



明发集团  
MINGFA GROUP

# 財富中國 百年明發

2011  
中期報告



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

廈門明發集團大廈

南京明發珍珠泉大酒店



南京珍珠泉度假村



南京明發城市廣場



南京明發濱江新城



## 目 錄

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

## 公司資料

**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

**非執行董事**

遲淼先生

**獨立非執行董事**

黃保欣先生  
戴亦一先生  
屈文洲先生

**審核委員會**

屈文洲先生  
黃保欣先生  
戴亦一先生

**提名委員會**

戴亦一先生  
黃慶祝先生  
屈文洲先生

**薪酬委員會**

屈文洲先生  
戴亦一先生  
黃慶祝先生  
遲淼先生

**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

**中華人民共和國(「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

**授權代表**

黃煥明先生  
潘永存先生(FCCA)

**本公司網頁**

<http://ming-fa.com>

**股份代號**

846

**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**

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行  
中國銀行(香港)有限公司

**香港法律顧問**

普衡律師事務所  
香港  
花園道1號  
中銀大廈21-22樓

**核數師**

羅兵咸永道會計師事務所  
香港  
中環  
太子大廈22樓

**公關顧問**

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司  
香港  
夏慤道18號  
海富中心第1期29樓A室



## 財務概要

### 未經審核 截至6月30日止六個月

	2011年	2010年	增幅百分比
收益(人民幣百萬元)	<b>1,587.5</b>	598.2	165.4%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	<b>1,340.9</b>	120.8	10.1倍
每股基本盈利(人民幣分)	<b>22.3</b>	2.0	10.2倍
每股中期股息(人民幣元)	<b>零</b>	零	

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣告本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2011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財務資料及業績已經由本公司的審核委員會審閱。

## 管理層討論及分析

截至2011年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收益約為人民幣15.875億元，較2010年同期上升165.4%。截至2011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利潤約為人民幣13.409億元，較2010年同期上升10.1倍。截至2011年6月30日止六個月，未經審核每股基本盈利為人民幣22.3分，較2010年同期上升10.2倍。

董事會建議不派付截至2011年6月30日止六個月的任何中期股息。

### 業務回顧

#### 銷售及收益

截至2011年6月30日止六個月的銷售額約為人民幣15.875億元(2010年同期：約人民幣5.982億元)，增幅為165.4%。

截至2011年6月30日止六個月，毛利約為人民幣7.976億元，較2010年同期的約人民幣1.502億元增加431.0%。毛利增加的主要原因是完成後出售並交付的物業面積增加，其中於截至2011年6月30日止六個月及截至2010年6月30日止六個月出售及交付的總建築面積(「總建築面積」)分別為179,586平方米及80,676平方米，相等於122.6%的增幅。

就截至2011年6月30日止六個月確認的銷售而言，本集團實現的每平方米平均售價(「平均售價」)為人民幣8,412.7元，較2010年同期的每平方米平均售價人民幣6,612.8元上升27.2%。平均售價上升的主要原因是物業組合改變。2011年上半年，南京明發商業廣場、合肥明發商業廣場及無錫明發商業廣場交付的商用物業大幅增加，此等商用物業的相應平均售價為人民幣15,879元，2010年同期則為人民幣11,397元。



## 管理層討論及分析

截至2011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利潤約為人民幣13.409億元(2010年同期：約人民幣1.208億元)，較2010年同期增加10.1倍。利潤增加的主要原因是完工後交付的物業增加及投資物業的公允值收益增加。截至2011年6月30日止六個月的除稅前投資物業公允值上升為約人民幣15.592億元，而2010年同期的有關數值為約人民幣1.919億元。截至2011年6月30日止六個月的投資物業公允值上升乃主要由於南京明發國際工業原料城總建築面積463,298平方米的發展中項目完成並且出租物業以收取長期租金回報後轉撥至投資物業所致。

### 預售物業

於2011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332,496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	應佔預售 總建築面積 (平方米)
合肥	合肥明發商業廣場	100%	6,912
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	40,243
南京	南京明發濱江新城	100%	10,398
南京	南京明發商業廣場	100%	8,077
南京	南京明發城市廣場	100%	65,602
無錫	無錫明發商業廣場	70%	5,537
廈門	廈門明發商業廣場	70%	5,274
廈門	廈門明麗花園	100%	384
廈門	廈門明發香灣半島	100%	8,759
揚州	揚州明發商業廣場	100%	29,459
漳州	漳州明發商業廣場	100%	133,067
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	18,784
<b>總計</b>			<b>332,496</b>

## 管理層討論及分析

### 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	於2011年 6月30日 概約		本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	可租賃及可銷 售總建築面積 (平方米) (附註4)		
<b>已完成項目(持作銷售／租賃)(附註1)</b>								
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	679	100%	679
廈門明發家庭	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	4,876	100%	4,876
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	17,969	100%	17,969
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市 湖裡區前埔連前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	3,643	100%	3,643
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市 思明區前埔連前路南側	2002年2月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	26,016	23,355	100%	23,355
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	44,643	70%	31,250
廈門明發城	位於福建省廈門市 思明區思明工業園呂嶺路	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 思明區前埔柯厝路	2008年1月	住宅	已完成	17,356	1,040	100%	1,040





## 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	於2011年 6月30日 概約		本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	可租賃及可銷 售總建築面積 (平方米) (附註4)		
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	276,493	100%	276,493
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市 雨花台區丁謫路與玉蘭路 的交匯處	2010年12月	商用／寫字樓 ／酒店	已完成	182,588	126,641	100%	126,641
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	2011年6月	住宅／商用／ 寫字樓／ 酒店	已完成	176,698	440,507	100%	440,507
<b>小計</b>					<b>1,820,197</b>	<b>985,870</b>		<b>972,477</b>

## 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	土地面積 (平方米) (附註3)	於2011年 6月30日 概約		應佔 總建築面積 (平方米)
						可租賃及可 銷售總建築 面積 (平方米) (附註4)	本集團 的權益	
<b>發展中物業(附註2)</b>								
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市 前埔工業園	2011年8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
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	2011年6月	住宅/商用/ 酒店	總建築面積 276,126平方 米已獲授予竣 工驗收證書	216,643	459,457	70%	321,620
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 寶林路西側	2011年12月	住宅/商用/ 酒店	總建築面積 154,349平方 米已獲授予竣 工驗收證書	145,267	309,124	100%	309,124
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12月	住宅/商用/ 寫字樓	29座中的27座 已封頂	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 沿海環灣路西側 五緣灣大橋南側	2011年12月	酒店	建造工程於 2010年 4月開始	58,952	161,705	100%	161,705



