



明发集团
MINGFA GROUP

Mingfa Group (International) Company Limited

明發集團（國際）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 846

中期報告2010



財富中國
百年明發



南京明發濱江新城

廈門明發集團大廈



廈門明麗花園



廈門明發國際新城



南京明發珍珠泉大酒店



南京明發珍珠泉大酒店



目 錄

2	公司資料
3	財務概要
4	管理層討論及分析
11	上市規則規定的額外資料
21	簡明綜合資產負債表
23	簡明綜合收益表
24	簡明綜合全面收益表
25	簡明綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
27	簡明綜合中期財務報表附註

董事會

執行董事

黃煥明先生 (主席)

黃慶祝先生

黃連春先生

黃麗水先生

獨立非執行董事

黃保欣先生

戴亦一先生

林涌先生

屈文洲先生

公司秘書

潘永存先生 (FCCA)

註冊辦事處

Offshore Incorporations (Cayman) Limited
Scotia Centre
4th Floor, P.O. Box 2804
George Town
Grand Cayman KY1-1112
Cayman Islands

中國總辦事處

中國
江蘇省
南京市浦口區
濱江大道1號
明發濱江新城

香港主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
科學館道1號
康宏廣場
南座23樓6-8室

本公司網頁

<http://ming-fa.com>

主要證券過戶及登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman)
Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港證券過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行
香港上海滙豐銀行有限公司

香港法律顧問

易周律師行
香港
皇后大道東43-59號
東美中心12樓

3 財務概要

	未經審核 截至6月30日止六個月		
	2010年	2009年	減幅百分比
收益(人民幣千元)	598,243	912,883	34.5%
本公司權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	120,836	147,612	18.1%
每股基本盈利(人民幣分)	2.0	2.9	31.0%
每股中期股息(人民幣元)	無	無	

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2010年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同去年同期的比較金額。未經審核簡明綜合中期資料及中期報告已經由本公司的審核委員會審閱。

截至2010年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收益為人民幣5.982億元，較2009年同期下跌34.5%。截至2010年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合溢利為人民幣1.208億元，較2009年同期下跌18.1%。截至2010年6月30日止六個月，未經審核每股盈利為人民幣2.0分，較2009年同期人民幣2.9分下跌31.0%。

董事會建議不派付截至2010年6月30日止六個月的中期股息。

業務回顧

本集團於物業發展營運方面已採納審慎策略。

銷售及收益

截至2010年6月30日止六個月的銷售額為人民幣5.982億元(2009年同期：人民幣9.129億元)，減幅為34.5%。根據本集團的建造計劃，大部分於2010年6月30日止的預售物業將於2010年第四季交付予客戶並確認銷售實現。

截至2010年6月30日止六個月，本集團銷售並交付的物業面積為80,676平方米(2009年同期：193,143平方米)，下跌58.2%。截至2010年6月30日止六個月，毛利為人民幣1.502億元，較2009年同期的人民幣2.897億元下跌48.1%。毛利下跌的主要原因是出售並交付的物業面積下跌所致，其中於截至2010年6月30日止六個月及2009年6月30日止六個月出售及交付的總建築面積分別為80,676平方米及193,143平方米。然而，根據本集團的建造計劃，大部份於2010年6月30日止的預售物業將於2010年第四季交付予客戶並確認銷售實現。

截至2010年6月30日止六個月的確認銷售，本集團實現的每平方米平均售價為人民幣6,612.8元，較2009年同期的每平方米平均售價人民幣4,447.4元上升48.7%。售價上升的主要原因是南京明發濱江新城的每平方米售價整體上升，由2009年的平均價人民幣4,060.1元上升至截至2010年6月30日止六個月的平均價人民幣6,451.5元。

5 管理層討論及分析

截至2010年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合溢利為人民幣1.208億元（2009年同期：人民幣1.476億元），較2009年同期下跌18.1%。溢利下跌的主要原因是實現的物業銷售額下跌所致。截至2010年6月30日止六個月的投資物業公允值上升為人民幣1.919億元，而2009年同期的有關數值為人民幣4,750萬元。截至2010年6月30日止六個月的投資物業公允值上升主要由於漳州房產開發項目的總建築面積（「總建築面積」）中的部份被分類為投資物業所致。

預售物業

截至2010年6月30日，本集團已向客戶預售的物業的合計總建築面積為422,712平方米。本集團所預售項目的詳情、本集團的權益及面積載列如下：

城市	項目	本集團的權益	總建築面積 (平方米)
南京	南京明發濱江新城	100%	19,983
南京	南京明發商業廣場	100%	124,373
揚州	揚州明發商業廣場	100%	102,062
合肥	合肥明發商業廣場	100%	107,474
廈門	廈門明發商業廣場	70%	5,218
無錫	無錫明發商業廣場	70%	10,869
南京	南京明發城市廣場	100%	52,361
廈門	廈門明麗花園	100%	372
			422,712

土地儲備概要

下表概述本集團的土地儲備詳情：

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃及 可銷售總建築		本集團的 權益	應佔總建築 面積
					土地面積 (平方米) (附註3)	面積 (平方米) (附註4)		
已完成項目(持作銷售／租賃)(附註1)								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區 前埔南二路	2004年12月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	18,247	780	100%	780
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區 江頭居住區	2004年12月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	5,529	5,555	100%	5,555
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區 呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅／商用	已完成	18,697	18,652	100%	18,652
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市思明區 前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	6,704	100%	6,704
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區 前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	26,016	23,708	100%	23,708
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區 嘉禾路與蓮前路西北側	2007年10月	商用／寫字樓 ／酒店	已完成	166,775	47,406	70%	33,184
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區 工業園呂嶺路	2008年1月	住宅／商用	已完成	12,879	15,397	100%	15,397
廈門明麗花園	位於福建省廈門市思明區 前埔柯厝	2008年1月	住宅	已完成	17,356	1,409	100%	1,409
南京珍珠泉度假村	位於江蘇省南京市浦口區 珍珠泉旅遊度假區內	2008年12月	住宅／酒店	已完成	112,973	30,627	100%	30,627
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區 泰山鎮	2009年11月	住宅／商用	已完成	1,072,182	321,510	100%	321,510
小計					1,460,911	471,748		457,526

7 管理層討論及分析

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃及	本集團的	應佔總建築	
					可銷售總建築 面積			權益
					土地面積			
					(平方米)	(平方米)	(平方米)	
					(附註3)	(附註4)		
發展中物業(附註2)								
南京明發國際工業原料城	位於江蘇省南京市雨花經濟開發區	2010年10月	工業	建築物已封頂，所有主要結構建造工程已完成	351,136	463,298	100%	463,298
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	2010年12月	商用／寫字樓	建築物已封頂，所有主要結構建造工程已完成	13,186	36,346	100%	36,346
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁驢路與玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用／寫字樓／酒店	建築物已封頂，所有主要結構建造工程已完成	182,588	326,960	100%	326,960
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	2010年12月	住宅／商用／酒店	建築物已封頂，所有主要結構建造工程已完成	216,643	489,364	70%	342,555
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與場山路交匯處東北角	2010年12月	住宅／商用／寫字樓／酒店	建築物已封頂，所有主要結構建造工程已完成	176,698	578,610	100%	578,610
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及賈林路西側	2011年4月	住宅／商用／酒店	約80%的建造工程已完成	145,267	399,353	100%	399,353
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區頂山街道	2011年9月	住宅／商用／寫字樓	建造工程於2010年2月開始	128,683	299,520	100%	299,520
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖裡區環灣路西側五緣灣大橋南側	2013年3月	酒店	建造工程於2010年4月開始	58,952	161,705	100%	161,705
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍文區龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路以南	2013年5月	住宅／商用／寫字樓／酒店	建造工程於2010年2月開始	223,589	575,967	100%	575,967
小計					1,496,742	3,331,123		3,184,314

