

# ZALL卓尔

Zall Group Ltd.  
卓爾集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：2098



中期報告 2016

# 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 5 管理層討論及分析
- 13 其他資料披露
- 21 綜合損益表
- 22 綜合損益及其他全面收益表
- 23 綜合財務狀況表
- 25 綜合權益變動表
- 27 簡明綜合現金流量表
- 28 未經審核中期財務報表附註

## 關於 卓爾集團股份有限公司

卓爾集團股份有限公司(前稱卓爾發展集團有限公司) (「本集團」)的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)  
于剛博士(聯席主席)  
崔錦鋒先生  
王創先生  
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  
21樓2101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)

### 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

## 公司資料(續)

公司秘書	陳奕斌先生(於二零一六年九月八日獲委任)
公司網站	<a href="http://www.zallcn.com/">http://www.zallcn.com/</a>
授權代表	崔錦鋒先生 陳奕斌先生(於二零一六年九月八日獲委任)
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
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

# 主席報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾集團股份有限公司(「卓爾發展」或「本公司」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止期間的中期報告。

2016年上半年，本集團在期內通過實現自生性成長及併購成長加速業務佈局，構建智能協同的商業交易生態圈。在電商領域，本集團成為蘭亭集勢第一大股東；在金融領域，成立了卓爾金融服務集團；在智能硬件領域，宣佈收購深圳市匯茂科技股份有限公司(現改名為「深圳卓爾智聯科技股份有限公司」)控股權。本集團的「批發市場+互聯網」的「卓爾雲市場」計劃，正得到各相關業務生態的支撐，貫穿物流，金融，數據，軟件，服務，佈局智能交易，物聯網，跨境貿易等領域，形成一個相互協同，相互支持，共同發展的業務關係，本集團因此正從傳統地產開發企業持續向電商企業轉型。

在本期內，本集團最大的商業中心項目——漢口北國際交易中心，也迎來歷史性的機遇。繼輕軌一號綫開通後，今年6月，漢口北交通總站投入使用，它是武漢地區規模最大、功能最全的交通綜合體。優良便利的交通物流條件，進一步增強了本項目在華中的商貿物流中心地位。隨著物流條件的不斷改善，交易中心的客流量不斷增加，也促進了本集團物業租賃業務的增長。此外，本集團線上業務也取得長足的進展，交易量和交易額都錄得可觀的水平，為將來產生持續現金流創造條件。

放眼未來，全球及國內經濟和金融形勢不確定因素增加，預計中國政府也將持續放寬貨幣政策，今後的融資機會將會增加。本集團將繼續維持穩健財務政策，平衡投資和融資的規模和節奏，以維持可持續和充足的現金流水平。本集團將持續通過併購活動構建業務生態，同時也努力探索債務融資或股本融資新渠道，以降低負債比率和減少借貸成本，提高股東回報。

**閻志**

聯席主席

香港，二零一六年八月三十一日

# 管理層討論及分析



## 業務回顧

### 集團持續戰略轉型

二零一六年，本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，使本集團持續從傳統地產開發企業向「服務主導」、「互聯網化」電商企業轉型。主要策略包括：

- (1) 本集團積極透過「雲市場」計劃發展電商業務，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」計劃中的各平台包括「卓爾購」、「卓金服」和「卓集送」(前稱「卓服匯」)三大線上交易及服務平台。三大平台均取得長足進步，業務量迅速增長，基本奠定了卓爾電商在中國消費品批發電商領域的領先地位；
- (2) 於二零一六年三月，本集團公佈收購 LightInTheBox Holding Co., Ltd. (「LightInTheBox」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)(蘭亭集勢)的30%股權，此項收購為本集團在跨境電商的首次佈局，有望促進雙方在國內外貿易業務方面融合，並可整合及連接雙方之在線上及線下資源；該項收購已經於期內完成；

## 管理層討論及分析(續)

- (3) 於二零一六年四月，本集團公佈收購深圳卓爾智聯科技股份有限公司(「卓爾智聯」，前稱深圳市匯茂科技股份有限公司)控股權益，卓爾智聯之主要業務活動為手機支付系統、輕觸式屏幕及智能POS終端解決方案，本集團認為卓爾智聯可改進本集團之現有增值服務，尤其是電子商貿及金融服務範疇和擴大將來本集團之客戶基礎，從而長遠提升本集團之收益和價值；該項收購由於先決條件尚未滿足而未完成交割；
- (4) 於二零一六年六月，本集團公佈收購嘉實融資租賃有限公司(「嘉實融資租賃」)，杭州九魚資產管理有限公司的全部股權及嘉實金融信息服務(杭州)有限公司(「嘉實金服」)的90%股權。本集團亦同時公佈成立卓爾金融服務集團，作為提供相關金融服務的專業金融平台。收購事項將使本集團取得供應鏈融資租賃牌照，從而支持本集團供應鏈金融服務業務的迅速增長；該等收購正在交割執行當中。

除上述收購外，本集團亦會持續通過收購，完善本集團在電商、金融業務領域的佈局，發揮和現有資源的協同效應。

目前本集團的業務主要分為線下業務和線上業務：

### 線下業務

漢口北國際交易中心為本集團的旗艦項目，借助於漢口北國際交易中心集中眾多商戶的平台優勢，漢口北外貿發展、電商化轉型取得新突破。二零一六年上半年，漢口北國際交易中心承接漢正街整體搬遷改造工作進展迅速。自二零一六年四月開始，來自漢正街不同市場的近千家商戶與漢口北市場簽訂入駐協議。在搬遷工作的帶動下，漢口北國際交易中心持續繁榮，商會、行業協會不斷壯大完善，各類行業訂貨會持續舉辦，其中為期3天的湖北省第二屆酒店用品博覽會成交額達人民幣5.17億元、為期2天的漢口北第四屆文化用品博覽會達成意向訂單人民幣6億元。「湖北省進出口孵化市場基地」和「湖北省內外貿結合試點市場」落戶漢口北國際交易中心，漢口北國際交易中心將繼續發展成為華中最大的電子商務集群。漢口北國際交易中心被國家商務部評為「國家級電子商務示範基地」。

在外貿發展方面，漢口北進口商品展示中心「萬國優選」已經開業，彙集母嬰、食品、酒水、日化、水果、海鮮等全系列進口產品；泰國企業家經貿代表團考察訪問，將與漢口北進口商品展示中心深度合作，將更多泰國本地產品直供武漢。

在電商化轉型方面，漢口北電商基地被授予國家級電子商務示範基地——漢口北電商城投入運營使用，電商大廈、大學生創業基地、電商創客沙龍等體系完整和具有重大規模。依託線下市場物業優勢，本集團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，月交易額超過人民幣8億元；工行融e購漢口北頻道上線，漢口北4,000餘商戶整體登陸工行電商平台融e購。

## 管理層討論及分析(續)

在交通配套方面，漢口北交通總站於二零一六年六月投入使用。漢口北交通總站是武漢地區規模最大、功能最全的一體化、綜合性交通綜合體，啟用首日即開通100條城際線路、300個班次，年內繼續增加省內各縣市班線達200條，將重點覆蓋浙江、福建、河南、安徽、湖南等17個省和直轄市。漢口北交通總站已與輕軌1號線連接，並規劃設置公交總站，將實現長途客運、常規公交、軌道交通的無縫換乘。另外，劉店立交也於二零一六年六月順利通車，這些交通配套設施建設的重大成果，進一步完善了漢口北商貿物流體系，全面發揮漢口北的立體交通優勢，並具備向省內及華東、中西部地區的客流、物流輻射能力。

除漢口北國際交易中心外，天津卓爾電商城主體工程已完成，部分商貿區已完成內部裝修，並投入使用。已經開業的天津海寧皮革城已成為北方最大的皮草專業市場。另外，動批服裝新城已經在二零一六年四月三十日開業。荊州卓爾城進口商品展示中心「萬國優選」已於期內入駐開業，海寧皮革城即將在二零一六年九月份開業，預計其將成為荊州地區最大的皮草專業市場。