## 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	於2011年 6月30日 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	
					土地面積 (平方米) (附註3)	面積 (平方米) (附註4)		(平方米)
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市 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
洪潮明發商業中心	位於福建省南京市 洪潮區	2011年12月	住宅／商用	建造工程於 2010年12月 開始	27,065	77,153	100%	77,153
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	建造工程於 2010年12月 開始	296,702	404,678	100%	404,678
廈門明發香灣半島	位於福建省翔安區 翔安路以東	2012年12月	住宅／商用	建造工程於 2010年12月 開始	104,380	292,557	100%	292,557
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
<b>小計</b>					<b>1,472,764</b>	<b>3,166,068</b>		<b>3,028,231</b>

## 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	土地面積 (平方米) (附註3)	於2011年 6月30日 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)
						(平方米) (附註4)		
<b>擁有土地使用權證以供未來發展的物業</b>								
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	2013年12月	工業	空置	547,215	827,762	100%	827,762
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
惠州新項目	廣東省惠州西火車站	2014年12月	住宅／商用	空置	332,335	708,157	80%	566,526
<b>小計</b>					<b>932,156</b>	<b>1,826,869</b>		<b>1,539,763</b>

### 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	2012年12月	工業	空置	19,909	103,921	100%	103,921
揚州明發藍灣園 際城	位於江蘇省揚州市 許莊路東、 開發東路北、 廖家溝路西、 名城路南	2012年12月	住宅	空置	158,238	221,533	100%	221,533
淮安明發商業 廣場(C座)	位於江蘇省淮安市 威海東路	2012年12月	住宅	空置	51,345	154,035	100%	154,035
淮安明發商業 廣場(A座)	位於江蘇省淮安市 深川南路	2012年12月	商用	空置	66,669	166,673	100%	166,673



## 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	土地面積 (平方米) (附註3)	於2011年 6月30日 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)
						(平方米) (附註4)		
泉州明發華昌 國際城	位於南安官橋鎮 內厝村	2013年12月	商用	空置	276,120	698,507	50%	349,253
瀋陽創意產業園	位於瀋北新區 道義經濟區	2013年12月	住宅／商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072
瀋陽商住項目	位於瀋北新區 道義經濟區	2012年12月	住宅／商用	空置	61,222	306,110	100%	306,110
上海明發商業 中心	位於上海高台北路 西邊界白銀路 南滙宜公路東	2013年6月	商用	空置	53,779	169,305	100%	169,305
北京明發商業 中心	位於北京大興區 北臧村	2013年6月	住宅／商用	空置	45,414	127,159	100%	127,159
<b>小計</b>					<b>886,720</b>	<b>2,409,315</b>		<b>2,060,061</b>
<b>合計土地儲備</b>					<b>5,111,837</b>	<b>8,388,122</b>		<b>7,600,532</b>

附註：

1. 已完成物業指已於2011年6月30日取得(a)竣工驗收證書，(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2011年6月30日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積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／出租的總建築面積。

## 管理層討論及分析

### 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	應佔	租戶的	本集團應佔的 物業權益 百分比
			總建築面積 (平方米)	租賃年期	
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	商用	104,339	8-20年	70%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區 丁牆路與玉蘭路的交匯處	商用	135,436	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	4,121	3-9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路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%
廈門聯豐傢俱城	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江路以東、 水仙大街以北、六號路以西、 新浦路以南	商用	112,416	正在建設當中	100%



## 管理層討論及分析

物業／項目名稱	地點／地段編號	現有用途	應佔 租戶的		本集團應佔的 物業權益 百分比
			總建築面積 (平方米)	租賃年期	
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%
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	工業	463,298	3年	100%
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	商用	4,687	15年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路 與礪山路交匯處東北角	商用	18,583	15-20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區 南火炬村路1號	酒店	13,707	5年	100%
<b>總計</b>			<b>969,379</b>		

## 管理層討論及分析

### 收購框架協議

於2011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十項諒解備忘錄(「諒解備忘錄」及每項「諒解備忘錄」)。九項諒解備忘錄於2011年前已簽訂，餘下一項於2011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。與該十項諒解備忘錄有關的該等重新發展計劃的概要資料載列如下：

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
南京明發濱江新城二區	江蘇省南京市	2007年8月16日	230,001	400,000
南京明發傢俱中心	江蘇省南京市	2005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(附註1)	江蘇省淮安市	2007年11月28日	666,670	1,180,219
天津天津明發國際城	天津市	2009年12月6日	1,533,341	3,000,000
瀋陽創意產業園(附註2)	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	912,005	2,000,000
瀋陽商住項目(附註3)	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	142,800	714,000





## 管理層討論及分析

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年10月20日	427,332	1,281,996
長沙市望城縣 濱水新城商業中心項目	湖南省長沙市	2010年12月1日	316,154	1,106,539
江蘇泰州明發城市綜合體項目 (附註4)	江蘇省泰州市	2010年12月22日	1,466,674	3,666,685
天津城市綜合體項目(附註5)	天津市	2011年3月9日	280,000	560,000
<b>總計</b>			<b>6,058,311</b>	<b>13,962,847</b>

附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購兩幅土地。該等土地位於淮安威海東路及淮安深圳南路。總土地面積及總建築面積分別約為118,014.0平方米及約320,707.5平方米。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購該土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義經濟區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024.0平方米及約462,072.0平方米。
- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購該土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義經濟區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222.0平方米及約306,110.0平方米。
- (4) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購兩幅土地。該等土地位於泰州環港大道南側、馬廠中溝西側及泰州環港大道南側、刁東中溝西側。總土地面積及總建築面積分別約為292,487平方米及約731,300平方米。
- (5) 根據2011年3月9日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購三幅土地。該等土地位於天津塘沽海洋高新技術開發區。總土地面積及總建築面積分別約為209,048.0平方米及約418,082.6平方米。

## 管理層討論及分析

### 前景展望

作為均衡發展、態度審慎的物業發展商，本集團自1994年起開始發展各類型的產品，包括商用、住宅及工業物業。本集團相信，均衡的物業組合是本集團能於不穩定的環境中仍能整體上穩健發展的關鍵。於2011年6月30日，住宅物業佔本集團總建築面積約47.2%。

儘管將面臨不明朗的環境轉變，本集團將通過採取審慎的投資及發展策略，繼續於全國拓展。本集團將專注於大長三角沿岸的物業市場以及泰州、天津、瀋陽、長沙及盤錦等國內迅速發展的地區。此外，透過於2011年1月的土地收購，本集團亦進一步開拓北京及上海的業務。同時，本集團於2011年4月訂立一份合同，透過其附屬公司收購一間項目公司的80%已發行股本，該公司於廣東省惠州市擁有一幅土地。長遠而言，地域多元化將可進一步加強本集團土地儲備的質素。本集團將因應市場步伐及狀況，密切監察並不時調整投資及發展策略。