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積	概約可租賃及 可銷售總建築 面積	本集團的 權益	應佔總建築 面積
					(平方米) (附註3)	(平方米) (附註4)		(平方米)
擁有土地使用權證以供未來發展的物業								
南京明發企業總部 基地	位於江蘇省南京市浦口區的 南京高新技術產業開發區	2012年12月	工業	空置	547,215	827,762	100%	827,762
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區 堰橋鎮南	2012年12月	住宅／商用	空置	258,297	549,561	100%	549,561
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2012年12月	住宅／商用／ 酒店	空置	296,702	404,678	100%	404,678
廈門源昌山莊	位於福建省廈門市蓮前路龍山	2013年12月	住宅	空置	52,606	290,950	50%	145,475
洪瀾明發商業中心	位於福建省南安市洪瀾鎮	2011年12月	住宅／商用	空置	24,005	77,153	100%	77,153
小計					1,178,825	2,150,104		2,004,629
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業								
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2013年2月	工業	空置	19,909	103,921	100%	103,921
於福建省翔安區 的新土地	位於福建省翔安區翔安路以東	2013年12月	住宅／商用	空置	104,380	237,500	100%	237,500
於江蘇省揚州市 的新土地	位於江蘇省揚州市許莊路東， 開發東路以北，廖家溝以 西，名城路以南	2013年12月	住宅	空置	158,238	221,533	100%	221,533
於江蘇省淮安市 的新土地	位於江蘇省淮安市威海東路 南側	2013年12月	住宅	空置	51,345	154,035	100%	154,035
小計					333,872	716,989		716,989
合計土地儲備					4,470,350	6,669,964		6,363,458

9 管理層討論及分析

附註：

1. 已完成物業指已於截至2010年6月30日取得以下證明的物業(a)竣工驗收證書，(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證。
2. 發展中物業指已於截至2010年6月30日取得以下證明的物業(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證。
3. 有關土地面積是指整個項目的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積已剔除已出售/租賃的總建築面積。

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團持作投資的主要物業詳情：

物業/項目名稱	地點/地段編號	現有用途	總建築面積 (平方米)	租賃年期	本集團應佔的
					物業權益百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西北方向	商用	104,371	8-20年	70%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区丁牆路與玉蘭路的交匯處	商用	81,240	10-15年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興安工業園	工業	62,131	18年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	2,631	3-9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市思明區蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8-15年	100%
廈門聯豐家俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍文區龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路以南	商用	112,416	在建	100%
聯豐大廈4樓01單元	位於福建省廈門市思明區蓮前東路	寫字樓	2,028	8年	100%
			413,450		

框架協議

截至2010年6月30日，本集團獲得多個中國政府機關就不同城市及地點的城市重建及重新發展計劃主動洽商後，與有關政府機關已訂立六項諒解備忘錄。三項諒解備忘錄於2009年前已簽訂，一項於2009年簽訂，餘下兩項於2010年在本報告刊發前經已簽訂。該等諒解備忘錄並無約束力，故並無保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。反之，該等諒解備忘錄只詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據相關中國規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得土地使用權以供未來土地發展。即使如此，本集團認為此舉可以讓本集團有機會與相關中國政府機關建立更緊密的策略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。與該六項備忘錄有關的該等重新發展計劃的概要資料詳列如下：

項目名稱	地點	協議日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
南京濱江新城二區	江蘇省南京市	07年8月16日	230,001	400,000
南京明發家具中心	江蘇省南京市	05年5月1日	83,334	53,408
淮安明發國際工業原料城 和明發國際城	江蘇省淮安市	07年11月28日	666,670	1,180,219
天津京津明發國際城	天津市	09年12月6日	1,533,341	3,000,000
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	10年1月28日	912,005	2,000,000 (參見附註a)
瀋陽商住項目	遼寧省瀋陽市	10年1月28日	142,800	714,000
			3,568,151	7,347,627

附註：

- a. 於2010年4月10日，此框架協議的項目已獲修訂並與於2009年的年度報告內所披露名為「瀋陽商住及酒店項目」合併。

11 上市規則規定的額外資料

董事及總裁於證券的權益及淡倉

截至2010年6月30日，本公司董事及總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據上市公司董事證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司：

董事姓名	權益性質	普通股總數 <small>附註(1)</small>	佔本公司權益 概約百分比
黃煥明先生	受控制公司的權益	5,100,000,000股	85%

附註：

- (1) 所有於股份的權益均為好倉。
- (2) 披露的權益指由Galaxy Earnest Limited（銀誠有限公司）（為一間由黃煥明先生直接全資擁有的公司與盛集團有限公司擁有55%權益的公司）持有的本公司權益。
- (3) Galaxy Earnest Limited（銀誠有限公司）由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、華運集團有限公司及日新控股有限公司分別以55%、15%、15%及15%比例所全資擁有。根據證券及期貨條例，興盛集團被視為擁有Galaxy Earnest Limited（銀誠有限公司）現時擁有權益的股份權益。

相聯法團 — Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)：

董事姓名	權益性質	相聯法團普通股總數	佔相聯法團權益	
			相聯法團權益總數	概約百分比
黃煥明先生	受控制公司的權益 ⁽¹⁾	6,050股		55%
黃麗水先生	受控制公司的權益 ⁽²⁾	1,650股		15%
黃慶祝先生	受控制公司的權益 ⁽³⁾	1,650股		15%
黃連春先生	受控制公司的權益 ⁽⁴⁾	1,650股		15%

附註：

- (1) 披露的權益指由黃煥明先生透過直接及全資擁有的公司興盛集團有限公司所持有的相聯法團權益。
- (2) 披露的權益指由黃麗水先生透過直接及全資擁有的公司華運集團有限公司所持有的相聯法團權益。
- (3) 披露的權益指由黃慶祝先生透過直接及全資擁有的公司朝達控股有限公司所持有的相聯法團權益。
- (4) 披露的權益指由黃連春先生透過直接及全資擁有的公司日新控股有限公司所持有的相聯法團權益。

除上文所披露者外，截至2010年6月30日，本公司董事及總裁概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債權證擁有任何權益或淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據上市公司董事證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

13 上市規則規定的額外資料

主要股東

截至2010年6月30日，如根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，每名人士（本公司董事或總裁除外）於本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉如下：

於本公司的持股權益

名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
Galaxy Earnest Limited ⁽¹⁾	實益擁有人	5,100,000,000	85.0%
興盛集團有限公司 ⁽²⁾	受控制公司的權益	5,100,000,000	85.0%
黃煥明先生 ⁽²⁾	受控制公司的權益	5,100,000,000	85.0%
陳碧華女士 ⁽²⁾	配偶權益	5,100,000,000	85.0%

附註：

- (1) Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、華運集團有限公司及日新控股有限公司以55%、15%、15%及15%的比例所全資擁有。
- (2) 根據證券及期貨條例，興盛集團有限公司被視為擁有 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 現時擁有權益的股份權益，即本公司85%的股份權益。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本100%權益。陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此被視為於黃煥明先生就證券及期貨條例而言被視為擁有權益的股份中擁有權益，反之亦然。根據證券及期貨條例，黃煥明先生及陳碧華女士被視為於興盛集團有限公司目前擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至2010年6月30日，概無人士（本公司董事或總裁除外）於本公司的股份及相關股份擁有權益或淡倉，須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊。

人力資源及薪酬政策

截至2010年6月30日，本集團僱用合計1,407名員工(2009年6月30日：913名員工)。員工增加的主要原因是為2010年展開的新項目增聘更多工程及支援人員。於截至2010年6月30日止六個月，本集團的未經審核員工總成本包括董事薪酬約為人民幣2,810萬元(2009年同期：約人民幣1,710萬元)。員工成本包括底薪及福利，當中員工福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃及懷孕保險計劃等。本集團每年對其僱員進行一次績效評估，而有關評估的結果將應用於年度薪酬評核及升遷評估。本集團將根據若干績效情況及評估結果，考慮是否發放年度花紅。本集團每年一次檢討員工薪酬方案，亦會將其薪酬方案與同業及競爭對手的薪酬方案作比較，以便維持本公司於人力資源市場的競爭能力。