### 線上業務

本集團的三大線上平台，卓爾購、卓金服及卓集送的跨平台融合形成「卓爾雲市場」(「卓爾雲市」)閉環生態系統，分別服務於批發貿易在線交易、融資支持、智能物流等環節，暢享大數據集成服務。卓爾雲市依託漢口北線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，先後推出卓爾購、卓集送、卓金服三大線上交易及服務平台，形成在線批發、信息管理、供應鏈金融、智能物流物業服務等商貿物流閉環。經過半年多的發展與完善、線上的宣傳推廣，不斷擴大商貿客流，線上線下密切配合，形成線上運營、線下執行的全新模式，目前已覆蓋全國主要批發市場，形成了以湖北為中心輻射全國的批發交易網絡。

另外，衛哲先生在本年四月十一日獲委任為本集團的獨立非執行董事，他曾經在阿里巴巴網絡有限公司等多家跨國企業擔任管理層，其豐富的電商營運管理經驗亦可為本集團的發展提供寶貴意見。

在中國首屆「互聯網+快消品」行業高峰論壇上，「卓爾購」作為B2B交易服務平台的代表，入圍中國快消品B2B行業「口碑榜」十強，更是得到業內和廣大商戶的認可。截至二零一六年六月三十日，卓爾購平台中已入駐全國主要批發市場400餘家，入駐商家4萬餘家，合併交易額人民幣155億元。

## 管理層討論及分析(續)

通過整合傳統金融機構和另類金融機構的資源優勢和產品優勢，逐步形成雲市場O2O金融生態系統。卓金服是卓爾雲市場的供應鏈金融服務平台，通過與銀行等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，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；現階段主要業務包括：卓幫貸(提供金融機構信貸對接服務)、卓幫籌(提供商戶之間的互助平台)、卓擔保(提供擔保服務)。此外，本集團也通過收購構建電商和金融相互協同、共生發展的業務生態。截至二零一六年六月三十日，卓金服註冊用戶數為8萬，平台融資總額為人民幣22億元，其中97%為卓幫貸，3%為卓幫籌。

同時，在物流業務方面，本集團打造物流信息平台、交易平台 – 卓集送。卓集送以物流需求集中的批發市場為切入點，以「貨運卓集送，服務更出眾」為服務理念，結合物流領域的交易特徵，打造物流信息平台、交易平台，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。卓集送為貨主、貨運企業及車主提供精準物流服務、掌上叫車、貨運交易等服務的智能APP，依託全國主要實體批發市場及卓爾雲市線上海量貨源，快速匹配貨運雙方物流信息，貨運範圍覆蓋全國，運輸狀態實時跟蹤，強大數據庫助力車輛順路填倉或回程攬貨，有效降低車輛空駛率，最大化節約貨運雙方的資源和時間，打造「互聯網+」時代的新型物流服務模式。目前，卓集送已開通鄭州、天津、長沙三個城市分站，並計劃年底前再開通16個城市分站。卓集送邁出湖北，面向全國，不僅僅為國內物流行業轉型注入新動力，同時，它作為卓爾雲市生態鏈中重要一環，為卓爾雲市佈局全國，打造中國最大的線上線下集成批發交易平台跨出了重要一步。截至六月末，卓集送日訂單均值達到2萬單，運力池近萬輛，註冊會員3.5萬人，物流服務總額達人民幣5億元。

## 經營業績

### 營業收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
銷售物業	509,160	485,130
租金收入	94,889	43,209
其他	22,023	11,021
	<b>626,072</b>	<b>539,360</b>

## 管理層討論及分析(續)

本集團之收入由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣539,400,000元增加約16.1%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣626,100,000元，主要是由於期內(i)物業銷售額增加人民幣24,000,000元；(ii)租金收入增加人民幣51,700,000元；及(iii)源自建造合同之收入增加人民幣11,600,000元所致。

### 銷售物業

銷售物業收入由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣485,100,000元增加約5.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣509,100,000元。

本集團之銷售物業收入來自銷售批發商場單位及零售單位。

收入增加主要是由於期內(i)源自第一企業社區 — 長沙、天津卓爾電商城及荊州卓爾城之收入增加人民幣223,300,000元；及(ii)源自漢口北項目、第一企業社區 — 武漢、卓爾生活城 — 湖畔豪庭及武漢客廳等其他項目之收入減少人民幣199,300,000元之抵銷影響所致。

### 租金收入

本集團租金收入由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣43,200,000元大幅增加約119.7%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣94,900,000元，主要是由於期內漢口北項目之出租面積增加及每平方米租金上升所致。

### 銷售成本

本集團之銷售成本主要包括已售物業之建築成本、租金開支及就建造合同產生之成本。本集團之銷售成本由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣273,500,000元上升約46.3%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣400,200,000元。期內銷售成本上升與已售物業總建築面積增加相符。

### 毛利

本集團之毛利由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣265,900,000元減少約15.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣225,900,000元。本集團之毛利率由二零一五年上半年之49.3%減至二零一六年上半年之36.1%，主要是由於期內交付之物業組合改變所致。於二零一六年上半年，漢口北項目產生之收入主要關於銷售漢口北工業城之工業單位，其毛利率低於在二零一五年同期銷售的漢口北國際交易中心之批發商場單位及配套設施單位。

### 其他收入

本集團其他收入由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣75,500,000元大幅增加至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣930,700,000元。其他收入增加約人民幣855,200,000元，主要是由於以公平值計量且變動計入損益之金融資產之公平值變動增加約人民幣854,100,000元所致。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣66,200,000元減少約9.9%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣59,600,000元，主要是由於(i)廣告及推廣開支以及員工成本分別增加人民幣4,800,000元及人民幣3,700,000元；及(ii)就推廣卓爾足球俱樂部(已於二零一五年下半年出售)產生之開支減少人民幣18,200,000元之抵銷影響所致。

## 管理層討論及分析(續)

### 行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣64,200,000元輕微增加約4.1%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣66,800,000元，主要是由於(i)期內漢口北項目租金增加令房產稅相應增加人民幣5,800,000元；(ii)期內簽定合同金額增加令印花稅增加人民幣4,100,000元；(iii)業務招待費、差旅費及相關開支減少人民幣3,500,000元；(iv)租金開支減少人民幣2,200,000元；及(v)以權益結算股份支付開支因所有首次公開發售前購股權於二零一五年下半年已獲行使或已沒收而減少人民幣1,700,000元之抵銷影響所致。

### 投資物業及分類為持作出售之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之公平值收益

本集團將部分已發展之物業持作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業估值師於有關回顧期末按公開市值或現時用途基準重估本集團之投資物業。於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業及分類為持作出售之非流動資產之公平值變動人民幣106,300,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣550,700,000元)及轉撥持作出售竣工物業至投資物業之公平值收益人民幣626,400,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣817,900,000元)。公平值收益減少合共人民幣635,900,000元是由於投資物業公平值之升幅放緩及期內轉撥至投資物業之持作出售竣工物業之總建築面積減少所致。

### 分佔合營企業之(虧損)／溢利

截至二零一六年六月三十日止六個月並無分佔武漢大世界投資發展有限公司(「武漢大世界投資」)之溢利，原因為該公司於二零一五年下半年進行業務合併後成為本集團之附屬公司。

### 分佔聯營公司之虧損

截至二零一六年六月三十日止六個月之分佔聯營公司虧損主要包括分佔蘭亭集勢之三個月虧損。於二零一六年三月底收購蘭亭集勢30%股權後，蘭亭集勢隨即成為本集團之聯營公司。本集團於二零一六年六月在公開市場上另外購買1,126,930股蘭亭集勢股份，使本集團於蘭亭集勢之股權增至30.8%。

### 出售附屬公司之收益

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團出售其附屬公司武漢盤龍卓爾置業有限公司，並於期內確認收益人民幣95,600,000元。

### 可換股債券嵌入式衍生工具部分之公平值變動

由於可換股債券於二零一五年下半年悉數贖回，故並無於截至二零一六年六月三十日止六個月確認可換股債券嵌入式衍生工具部分之公平值變動。

## 管理層討論及分析(續)

### 融資收入及成本

於截至二零一六年六月三十日止六個月，利息收入人民幣3,100,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,500,000元)已計入綜合損益表。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，融資成本淨額人民幣64,700,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣172,100,000元)已於綜合損益表扣除。融資成本淨額減少主要是由於(i)就銀行貸款及其他金融機構貸款產生之利息開支及其他借貸成本增加；及(ii)可換股債券於二零一五年下半年悉數贖回，令有關可換股債券之利息開支減少之抵銷影響所致。

