 十二月三十一日 公平值 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 公平值計量 分類至 第一級 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 公平值 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 公平值計量 分類至 第二級 人民幣千元
經常性公平值計量 資產：				
交易性金融資產	1,083,176	1,083,176	—	—
衍生金融工具：				
可換股債券的嵌入式衍生工具 部分	—	—	106,822	106,822

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一四年：無)。本集團的政策為於報告期末公平值層級間發生轉換時予以確認。

##### 第二級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

嵌入可換股債券的轉換期權及購回期權的公平值以二叉樹模型釐定。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 33 金融風險管理及金融工具之公平值(續)

### (f) 公平值計量(續)

#### (ii) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具的賬面值較其公平值並無重大不同，惟以下金融工具，其賬面值及公平值披露如下：

	於二零一五年 十二月三十一日		於二零一四年 十二月三十一日	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
經常性公平值計量 衍生金融工具： 可換股債券之負債部分	—	—	571,044	576,152

## 34 承擔

### (a) 經營租賃承擔

#### 一 出租人

本集團根據經營租賃租出若干樓宇設施。租期初步一般為1至10年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。有關投資物業賬面值的其他詳情載於附註12。

本集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額情況如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	141,265	90,795
一年後但於五年內	227,592	205,079
五年以上	12,081	14,973
	380,938	310,847

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 34 承擔(續)

#### (a) 經營租賃承擔(續)

##### — 承租人

本集團按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租期初步一般為五年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包括或然租金。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，於綜合損益表中就租賃樓宇設施確認開支人民幣32,860,000元(二零一四年：人民幣53,399,000元)。

本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額情況如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	69,549	42,200
一年後但於五年內	49,558	67,266
	<b>119,107</b>	109,466

#### (b) 開發成本之資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團有關在建投資物業及在建物業的資本承擔如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 在建投資物業	213,865	2,019,496
— 在建物業	2,300,903	391,777
	<b>2,514,768</b>	2,411,273

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 35 或然負債

### 擔保

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行財務擔保(i)	74,790	—
其他非銀行財務擔保(ii)	28,650	—
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保(iii)	1,455,909	1,331,739
	<b>1,559,349</b>	<b>1,331,739</b>

(i) 本集團一間名為武漢擔保投資之附屬公司主要從事為企業提供貸款擔保服務，及為中國企業提供創業貸款擔保及企業家個人貸款擔保。

(ii) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團通過其全資附屬公司卓爾金服信息科技(武漢)有限公司(「卓金服」)開始營運P2P借貸業務，乃透過卓金服(其網址為www.zalljinfu.com)進行。卓金服為一個提供貸款信息之網絡平台，及借款人可通過卓金服獲得貸款人之資金。

自二零一五年九月五日起，武漢擔保投資(本集團之全資附屬公司)已透過卓金服就P2P借貸業務向貸款人(擔保之受益人)提供擔保。根據相關協議，武漢擔保投資及卓金服網絡分別向借款人收取擔保費及服務費。該等費用乃根據貸款金額收取。

倘一名特定借款人未能根據相關協議規定之條款支付到期款項，則武漢擔保投資須就該損失向受益人作出彌償。

(iii) 本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠負之按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

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

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

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 36 重大關連方交易

董事認為截至二零一五年十二月三十一日止年度的以下所有關連方交易乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款進行。

最終控制方指閻志先生。彼為本集團之聯席主席及執行董事。

控股權益擁有人指閻志先生及陳麗芬女士。

### (a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括附註7披露的向本公司董事支付之款項)如下：

	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	4,607	3,190
定額福利退休計劃之供款	130	99
以權益結算股份支付的開支	1,484	2,085
	6,221	5,374

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

### (b) 與關連方之交易及結餘

#### (i) 出售武漢卓爾四季酒店管理有限公司(「四季酒店管理」)及武漢卓爾足球俱樂部有限公司(「卓爾足球俱樂部」)

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團向卓爾控股有限公司出售其於四季酒店管理及卓爾足球俱樂部之全部股權，代價分別為人民幣1,000,000元及20,630,000元。卓爾控股由控股權益擁有人實益擁有。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 36 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方之交易及結餘(續)

#### (i) 出售武漢卓爾四季酒店管理有限公司(「四季酒店管理」)及武漢卓爾足球俱樂部有限公司(「卓爾足球俱樂部」)(續)

##### 出售卓爾足球

	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)
負債淨額	(9,361)
已收代價，以現金支付	20,630
出售收益淨額	29,991
現金流入淨額	19,924

##### 出售卓爾四季酒店

	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



## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 36 重大關連方交易(續)

#### (b) 與關連方之交易及結餘(續)

##### (ii) 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)
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
出售事項之虧損淨額	(34,876)
現金流入淨額	582,354