股息政策

董事會須根據整體財政狀況、經營業績、資本需要、股東權益、合約限制及董事會認為相關的其他因素，從而釐定本公司的股息政策。

此外，本公司在未來向其股東支付的股息，亦將取決於本公司是否能從中國的附屬公司中獲取股息。中國法律規定，以淨利潤支付的股息須按中國會計準則計算，而有關準則於很多方面與國際財務報告準則有所不同。中國法律亦規定位於中國的企業須於分派所得款項淨額前預留部分淨利潤作為法定儲備。該等法定儲備不得作為現金股息予以分派。倘附屬公司產生虧損，或履行於銀行信貸融資中的任何限制性契約或本公司或其附屬公司可能於未來訂立的其他協議，則自附屬公司獲得的分派亦可能受到限制。

15 上市規則規定的額外資料

融資及財資政策

本集團設有一套審慎的融資及財資政策，一般以內部產生的現金流及銀行貸款為業務提供資金。董事認為本集團具備充足財政資源以償還其債務，以及為業務與資本開支提供資金。

資本結構

截至2010年6月30日，本集團的現金及現金等價物（不包括受限制現金）總額為人民幣28.51億元（2009年12月31日：人民幣28.688億元）。

截至2010年6月30日的流動比率為1.4（2009年12月31日：1.7）。

截至2010年6月30日，須於一年內、一至兩年間、兩至五年間及超過五年後償還的本集團銀行貸款分別約為人民幣6.525億元、人民幣7.764億元、人民幣16.817億元及人民幣6.278億元（於2009年12月31日：分別約為人民幣3.716億元、人民幣4.159億元、人民幣11.826億元及人民幣5.422億元）。

截至2010年6月30日止六個月的未經審核綜合利息開支（包括資本化銀行利息開支）合計為人民幣7,860萬元（2009年同期：人民幣5,760萬元）。此外，截至2010年6月30日止六個月期間，未經審核金額為人民幣4,120萬元（2009年同期：人民幣3,700萬元）的利息已資本化。盈利對利息倍數（包括已資本化利息數額）為3.3倍（2009年同期：5.0倍）。

截至2010年6月30日，本集團的負債總額對資產總值比率為71.9%（2009年12月31日：63.6%）。

截至2010年6月30日，本集團的銀行貸款對股東資金比率為83.3%（2009年12月31日：54.2%）。銀行貸款對資產總值的比率為22.9%（2009年12月31日：19.5%）。

截至2010年6月30日，本集團的資本負債比率（界定為債務淨額除以股東資金及債務淨額）為16.2%（2009年12月31日：由於淨現金狀況，故不適用）。

總括而言，本集團的財務狀況穩健。

上市規則規定的額外資料

資本承擔

截至2010年6月30日，本集團的資本承擔為人民幣34.739億元(2009年12月31日：人民幣20.394億元)，主要為土地收購成本、建築成本及股本投資的資本承擔。預期本集團將以自有資金及／或銀行貸款撥付該等承擔。

擔保及或然負債

截至2010年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣22.849億元(2009年12月31日：人民幣19.544億元)，主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出按揭貸款而出具的擔保。

資產抵押

截至2010年6月30日，賬面淨值約人民幣18.13億元(2009年12月31日：約人民幣16.039億元)的本集團投資物業、約人民幣13.456億元(2009年12月31日：約人民幣7.241億元)的土地使用權、約人民幣1.208億元(2009年12月31日：人民幣9,880萬元)的持作出售已完成物業、約人民幣11.12億元(2009年12月31日：約人民幣8.446億元)的發展中物業、約人民幣8,400萬元(2009年12月31日：無)的物業、廠房及設備及約人民幣3.63億元(2009年12月31日：約人民幣1億元)的受限制銀行存款，已作為本集團銀行信貸的抵押。

外匯風險

截至2010年6月30日，本集團持有的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)全為人民幣及港元，比例分別為98.0%及2.0%(於2009年12月31日：人民幣及港元分別佔本集團銀行結餘總額的71.1%及28.9%)。由於在2010年1月至6月期間及2009年的本集團銷售額、採購額及大部分銀行貸款主要以人民幣計算，並預期本集團進行的大部分未來發展及交易將以人民幣撥付及進行，本集團會盡快將目前以港元存置的所有銀行結餘兌換為人民幣，以及將所有未來的美金(如有)及港元存款或收入兌換為人民幣，以便盡量減低任何外匯風險。本集團於2010年上半年及2009年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，而本集團相信本集團面對的外匯風險實屬微不足道。

17 上市規則規定的額外資料

利率風險

截至2010年6月30日，本集團的大部分銀行借貸均為浮息借貸，並以人民幣或港元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

結算日後事項

由結算日（即2010年6月30日）起至本報告日期止期間，概無事項對本集團構成重大影響。

重大訴訟及仲裁

有關廈門明發商業廣場的糾紛

截至2010年6月30日，有關明發集團有限公司（作為廈門明發商業廣場的發展商及項目公司）與廈門明發商業廣場多名購房者的糾紛，本集團就廈門明發商業廣場因部份單位延遲交付一事的撥備，從人民幣3,350萬元減少至人民幣1,380萬元，其原因為廈門明發商業廣場部份購房者就相關延遲交付一事可以向明發集團有限公司提出訴訟之兩年期限已逾時。

上述有關廈門明發商業廣場的糾紛詳情及其後發展已載列於本公司於2009年11月4日刊發的招股書及本公司2009年年報當中。

有關陽澄湖項目的糾紛

就本集團於2009年12月21日向江蘇省高級人民法院就(a)蘇州易通房地產開發有限公司（「蘇州易通」），(b)北京誠信機電有限公司（「北京誠信」）及(c)蘇州陽澄湖華慶房地產開發有限公司（「陽澄湖華慶」）提呈的法律訴訟，即要求(i)蘇州易通及北京誠信轉讓彼等於陽澄湖華慶的所有持股權益予香港明發華慶投資集團有限公司（「香港明發華慶投資」），假如蘇州易通及北京誠信及陽澄湖華慶拒絕有關要求，則香港明發華慶投資將有權自行提出申請及執行該項股份轉讓，(ii)支付賠償人民幣4,000萬元及(iii)承擔及支付因法律訴訟產生的所有費用事宜，由於蘇州易通及陽澄湖華慶未能按時辦理相關工商年檢手續，

上市規則規定的額外資料

其後已被工商部門吊銷了他們的營業執照，故香港明發華慶投資於2010年7月8日再次向江蘇省高級人民法院提呈財產保全申請書，以修改2009年12月21日提呈的申索請求致使(i)蘇州易通，北京誠信及陽澄湖華慶需要向香港明發華慶投資退回按金並賠償等同按金(即人民幣1億元)之金額及同期銀行利息損失，即共計人民幣2.4億元及(ii)江蘇省高級人民法院應修改原定的財產保全金額，由原定的人民幣4,000萬元增加至人民幣2.4億元。於本報告刊發日期，相關中國法院尚未就此案件作出判決。

有關陽澄湖項目的糾紛詳情已載列於本公司於2009年11月4日刊發的招股書及本公司2009年年報當中。

有關寶龍集團發展有限公司的糾紛

於2010年6月1日，就明發集團有限公司與寶龍集團發展有限公司對於廈門明發商業廣場的糾紛，即於相關項目當中按隨機分配結果分配予寶龍集團發展有限公司的若干投資物業，應當以寶龍集團發展有限公司為受益人執行相關投資物業所有權登記，並轉讓相關投資物業的法定所有權予寶龍集團發展有限公司名下一事，據此廈門仲裁委員會作出了部份仲裁判決，即(a)對於相關投資物業，明發集團有限公司應向相關政府部門及有關當局報送及呈交登記所需資料及材料，以及協助及促使轉移及／或轉讓該投資物業的法定所有權予寶龍集團發展有限公司名下，而自該轉移及轉讓產生或有關的各項稅費須由雙方根據廈門及中國的相關適用稅法先行支付及償付及(b)就相關投資物業的權屬登記及物業權轉讓，寶龍集團發展有限公司須向明發集團有限公司支付補償金額人民幣60,591,627元。