### 所得稅

所得稅由截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣568,300,000元減少約43.9%至截至二零一六年六月三十日止六個月之人民幣319,000,000元，主要是由於(i)應課稅溢利增加導致當期中國企業所得稅增加人民幣4,800,000元；(ii)物業銷售溢利下跌導致當期中國土地增值稅減少人民幣3,500,000元；及(iii)遞延稅項主要因投資物業公平值變動之暫時性差額而減少人民幣250,500,000元之抵銷影響所致。因此，本集團之實際稅率由截至二零一五年六月三十日止六個月約32.7%減少至截至二零一六年六月三十日止六個月約17.8%。

### 期內溢利

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得純利人民幣1,472,800,000元。本公司權益股東應佔溢利為人民幣1,463,300,000元，較截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣1,171,100,000元增加約25.0%。

### 流動資金及資本來源

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為人民幣378,200,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣243,500,000元)。本集團之現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘。

### 資本開支

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團與物業、廠房及設備以及發展中投資物業有關之開支總額分別為人民幣30,300,000元及人民幣32,600,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,400,000元及人民幣187,800,000元)。

### 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一六年六月三十日，本集團之長期及短期貸款總額為人民幣7,549,600,000元，較二零一五年十二月三十一日之人民幣6,394,800,000元增加人民幣1,154,800,000元。貸款大部分以本集團之功能貨幣人民幣計值。

### 淨負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團之淨負債比率(按借貸總額(扣除現金及現金等價物、受限制現金及短期銀行存款後)除以本公司權益股東應佔權益總額計算)為62.0%(二零一五年十二月三十一日：60.2%)。

### 外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零一六年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

## 管理層討論及分析(續)

### 資產質押

於二零一六年六月三十日，本集團已質押若干總賬面值人民幣13,651,400,000元之資產(二零一五年十二月三十一日：人民幣10,165,000,000元)，作為獲取本集團若干銀行借貸之擔保。

### 或然負債

按照行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業之買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭款項，則本集團會負責償還未償還之按揭貸款，連同違約買方欠付銀行之任何應計利息及罰款。本集團之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或買方悉數清償按揭貸款(以較早者為準)止。

期內，本集團之全資附屬公司武漢漢口北擔保投資有限公司(「武漢擔保投資」)主要從事為中國中小型企業提供創業貸款擔保及個人貸款擔保。按照相關協議訂明之條款，倘指定借款人未能支付到期款項，則武漢擔保投資須就所引致之損失向該擔保之受益人作出彌償付款。

於二零一六年六月三十日，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融資向銀行提供之擔保分別達人民幣102,500,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣103,400,000元)及人民幣1,137,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,455,900,000元)。

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團僱用合共1,178名(二零一五年十二月三十一日：979名)全職僱員。僱員補償包括基本工資、不定額工資、花紅及其他員工福利。於截至二零一六年六月三十日止六個月，僱員福利開支為人民幣35,700,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣26,900,000元)。本集團之薪酬政策為提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵)以招攬及挽留高質素員工。本公司之薪酬委員會每年或於必要時檢討該等待遇。

# 其他資料披露

## 購股權計劃詳情

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過之決議案，本公司已採納一項購股權計劃（「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作出貢獻之合資格參與者（定義見下文）。

### A. 購股權計劃

購股權計劃之主要條款概述如下：

#### 1. 購股權計劃之目的

購股權計劃旨在表揚及獎勵曾經或可能對本集團作出貢獻之合資格參與者（定義見下文第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之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之合資格參與者或以其他方式與彼等維持持續業務關係。

#### 2. 購股權計劃之參與者

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之購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司之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之任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 任何顧問、諮詢顧問、供應商、客戶、代理及董事會全權認為將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之其他人士。

#### 3. 可根據購股權計劃發行之股份總數

行使根據購股權計劃可能授出之購股權而可發行之最高股份數目合共不得超過1,050,000,000股（即於本中期報告日期已發行股份數目之9.77%）。

## 其他資料披露(續)

### 4. 各參與者根據購股權計劃之最高配額

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之購股權(包括已行使及未行使購股權)而已發行及可發行之股份總數不得超過於授出日期已發行股份之 1%。倘授出超出此 1% 上限之購股權，須先達成以下條件：

- (i) 本公司刊發通函，載列合資格參與者之身份、將授出之購股權(以及已向該參與者授出之購股權)數目及條款、聯交所證券上市規則(「上市規則」)第 17.02(2)(d) 條規定之資料及第 17.02(4) 條規定之免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時作出之其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須於相關大會上放棄投票。

### 5. 根據購股權計劃必須行使購股權之期限

購股權可於董事釐定及知會各承授人之期間隨時行使，但必須於授出購股權當日起計 10 年內行使，且須受購股權計劃之提早終止條文規限。

### 6. 行使購股權前必須持有之最短期限

除非董事另有規定，否則已授出之購股權在行使前並無必須持有之最短期限。

### 7. 申請或接納購股權時須支付之金額以及付款或通知付款或償還申請或接納購股權貸款之指定期限

已授出之購股權必須於授出日期起計 21 日內接納，並須為每次授出之購股權支付 1 港元。

### 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之最高者：(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之收市價；(ii) 緊接授出購股權日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報普通股之平均收市價；或(iii) 一股普通股之面值。

### 9. 購股權計劃之餘下年期

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二零一六年六月三十日，概無根據購股權計劃授出購股權。

## 其他資料披露(續)

### 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之目的

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作出貢獻之首次公開發售前合資格參與者(定義見下文第2段)。首次公開發售前購股權計劃使首次公開發售前合資格參與者(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之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之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之參與者

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」)提呈授出可認購董事會所指定數目新股份之購股權：

- (i) 本公司之任何全職僱員、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之任何全職僱員；或
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻，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之本公司或其任何附屬公司之其他全職僱員，或董事會全權認為曾對本公司及／或其任何附屬公司發展作出貢獻之其他人士。

- 3. 於二零一六年六月三十日，在首次公開發售前購股權計劃下，所有購股權均已獲行使或已失效，並且不可再授出其他購股權。

### 董事購買股份或債券之權利

於截至二零一六年六月三十日止六個月內，概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授予透過購買本公司股份或債券之方式獲得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利，而本公司、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任何安排，而令董事有權購買任何其他法團之該等權利。

## 其他資料披露(續)

### 本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，本公司各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)之股份、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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (1) 於本公司股份之權益

董事姓名	權益性質	本公司普通股 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	1,312,500	0.01%

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

\* 百分比按於二零一六年六月三十日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目計算。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司董事或最高行政人員以及彼等各自之聯繫人概無亦無被視作於本公司或其相聯法團(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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或已記錄於根據證券及期貨條例第XV部第352條須存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 其他資料披露(續)

### 主要股東

就任何董事所知，於二零一六年六月三十日，以下人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱／姓名	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	於所控制法團之視作權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
Magnolia Wealth International Limited	於所控制法團之視作權益	949,224,000 <sup>(2)</sup>	8.83%
豐盛控股有限公司	於所控制法團之視作權益	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) 該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58.32%權益。季昌群亦直接擁有豐盛控股有限公司之5.95%權益。
- (3) 百分比按於二零一六年六月三十日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目計算。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無任何人士(不包括本公司董事或最高行政人員)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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

## 其他資料披露(續)

### 遵守企業管治守則

本公司於聯交所上市後致力於維持嚴格企業管治常規及程序，並已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治守則。董事會認為，除下文披露之偏離外，本公司於截至二零一六年六月三十日止整段期間已遵守企業管治守則所載之守則條文。

#### 守則條文 A.2.1

根據企業管治守則之守則條文 A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

於截至二零一六年六月三十日止期間，本公司並無區分本公司主席及行政總裁之角色，閻志先生擔任聯席主席及兼任本公司行政總裁。董事會認為由一人同時兼任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹之領導，有助實施及執行本集團現時及可見未來之業務策略。然而，本集團將不時根據目前狀況檢討有關架構。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

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，於截至二零一六年六月三十日止整段期間，全體董事均已遵守標準守則的規定標準。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六年六月三十日止期間，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。