為確保於中國信貸緊縮的環境下持續發展，本集團於2011年5月向公眾發行15.60億港元的可換股債券。可換股債券按年利率5.25%計息，須每半年支付一次。所得款項將用於撥支土地收購及一般營運資金。

本集團透過由中國政府機關安排的公開土地拍賣或透過收購持有土地使用權的項目公司，以嚴謹方式建立其土地儲備。此外，本集團亦會積極行動及把握機會，就不同城市及地點的多項指定為具規模商用及住宅綜合項目的土地發展與相關中國政府機關洽商、討論及訂立諒解備忘錄。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。



## 管理層討論及分析

為了多元化擴闊及穩定收入來源，本集團將繼續分配約30%至50%的商用物業作為本集團將會持有的投資物業。此外，本集團將出租工業物業以獲取租金收入。於2011年6月30日，南京明發國際工業原料城已於完成後全數出租，其年度租金收入將增加至約人民幣83.3百萬元。

儘管緊縮措施(尤其是「限制購買」政策)的不利影響將導致2011年的中國物業市場出現波動，長期而言，本集團相信中國住宅需求仍會保持旺盛。中國中央政府頒佈的有關政策不僅會加速行業整合、強化優勝劣汰的市場機制，亦會促進整個行業健康發展，並為優秀發展商創造更佳的營商環境。此外，該等政策不適用於2011年6月30日佔本集團合計土地儲備約45.6%的商用及工業物業。

展望未來，本集團深信在充滿挑戰的2011年，即使面對中國政府推出及落實與房地產市場有關的緊縮措施，本集團的財務及業務展望將持續強勁。

## 上市規則規定的額外資料

### 董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2011年6月30日，本公司董事及最高行政人員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，或根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置的登記冊所記錄的權益及淡倉，或在其他情況下根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄十所載列的上市發行人董事證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司或香港聯合交易所有限公司(「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 <sup>(附註1)</sup>	佔本公司權益 概約百分比
黃煥明先生	受控制公司的權益 <sup>(附註2)</sup>	5,086,500,000股	83.94%
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股	0.22%

附註：

- (1) 所有於本公司股份的權益均為好倉。
- (2) 披露的權益指由銀誠有限公司(為一間由興盛集團有限公司擁有55%權益的公司)持有的本公司權益。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。因此，興盛集團有限公司被視為擁有銀誠有限公司目前擁有本公司的相同權益。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本的100%權益，因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為擁有該等興盛集團有限公司目前擁有本公司5,086,500,000股股份的權益。



## 上市規則規定的額外資料

### 相聯法團 — 銀誠有限公司：

董事名稱	權益性質	相聯法團	佔相聯法團權益概
		普通股總數	約百分比
黃煥明先生	受控制公司的權益 <sup>(附註1)</sup>	6,050股股份	55.00%
黃麗水先生	受控制公司的權益 <sup>(附註2)</sup>	1,650股股份	15.00%
黃慶祝先生	受控制公司的權益 <sup>(附註3)</sup>	1,650股股份	15.00%
黃連春先生	受控制公司的權益 <sup>(附註4)</sup>	1,650股股份	15.00%

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，於2011年6月30日，本公司董事及最高行政人員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、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或在其他情況下須根據標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

## 上市規則規定的額外資料

### 主要股東

於2011年6月30日，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的登記冊的權益或淡倉的有關人士(本公司董事或最高行政人員除外)載列如下：

姓名／名稱	資本／權益性質	普通股總數	佔本公司權益 概約百分比
興盛集團 有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受控制公司的權益	5,086,500,000股 股份	83.94%
陳碧華女士 <sup>(附註2)</sup>	配偶權益	5,100,000,000股 股份	84.16%
美國華平 投資集團 <sup>(附註3)</sup>	受控制公司的權益	623,994,329股 股份	10.30%

附註：

- (1) 此等股份由銀誠有限公司持有，銀誠有限公司則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%的比例所全資擁有。因此，興盛集團有限公司被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 根據證券及期貨條例，興盛集團有限公司被視為於銀誠有限公司目前擁有權益的本公司股份中擁有權益(即83.94%)。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本的100%權益。陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此被視為就證券及期貨條例而言擁有與黃煥明先生一樣的權益，反之亦然。根據證券及期貨條例，黃煥明先生及陳碧華女士亦被視為於本公司該等5,100,000,000股股份中擁有權益。
- (3) Gain Max Enterprises Limited及Profit Max Enterprises Limited持有本公司可換股債券及認股權證，可認購本公司分別535,027,586股及88,966,743股股份。Gain Max Enterprises Limited及Profit Max Enterprises Limited由Warburg Pincus X, LLC管理的Warburg Pincus Private Equity X, L.P.及Warburg Pincus X, L.P.共同擁有。Warburg Pincus X, LLC由Warburg Pincus Partners LLC全資擁有，而Warburg Pincus Partners LLC則由美國華平投資集團全資擁有。根據證券及期貨條例，美國華平投資集團被視為擁有Gain Max Enterprises Limited及Profit Max Enterprises Limited目前擁有權益的本公司相關股份權益。假設Gain Max Enterprises Limited及Profit Max Enterprises Limited持有的可換股債券及認股權證獲悉數轉換，美國華平投資集團將被視為於本公司中擁有10.30%權益。



## 上市規則規定的額外資料

除上文所披露者外，於2011年6月30日，概無人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

本公司於2009年10月9日根據本公司全體股東的書面決議案採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。於2011年6月30日，概無根據購股權計劃授出購股權。

### 人力資源及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團僱用合計1,969名員工(2010年12月31日：1,779名員工)。員工增加的主要原因是為於2011年開始的新項目招募更多的工程及支援人員。截至2011年6月30日止六個月，本集團的未經審核員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣5,730萬元(2010年同期：約人民幣2,810萬元)。員工成本包括底薪及福利開支。僱員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。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條件聘用，而本集團一般每年一次對其僱員進行薪酬方案及績效評估，而有關評估的結果將應用於年度薪酬評核，以考慮是否發放年度花紅及升遷評估。本集團亦研究其薪酬方案及將之與其同業及競爭對手的薪酬方案比較，並於有必要時作出調整，以便維持其於勞動力市場的競爭能力。

### 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，從而釐定本公司未來的股息政策。

### 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

於2011年6月30日，本集團的現金及現金等價物總額(受限制現金除外)約為人民幣18.948億元(2010年12月31日：約人民幣19.226億元)。

## 上市規則規定的額外資料

於2011年6月30日的流動比率為1.30(2010年12月31日: 1.47)。

於2011年6月30日, 本集團須於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣10.370億元及人民幣52.505億元(2010年12月31日: 分別約為人民幣9.163億元及人民幣36.076億元)。