截至2010年6月30日，本集團仍然與寶龍集團發展有限公司商討有關投資物業權屬登記及物業權轉讓的細節及寶龍集團發展有限公司須向明發集團有限公司支付補償金額人民幣60,591,627元的安排。

19 上市規則規定的額外資料

上述有關廈門明發商業廣場的糾紛詳情及其後發展已載列於本公司於2009年11月4日刊發的招股書，本公司2009年年報及本公司於2010年6月21日發出的澄清公告當中。

前景展望

為控制過熱的房地產市場，中央政府自2009年底開始推行及實行一系列貨幣政策及行政措施。本集團相信，此等政策對中國房地產市場於未來的穩健發展是不可或缺的。

儘管現時物業市場市況不景，然而本集團將透過集中開拓大長江三角洲一帶及中國其他發展迅速的地區的房地產市場，以維持審慎的投資及發展政策。本集團已分別於2009年12月及2010年1月，與天津市及瀋陽市政府簽訂多份有關發展房地產業務的框架協議。該等土地仍須經公開拍賣形式出售。本集團將繼續於該等地區興建大型商業及住宅綜合大樓，並為當地政府帶來稅務收益及提供就業機會。考慮到該等地區正在迅速都市化，本集團相信該等項目將為本集團產生可觀的回報。

購買、出售或贖回上市證券

截至2010年6月30日止六個月期間，本公司或旗下任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

企業管治常規守則

本公司及本公司董事會已透過採納上市規則附錄14所載的企業管治常規守則的守則條文，應用有關守則條文的原則。董事會已採納及遵守企業管治常規守則的適用守則條文。

證券交易標準守則

本公司已以條款不遜於上市規則附錄10上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載的規定準則，採納有關本公司董事進行證券交易的行為守則。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已向本公司確認，他們於截至2010年6月30日止六個月期間內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

承董事會命

黃煥明

主席

2010年8月31日

21 簡明綜合資產負債表

於2010年6月30日

	附註	未經審核 於2010年6月30日 人民幣千元	經審核 於2009年12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	4	187,433	178,718
投資物業	4	3,032,432	2,694,840
土地使用權	4	23,455	23,673
無形資產	4	14,723	14,723
共同控制實體		362,535	144,851
遞延所得稅資產		153,800	141,139
其他應收款項	7	19,209	23,390
其他非流動資產	5	1,041,568	385,908
		4,835,155	3,607,242
流動資產			
土地使用權	4	2,080,554	1,987,095
發展中物業		4,044,852	2,511,772
持有作銷售的已完成物業		1,269,757	1,362,583
存貨		9,869	9,554
貿易及其他應收賬款及預付款項	7	501,814	253,216
預繳所得稅		167,985	77,554
應收關連方款項	8	14,999	3,940
應收非控制權益款項	9	173,279	53,981
持有至到期的投資		—	60,156
受限制現金	10	363,000	100,000
現金及現金等價物		2,851,022	2,868,761
		11,477,131	9,288,612
資產總值		16,312,286	12,895,854
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	11	528,540	528,540
儲備		3,961,921	4,104,065
		4,490,461	4,632,605
於權益的非控制權益		91,696	63,272
權益總額		4,582,157	4,695,877

簡明綜合資產負債表(續)

於2010年6月30日

	附註	未經審核 於2010年6月30日 人民幣千元	經審核 於2009年12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		107,115	127,706
借款	12	3,085,970	2,140,700
遞延所得稅負債		487,114	401,585
		3,680,199	2,669,991
流動負債			
貿易及其他應付賬款	14	2,473,084	1,599,485
來自客戶的預付款		3,323,090	1,838,292
應付關連方款項	15	54,873	51,280
應付非控制權益款項	9	76,462	77,021
應繳所得稅		1,456,070	1,558,783
借款	12	652,528	371,585
其他負債及費用撥備	16	13,823	33,540
		8,049,930	5,529,986
負債總額		11,730,129	8,199,977
權益及負債總額		16,312,286	12,895,854
流動資產淨額		3,427,201	3,758,626
資產總值減流動負債		8,262,356	7,365,868

23 簡明綜合收益表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收益	3	598,243	912,883
銷售成本	18	(448,000)	(623,141)
毛利		150,243	289,742
投資物業的公允值收益		191,898	47,546
其他收益	17	45,410	28,976
銷售及市場推廣費用	18	(54,966)	(23,311)
行政開支	18	(67,781)	(46,891)
其他經營開支	18	(5,648)	(5,625)
經營利潤		259,156	290,437
財務收入	19	5,949	93
融資成本	19	(37,350)	(20,577)
融資成本 — 淨額	19	(31,401)	(20,484)
應佔共同控制實體業績		(755)	(4)
扣除所得稅前利潤		227,000	269,949
所得稅開支	20	(107,757)	(123,399)
期內利潤		119,243	146,550
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		120,836	147,612
非控制權益		(1,593)	(1,062)
		119,243	146,550
本公司權益持有人應佔利潤的每股 基本及攤薄盈利(人民幣分)	22	2.0	2.9
股息	21	—	—

簡明綜合全面收益表

截至2010年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期內利潤	119,243	146,550
其他全面收益	—	—
期內全面收益總額	119,243	146,550
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	120,836	147,612
非控制權益	(1,593)	(1,062)
	119,243	146,550

25 簡明綜合權益變動表

截至2010年6月30日止六個月

	未經審核			
	本公司權益持有人應佔			
	股本及儲備		非控制權益	總計
	股本	儲備		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2010年1月1日的結餘	528,540	4,104,065	63,272	4,695,877
非控制權益向附屬公司 注資	—	—	30,017	30,017
期內利潤／全面收益總額	—	120,836	(1,593)	119,243
2009年股息	—	(262,980)	—	(262,980)
於2010年6月30日的結餘	528,540	3,961,921	91,696	4,582,157
於2009年1月1日的結餘	1	1,797,122	66,467	1,863,590
期內利潤／全面收益總額	—	147,612	(1,062)	146,550
於2009年6月30日的結餘	1	1,944,734	65,405	2,010,140
發行股份	528,539	1,304,781	—	1,833,320
期內利潤／全面收益總額	—	854,550	(2,133)	852,417
於2009年12月31日的結餘	528,540	4,104,065	63,272	4,695,877

簡明綜合現金流量表

截至2010年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量淨額	(776,905)	(41,707)
投資活動產生的現金流量淨額	(683,657)	(60,815)
融資活動產生的現金流量淨額	1,443,283	202,890
現金及現金等價物以及銀行透支(減少)/增加	(17,279)	100,368
於1月1日的現金及現金等價物以及銀行透支	2,860,576	122,233
匯率變動的影響	(3,743)	(3)
於6月30日的現金及現金等價物以及銀行透支	2,839,554	222,598
銀行透支	11,468	—
於6月30日的現金及現金等價物	2,851,022	222,598

27 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

1 一般資料及編製基準

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)於2007年11月27日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例,經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及酒店經營。

本公司股份於2009年11月13日在聯交所上市。

截至2010年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本法及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製,並根據按公允值列賬的投資物業的重估進行修訂。

此等簡明綜合中期財務報表應與本公司截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表一併閱讀,而該等年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除另有指明外,此等簡明綜合中期財務報表以人民幣千元為呈列單位。

此等簡明綜合財務報表乃未經審核。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

2 會計政策

除下文所述者為於本期間新近採納外，所採納的會計政策與編製本公司截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表所採用及所述者一致。