### 關連交易

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團曾與其關連人士進行以下關連交易：

#### (a) 與中國基建融資有限公司(「中國基建」)簽訂之轉授權協議

於二零一三年十月四日，卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」，本公司之附屬公司)與中國基建(中國基建港口有限公司之全資附屬公司)訂立一份轉授權協議(「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室之辦公物業，租期自二零一三年十月九日起至二零一六年五月三十一日止，每月轉租費為34,402港元。轉授權協議已於二零一六年五月三十一日終止。於二零一六年四月二十九日，卓爾香港與中國基建訂立一份新轉授權協議，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21樓2101室之辦公物業，租期自二零一六年六月一日起至二零一九年五月三十一日止，每月轉租費為52,301港元。於截至二零一六年六月三十日止期間，轉授權費用總金額為224,311港元(相當於約人民幣189,818元)(截至二零一五年六月三十日止期間：206,412港元(相當於約人民幣162,805元))。

## 其他資料披露(續)

中國基建由閻志先生(「閻志先生」，本公司其中一名控股股東)間接持有74.81%權益，就上市規則而言，中國基建為本公司之關連人士。根據上市規則第十四A章，兩份轉授權協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。由於交易之各項百分比率低於0.1%，而交易屬上市規則第14A.76條規定之最低豁免範圍內，因此，該交易獲豁免遵守上市規則第十四A章項下適用之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

根據兩份轉授權協議向中國基建收取之轉授權費乃按公平原則釐定，反映當時之現行市場費率。兩份轉授權協議均按一般商務條款訂立，其條款並不遜於本集團給予獨立第三方或自獨立第三方獲取之條款。

### (b) 與武漢卓爾悅璽酒店管理有限公司(「武漢卓爾悅璽」)簽訂之租賃協議

於二零一四年九月二十八日，卓爾發展(武漢)有限公司(「卓爾武漢」，本公司之間接全資附屬公司)與武漢卓爾悅璽(其全部股權由閻先生及其聯繫人全資擁有)訂立一份租賃協議(「租賃協議」)，據此，卓爾武漢同意向武漢卓爾悅璽出租一項面積為9,182平方米之物業，月租為人民幣137,730元，為期五年。根據租賃協議向武漢卓爾悅璽收取之租金乃按公平原則釐定，當中已參考當時之現行市場費率。租賃協議乃按一般商務條款訂立，其條款並不遜於本集團給予獨立第三方或自獨立第三方獲取之條款。

武漢卓爾悅璽由閻先生(本公司其中一名控股股東)間接持有99.5%權益，根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則第十四A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，屬上市規則第14A.76條規定之最低豁免範圍內，故該交易獲豁免遵守上市規則第十四A章項下適用之申報、年度審核、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務條款進行，符合規管該等交易之相關協議、按公平合理之條款進行、符合本公司及本公司股東整體之利益及於本集團一般及日常業務過程中訂立。

除另述者外，概無未經審核中期財務報表附註24所披露之關聯方交易構成應根據上市規則第14A.49、14A.71及14A.72條披露之關連交易或持續關連交易。

## 核數師

截至二零一六年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核及未經核數師審閱，惟經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期財務報告所載截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之財務資料，作為先前已呈報之資料，並不構成本公司於相關財政年度之法定財務報表，而是對有關財務報表之摘錄。基於與卓爾控股有限公司簽訂之股權置換協議，若干與截至二零一五年六月三十日止期間之比較數字已經重列，入賬列作出售及收購，而非共同控制下之業務合併。核數師已於其日期為二零一六年三月三十一日之報告中對上述財務報表發表無保留意見。

## 其他資料披露(續)

### 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，並遵照企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會之主要職責為審閱及監督本公司之財務申報及內部監控原則，以及協助董事會履行有關審核之責任。

審核委員會已審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及財務報告，亦已審閱及確認本集團採用之會計原則及慣例，並討論審核、內部監控及財務申報事宜。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。

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

### 董事

於本中期報告日期，執行董事為閻志先生、于剛博士、崔錦鋒先生、王創先生及彭池先生；以及獨立非執行董事為張家輝先生、吳鷹先生及衛哲先生。

承董事會命  
卓爾集團股份有限公司  
聯席主席  
閻志

香港，二零一六年八月三十一日

# 綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 經重列
收入	3	626,072	539,360
銷售成本		(400,182)	(273,498)
<b>毛利</b>		<b>225,890</b>	<b>265,862</b>
其他收入	4	930,744	75,541
銷售及分銷開支		(59,621)	(66,176)
行政及其他開支		(66,846)	(64,228)
<b>投資物業公平值變動前經營溢利</b>		<b>1,030,167</b>	<b>210,999</b>
投資物業及分類為持作出售之非流動資產之公平值增加	10	106,324	550,708
轉撥持作出售竣工物業至投資物業之公平值收益	10	626,390	817,901
<b>投資物業公平值變動後經營溢利</b>		<b>1,762,881</b>	<b>1,579,608</b>
分佔合營企業之(虧損)/溢利		(21)	10,336
分佔聯營公司之虧損	11	(4,994)	—
出售附屬公司收益	25	95,561	308,551
可換股債券嵌入式衍生工具部分之公平值變動		—	11,347
融資收入	5(a)	3,120	1,504
融資成本	5(a)	(64,670)	(172,123)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>1,791,877</b>	<b>1,739,223</b>
所得稅	6	(319,044)	(568,312)
<b>期內溢利</b>		<b>1,472,833</b>	<b>1,170,911</b>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		1,463,367	1,171,131
非控股權益		9,466	(220)
<b>期內溢利</b>		<b>1,472,833</b>	<b>1,170,911</b>
<b>每股盈利(附註)</b>			
基本(人民幣元)	8	0.136	0.112
攤薄(人民幣元)	8	0.136	0.111

附註：截至二零一五年六月三十日止六個月之每股盈利已就股份拆細(附註8)及附註27所述之調整作出追溯調整。

第28至48頁所載附註為本中期財務報告一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註21。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 經重列
期內溢利		1,472,833	1,170,911
期內其他全面收益(除稅及進行重新分類調整後)：	7		
其後可重新分類至損益之項目：			
下列項目產生之匯兌差額：			
一 換算中國內地境外附屬公司之財務報表， 經扣除零稅項		(21,371)	(3,496)
其他金融資產：公平值儲備變動淨額		—	4,013
<b>期內全面收益總額</b>		<b>1,451,462</b>	<b>1,171,428</b>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		1,441,996	1,171,648
非控股權益		9,466	(220)
<b>期內全面收益總額</b>		<b>1,451,462</b>	<b>1,171,428</b>

第28至48頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	164,690	224,338
投資物業	10	13,658,400	12,519,200
於聯營公司之權益	11	502,904	—
於合營企業之權益		89,305	89,326
遞延稅項資產		227,825	202,504
長期應收款項	12	220,959	208,659
		<b>14,864,083</b>	<b>13,244,027</b>
<b>流動資產</b>			
以公平值計量且變動計入損益之金融資產	13	2,014,958	1,083,176
發展中物業	14	3,299,087	4,010,176
持作出售竣工物業	15	4,286,310	3,736,630
即期稅項資產		29,964	29,447
貿易及其他應收款項、預付款項	16	1,495,252	827,143
受限制現金		405,471	441,650
現金及現金等價物	17	378,172	243,470
		<b>11,909,214</b>	<b>10,371,692</b>
分類為持作出售之非流動資產		<b>153,705</b>	<b>153,900</b>
		<b>12,062,919</b>	<b>10,525,592</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	18	3,865,101	3,629,542
銀行貸款及其他金融機構貸款	19	2,610,774	1,682,081
即期稅項負債		237,182	186,254
遞延收入		15,725	15,983
與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債		38,311	38,231
		<b>6,767,093</b>	<b>5,552,091</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,295,826</b>	<b>4,973,501</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>20,159,909</b>	<b>18,217,528</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一六年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他金融機構貸款	19	4,938,867	4,712,680
遞延收入		11,835	19,569
遞延稅項負債		3,447,214	3,174,748
		<b>8,397,916</b>	<b>7,906,997</b>
<b>資產淨值</b>		<b>11,761,993</b>	<b>10,310,531</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,727	29,727
儲備		10,880,737	9,438,741
本公司權益股東應佔權益總額		10,910,464	9,468,468
非控股權益		851,529	842,063
<b>權益總額</b>		<b>11,761,993</b>	<b>10,310,531</b>