截至2011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及自可換股債券產生的融資成本)合計約為人民幣2.041億元(2010年同期: 約人民幣7,860萬元)。此外, 截至2011年6月30日止六個月, 未經審核利息金額約人民幣6,800萬元(2010年同期: 約人民幣4,120萬元)已資本化。盈利對利息倍數(包括已資本化利息數額)為10.9倍(2010年同期: 3.3倍)。

於2011年6月30日, 本集團的負債總額對資產總值比率為72.0%(2010年12月31日: 69.1%)。

於2011年6月30日, 本集團的銀行貸款及其他借款對股東資金比率為99.8%(2010年12月31日: 85.6%)。銀行貸款及其他借款對資產總值的比率為27.5%(2010年12月31日: 26.0%)。

於2011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的總和)為41.4%(2010年12月31日: 33.4%)。

### 資本承擔

於2011年6月30日, 本集團的合約資本承擔約為人民幣43.256億元(2010年12月31日: 約人民幣30.848億元), 主要為物業發展以及收購項目公司及土地的資本承擔。預期本集團將以內部產生資金及資源及/或銀行貸款撥付該等承擔。

### 擔保及或然負債

於2011年6月30日, 本集團的或然負債約為人民幣20.326億元(2010年12月31日: 約人民幣18.612億元), 主要為本集團於交付物業前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。該等擔保將於本集團完成向買家轉移物業所有權後解除。





## 上市規則規定的額外資料

### 資產抵押

於2011年6月30日，賬面淨值約人民幣17.898億元(2010年12月31日：約人民幣16.508億元)的本集團投資物業、約人民幣1.398億元(2010年12月31日：約人民幣1.501億元)的物業、廠房及設備、約人民幣23.732億元(2010年12月31日：約人民幣21.411億元)的土地使用權、約人民幣4.420億元(2010年12月31日：約人民幣1.199億元)的持作出售已完成物業、約人民幣4.851億元(2010年12月31日：約人民幣12.690億元)的發展中物業及約人民幣1.0億元(2010年12月31日：約人民幣1.0億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行信貸的擔保。另外約人民幣4,860萬元(2010年12月31日：約人民幣4,860萬元)的現金存款乃受限制及存放於若干銀行作為項目建設的擔保。本集團之現金約人民幣2.240億元(2010年12月31日：零)亦受到限制，並存入若干銀行為發行銀行承兌匯票提供抵押擔保。

### 外匯風險

於2011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、港元及美元，比例分別為52.9%、46.5%及0.6%(於2010年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額的67.7%、29.8%及2.5%)。本集團持有的銀行貸款及其他借款全為人民幣及港元，比例分別為60.4%及39.6%(於2010年12月31日，人民幣及港元佔本集團銀行貸款及其他借款總額的比例分別為73.4%及26.6%)。由於截至2011年6月30日止六個月的本集團銷售額及採購額主要以人民幣計算，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，如有需要，本集團會將目前以港元存置的銀行結餘兌換為人民幣，以減低任何外匯風險。本集團於截至2011年6月30日止六個月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。

### 利率風險

於2011年6月30日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣或港元計值，

## 上市規則規定的額外資料

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2011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

#### 有關寶龍集團發展有限公司的糾紛

於2011年3月22日,明發集團有限公司(「明發集團」)向廈門仲裁委員會提交了一項增加反請求申請,以釐清部分相關待決事項的規則。明發集團已提出以下反請求:

1. 請求確認明發集團與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)就廈門明發商業廣場項目開發經營事宜屬於合作開發房地產性質,雙方應根據合作開發房地產性質進行合作開發、經營及分配,裁決寶龍分配主力店應按照合作分房程序辦理並自行承擔有關稅費,並裁令寶龍在申請辦理主力店產權過戶登記手續之前,將其全部主力店所對應的應納營業稅、土地增值稅、企業所得稅(依據國家法律法規和廈門市有關稅費繳交的規定按照被寶龍分得的主力店市場價值全額計算)的30%預繳至明發集團指定賬戶,即有關稅費及滯納金等應作為項目損失由被申請人承擔;
2. 請求確認明發集團就主力店協助過戶的義務為將辦理權屬登記所需的資料報送產權登記機關以及代為轉遞有關材料;
3. 請求裁令寶龍承擔因提前主張主力店分配及其他分配而產生的應納營業稅、土地增值稅、企業所得稅(依據國家法律法規和廈門市有關稅費繳交的規定全額計算)損失;及
4. 請求裁令寶龍在辦理主力店過戶手續後、廈門明發商業廣場項目整體分配完成之前,不得將主力店用於轉讓、抵押,亦不得改變主力店經營現狀(包括繼續履行現有租賃合同、繼續以明發集團名義統一經營)。



## 上市規則規定的額外資料

於本報告日期，上述反請求仍在進一步審理過程中，廈門仲裁委員會尚未作出最終裁決。

有關寶龍的糾紛詳情已載列於本公司2010年年報當中。

### 本集團及其附屬公司的證券交易詳情

#### 明發集團揚州房地產開發有限公司

於2011年2月18日，明發集團(香港)有限公司向明發集團揚州房地產開發有限公司的股本進一步注資4,000萬美元，而隨著注資完成，明發集團(香港)有限公司及明發集團有限公司分別持有明發集團揚州房地產開發有限公司的99.5%及0.5%。

#### 明發集團(瀋陽)房地產開發有限公司

於2011年3月2日，明發集團房地產有限公司向明發集團(瀋陽)房地產開發有限公司的股本進一步注資2,500萬美元，而隨著注資完成，明發集團房地產有限公司仍然為持有明發集團(瀋陽)房地產開發有限公司全部權益的唯一股本持有人。

#### 江蘇明發工業原料城有限公司

於2011年5月27日，明發集團(香港)有限公司向江蘇明發工業原料城有限公司的股本進一步注資3,000萬美元，而隨著注資完成，明發集團(香港)有限公司仍然為持有江蘇明發工業原料城有限公司全部權益的唯一股本持有人。

#### 南京明發星河灣大酒店有限公司

於2011年5月27日，明發集團(香港)有限公司向南京明發星河灣大酒店有限公司的股本進一步注資1,000萬美元，而隨著注資完成，明發集團(香港)有限公司仍然為持有南京明發星河灣大酒店有限公司全部權益的唯一股本持有人。