按中期期間收益計算的稅項乃使用將適用於預期全年盈利總額的稅率累計。

本集團採納的新訂／經修訂準則及準則的修訂本

下列與本集團業務有關的新訂準則及準則的修訂本於2010年1月1日開始的財政年度首次強制生效。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。該項經修訂準則規定，涉及非控制權益的所有交易的影響將於權益內入賬，惟控制權須並無變動及該等交易將不再導致商譽或收益及虧損。該項準則亦指定當失去控制權時的會計方法。於實體的任何剩餘權益乃重新計量至公允值，並於收益表內確認收益或虧損。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。該項經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，惟出現若干重大變動。例如，就收購一項業務支付的全部款項將按收購日的公允值入賬，其中歸類為債務的或然款項隨後透過收益表重新計量。就個別收購而言，可選擇按公允值或按非控制權益應佔被收購方的資產淨值比例計量被收購方的非控制權益。如業務合併分階段進行，收購方應於取得控制權當日按公允值重新計量其過往於被收購方持有的權益，並於綜合收益表確認收益／虧損。所有與收購相關的費用應列作開支。

於2009年5月刊發的香港會計師公會年度改進項目

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」。該項修訂本闡明可(由對手方選擇)透過發行實體的股本工具所清償負債的分類。
- 香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量表」。該項修訂本闡明只有導致已確認資產的開支，方合資格分類為投資活動。

29 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

2 會計政策(續)

本集團採納的新訂／經修訂準則及準則的修訂本(續)

於2009年5月刊發的香港會計師公會年度改進項目(續)

- 香港會計準則第18號(修訂本)「收益」。該項修訂本就釐定實體是否以主事人或代理人身分行事提供指引。
- 香港財務報告準則第5號(修訂本)「持有作銷售的非流動資產及已終止經營業務」。該項修訂本闡明香港財務報告準則第5號以外的披露準則並不適用於分類為持有作銷售或已終止經營業務的非流動資產(出售組合)，惟香港財務報告準則特別要求作出披露者除外。就該等資產或已終止經營業務作出額外披露或須符合香港會計準則第1號「財務報表的呈列」的一般規定。
- 香港財務報告準則第8號(修訂本)「經營分部」。該項修訂本闡明各個可報告分部的資產總值及負債總額的資料只於該等金額乃定期提供予主要營運決策人的情況下方須披露。
- 香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」。該項修訂本刪除有關分類為經營租賃的長期租賃土地的特定指引。倘將土地租賃分類時，須應用適用於租賃分類的一般原則。倘採納該項修訂本，則須根據於租賃開始時的資料為基礎重新評估土地租賃的分類。本集團已重新評估土地租賃的分類並確認土地的長期租賃分類為經營租賃。
- 香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」。該項修訂本闡明就商譽減值測試容許的最大單位為經營分部進行任何合併處理(定義見香港財務報告準則第8號)前的最低水平。

於2010年採納上述新訂／經修訂準則及準則的修訂本並無對本集團的綜合財務報表造成任何重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但於截至2010年12月31日止財政年度尚未生效的任何新會計及財務報告準則以及對現有準則的修訂本及詮釋。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

3 收益及分部資料

主要營運決策人(「主要營運決策人」)審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。主要營運決策人根據該等報告釐定經營分部。

由於本集團大部分的綜合收益及業績均源自中國市場，而本集團絕大部分的綜合資產亦位於中國，故並無呈列地域資料。

主要營運決策人根據收益及經營利潤計量評估經營分部的表現。提供予主要營運決策人的資料計量方法乃與財務報表一致。

(a) 收益

本集團的營業額包括以下於期內確認的收益：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	52,961	21,655
— 住宅	480,529	837,325
	533,490	858,980
酒店經營收入	23,190	16,945
投資物業的租金收入	41,563	36,282
其他	—	676
	598,243	912,883

31 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2010年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資及 管理 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益總額	52,961	480,529	24,490	41,563	—	—	599,543
分部間收益	—	—	(1,300)	—	—	—	(1,300)
收益	52,961	480,529	23,190	41,563	—	—	598,243
經營利潤/(虧損)	12,463	30,446	(8,165)	229,150	(4,738)	—	259,156
融資成本 — 淨額							(31,401)
應佔共同控制實體業績	—	(755)	—	—	—	—	(755)
扣除所得稅前利潤							227,000
所得稅開支							(107,757)
期內利潤							119,243
其他分部資料							
資本及物業發展開支	817,881	1,983,689	35	570	—	—	2,802,175
折舊	1,081	2,289	7,596	146	167	—	11,279
土地使用權攤銷計入開支	1,138	485	—	—	—	—	1,623
投資物業的公允值收益	—	—	—	191,898	—	—	191,898

簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2009年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資及 管理 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益總額	21,655	837,325	18,791	36,282	676	—	914,729
分部間收益	—	—	(1,846)	—	—	—	(1,846)
收益	21,655	837,325	16,945	36,282	676	—	912,883
經營利潤/(虧損)	123	210,415	(8,984)	72,382	16,501	—	290,437
融資成本 — 淨額							(20,484)
應佔共同控制實體業績	—	(4)	—	—	—	—	(4)
扣除所得稅前利潤							269,949
所得稅開支							(123,399)
期內利潤							146,550
其他分部資料							
資本及物業發展開支	110,022	281,785	80	19	—	—	391,906
折舊	1,175	1,834	8,682	441	169	—	12,301
土地使用權攤銷計入開支	1,258	681	—	9	—	—	1,948
投資物業的公允值收益	—	—	—	47,546	—	—	47,546

33 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2010年6月30日的未經審核分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資及 管理 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	4,295,869	11,221,601	278,468	3,258,195	2,225,852	(5,652,019)	15,627,966
共同控制實體	—	362,535	—	—	—	—	362,535
	4,295,869	11,584,136	278,468	3,258,195	2,225,852	(5,652,019)	15,990,501
未分配：							
遞延所得稅資產							153,800
預繳所得稅							167,985
資產總值							16,312,286
分部負債	3,387,582	5,501,274	172,674	141,033	2,497,903	(5,652,019)	6,048,447
未分配：							
遞延所得稅負債							487,114
借款							3,738,498
應繳所得稅							1,456,070
負債總額							11,730,129

簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2009年12月31日的經審核分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資及 管理 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	3,598,912	8,857,118	281,756	2,869,266	2,507,555	(5,642,453)	12,472,154
共同控制實體	—	144,851	—	—	—	—	144,851
	3,598,912	9,001,969	281,756	2,869,266	2,507,555	(5,642,453)	12,617,005
未分配：							
持有至到期投資							60,156
遞延所得稅資產							141,139
預繳所得稅							77,554
資產總值							12,895,854
分部負債	2,574,432	4,597,983	182,075	167,031	1,848,256	(5,642,453)	3,727,324
未分配：							
遞延所得稅負債							401,585
借款							2,512,285
應繳所得稅							1,558,783
負債總額							8,199,977

35 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

4 資本開支

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	土地 使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日的期初					
賬面淨額	178,718	2,010,768	2,694,840	14,723	4,899,049
添置	19,961	195,558	84,519	—	300,038
土地使用權攤銷資本化至					
物業、廠房及設備	34	(34)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至					
發展中物業	—	(21,542)	—	—	(21,542)
轉撥至投資物業	—	(72,438)	72,438	—	—
轉撥至銷售成本	—	(6,680)	—	—	(6,680)
轉撥自遞延政府補助	—	—	(20,554)	—	(20,554)
轉撥自發展中物業	—	—	15,375	—	15,375
公允值收益	—	—	191,898	—	191,898
折舊／攤銷於綜合收益表扣除	(11,279)	(1,623)	—	—	(12,902)
出售	(1)	—	(6,084)	—	(6,085)
於2010年6月30日的					
期末賬面淨額	187,433	2,104,009	3,032,432	14,723	5,338,597
包括：					
非即期		23,455			
即期		2,080,554			
		2,104,009			

簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

4 資本開支(續)

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	土地 使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日的期初					
賬面淨額	202,658	1,490,623	1,967,023	14,723	3,675,027
添置	6,823	—	—	—	6,823
土地使用權攤銷資本化至					
物業、廠房及設備	34	(34)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至					
發展中物業	—	(13,959)	—	—	(13,959)
轉撥至銷售成本	—	(24,094)	—	—	(24,094)
公允值收益	—	—	47,546	—	47,546
折舊／攤銷於綜合收益表扣除	(12,301)	(1,948)	—	—	(14,249)
於2009年6月30日的					
期末賬面淨額	197,214	1,450,588	2,014,569	14,723	3,677,094
包括：					
非即期		25,499			
即期		1,425,089			
		<u>1,450,588</u>			

37 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

4 資本開支(續)

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年7月1日的期初					
賬面淨額	197,214	1,450,588	2,014,569	14,723	3,677,094
添置	5,919	718,978	—	—	724,897
土地使用權攤銷資本化至					
物業、廠房及設備	34	(34)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至					
發展中物業	—	(16,471)	—	—	(16,471)
轉撥至投資物業	(4,819)	(76,027)	80,846	—	—
轉撥至銷售成本	—	(63,319)	—	—	(63,319)
轉撥自發展中物業	—	—	95,012	—	95,012
業主自用物業轉撥為					
投資物業時的重估盈餘	—	—	19,602	—	19,602
公允值收益	—	—	484,811	—	484,811
折舊／攤銷於綜合收益表扣除	(13,209)	(2,024)	—	—	(15,233)
出售	(6,421)	(923)	—	—	(7,344)
於2009年12月31日的					
期末賬面淨額	178,718	2,010,768	2,694,840	14,723	4,899,049
包括：					
非即期		23,673			
即期		1,987,095			
		2,010,768			

除按公允值列賬的投資物業外，上述全部項目均以歷史成本減折舊／攤銷及減值虧損列賬。投資物業於2010年6月30日及2009年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按公開市值及現有用途基準進行重估。

無形資產包括收購所產生的商譽。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

5 其他非流動資產

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
土地使用權的預付款項(附註(a))	908,616	160,205
收購附屬公司的預付款項(附註(b))	33,000	124,611
土地使用權已轉撥的物業的未攤銷發展成本(附註(c))	99,952	101,092
	1,041,568	385,908

附註：

- (a) 本集團就收購若干土地使用權已支付預付款項，但尚未獲得有關土地使用權的所有權證。
- (b) 根據本集團與一名第三方於2010年1月訂立的股份轉讓協議，本集團同意以現金代價約人民幣42,544,000元，收購一間於中國成都成立的公司的全部股權。於2010年，本集團已支付人民幣33,000,000元作為預付款項，惟截至2010年6月30日收購事項尚未完成。
- (c) 本集團已與受讓人訂立若干「房屋使用權轉讓」協議，向受讓人出讓佔用及使用協議內所述有關物業的權利，年期由物業交付日期起計至本集團於該等物業所在土地的50年使用權期限屆滿日止。受讓人同意就整個年期向本集團支付預付所得款項作為代價。根據相關中國法規，該等協議僅可視作為期20年的經營租約。由於不能可靠確定於該等協議內訂明由首20年完結起至50年期限屆滿止的期限的使用權轉讓行為，該餘下期間內的風險及回報不可視作已轉移至受讓人，故該等協議不可視作融資租賃。因此，預付所得款項乃於該等協議所規定整個出讓年期內按直線法確認為收入，於2010年6月30日未攤銷結餘為人民幣164,050,000元(2009年12月31日：人民幣165,868,000元)，乃入賬列作流動負債下的客戶預付所得款項。該等物業的成本於完成後自物業、廠房及設備下的在建資產轉撥至其他非流動資產，其後於直至本集團所持有關土地使用權50年期限屆滿日止期間按直線法於綜合收益表內攤銷。

39 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

6 共同控制資產

於2002年11月8日，本集團與第三方寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)訂立一份合營合同(「主協議」)，以聯合獲取一個位於廈門的項目中物業的土地使用權以及發展、銷售、持有及經營該等物業。該合營項目並不涉及成立公司。根據主協議，雙方共同負責項目的規劃、設計及建造，且本集團與寶龍分別根據議定的70：30的比例按組合基準分佔整個項目的經營業績。本集團因此按比例在其綜合財務報表內計入70%的資產及負債以及經營業績。下列金額乃指計入簡明綜合資產負債表及簡明綜合收益表內的本集團分佔70%的共同控制項目資產及負債以及銷售及業績：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產	1,423,781	1,439,072
流動資產	412,980	784,748
	1,836,761	2,223,820
負債		
非流動負債	180,184	181,553
流動負債	423,787	844,205
	603,971	1,025,758
資產淨值	1,232,790	1,198,062

6 共同控制資產(續)

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	47,990	36,462
投資物業公允值收益	(5,324)	3,146
開支	(7,938)	(21,947)
扣除所得稅後利潤	34,728	17,661
按權益比例於合營企業應佔下列各項		
— 經營租賃應收租金	556,090	706,731
— 財務擔保	180,216	324,057

於2008年12月4日，本集團與寶龍訂立一份補充協議(「補充協議」)，以隨機方式分配該項目中若干投資物業，作為釐定分佔該共同控制項目利潤及虧損的第一步。根據補充協議的資產分配，寶龍獲分配面積超出應分得面積約9,775平方米。本集團有權就超出面積按每平方米人民幣9,500元的固定價格向寶龍收取款項，總額預計約人民幣92,867,000元。原已入賬列作本集團投資物業一部分的此等超出面積不再適合列為投資物業。由於預期將履行補充協議，故相關賬面值已轉撥至持有作銷售的已完成物業。然而，該等超出面積的固定價格小於投資物業的平均賬面值，有關差額約人民幣12,011,000元已作為持有作銷售的已完成物業減值虧損入賬，並計入本集團截至2008年12月31日止年度綜合收益表作為開支項目。

41 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

6 共同控制資產(續)

於2009年11月25日，寶龍向廈門仲裁委員會對本集團提出仲裁申索(「仲裁申索」)，要求本集團履行若干事項，包括(1)根據上述補充協議以寶龍為受益人執行已分配物業的所有權登記，並全數承擔有關稅項及費用，以及支付已分配物業的租金收入及有關利息支出；(2)分配及執行餘下未售已完成物業的30%的所有權轉讓、全數承擔所有相關稅項；(3)分派30%的利潤及相聯權益；(4)全數承擔延遲發展及延遲交付引起的罰款及若干其他開支及費用。

於聆訊期間，寶龍亦聲稱以寶龍為受益人的已分配物業超出面積的所得款項應約為人民幣60,592,000元，而並非本集團聲稱的金額約為人民幣92,867,000元。寶龍的所得款項乃根據資產價值而並非補充協議約定的平方米計算。

於2010年6月1日，廈門仲裁委員會就上述仲裁申索作出及發出部分仲裁裁決(「部分仲裁」)，即(i)本集團須於送交仲裁裁決後10日內，就執行以寶龍為受益人的已分配物業所有權轉移呈交必要的文件，以及協助寶龍執行所有權轉移；本集團及寶龍須各自根據廈門市及中國的適用法律及法規支付由該項轉移產生的稅項及其他開支；(ii)寶龍須於授出及發出有關以寶龍為受益人的已分配物業超出面積的所有權證5日內，向本集團支付所得款項人民幣60,592,000元；及(iii)涉及相關目標事項的部分裁決乃最終裁決及於裁決日期即具有十足效力。

根據有關主協議、補充協議及部份仲裁的法律詮釋，董事認為本集團與寶龍間的合作基礎、風險及回報分配與主協議所載者一致，目前擬定償還的所得款項人民幣60,592,000元乃涉及無爭議的部分，而現時與轉讓所有權相關的稅項及其他開支的建議付款安排乃屬暫時性的解決方案，藉此以寶龍為受益人進行已分配物業的所有權轉讓，惟此並非仲裁申索的最終裁決。