於二零一六年八月三十一日獲董事會批准及授權刊發。

閻志  
聯席主席／執行董事

崔錦鋒  
執行董事

第28至48頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔											非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	其他儲備 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	公平值儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元			
於二零一五年一月一日之結餘	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	
截至二零一五年六月三十日止 六個月之權益變動：													
期內溢利，經重列	—	—	—	—	—	—	—	—	1,171,131	1,171,131	(220)	1,170,911	
其他全面收益	—	—	—	—	—	(3,496)	4,013	—	—	517	—	517	
全面收益總額，經重列	—	—	—	—	—	(3,496)	4,013	—	1,171,131	1,171,648	(220)	1,171,428	
轉撥至中國法定儲備	—	—	3,148	—	—	—	—	—	(3,148)	—	—	—	
以股權結算股份支付交易	—	—	—	—	1,733	—	—	—	—	1,733	—	1,733	
出售附屬公司產生	—	—	(17,324)	—	—	—	—	—	17,324	—	(596,528)	(596,528)	
本期間已宣派股息	—	(582,785)	—	—	—	—	—	—	—	(582,785)	—	(582,785)	
於二零一五年六月三十日及 二零一五年七月一日之結餘， 經重列	29,071	596,904	167,402	(104,334)	40,423	(18,812)	4,013	36,946	7,756,884	8,508,497	47,491	8,555,988	
截至二零一五年十二月三十一日止 六個月之權益變動：													
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	866,596	866,596	8,481	875,077	
其他全面收益	—	—	—	—	—	(45,534)	(4,013)	—	—	(49,547)	—	(49,547)	
全面收益總額	—	—	—	—	—	(45,534)	(4,013)	—	866,596	817,049	8,481	825,530	
配售新股份	421	121,926	—	—	—	—	—	—	—	122,347	—	122,347	
轉撥至中國法定儲備	—	—	84,104	—	—	—	—	—	(84,104)	—	—	—	
以股權結算股份支付交易	235	60,763	—	—	(40,423)	—	—	—	—	20,575	—	20,575	
收購附屬公司產生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	805,691	805,691	
出售附屬公司產生	—	—	(66)	—	—	—	—	—	66	—	—	—	
非控股權益撤資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,600)	(19,600)	
於二零一五年十二月三十一日之結餘	29,727	779,593	251,440	(104,334)	—	(64,346)	—	36,946	8,539,442	9,468,468	842,063	10,310,531	

## 綜合權益變動表(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔										非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	其他儲備 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	重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元			
於二零一六年一月一日之結餘	29,727	779,593	251,440	(104,334)	—	(64,346)	36,946	8,539,442	9,468,468	842,063	10,310,531	
截至二零一六年六月三十日止 六個月之權益變動：												
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,463,367	1,463,367	9,466	1,472,833	
其他全面收益	—	—	—	—	—	(21,371)	—	—	(21,371)	—	(21,371)	
全面收益總額	—	—	—	—	—	(21,371)	—	1,463,367	1,441,996	9,466	1,451,462	
出售附屬公司產生	—	—	—	52	—	—	—	(52)	—	—	—	
於二零一六年六月三十日	29,727	779,593	251,440	(104,282)	—	(85,717)	36,946	10,002,757	10,910,464	851,529	11,761,993	

第 28 至 48 頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 經重列
經營所得／(所用)現金		7,174	(571,971)
已付中國稅項		(21,408)	(75,259)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(14,234)</b>	<b>(647,230)</b>
購置物業、廠房及設備付款	9	(30,278)	(1,415)
出售物業、廠房及設備所收之現金		117	—
受限制現金增加		(8,500)	(31,000)
出售附屬公司所收之現金	25	29,984	527,167
收購附屬公司所收之現金		—	14,086
投資聯營公司付款		(507,898)	—
投資認購普通股之認股權證付款		(7,528)	—
收購附屬公司墊款		(159,009)	—
以公平值計量且變動計入損益之金融資產已收之股息		6,805	—
投資活動產生之其他現金流量		3,120	1,504
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(673,187)</b>	<b>510,342</b>
償還已發行可換股債券		—	(70,915)
新增銀行貸款所得款項		1,978,180	2,580,600
償還銀行貸款		(823,300)	(687,651)
已付利息及其他借貸費用		(293,632)	(272,293)
直接控股公司貸款所得款項	24(b)	156,558	—
償還直接控股公司貸款	24(b)	(118,513)	—
收購附屬公司非控股權益墊款		(100,000)	—
融資活動產生／(所用)之其他現金流量		44,679	(31,201)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>843,972</b>	<b>1,518,540</b>
現金及現金等價物增加淨額		156,551	1,381,652
於一月一日之現金及現金等價物		243,470	262,340
匯率變動影響		(21,849)	(3,483)
於六月三十日之現金及現金等價物	17	378,172	1,640,509

第 28 至 48 頁所載附註為本中期財務報告一部分。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 編製基準

- (a) 中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」。該等資料於二零一六年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃按照與二零一五年全年財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟1)附註1(b)所載本集團應用之新會計政策；及2)預期於二零一六年全年財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策變動之詳情載於附註2。

於編製符合國際會計準則第34號之中期財務報告時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及本年直至目前為止資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經選取之闡釋附註。該等附註包括闡釋對瞭解卓爾集團股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)財務狀況及表現自二零一五年全年財務報表以來之變動而言屬重大之事件及交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按照國際財務報告準則編製之全套財務報表規定須提供之所有資料。

中期財務資料乃未經審核，亦未經核數師審閱，惟已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

### (b) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司可對其管理(包括參與財務及經營政策決定)施加重大影響力之實體，惟並非控制權或共同控制權。

於聯營公司之投資於綜合財務報表根據權益法入賬，除非其分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則作別論。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就本集團分佔被投資公司可識別淨資產於收購日期之公平值超出投資成本之任何部分(如有)調整。其後，本集團會就其分佔被投資公司淨資產之收購後變動及與投資相關之任何減值虧損調整該項投資。收購日期超出成本之任何部分、本集團期內分佔被投資公司於收購後之稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表內確認，而本集團分佔被投資公司其他全面收益於收購後之稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團分佔聯營公司之虧損超過其於該聯營公司之權益，本集團之權益會扣減至零，並會終止確認進一步虧損，惟本集團已產生法律或推定責任或代表該被投資公司付款則作別論。就此而言，本集團之權益為按權益法入賬之投資的賬面金額，連同實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額一部分之長期權益。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 1 編製基準(續)

### (b) 聯營公司(續)

本集團與其聯營公司進行交易所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對銷，惟倘未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則即時於損益表確認相關虧損。

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資(反之亦然)，則保留權益不獲重新計量，而該項投資將繼續按權益法入賬。

於所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響力，即入賬列為出售該被投資公司之全部權益，而由此產生之收益或虧損會於損益確認。失去重大影響力或共同控制權當日在該之前被投資公司保留之任何權益會按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時之公平值。

於本公司之財務狀況表內，於聯營公司之投資按成本減去減值虧損列賬，除非其分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則作別論。

## 2 會計政策變更

國際會計準則委員會已頒佈下列於本集團當前會計期間首次生效之國際財務報告準則之修訂。其中，以下修訂與本集團相關。

— 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

— 國際會計準則第1號「呈列財務報表：披露計劃」之修訂

本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

### 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

此週期之年度改進包括對四項準則之修訂。其中，修訂後之國際會計準則第34號「中期財務報告」釐清，倘一家實體於中期財務報表以外透過交叉參照中期財務報告內另一報表之資料披露該準則規定之資料，則應讓中期財務報表使用者在同一時間以相同詞彙獲得交叉參照項目所包含之資料。由於本集團並無於中期財務報表以外呈列相關之規定披露資料，故該等修訂對本集團之中期財務報告並無影響。

### 國際會計準則第1號「呈列財務報表：披露計劃」之修訂

國際會計準則第1號之修訂引進對多個呈列規定作出之小幅變動。該等修訂對本集團中期財務報告之呈列方式及披露事項並無重大影響。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 3 收入及分部報告

本集團之主要業務是在中華人民共和國(「中國」)開發及運營大型消費品批發商場及有關增值服務，如倉儲、物流、電子商貿及金融服務。

各項重大收入類別之金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 經重列
銷售物業	509,160	485,130
租金收入	94,889	43,209
其他	22,023	11,021
	<b>626,072</b>	<b>539,360</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入之10%。