#### 南京明發科技商務城建設發展有限公司

於2011年6月27日，明發集團(香港)有限公司向南京明發科技商務城建設發展有限公司

## 上市規則規定的額外資料

的股本進一步注資5,000萬美元，而隨著注資完成，明發集團(香港)有限公司仍然為持有南京明發科技商務城建設發展有限公司全部權益的唯一股本持有人。

### 重大收購或出售附屬公司

於2011年4月16日，以下各方訂立日期為2011年4月16日的股份轉讓及合作協議(「該協議」)：

- (1) 勇發集團有限公司，一間在香港註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司(「勇發」)；
- (2) 華興(香港)房地產開發有限公司，一間在香港註冊成立的公司(「華興」)；
- (3) 美而實有限公司，一間在香港註冊成立的公司(「美而實」)；
- (4) 都運時發展有限公司，一間在香港註冊成立的公司(「都運時發展」)；
- (5) 惠州富之頁工貿實業發展有限公司，一間根據中國法律成立的公司，由都運時發展全資擁有；及
- (6) 惠州富之頁工貿實業有限公司，一間根據中國法律成立的公司，由都運時發展全資擁有。

勇發同意根據該協議的條款並在其條件規限下，分別向華興及美而實購買其各自於都運時發展的50%及30%權益，總代價為800,000,000港元(「收購事項」)。於2011年5月13日，本公司60,000,000股普通股獲發行及配發作為收購事項的代價股份，本集團其後將持有都運時發展已發行股本的80%，而收購事項完成後，都運時發展將成為本公司的間接非全資附屬公司。

收購事項詳情已載列於本公司日期為2011年4月17日及2011年5月13日的公告內。

除上文所披露者外，本集團於截至2011年6月30日止六個月期間並無任何重大收購或出售附屬公司。



## 上市規則規定的額外資料

### 可換股債券

本公司發行可換股債券的詳情載列於簡明綜合中期財務報表附註15。

### 重大投資

除上文所披露者外，於截至2011年6月30日止六個月期間，本集團並無任何重大投資。

### 購買、出售或贖回上市證券

截至2011年6月30日止六個月期間，本公司或其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。

### 披露董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變更載列如下：

林涌先生已辭任本公司獨立非執行董事，自2011年5月20日起生效，而本公司獨立非執行董事屈文洲先生獲委任為本公司薪酬委員會主席，自2011年8月26日起生效。

本公司獨立非執行董事遲淼先生已辭任為於紐約上市的7天集團控股有限公司(7 Days Group Holdings Limited) (NYSE:SVN)的非執行董事，自2011年5月6日起生效。

本公司獨立非執行董事屈文洲先生已辭任為於深圳證券交易所上市的福建眾和股份有限公司(002070)的獨立董事，自2011年4月15日起生效。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已以條款不遜於聯交所上市規則附錄十的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。經本公司向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至2011年6月30日止六個月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。

### 企業管治常規

本公司及董事會已透過採納聯交所上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文，應用有關守則條文的原則。

## 上市規則規定的額外資料

於截至2011年6月30日止六個月，除未委以特定任期的本公司非執行董事外，董事會已遵守守則的適用守則條文。

董事會將不時檢討本集團的管理架構，並於適當時候採取適當措施，以供本集團營運活動或業務的未來發展。

### 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)包括三名獨立非執行董事屈文洲先生(主席)、黃保欣先生及戴亦一先生。審核委員會已審閱截至2011年6月30日止六個月本集團所採納的會計原則及慣例、本中期報告及未經審核簡明綜合財務報表。

代表董事會

**黃煥明**

主席

2011年8月26日



## 簡明綜合資產負債表

於2011年6月30日

	附註	未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	239,202	266,325
投資物業	6	6,463,224	4,004,372
土地使用權	6	22,840	23,147
無形資產	6	7,288	14,723
聯營公司	8	97,699	—
共同控制實體		494,496	446,318
遞延所得稅資產		308,396	328,585
其他應收款項	10	9,209	19,209
其他非流動資產	7	3,267,456	1,176,631
		<b>10,909,810</b>	6,279,310
<b>流動資產</b>			
土地使用權	6	2,829,180	2,709,973
發展中物業		3,658,035	4,045,167
持作銷售的已完成物業		4,058,133	2,352,272
存貨		9,964	10,512
貿易及其他應收賬款及預付款項	10	483,870	509,880
預繳所得稅		130,590	111,427
應收關連方款項	11	120,384	120,442
應收非控股股東款項	12	17	18
受限制現金	13	372,599	148,599
現金及現金等價物		1,894,774	1,922,617
		<b>13,557,546</b>	11,930,907
<b>資產總值</b>		<b>24,467,356</b>	18,210,217

簡明綜合資產負債表(續)

於2011年6月30日

	附註	未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	14	533,559	528,540
儲備		6,205,593	5,008,933
		<b>6,739,152</b>	5,537,473
<b>於權益的非控制權益</b>			
		<b>100,841</b>	89,867
<b>權益總額</b>		<b>6,839,993</b>	5,627,340
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助 借款	15	683,799	107,060
遞延所得稅負債		5,250,538	3,607,587
		<b>1,271,308</b>	768,435
		<b>7,205,645</b>	4,483,082
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	18	5,054,939	3,124,424
來自客戶的預付款		2,069,623	2,005,759
應付關連方款項	19	121,241	90,106
應付非控股股東款項	12	16,211	23,625
應繳所得稅		1,677,897	1,717,964
借款	15	1,037,035	916,253
衍生金融工具	17	439,080	217,834
其他負債及費用撥備	20	5,692	3,830
		<b>10,421,718</b>	8,099,795
<b>負債總額</b>		<b>17,627,363</b>	12,582,877
<b>權益及負債總額</b>		<b>24,467,356</b>	18,210,217
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,135,828</b>	3,831,112
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>14,045,638</b>	10,110,422





## 簡明綜合收益表

截至2011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	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>收益</b>	5	<b>1,587,453</b>	598,243
銷售成本	22	<b>(789,848)</b>	(448,000)
<b>毛利</b>		<b>797,605</b>	150,243
投資物業的公允值收益		<b>1,559,171</b>	191,898
其他收益	21	<b>68,425</b>	45,410
銷售及市場推廣費用	22	<b>(46,554)</b>	(54,966)
行政開支	22	<b>(133,465)</b>	(67,781)
其他經營開支	22	<b>(22,378)</b>	(5,648)
<b>經營利潤</b>		<b>2,222,804</b>	259,156
財務收入	23	<b>4,578</b>	5,949
融資成本	23	<b>(136,101)</b>	(37,350)
融資成本 — 淨額	23	<b>(131,523)</b>	(31,401)
應佔共同控制實體業績		<b>(1,822)</b>	(755)
<b>扣除所得稅前利潤</b>		<b>2,089,459</b>	227,000
所得稅開支	24	<b>(737,543)</b>	(107,757)
期內利潤		<b>1,351,916</b>	119,243
<b>應佔期內利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>1,340,942</b>	120,836
非控制權益		<b>10,974</b>	(1,593)
		<b>1,351,916</b>	119,243
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利</b>			
(人民幣分)			
基本	26	<b>22.3</b>	2.0
攤薄	26	<b>20.4</b>	2.0
<b>股息</b>	25	—	—