6 共同控制資產(續)

目前，本集團正在協助寶龍辦理有關已分配物業的所有權轉讓事宜。董事認為部分仲裁的結果並不會對本集團產生重大財務影響，因此無需額外計提任何撥備。已分配物業的所有權轉讓必須按照主協議規定的利潤及虧損分配安排進行，故此董事認為目前有關與寶龍合營的會計處理是恰當的。

7 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	95,810	95,686
減：貿易應收賬款減值撥備	(48,925)	(51,329)
貿易應收賬款淨額	46,885	44,357
動遷成本的按金(附註(c))	8,684	13,684
預付第三方的墊款(附註(d))	153,108	3,339
預付一間本集團將收購的公司的墊款 (附註(e))	—	54,667
其他應收款項(附註(f))	132,731	55,849
建築成本的預付款項	3,629	3,629
預售所得款項的預繳營業稅	175,986	101,081
	521,023	276,606
減：其他應收款項的非即期部分(附註(b))	(19,209)	(23,390)
即期部分	501,814	253,216

於2010年6月30日，貿易應收賬款、動遷成本的按金、預付第三方的墊款及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

43 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

7 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

附註：

- (a) 貿易應收賬款主要來自銷售物業及出租投資物業。售出及租出的物業的所得款項乃根據有關買賣協議及租賃協議的條款收取。

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
90日內	17,273	21,582
90日以上及1年內	30,357	30,082
1年以上及2年內	31,702	29,681
2年以上	16,478	14,341
	95,810	95,686

於2010年6月30日，貿易應收賬款的減值撥備約為人民幣48,925,000元(2009年12月31日：人民幣51,329,000元)。

- (b) 非即期其他應收款項指銷售納入物業、廠房及設備之建築物之未結付所得款項，將在7年期間收取。此等應收款項初始按公允值根據採用5.94%比率折現的現金流量確認。
- (c) 動遷成本的按金主要指向地方政府支付的預付款項以補償其於本集團將要收購的土地的動遷活動。按金將於本集團獲得土地所有權時轉撥以作為建築及發展成本的一部分。
- (d) 預付第三方的墊款為無抵押及免息，惟向鎮江漢翔(見以下附註(e))原有股東的關連方鎮江永隆房地產有限公司(「鎮江永隆」)提供的墊款結餘人民幣40,000,000元除外。該墊款於2010年10月31日到期償還並按年利率12%計息。
- (e) 於2009年12月31日的結餘指提供予自2010年1月20日成為本集團附屬公司的鎮江漢翔房地產有限公司(「鎮江漢翔」)的墊款。預付的墊款為無抵押及免息。
- (f) 於2010年6月30日，其他應收款項包括根據日期為2010年5月2日的意向書，就可能收購一間於中國上海成立的公司的若干股權，向一名第三方預付78,000,000港元(相等於人民幣68,047,000元)的墊款。

8 應收關連方款項

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
控股股東之一		
黃煥明先生	13,806	—
控股股東控制的公司		
興盛集團有限公司(「興盛集團」)	129	129
華運集團有限公司(「華運」)	52	52
朝達控股有限公司(「朝達」)	52	52
日新控股有限公司(「日新控股」)	52	52
運訊國際有限公司	28	28
隆福集團有限公司	31	31
廈門市明發物業發展公司 (「廈門物業發展」)	57	—
共同董事		
明發集團南京千秋業水泥製品 有限公司(「南京千秋業」)	792	3,596
	14,999	3,940

45 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

8 應收關連方款項(續)

除屬貿易性質的應收南京千秋業款項外，應收關連方款項乃屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

應收關連方款項的賬面值與其公允值相若。

9 與非控制權益的往來結餘

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
應收非控制權益款項：		
Econotime Group Limited	39,258	39,623
黃亞三先生	14,004	14,358
福建南安市官橋糧食城投資開發 有限公司(「南安官橋糧食城」) (附註(a))	120,000	—
夢谷(香港)發展有限公司	17	—
	173,279	53,981
應付非控制權益款項：		
黃志堅先生	60,251	60,810
泰山貿易公司	16,211	16,211
	76,462	77,021

與非控制權益的往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期，且屬非貿易性質。

附註：

- (a) 根據本集團與南安官橋糧食城於2010年2月5日訂立的補充投資協議，於達成若干投資條件後，本集團可將有關墊款注入由本集團及南安官橋糧食城成立的共同控制實體，作為本集團的額外投資。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

10 受限制現金

於2010年6月30日，本集團人民幣363,000,000元(2009年12月31日：人民幣100,000,000元)的現金受到限制，並存入若干銀行為若干銀行借款提供擔保抵押。

11 股本

本公司的股本詳情如下：

	附註	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣元
法定：					
於2009年1月1日及					
2009年6月30日	(a)	0.1	1,000,000	100,000	
增加法定股本	(c)	0.1	11,999,000,000	1,199,900,000	
於2009年12月31日及					
2010年6月30日		0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：					
於2009年1月1日及					
2009年6月30日		0.1	11,000	1,100	1,037
股份溢價賬資本化	(d)	0.1	5,099,989,000	509,998,900	449,258,031
就上市發行股份	(e)	0.1	900,000,000	90,000,000	79,281,000
於2009年12月31日及					
2010年6月30日		0.1	6,000,000,000	600,000,000	528,540,068

47 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

11 股本(續)

附註：

- (a) 本公司於2007年11月27日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.1港元的股份。興盛集團、華運、朝達及日新控股分別持有本公司55%、15%、15%及15%的股權。
- (b) 於2009年9月21日，興盛集團、華運、朝達及日新控股分別向Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)(「銀誠」，一間於英屬處女群島註冊成立的新投資控股公司)轉讓其於本公司的55%、15%、15%及15%股權。於轉讓後，本公司成為銀誠的全資附屬公司，而銀誠則由興盛集團、華運、朝達及日新控股分別擁有55%、15%、15%及15%。自此以後，銀誠成為本集團的直屬控股公司及最終控股公司。
- (c) 根據於2009年10月9日通過的股東會決議案，本公司的法定股本已增加至12,000,000,000股每股面值0.1港元的股份。
- (d) 根據於2009年11月11日的董事會決議案，於本公司上市時，5,099,989,000股本公司普通股已按面值配發及發行予銀誠。有關款項已透過運用本公司股份溢價賬的進項509,998,900港元而繳足。
- (e) 於2009年11月13日，本公司已就上市發行900,000,000股每股面值0.1港元的普通股，每股價格2.39港元，並籌集所得款項總額約2,151,000,000港元。

12 借款

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	3,417,810	2,434,500
減：須於一年內償還的款項	(331,840)	(293,800)
	3,085,970	2,140,700
計入流動負債的借款		
銀行透支	11,468	8,185
銀行借款 — 有抵押	309,220	69,600
長期借款的即期部分	331,840	293,800
	652,528	371,585

12 借款(續)

銀行借款的變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	2,512,285	1,625,000
新增借款	1,565,003	1,407,500
償還借款	(338,790)	(1,021,150)
於6月30日的期末結餘	3,738,498	2,011,350

於2010年6月30日，本集團若干銀行借款人民幣2,388,500,000元(2009年12月31日：人民幣1,290,000,000元)乃以其土地使用權(附註13)、發展中物業(附註13)及持作出售的已完成物業(附註13)為抵押。

於2010年6月30日，本集團若干銀行借款人民幣981,810,000元(2009年12月31日：人民幣1,119,100,000元)乃以其樓宇(附註13)及投資物業(附註13)為抵押。

於2010年12月31日，本集團若干銀行借款人民幣356,720,000元(2009年12月31日：人民幣95,000,000元)乃以其受限制現金(附註13)為抵押。