本集團之營運不受季節性波動影響。

為將資源分配至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之業績，本集團定期向最高級行政管理層提供財務數據及資料，而經營分部及綜合財務報表所報告各分部項目之金額乃來自該等財務數據及資料。由於本集團主要於中國從事一個分部，故並無呈列有關本集團經營分部之分部資料。本集團於二零一五年下半年開始發展電子商務、互聯網金融以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併收入及溢利之10%。該等業務之資產總值亦低於所有報告分部合併資產之10%。因此，管理層並無就該等業務單獨披露分部資料。

## 4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 經重列
提早贖回可換股債券之虧損	—	(10,642)
出售分類為持作出售之非流動資產之虧損	(597)	—
以公平值計量且變動計入損益之金融資產之公平值變動	924,254	70,133
以公平值計量且變動計入損益之金融資產之股息	6,805	—
政府補助	32	2,500
足球俱樂部相關收入	—	12,374
其他	250	1,176
	<b>930,744</b>	<b>75,541</b>

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 經重列
<b>(a) 融資(收入)／成本</b>		
融資收入		
利息收入	(3,120)	(1,504)
融資成本		
可換股債券利息	—	151,435
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	280,342	254,211
其他借貸成本	9,404	3,113
減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業之款項	(229,387)	(239,981)
	60,359	168,778
銀行手續費及其他	3,832	3,900
匯兌虧損／(收益)淨額	479	(555)
	64,670	172,123
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利	30,966	20,621
向定額供款退休計劃作出之供款	4,712	4,553
以權益結算股份支付之開支	—	1,733
	35,678	26,907
<b>(c) 其他項目</b>		
攤銷	—	4,223
折舊	8,901	5,108
經營租賃支出	14,373	18,080
建造合同成本	12,299	—
已售物業成本(i)	358,476	255,342

(i) 已售物業成本已扣除政府補助人民幣零元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣5,697,000元)。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	37,603	32,832
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	34,215	37,763
	71,818	70,595
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時性差額	247,226	497,717
	319,044	568,312

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

由於本集團於本期間並無賺取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(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

- (ii) 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按中國相關所得稅規則及法規釐定之估計應課稅溢利，以適用稅率計算。適用於本集團中國附屬公司之企業所得稅稅率為25%(二零一五年：25%)。

- (iii) 土地增值稅

本集團於中國銷售所開發之物業須按價值增幅以30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，而根據適用法規，價值增幅乃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。累計土地增值稅產生之遞延稅項資產於預期結算時按適用所得稅稅率計算。

此外，本集團之若干附屬公司均須繳納土地增值稅，有關土地增值稅按照各地方稅務局批准之法定計稅方法基於收入之8%計算。

本公司董事認為，法定計稅方法乃中國其中一個獲認可之計稅方法，而本集團各中國附屬公司所在地之個別地方稅務局是批准該等公司以法定計稅方法繳納土地增值稅的主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何上級主管稅務機構質疑之風險不大。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 6 所得稅(續)

### (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%之預扣稅，惟根據稅收協定或安排進行扣減則作別論。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之「實益擁有人」並直接持有該企業25%或以上股權，則可享有5%之寬減預扣稅率。

由於本集團可控制其中國附屬公司分派溢利之數額及時間，故僅於預期於可預見未來分派該等溢利時計提遞延稅項負債撥備。

- (v) 本集團已檢討卓爾發展(天津)有限公司所持名為天津卓爾電商城之投資物業項目，而由於部分物業乃透過出售為期20年之經營權之商業模式營運，故本集團釐定該等物業乃以隨時間流逝消耗絕大部分包含於投資物業之經濟利益為目標。因此，於截至二零一六年六月三十日止六個月並無相應累計有關該等物業之遞延土地增值稅。

## 7 其他全面收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 經重列
下列項目產生之匯兌差額：一 換算中國內地境外附屬公司之 財務報表，經扣除零稅項	(21,371)	(3,496)
其他金融資產：公平值儲備變動淨額	—	4,013
其他全面收益	(21,371)	517

## 8 每股盈利

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十月十六日舉行之股東週年大會上通過普通決議案及取得香港聯合交易所有限公司之批准後，由二零一五年十月十九日起，本公司當時現有之每股已發行及未發行股份分拆為三股每股面值0.00333港元之拆細股份(「股份拆細」)。股份拆細生效後，本公司之法定股本變為80,000,000港元，分為24,000,000,000股每股面值0.00333港元之拆細股份。

用於計算截至二零一五年六月三十日止期間之每股基本及攤薄盈利(「每股盈利」)之普通股加權平均數已就股份拆細作出追溯調整。

### (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1,463,367,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,171,131,000元(經重列))及普通股之加權平均數10,745,577,750股(截至二零一五年六月三十日止六個月：10,500,000,000股(經重列))計算。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 8 每股盈利(續)

### (b) 每股攤薄盈利

於截至二零一六年六月三十日止期間並無存在任何具攤薄影響之潛在股份。截至二零一五年六月三十日止期間之每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔綜合溢利人民幣1,171,131,000元，除以就視為根據本公司首次公開發售前購股權計劃發行股份之影響及股份拆細之影響作出調整後之普通股加權平均數10,559,403,000股計算。

截至二零一五年六月三十日止期間，轉換可換股債券具有反攤薄影響。

## 9 物業、廠房及設備

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣30,278,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,415,000元)收購物業、廠房及設備項目。於截至二零一六年六月三十日止六個月，賬面淨值人民幣33,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)之物業、廠房及設備項目已售出，產生出售收益人民幣84,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

樓宇均位於在中國根據中期租賃持有之土地上。

於二零一六年六月三十日，本集團賬面值為人民幣19,635,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣20,272,000元)之若干樓宇並無房產證。本集團正在申請相關房產證。

## 10 投資物業

本集團按公平值列賬之投資物業組合(包括「非流動資產」項下記錄之投資物業及「流動資產」項下分類為持作出售之投資物業)按獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於二零一六年六月三十日重估。估值乃由第一太平戴維斯參考物業權益之市值(指物業經適當推銷後自願買家及自願賣家各方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計金額)作出。於評估中國之物業權益時，第一太平戴維斯採用投資法(收入法)，計及物業權益之現時租金收入及租約之復歸潛力，亦採用直接比較法，參考鄰近地區相若物業之近期交易。有關估值已就可比較物業與估價物業之交易日期、樓齡及建築面積等差異作出調整。此外，董事亦定期檢討其投資物業戰略，並於根據現況及形勢認為適合時，在若干持作出售竣工物業之用途從出售實際更改為賺取租金收入後(以本集團所訂立租賃協議明訂之經營租賃開始時作為憑證)，將若干持作出售竣工物業轉撥至投資物業。在此情況下，該等物業之公平值變動已在轉撥時於綜合損益表中確認。

於截至二零一六年六月三十日止期間，投資物業之公平值收益合共人民幣732,714,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,368,609,000元)及相關遞延稅項人民幣246,551,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣502,167,000元)已於期內之綜合損益表確認。

授予本集團之若干銀行貸款由賬面總值為人民幣8,691,240,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,201,560,000元)之投資物業及發展中投資物業共同抵押作擔保(附註19)。

本集團於中國之投資物業均根據租期介乎40至50年之租約持有。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 11 於聯營公司之權益

該等聯營公司之賬面金額之變動如下：

聯營公司名稱	附註	於二零一五年		本集團應佔 該等聯營公司 虧損之總額 人民幣千元	於二零一六年 六月三十日 之結餘 人民幣千元
		之結餘 十二月 三十一日 人民幣千元	初期投資 人民幣千元		
LightInTheBox	(a)	—	501,198	(3,968)	497,230
賽特上海	(b)	—	6,700	(1,026)	5,674
總額		—	507,898	(4,994)	502,904

- (a) 於二零一六年三月十七日，卓爾跨境電商投資有限公司(「卓爾跨境電商」，本公司之間接全資附屬公司)與LightInTheBox訂立認購協議，據此，LightInTheBox有條件同意發行而卓爾跨境電商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。

於認購完成後，本集團擁有LightInTheBox已發行股本之30%。於二零一六年六月，卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」，本公司之間接全資附屬公司)於公開市場上另外購買1,126,930股LightInTheBox之股份，使本集團於LightInTheBox之股權增至30.8%。本公司董事認為，本集團能夠對LightInTheBox行使重大影響力，因此，該項投資已入賬列為於聯營公司之投資，其後利用權益法入賬。