## 簡明綜合全面收益表

截至2011年6月30日止六個月

未經審核

截至6月30日止六個月

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>期內利潤</b>	<b>1,351,916</b>	119,243
<b>其他全面收益</b>		
— 擁有人自用物業轉撥至投資物業後的重估盈餘，扣除稅項	<b>106,336</b>	—
<b>期內全面收益總額</b>	<b>1,458,252</b>	119,243
<b>應佔全面收益總額：</b>		
本公司權益持有人	<b>1,447,278</b>	120,836
非控制權益	<b>10,974</b>	(1,593)
	<b>1,458,252</b>	119,243



## 簡明綜合權益變動表

截至2011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			
	股本	儲備	非控制權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2011年1月1日的結餘</b>	<b>528,540</b>	<b>5,008,933</b>	<b>89,867</b>	<b>5,627,340</b>
期內利潤	—	1,340,942	10,974	1,351,916
其他全面收益				
— 擁有人自用物業轉撥至 投資物業後的重估盈餘， 扣除稅項(附註7)	—	106,336	—	106,336
期內全面收益總額	—	1,447,278	10,974	1,458,252
就收購附屬公司發行普通股 (附註7)	5,019	123,467	—	128,486
2010年股息	—	(374,085)	—	(374,085)
<b>於2011年6月30日的結餘</b>	<b>533,559</b>	<b>6,205,593</b>	<b>100,841</b>	<b>6,839,993</b>
<b>於2010年1月1日的結餘</b>	528,540	4,104,065	63,272	4,695,877
非控制權益向附屬公司的注資	—	—	30,018	30,018
期內利潤／全面收益總額	—	120,836	(1,593)	119,243
2009年股息	—	(262,980)	—	(262,980)
<b>於2010年6月30日的結餘</b>	528,540	3,961,921	91,697	4,582,158
期內利潤／全面收益總額	—	1,047,012	(1,830)	1,045,182
<b>於2010年12月31日的結餘</b>	528,540	5,008,933	89,867	5,627,340

## 簡明綜合現金流量表

截至2011年6月30日止六個月

未經審核

截至6月30日止六個月

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營活動所產生之現金流出淨額	<b>(2,170,704)</b>	(776,905)
投資活動所產生之現金流入／(流出)淨額	<b>559,057</b>	(683,657)
融資活動所產生之現金流入淨額	<b>1,604,773</b>	1,443,283
現金及現金等價物以及銀行透支減少	<b>(6,874)</b>	(17,279)
於1月1日的現金及現金等價物以及銀行透支	<b>1,922,617</b>	2,860,576
匯率變動的影響	<b>(20,969)</b>	(3,743)
於6月30日的現金及現金等價物以及銀行透支	<b>1,894,774</b>	2,839,554
銀行透支	—	11,468
於6月30日的現金及現金等價物	<b>1,894,774</b>	2,851,022



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011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日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至2011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,並根據投資物業的重估及按公允值列賬的衍生金融工具進行修訂。

此等簡明綜合中期財務報表應與本公司截至2010年12月31日止年度的全年綜合財務報表一併閱讀,而該等全年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,簡明綜合中期財務報表以人民幣千元為呈列單位。

此等簡明綜合中期財務報表乃未經審核。

### 2 會計政策

除下文所述者外,所採納的會計政策與編製本公司截至2010年12月31日止年度的全年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。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 2 會計政策(續)

#### 2011年本集團採納的經修訂準則及準則的修訂本

下列與本集團業務有關的經修訂準則及現有準則的修訂本於2011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24號(經修訂)「關連方披露」(於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂引入豁免政府相關實體與政府之間交易遵守香港會計準則第24號的所有披露規定。該修訂亦澄清及簡化關連方的定義。雖然新的定義將使應用簡化，但若干實體將會增加更多關連方並需要作出額外的披露。

#### 於2010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「財務報表之呈列」(於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該項修訂確認實體可於權益變動表或附註內按項目呈列對其他全面收益組成的分析。
- 香港會計準則第34號「中期財務報告」(於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則強調香港會計準則第34號內的現有披露規定，並增加進一步指引說明如何應用該等原則。其亦更加強調重大事項及交易的披露原則。額外規定涵蓋公允值計量變動的披露(如屬重大)以及更新自最近期年報以來的相關資料的需要。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效)。此項修訂澄清，對於因收購日期在應用香港財務報告準則第3號(經修訂)前的業務合併而產生的或然代價，實體須應用香港財務報告準則第3號(而非香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號或香港會計準則第39號)的規則。
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」(於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該項修訂澄清金融工具的七項披露規定，重點為定性披露及信貸風險披露。



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 2 會計政策(續)

於2011年採納上述經修訂準則及現有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2011年12月31日止財政年度尚未生效的任何新訂會計及財務報告準則以及對現有準則的修訂本及詮釋。

### 3 估算

於編製本中期財務報表時，管理層須作出判斷、估算及假設，而該等判斷、估算及假設會影響會計政策之應用及所匯報之資產與負債、收入及開支金額。實際結果可能有別於該等估算。

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層對應用本集團會計政策及估算不明朗因素之主要資料來源所作出之重大判斷，與應用於本公司截至2010年年12月31日止年度之全年綜合財務報表之判斷相同。

### 4 財務風險管理

本集團的活動令其承擔多項財務風險：市場風險(包括外匯風險)、公允值利率風險及現金流量利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃主要針對金融市場的不可預測情況，旨在減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表規定須予披露的所有財務風險管理資料及披露資料，並應與本集團截至2010年年12月31日止年度的全年財務報表一併閱讀。

自年結日以來，風險管理部門或風險管理政策概無任何變動。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 4 財務風險管理(續)