13 已抵押資產

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
發展中物業	1,111,970	844,570
持作出售的已完成物業	120,825	98,838
物業、廠房及設備	83,982	—
土地使用權	1,345,574	724,126
投資物業	1,813,001	1,603,884
受限制現金	363,000	100,000
	4,838,352	3,371,418

49 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

14 貿易及其他應付賬款

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	1,543,598	1,053,021
其他應付款項(附註(b))	773,784	415,341
其他應繳稅項	155,702	131,123
	2,473,084	1,599,485

附註：

(a) 於2010年6月30日，貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
90日內	1,535,944	955,672
90日以上及180日內	7,654	97,349
	1,543,598	1,053,021

(b) 其他應付賬款包括：

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
建造商的按金及墊款	2,094	6,130
收取租戶的按金	8,086	7,695
來自第三方的墊款(附註)	629,975	160,738
收購一間聯營公司額外權益的應付代價	20,000	167,201
收購一間共同控制實體應付的代價	50,000	—
未付專業費用	25,985	28,862
雜項	37,644	44,715
	773,784	415,341

附註：來自第三方的墊款屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

15 應付關連方款項

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
控股股東之一		
黃煥明先生	—	2,021
控股股東的親近家庭成員		
黃海颺先生	—	10,000
黃偉才先生	—	346
控股股東控制的公司		
廈門市明發物業發展公司 (「廈門物業發展」)	—	78
合營方		
寶龍	54,873	38,835
	54,873	51,280

51 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

16 其他負債及費用撥備

	截至6月30日止六個月		截至12月31日
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期初結餘	33,540	48,165	48,615
撥回撥備	(19,624)	(6,148)	(7,977)
期／年內已動用	(93)	(5,251)	(6,648)
期末結餘	13,823	36,766	33,540
包括：			
已撥備金額	63,472	84,829	83,000
已動用金額	(49,649)	(48,063)	(49,460)
賬面淨額	13,823	36,766	33,540

其他負債及費用撥備分析如下：

	於6月30日		於12月31日
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
延誤交付物業撥備	13,823	36,766	33,540

金額乃就購房者追究本集團延誤交付物業作出的撥備。撥備支出於綜合收益表中確認。預期未來12個月將動用人民幣13,823,000元。經考慮適當的法律意見後，董事認為，延誤交付物業的結果不會導致超出於2010年6月30日所撥備金額的任何重大虧損。

17 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
政府補助	11,259	408
再投資的所得稅退稅	—	21,183
延誤交付物業的撥備撥回	19,624	6,148
出售投資物業收益	14,190	—
雜項	337	1,237
	45,410	28,976

53 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

18 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣費用、行政開支及其他經營開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬	28,105	17,053
核數師酬金	2,150	493
折舊	11,279	12,301
土地使用權攤銷	1,623	1,948
廣告、宣傳及佣金成本	50,447	20,773
已售物業成本	384,828	546,940
銷售物業的營業稅及其他徵費	26,932	43,381
帶來租金收入的投資物業所產生的 直接支出	5,854	5,276
酒店經營開支	19,399	16,117
慈善捐款	1,205	527
辦公室開支	18,181	16,378
專業費用	2,959	2,137
應收款項及其他非流動資產減值撥備	508	2,488
雜項	22,925	13,156
銷售成本、銷售及市場推廣費用、 行政開支及其他經營開支總額	576,395	698,968

19 財務收入及融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	5,878	93
— 持有至到期投資的利息收入	71	—
	5,949	93
銀行借款及透支的利息		
— 須於五年內全數償還的借款	(45,864)	(57,557)
— 毋須於五年內全數償還的借款	(32,725)	—
減：資本化利息	41,239	36,980
融資成本	(37,350)	(20,577)
融資成本淨額	(31,401)	(20,484)

20 所得稅開支

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2010年6月30日止六個月期間在香港並無應課稅利潤(2009年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准通過《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)。新企業所得稅法將國內企業及外資企業的標準企業所得稅稅率由33%調低至25%，自2008年1月1日起生效，並設有過渡安排以過過往享有優惠稅務待遇的企業採用。就在中國廈門市成立的附屬公司而言，新稅率將由2008年1月1日起在5年內逐步由15%增至25%。

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。於截至2010年6月30日止六個月期間，於中國廈門市成立的附屬公司可享有優惠稅率22%(2009年：20%)。

55 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

20 所得稅開支(續)

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%徵收，土地價值的增加為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

(d) 中國預扣所得稅

根據新企業所得稅法及其詳細實施細則，自2008年1月1日開始，當中國境外成立的直屬控股公司於中國所投資的公司以2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，該直屬控股公司須繳納10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直屬控股公司於香港成立，則可應用較低的5%預扣稅稅率。由於本集團的直屬控股公司均在香港成立，本集團根據5%稅率計提中國預扣所得稅。

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	19,415	16,717
— 中國土地增值稅	15,474	48,981
	34,889	65,698
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	64,442	49,584
— 中國預扣所得稅	8,426	8,117
	72,868	57,701
	107,757	123,399

簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

21 股息

本公司董事會建議就截至2010年6月30日止六個月期間不派發任何中期股息(2009年：無)。

於2010年6月1日舉行的本公司股東週年大會上，已批准派發2009年末期股息每股普通股5港仙，為數約300,000,000港元(相當於人民幣262,980,000元)。

22 每股盈利

截至2010年及2009年6月30日止六個月期間的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。於釐定2009年上半年的已發行普通股加權平均數時，就本公司於2009年11月13日上市而透過股份溢價賬資本化所發行及配發的5,099,989,000股股份，被視為由2009年1月1日起已發行。

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	120,836	147,612
已發行普通股加權平均數(千股)	6,000,000	5,100,000
每股基本盈利(人民幣分)	2.0	2.9

由於截至2010年及2009年6月30日止六個月期間並無任何攤薄購股權及其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

57 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

23 財務擔保

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保	2,284,859	1,954,389

附註：

本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，涉及為本集團物業若干買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，而本集團有權接收有關物業的業權及所有權。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「房屋所有權證」或本集團取得「總房屋所有權證」止。董事認為，倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

24 承擔

(a) 資本及物業開發支出承擔

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
已授權但未訂約	1,376,351	2,143,847
已訂約但未撥備		
— 物業、廠房及設備	11,498	16,240
— 由本集團發展作銷售用途的物業	1,135,274	345,976
— 土地使用權	1,837,272	1,071,395
	2,984,044	1,433,611

24 承擔(續)

(b) 股本投資承擔

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 收購一間位於蘇州的 附屬公司	459,782	459,782
— 收購一間位於成都的 附屬公司	10,000	—
— 收購一間位於泉州的 共同控制實體	20,070	—
— 收購一間位於廈門的 共同控制實體	—	146,000
	489,852	605,782

(c) 經營租賃支出承擔

根據有關土地及樓宇的不可撤銷經營租約，未來最低應付租賃款項總額如下：

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
一年內	3,538	—
二至五年	25,592	18,242
	29,130	18,242

59 簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

24 承擔(續)

(d) 應收經營租賃租金

根據有關土地及樓宇的不可撤銷經營租約，未來最低應收租賃租金總額如下：

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
一年內	58,694	69,262
二至五年	240,291	278,747
五年以上	428,860	500,198
	727,845	848,207

25 關連方交易

- (a) 除已於本簡明綜合中期財務報表其他地方披露外，本集團進行了以下主要關連方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
持續交易		
— 向一間關連公司購買建材(i)	912	—

附註：

- (i) 於2008年4月8日被出售前，南京千秋業乃本集團的附屬公司。其後，本集團向南京千秋業購買若干建材，而南京千秋業的一名董事亦為本公司董事。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

25 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,342	1,798
退休計劃供款	21	21
	2,363	1,819

26 批准及授權刊發財務報表

本公司董事會已於2010年8月31日批准及授權刊發截至2010年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。