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 36 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方之交易及結餘(續)

#### (iii) 就出售武漢卓爾城投資發展有限公司(「武漢卓爾城」)及收購武漢陸港中心、武漢擔保投資及卓付通科技進行股權置換交易

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，卓爾投資集團及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 六月十九日 (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)
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
出售事項之收益淨額	263,829
包含於已收購附屬公司之現金	14,086
現金流出淨額	(30,773)

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 36 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方之交易及結餘(續)

#### (iv) 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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團向卓爾地產投資有限公司(「卓爾地產」)出售其於卓爾瀋陽及卓爾孝感之全部股權(均為股權之10%)，代價分別為人民幣65,222,000元及人民幣16,556,000元。該等代價通過部份解除本公司結欠卓爾發展投資有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為集團之直接母公司)之股東貸款結算。

#### (v) 其他關連方交易

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自最終控制方之所得款項淨額	572,943	—
已收關連方款項	365,400	416,400
已付關連方款項	(65,000)	(153,750)
來自其他關連方之租金收入(附註)	1,989	739

附註：於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團從中國基建港口有限公司(閻志先生為其最終控股權益擁有人)收到租金收入人民幣335,750元(二零一四年：人民幣325,664元)。中國基建港口有限公司被視為上市規則第14A章項下本集團之關連人士。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團從武漢卓爾悅壘酒店管理有限公司收到租金收入人民幣1,652,764元(二零一四年：人民幣413,191元)，該公司於二零一四年九月二十五日出售予卓爾控股之附屬公司。

#### 結餘

關連方之結餘主要來自該等關連方間之資金安排。於二零一五年十二月三十一日之結餘及該等結餘之主要條款載於附註19及25。

### (c) 與關連交易有關之上市規則之適用性

有關上述(i)出售於四季酒店管理、卓爾足球俱樂部、正安開曼、卓爾瀋陽及卓爾商貿孝感之股權；(ii)就出售武漢卓爾城及收購武漢陸港中心、武漢擔保投資及武漢金控投資進行股權置換交易；及(iii)武漢卓爾悅壘及中國基建港口有限公司之關連方交易構成上市規則第14A章定義之關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露於董事會報告之「關連交易」一節提供。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 37 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。

### 38 出售附屬公司

#### 出售卓爾瀋陽及卓爾孝感

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 38 出售附屬公司(續)

#### 出售卓爾瀋陽及卓爾孝感(續)

##### 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)
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
出售收益淨額	61,889
現金流出淨額	(9,369)

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 38 出售附屬公司(續)

### 出售卓爾瀋陽及卓爾孝感(續)

- (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)
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
出售收益淨額	17,709
現金流出淨額	(959)

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 39 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)
收購可辨認淨資產總額	1,482,488	531,739	2,014,227
股權比例(60%)			1,208,536
視作出售先前所持權益(50%) 以現金支付之代價			(1,007,113) (100,000)
議價購買之收益(附註4)			101,423
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			26,020
現金流出淨額			(173,980)

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 39 收購附屬公司(續)

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265,870,000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。

## 40 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。



## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 40 持作出售組別(續)

#### (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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 40 持作出售組別(續)

#### (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十九日(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)
折舊	(398)
計入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十九日 期間持作出售組別之經營業績	7,318

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 41 公司層面財務狀況表

	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			
於附屬公司之權益	14	707,480	1,317,624
流動資產			
應收股息		501,139	488,602
現金及現金等價物		4,786	17,636
		505,925	506,238
流動負債			
貿易及其他應收款項		615,232	51,241
可換股債券 — 應付利息		—	677,866
		615,232	729,107
流動負債淨值		(109,307)	(222,869)
總資產減流動負債		598,173	1,094,755
資產淨值		598,173	1,094,755
股本及儲備			
股本		29,727	29,071
儲備		568,446	1,065,684
權益總額		598,173	1,094,755

## 42 直接及最終控股方

於二零一五年十二月三十一日，董事認為本集團直接母公司及最終控股方分別為卓爾發展投資有限公司及閻志先生。卓爾發展投資有限公司並未編製財務報表以供公眾使用。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 43 已頒佈但於截至二零一五年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至本綜合財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈一些修訂及新準則，惟該等修訂及新準則於截至二零一五年十二月三十一日止年度仍未生效且未於本財務報表採納。其中包括下列項目可能與本集團有關。

	自以下時間或 之後開始之會計 期間生效
國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進	二零一六年 一月一日
國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 28 號(修訂本)， 投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或出資	二零一六年 一月一日
國際財務報告準則第 11 號(修訂本)，收購合營業務權益的會計處理方法	二零一六年 一月一日
國際財務報告準則第 1 號(修訂本)，披露主動性	二零一六年 一月一日
國際財務報告準則第 16 號及國際會計準則第 38 號(修訂本)， 澄清可接受的折舊及攤銷方法	二零一六年 一月一日
國際財務報告準則第 15 號，來自客戶合約的收益	二零一七年 一月一日
國際財務報告準則第 9 號，金融工具	二零一八年 一月一日
國際財務報告準則第 16 號，租賃	二零一九年 一月一日