- (b) 於二零一六年一月二十九日，卓爾武漢(本公司之間接全資附屬公司)連同西藏城市發展投資有限公司及賽特(上海)商業投資管理有限公司成立一家名為賽特(上海)商業管理有限公司(「賽特上海」)之公司(卓爾武漢擁有其33.5%股權)。本公司董事認為，本集團能夠對賽特上海行使重大影響力，因此，該項投資已入賬列為於聯營公司之投資，其後利用權益法入賬。

## 12 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(已計入於二零一六年六月三十日之應收合同工程客戶款項總額)為人民幣220,959,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣208,659,000元)。

已計入於二零一六年六月三十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220,959,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣208,659,000元)。應收保證金於本集團之綜合財務狀況表記錄為「長期應收款項」。

## 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 13 以公平值計量且變動計入損益之金融資產

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
持作買賣金融資產		
— 上市股本證券	2,000,655	1,083,176
衍生金融工具		
— 認股權證(附註11(a))	14,303	—
	<b>2,014,958</b>	<b>1,083,176</b>

於二零一六年六月三十日，本集團已就若干授予本集團之銀行貸款質押賬面總值為人民幣2,000,655,000元(二零一五年十二月三十一日：無)之持作買賣金融資產(見附註19)。

### 14 發展中物業

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
待售發展中物業	985,927	1,547,967
持作未來發展之待售物業	2,313,160	2,462,209
	<b>3,299,087</b>	<b>4,010,176</b>

於二零一六年六月三十日，本集團已就若干授予本集團之銀行貸款質押賬面總值為人民幣950,204,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,203,573,000元)之若干發展中物業(見附註19)。

### 15 持作出售竣工物業

持作出售竣工物業均位於在中國根據40至70年之租賃持有之土地上。持作出售竣工物業均按成本列賬。

於二零一六年六月三十日，本集團已就授予本集團之若干銀行貸款質押賬面總值為人民幣1,732,393,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,455,393,000元)之持作出售竣工物業(見附註19)。

### 16 貿易及其他應收款項、預付款項

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收第三方款項		
貿易應收款項及應收票據	211,380	142,162
預付營業稅及其他稅項	60,228	62,876
預付款項及其他應收款項	1,223,644	622,105
	<b>1,495,252</b>	<b>827,143</b>

## 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 16 貿易及其他應收款項、預付款項(續)

於報告期末，根據有關貿易應收款項及應收票據確認日期之貿易應收款項及應收票據(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月內	64,802	79,663
3至12個月	87,618	35,357
超過12個月	58,960	27,142
	<b>211,380</b>	<b>142,162</b>

貿易應收款項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按揭、一次性付款或分期付款作出。

董事認為，所有貿易應收款項及應收票據於二零一六年六月三十日既無個別亦無共同被視為減值。

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貿易應收款項及應收票據之信貸風險。

### 17 現金及現金等價物

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	378,172	243,470

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 18 貿易及其他應付款項

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>應付第三方款項</b>		
貿易應付款項 (i)	1,300,019	1,343,703
預收款項 (ii)	905,967	925,132
其他應付款項及應計費用	899,727	639,364
	<b>3,105,713</b>	<b>2,908,199</b>
<b>應付關聯方款項</b>		
應付一家合營企業款項	148,400	148,400
應付最終控制方款項	610,988	572,943
	<b>3,865,101</b>	<b>3,629,542</b>

(i) 計入貿易及其他應付款項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：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
於3個月內到期	104,436	283,872
於3個月後但不足12個月到期	507,842	161,692
於12個月後到期	687,741	898,139
	<b>1,300,019</b>	<b>1,343,703</b>

貿易應付款項主要指應付承包商款項。按照進度及協定發展階段向承包商分期付款。

(ii) 預收款項主要包括來自購買本集團物業之客戶之定金及首期款項。該等所得款項於相關銷售獲確認前入賬列為流動負債。物業銷售隨後根據本集團之會計政策於損益表確認。

## 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 19 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一六年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他金融機構貸款須償還如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	2,610,774	1,682,081
於一年後但兩年內	1,345,055	1,111,556
於兩年後但五年內	2,825,804	2,872,944
於五年後	768,008	728,180
	4,938,867	4,712,680
	7,549,641	6,394,761
	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	7,119,641	5,874,761
無抵押	430,000	520,000
	7,549,641	6,394,761

於二零一六年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款均以本集團現時旗下附屬公司各自之功能貨幣計值。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，銀行貸款及其他金融機構貸款之年利率介乎4.35%至13.00%（截至二零一五年十二月三十一日止年度：年利率介乎4.6%至16.41%），並由以下資產作擔保：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
受限制現金	276,939	304,500
投資物業	5,827,715	4,411,031
發展中投資物業	2,863,525	2,790,529
發展中物業	950,204	1,203,573
持作出售竣工物業	1,732,393	1,455,393
持作買賣金融資產	2,000,655	—
	13,651,431	10,165,026

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 19 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

- (i) 本集團若干銀行信貸及借貸須符合有關：(1)本集團若干營運附屬公司財務狀況表比率；(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之規定。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之遵守情況並與借方進行溝通。

於二零一六年六月三十日，本集團之銀行貸款合共人民幣1,867,525,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,134,025,000元)未遵守所施加之契諾。本公司董事認為，由於本集團已接獲有關銀行之通知，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，故於二零一六年六月三十日，有關銀行貸款為非流動負債。

- (ii) 於二零一六年六月三十日，本集團從中國之商業銀行獲得之未動用貸款信貸總額為人民幣227,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣475,000,000元)。

## 20 金融工具之公平值計量

### 按公平值計量之金融資產及負債

#### (i) 公平值層級

下表所列為本集團於報告期末按經常基準計量之金融工具公平值，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之可觀察程度及重要程度劃分及釐定：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場上之報價(未調整))計量公平值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即與第一層級不符但能夠觀察之輸入數據)及不使用不可觀察重要輸入數據計量公平值。不可觀察之輸入數據指並無市場數據之輸入數據
- 第三層級估值：使用不可觀察重要輸入數據計量公平值

	於 二零一六年 六月 三十日 之公平值 人民幣千元	於二零一六年六月三十日 之公平值計量分類至			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 之公平值計量分類至		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
經常性公平值計量								
—持作買賣金融資產	2,000,655	2,000,655	—	—	1,083,176	1,083,176	—	—
—衍生金融工具	14,303	—	14,303	—	—	—	—	—

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 20 金融工具之公平值計量(續)

按公平值計量之金融資產及負債(續)

### (i) 公平值層級(續)

於截至二零一六年六月三十日止六個月，第一層級與第二層級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一五年：無)。本集團之政策為於出現轉撥之報告期間期末確認公平值層級間發生之轉撥。

### (ii) 第二層級公平值計量中使用之估值技術及輸入數據

認購 LightInTheBox 普通股之認股權證的公平值以二叉樹模型釐定。

## 21 股息

於截至二零一六年六月三十日止六個月並無宣派股息。於截至二零一五年六月三十日止六個月完成出售正安資產(開曼)實業股份有限公司及正安實業(武漢)有限公司後，總額人民幣 582,785,000 元(相當於 739,414,800 港元)之特別股息已獲批准及派發。

## 22 於中期財務報告內仍未撥備之資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團有關發展中投資物業及發展中物業之資本承擔如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—發展中投資物業	228,672	213,865
—發展中物業	968,768	1,758,180
	1,197,440	1,972,045

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 23 或然負債

### 擔保

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行財務擔保 (i)	71,520	74,790
其他非銀行財務擔保 (ii)	30,940	28,650
就本集團物業買方獲授之按揭融資而向銀行作出之擔保 (iii)	1,137,028	1,455,909
	<b>1,239,488</b>	<b>1,559,349</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，及為中國企業家提供創業貸款擔保及個人貸款擔保。

(ii) 於二零一五年下半年，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，而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擔保受益人作出彌償。

(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，則本集團須負責向銀行償還違約買方欠負之未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團之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之所有權並出售有關物業，以收回本集團向銀行支付之任何金額，因此本集團不大可能因該等擔保而蒙受虧損。本公司董事亦認為，倘買方拖欠向銀行還款，則相關物業之公平市值能彌補本集團所擔保之未償還按揭貸款。