#### (a) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物以及內部產生的銷售所得款項，並透過足夠款額的已承諾信貸融資應付其物業項目的經營需要及承擔。

下表根據於結算日期至合同到期日餘下期間的相關到期組別分析本集團將以淨額基準結算的金融負債。下表所披露的金額為合同未折現現金流量。

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2011年6月30日</b>					
借款	1,011,988	2,634,466	2,638,274	410,570	6,695,298
就借款支付的利息(附註)	363,143	430,659	405,570	154,394	1,353,766
貿易及其他應付賬款	5,054,939	—	—	—	5,054,939
應付關連方款項	121,241	—	—	—	121,241
應付非控股股東款項	16,211	—	—	—	16,211
財務擔保	2,032,583	—	—	—	2,032,583
	<b>8,600,105</b>	<b>3,065,125</b>	<b>3,043,844</b>	<b>564,964</b>	<b>15,274,038</b>
<b>於2010年12月31日</b>					
借款	910,843	738,083	2,542,099	518,450	4,709,475
就借款支付的利息(附註)	252,342	232,223	361,016	235,944	1,081,525
貿易及其他應付賬款	3,124,424	—	—	—	3,124,424
應付關連方款項	90,106	—	—	—	90,106
應付非控股股東款項	23,625	—	—	—	23,625
財務擔保	1,861,163	—	—	—	1,861,163
	<b>6,262,503</b>	<b>970,306</b>	<b>2,903,115</b>	<b>754,394</b>	<b>10,890,318</b>

附註：就借款支付的利息乃按於2011年年6月30日及2010年年12月31日持有的借款計算，並未計及未來借款。浮息利息乃分別使用2011年年6月30日及2010年12月31日的現行利率估算所得。





## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 4 財務風險管理(續)

#### (b) 公允值估算

下表透過估值方法分析按公允值列賬的金融工具。已對不同級別作出如下界定：

- 就已識別資產或負債於活躍市場所報價格(未經調整)(第1級別)。
- 列入第1級別內所報價格以外而就資產或負債屬於可以直接(即價格)或間接(即源於價格)觀察的考慮因素(第2級別)。
- 並非根據可以觀察市場數據計算的資產或負債的考慮因素(即不可觀察考慮因素)(第3級別)。

下表列示於2011年6月30日，本集團按公允值計量的負債。

	第1級別 人民幣 千元	第2級別 人民幣 千元	第3級別 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
按公允值計入損益的金融 負債 — 衍生金融工具	—	—	439,080	439,080

下表列示於2010年12月31日，本集團按公允值計量的負債。

	第1級別 人民幣 千元	第2級別 人民幣 千元	第3級別 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
按公允值計入損益的金融 負債 — 衍生金融工具	—	—	217,834	217,834

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 5 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	<b>898,709</b>	52,961
— 住宅	<b>612,091</b>	480,529
酒店經營收入	<b>1,510,800</b>	533,490
投資物業的租金收入	<b>27,829</b>	23,190
	<b>48,824</b>	41,563
	<b>1,587,453</b>	598,243



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 5 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部資料

截至2011年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	物業發展		物業投資		所有		總計
	— 商用	— 住宅	酒店	及管理	其他分部	對銷	
	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
分部收益總額	898,709	612,091	29,086	48,824	—	—	1,588,710
分部間收益	—	—	(1,257)	—	—	—	(1,257)
收益	898,709	612,091	27,829	48,824	—	—	1,587,453
經營利潤/(虧損)	496,735	94,810	(7,664)	1,591,167	47,756	—	2,222,804
融資成本 — 淨額							(131,523)
應佔共同控制實體業績	(244)	(1,578)	—	—	—	—	(1,822)
扣除所得稅前利潤							2,089,459
所得稅開支							(737,543)
期內利潤							1,351,916
<b>其他分部資料</b>							
資本及物業發展開支	1,339,337	3,968,036	40	34,375	—	—	5,341,788
折舊	1,305	5,070	7,395	865	2,640	—	17,275
土地使用權攤銷計入開支	1,401	565	—	—	—	—	1,966
衍生金融工具的公允值							
收益淨額	—	—	—	—	50,603	—	50,603
投資物業的公允值收益	—	—	—	1,559,171	—	—	1,559,171
確認為開支的商譽減值	—	472	6,963	—	—	—	7,435

簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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
<b>其他分部資料</b>							
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2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 5 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部資料(續)

於2011年6月30日的未經審核分部資產及負債如下：

	物業發展		物業投資		所有		總計
	— 商用	— 住宅	酒店	及管理	其他分部	對銷	
	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
分部資產	11,092,883	10,025,747	211,207	6,806,500	5,986,225	(10,686,387)	23,436,175
聯營公司	—	97,699	—	—	—	—	97,699
共同控制實體	47,749	446,747	—	—	—	—	494,496
	<b>11,140,632</b>	<b>10,570,193</b>	<b>211,207</b>	<b>6,806,500</b>	<b>5,986,225</b>	<b>(10,686,387)</b>	<b>24,028,370</b>
未分配：							
遞延所得稅資產							308,396
預繳所得稅							130,590
資產總值							<b>24,467,356</b>
分部負債	6,123,205	6,271,028	151,423	272,300	5,819,936	(10,686,387)	7,951,505
未分配：							
遞延所得稅負債							1,271,308
借款							6,287,573
衍生金融工具							439,080
應繳所得稅							1,677,897
負債總額							<b>17,627,363</b>





## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 6 資本開支

	物業、廠房				總計 人民幣千元
	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	
於2011年1月1日的期初賬面淨值	266,325	2,733,120	4,004,372	14,723	7,018,540
添置	12,336	268,800	34,030	—	315,166
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	—	(25,835)	—	—	(25,835)
轉撥至投資物業	(22,218)	(52,973)	75,191	—	—
轉撥至銷售成本	—	(69,092)	—	—	(69,092)
轉撥自持作銷售的已完成物業	—	—	648,678	—	648,678
公允值收益	—	—	1,559,171	—	1,559,171
擁有人自用物業轉撥至投資物業後的重估盈餘	—	—	141,782	—	141,782
確認為開支的商譽減值	—	—	—	(7,435)	(7,435)
折舊／攤銷於綜合收益表扣除	(17,275)	(1,966)	—	—	(19,241)
於2011年6月30日的期末賬面淨值	239,202	2,852,020	6,463,224	7,288	9,561,734
包括：					
非即期		22,840			
即期		2,829,180			
		2,852,020			

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 6 資本開支(續)

	物業、廠房 及設備				總計 人民幣千元
	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	
於2010年1月1日的期初賬面淨值	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日的期末賬面淨值	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2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 6 資本開支(續)

	物業、廠房 及設備		投資物業	無形資產	總計
	人民幣千元	土地使用權 人民幣千元			
於2010年7月1日的期末賬面淨值	187,433	2,104,009	3,032,432	14,723	5,338,597
添置	93,609	815,000	110,642	—	1,019,251
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	—	(25,291)	—	—	(25,291)
轉撥至投資物業	—	(43,655)	43,655	—	—
轉撥至銷售成本	—	(111,962)	—	—	(111,962)
轉撥自持作銷售的已完成物業	—	—	197,856	—	197,856
公允值收益	—	—	620,152	—	620,152
折舊／攤銷於綜合收益表扣除	(14,751)	(4,947)	—	—	(19,698)
出售	—	—	(365)	—	(365)
於2010年12月31日的期末賬面淨值	266,325	2,733,120	4,004,372	14,723	7,018,540
包括：					
非即期		23,147			
即期		2,709,973			
		2,733,120			