本集團正在評估該等修訂預期於首次應用期間的影響。截至目前，本集團認為採用上述各項不會對綜合財務報表有重大影響，惟採納國際財務報告準則第 9 號、國際財務報告準則第 15 號及國際財務報告準則第 16 號可能對實體的業績及／或財務狀況造成影響除外。

# 主要物業資料

二零一五年十二月三十一日

## 本集團物業組合概要 — 主要在建物業

項目	位置	預期 竣工日期	擬定用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心部分物業	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	二零一七年 十二月	商舖	720,602	2,017,602	100%
2 漢口北國際商品交易中心部 分物業—汽車大世界	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	二零一六年 十二月	商舖	146,303	66,706	60%
3 第一企業社區(四期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號	二零一七年 十二月	住宅	401,176	618,883	100%
4 漢口北•卓爾 生活城—湖畔豪庭 (二期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區	二零一八年 十二月	住宅	105,453	219,242	100%
5 漢口北•卓爾 生活城—築錦苑	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及下集村	二零一六年 十二月	商業及 住宅	61,002	163,276	100%
6 第一企業社區•長沙 總部基地(二期)	中國湖南省長沙市 開福區新港鎮植基村	二零一七年 十二月	商業	120,652	278,352	80%
7 荊州卓爾城部分物業	中國湖北省荊州市 荊州區紀南鎮三紅村	二零一七年 十二月	商業	137,802	229,006	100%
8 天津卓爾電商城(C區)	中國天津市西青區 精武學府工業園	二零一六年 六月	商業及 住宅	64,609	92,510	100%
9 武漢陸港中心(一期)	中國湖北省 武漢市新洲區 陽邏街施崗村	二零一六年 六月	物流貨運中心	235,971	126,857	100%

## 主要物業資料(續)

二零一五年十二月三十一日

### 本集團物業組合概要 — 主要持作出售竣工物業

項目	位置	現時用途	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	商舖及住宅	598,306	100%
2 漢口北國際商品 交易中心部分物業 — 汽車大世界	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	商舖	95,114	60%
3 第一企業社區部分物業 (一、二及三期)	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號	辦公室	156,365	100%
4 漢口北•卓爾生活城 •湖畔豪庭	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區	住宅	23,342	100%
5 荊州卓爾城部分物業	中國湖北省荊州市荊州區 紀南鎮三紅村	商舖	72,635	100%
6 第一企業社區•長沙(一期)	中國湖南省長沙市開福區 新港鎮植基村	辦公室	64,917	100%

## 主要物業資料(續)

二零一五年十二月三十一日

### 本集團物業組合概要 — 主要持作投資物業

項目	位置	竣工階段	土地年限	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	竣工	中期	461,385	100%
2 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號	在建中	中期	37,217	100%
3 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	竣工	中期	109,176	60%
4 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區	竣工	中期	25,549	100%
5 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市東西湖區 將軍路街	在建中	中期	18,355	100%
6 第一企業社區 1號樓部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區楚天大道特1號	竣工	中期	6,911	100%
7 第一企業社區 商業街部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區巨龍大道18號	竣工	中期	11,597	100%
8 天津卓爾電商城 部分物業(A區及B區)	中國天津市西青區精武學府工業園	在建中	中期	519,458	100%

# 主要物業資料(續)

二零一五年十二月三十一日

## 本集團物業組合概要 — 主要持作出售非流動資產

項目	位置	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	13,201	100%



## 財務概要

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>業績</b>					
營業額	1,029,482	1,986,129	1,581,188	1,489,928	2,454,208
毛利	271,210	976,104	664,849	1,082,880	1,739,034
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	319,141	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	798,158	325,630	1,423,017	496,888	—
下列人士應佔年內溢利：					
本公司權益股東	2,037,727	1,572,819	1,583,747	1,150,943	1,194,732
非控股權益	8,261	37,905	45,273	18,022	(10,857)
年內溢利	2,045,988	1,610,724	1,629,020	1,168,965	1,183,875
<b>財務狀況</b>					
資產總值	23,769,619	22,176,014	18,298,116	12,680,414	9,083,964
負債總額	13,459,088	13,613,874	11,408,962	7,261,501	4,777,981
非控股權益	842,063	644,239	586,734	541,461	503,439
本公司權益股東應佔權益總額	9,468,468	7,917,901	6,302,420	4,877,452	3,802,544
總權益	10,310,531	8,562,140	6,889,154	5,418,913	4,305,983