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。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 24 重大關連方交易

董事認為，所有下列截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月之關連方交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行。

直接控股公司指卓爾發展投資有限公司。

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薪酬(包括向本公司董事支付之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	2,783	1,712
定額福利供款退休計劃之供款	68	48
以權益結算股份支付之開支	—	1,484
	2,851	3,244

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 24 重大關連方交易(續)

### (b) 與關連方之交易及結餘

#### 交易

#### 其他關連方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自直接控股公司之所得款項淨額	38,045	—
已收其他關連方款項	—	566,390
已付其他關連方款項	—	204,686
來自其他關連方之租金收入(附註)	1,016	989

附註：於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團從中國基建港口有限公司收到租金收入人民幣189,818元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣162,805元)。中國基建港口有限公司被視為上市規則第十四A章所界定本集團之關連人士。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團從武漢卓爾悅璽收到租金收入人民幣826,382元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣826,382元)。

#### 結餘

關連方之結餘主要來自該等關連方間之資金安排。於二零一六年六月三十日及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於附註18披露。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 25 出售附屬公司

### 出售武漢盤龍卓爾置業

於二零一六年六月二十一日，本集團與一名第三方訂立出售協議，據此：(i) 本集團同意出售武漢盤龍卓爾置業有限公司(「目標公司」)全部股權，現金代價人民幣96,035,000元；(ii) 對方同意承擔目標公司於協議日期之負債總額約人民幣133,149,000元。於期內，本集團已向對方轉讓目標公司全部股權。

	於出售日期 之賬面淨值 人民幣千元
發展中物業	132,536
貿易及其他應收款項、預付款項	1
現金及現金等價物	16
貿易及其他應付款項	(132,018)
即期稅項負債	(61)
資產淨值	474
總代價，以現金支付	96,035
已收代價，以現金支付	30,000
出售收益淨額	95,561
現金流入淨額	29,984

## 26 報告期後非調整事件

### (i) 收購嘉實融資租賃有限公司(「嘉實融資租賃」)、杭州九魚資產管理有限公司(「九魚資產管理」)及嘉實金融信息服務(杭州)有限公司(「嘉實金服」)權益

於二零一六年五月三十一日，卓金服、嘉實資本管理有限公司(「嘉實資本」)與新鑫國際能源有限公司(「新鑫國際」)訂立收購協議，據此，卓金服同意收購嘉實融資租賃及九魚資產管理之全部股權及嘉實金服之90%股權，總代價為人民幣137,192,500元(相當於約161,887,150港元)及7,000,000美元(相當於約54,250,000港元)。於該等收購完成後，嘉實融資租賃、九魚資產管理及嘉實金服各自將會成為本公司之附屬公司。

人民幣142,333,000元之代價已於截至二零一六年六月三十日止六個月支付。嘉實金服及九魚資產管理之股權已於二零一六年七月二十八日轉讓予卓金服。截至報告日期，嘉實融資租賃之股權尚未轉讓。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 26 報告期後非調整事件(續)

### (ii) 收購 JPL Investment 及卓爾智聯

於二零一六年四月六日，卓爾互聯(BVI)有限公司(「卓爾互聯BVI」，本公司之間接全資附屬公司)與Jiang Yong先生訂立JPL協議，據此，Jiang Yong先生同意出售而卓爾互聯BVI同意購買JPL Investment之全部已發行股份之55%，並免於一切產權負擔連同其附帶之一切現有及其後權利。JPL協議項下買賣之代價為59,409,736港元，將透過配發及發行代價股份支付。代價股份將根據一般授權配發及發行。卓爾智聯為根據中國法例成立之公司，其股份自二零一五年四月一日起於全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司上市。卓爾智聯之主要業務活動為手機支付系統、輕觸式屏幕及智能POS終端解決方案。於協議日期卓爾智聯之股權由深圳市匯昌達信息諮詢有限公司(「深圳市匯昌達信息諮詢」，JPL Investment之間接全資附屬公司)及深圳市匯欣貿易有限公司(「匯欣貿易」)分別擁有48.07%及25.89%。

於二零一六年四月六日，深圳市前海卓爾互聯科技有限公司(「卓爾互聯科技」，本公司之間接全資附屬公司)與匯欣貿易訂立匯茂協議，據此，匯欣貿易同意出售而卓爾互聯科技同意購買卓爾智聯之3,335,200股股份，並免於一切產權負擔，代價為人民幣16,676,000元(相當於約19,974,128港元)。

於二零一六年四月六日，卓爾互聯科技與卓爾智聯訂立認購協議，據此，卓爾互聯科技同意認購卓爾智聯之12,000,000股股份，而卓爾智聯有條件同意配發及發行12,000,000股股份，作價人民幣60,000,000元(相當於約71,866,616港元)。

於JPL協議、匯茂協議及認購協議項下擬進行之交易完成後，卓爾智聯將成為本公司之附屬公司。

截至報告日期，上述交易尚未完成。

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 27 比較數字

於編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年財務報表(「二零一五年財務報表」)時，董事已作出若干影響本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期財務報告內呈報之金額之調整。下表披露該等調整對於截至二零一五年六月三十日止六個月呈報之金額之影響。

### 截至二零一五年六月三十日止六個月之綜合損益及其他全面收益表

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (如先前於 二零一五年 中期財務報告 所呈報) 人民幣千元	有關股權置換 及出售 附屬公司 (見二零一五年 全年財務報表 附註32、 36(b)(ii) 及(iii)) 之調整 人民幣千元	有關將 投資分類 (見二零一五年 全年財務報表 附註15) 之調整 人民幣千元	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (經重列) 人民幣千元
收入	539,711	(351)	—	539,360
其他收入	6,408	(1,000)	70,133	75,541
行政及其他開支	(68,717)	4,489	—	(64,228)
出售附屬公司之收益	79,598	228,953	—	308,551
融資收入	1,619	(115)	—	1,504
融資成本	(172,130)	7	—	(172,123)
期內其他全面收益(除稅及進行重新分類調整後)：				
下列項目產生之匯兌差額：				
— 換算中國內地境外附屬公司之財務報表， 經扣除零稅項	4,322	(7,818)	—	(3,496)
其他金融資產：公平值儲備 變動淨額	74,146	—	(70,133)	4,013
總金額		224,165	—	

# 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

## 27 比較數字(續)

### 截至二零一五年六月三十日止六個月之綜合權益變動表

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (如先前於二零一五年 中期財務報告所呈報) 人民幣千元	有關股權置換 及出售附屬公司 (見二零一五年 全年財務報表 附註32、36(b)(ii) 及(iii))之調整 人民幣千元	有關將投資分類 (見二零一五年 全年財務報表 附註15)之調整 人民幣千元	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (經重列) 人民幣千元
股份溢價	1,179,689	(582,785)	—	596,904
其他儲備	97,804	(202,138)	—	(104,334)
匯兌儲備	(10,994)	(7,818)	—	(18,812)
公平值儲備	74,146	—	(70,133)	4,013
保留溢利	6,858,103	828,648	70,133	7,756,884
總額		35,907	—	

### 截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合現金流量表

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (如先前於二零一五年 中期財務報告所呈報) 人民幣千元	有關股權置換 及出售附屬公司 (見二零一五年 全年財務報表 附註32、36(b)(ii) 及(iii))之調整 人民幣千元	有關將 投資分類 (見二零一五年 全年財務報表 附註15)之調整 人民幣千元	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (經重列) 人民幣千元
經營所用現金	(583,582)	11,611	—	(571,971)
已付中國稅項	(75,261)	2	—	(75,259)
投資活動產生之其他現金流量	1,619	(115)	—	1,504
已付利息及其他借貸費用	(272,299)	6	—	(272,293)
總額		11,504	—	

重列對本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利之影響如下：

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (如先前於二零一五年 中期財務報告所呈報) 人民幣	有關股權置換、出售 附屬公司及將投資分類 (見二零一五年全年 財務報表附註32、 36b(ii)、36b(iii) 及15)及股份拆細 (見附註8)之調整 人民幣	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (經重列) 人民幣
每股基本盈利	0.248	(0.136)	0.112
每股攤薄盈利	0.247	(0.136)	0.111