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2011年6月30日及2010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，大部分與此等已收購業務的物業有關。商譽於相關物業售出或轉撥至投資物業時減值。該等商譽減值已計入綜合收益表的其他經營開支內。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 7 其他非流動資產

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
土地使用權的預付款項及按金(附註(a))	2,843,714	1,044,819
收購附屬公司的預付款項(附註(b))	287,270	33,000
購買物業、廠房及設備的按金 使用權已轉讓的物業的	38,800	—
未攤銷發展成本(附註(c))	97,672	98,812
	<b>3,267,456</b>	1,176,631

附註：

- (a) 本集團已就收購若干土地使用權支付預付款項及按金，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，惟收購事項於2011年6月30日尚未完成。

根據本集團與一名第三方於2011年4月訂立的股份轉讓協議，本集團同意以現金代價約650,000,000港元及發行60,000,000股本公司普通股的權益代價，收購一間於中國廣東省惠州市成立的公司的80%股權。於2011年5月13日，本集團已支付現金150,000,000港元(相等於人民幣125,784,000元)及發行60,000,000股本公司普通股。該60,000,000股普通股的公允值為153,600,000港元(相等於人民幣128,486,400元)，乃根據2011年5月12日的已公佈股價計算。於2011年6月30日，收購事項尚未完成。



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 7 其他非流動資產(續)

附註(續)：

- (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，該等協議僅可視為為期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，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2011年6月30日未攤銷結餘為人民幣160,675,139元(2010年12月31日：人民幣162,477,000元)，乃入賬列作流動負債下的來自客戶的預付款。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。

### 8 聯營公司

於2011年6月20日，本集團透過注入現金資本15,000,000美元(相等於人民幣97,699,000元)取得一間於中國境外註冊成立的非上市公司Eagle Rights Limited的33.33%股權。該聯營公司擁有一間香港附屬公司，該附屬公司目前正在收購一項位於日本的物業項目。直至2011年6月30日，聯營公司及其附屬公司並無任何收益，且所產生的虧損極低。

	截至2011年6月30日 止六個月 人民幣千元
期初結餘	—
注資	97,699
期末結餘	97,699

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 8 聯營公司(續)

該聯營公司的綜合資產及負債總額列示如下：

	2011年6月30日 人民幣千元
資產	551,451
負債	259,480

### 9 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%及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額及業績：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
非流動資產	1,433,919	1,427,431
流動資產	424,068	483,227
	<b>1,857,987</b>	1,910,658
<b>負債</b>		
非流動負債	184,995	182,456
流動負債	376,497	459,657
	<b>561,492</b>	642,113
<b>資產淨值</b>	<b>1,296,495</b>	1,268,545



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 9 共同控制資產(續)

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	49,324	47,990
投資物業公允值收益/(虧損)	10,252	(5,324)
其他收益	224	—
開支	(31,850)	(7,938)
<b>扣除所得稅後利潤</b>	<b>27,950</b>	34,728
按比例於合營項目所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	725,143	556,090
— 財務擔保	157,463	180,216

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。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 9 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(其中包括)(1)根據上述補充協議以寶龍為受益人執行已分配範圍的所有權轉讓，並全數承擔有關稅項及費用，以及支付已分配範圍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，並全數承擔所有相關稅項；(3)分派利潤及相聯權益的30%；(4)全數承擔延遲發展及延遲交付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讓呈交必要的文件，以及協助寶龍執行所有權轉讓；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讓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須於裁決日期具有十足效力。

於2010年11月11日，廈門市中級法院(「法院」)就以上部分仲裁發出執行通知(「執行通知」)及命令(i)本集團轉讓已分配物業的所有權予寶龍；(ii)各方須預先支付該所有權轉讓的稅項。本集團向法院出反對，惟於2010年12月27日遭法院駁回。其後，於2011年3月，本集團獲通知以上強制執行程序已予終止。



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 9 共同控制資產(續)

於2011年3月22日，本集團向廈門仲裁委員會提交了一項增加反請求申請，以釐清部分待決事項的規則，包括(1)確認根據主協議的合作性質，並裁決寶龍須根據主協議的原則分配物業及在申請辦理更改所有權登記手續之前，預繳30%的相關稅項；(2)確認本集團的義務為提交所需資料，以協助所有權轉讓；(3)裁令寶龍承擔提早分配物業的所有相關稅項；及(4)裁令寶龍不得將已分配物業用於轉讓、抵押，亦不得改變經營現狀。上述反請求仍在進一步審理過程中，尚未作出最終裁決。

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之間的合作基礎、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。同時，隨著執行通知被予以終止，董事相信法院及相關當地國土局及當地稅務局將不再執行該執行通知。

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及法院的執行通知並不會對本集團產生任何重大財務影響，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屬恰當。然而，該按投資組合基準根據本集團於該項目的70%權益計算的列報金額或會受本集團及寶龍之間的任何中期協議或仲裁申索就該項目餘下的資產及負債或分佔成本或稅項的特定分配及分派的最終結果所影響。該等中期措施或仲裁申索的最終結果或會使本集團無法於該項目最終釐定的利潤或虧損以及資產及負債中維持其70%的權益。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

10 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	96,677	92,087
減：貿易應收賬款減值撥備	(47,893)	(48,206)
貿易應收賬款淨額	48,784	43,881
動遷成本的按金(附註(c))	5,511	9,422
預付第三方的墊款(附註(d))	154,184	153,706
其他應收款項	122,018	142,337
建築成本的預付款項	39,096	70,472
預售所得款項的預繳營業稅	123,486	109,271
	493,079	529,089
減：其他應收款項的非即期部分(附註(b))	(9,209)	(19,209)
即期部分	483,870	509,880

於2011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。





## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 10 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：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
90日內	17,487	30,393
90日以上及1年內	33,973	17,325
1年以上及2年內	24,993	24,539
2年以上	20,224	19,830
	<b>96,677</b>	92,087

於2011年6月30日，貿易應收賬款的減值撥備約為人民幣47,893,000元(2010年12月31日：約人民幣48,206,000元)。

- (b) 非即期其他應收款項代表銷售納入物業、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。該等應收款項以按照5.94%折現率將現金流量折現得出的公允價值進行初步確認。
- (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予收購之土地的動遷活動。按金將於本集團獲得土地擁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，惟於2011年12月31日到期償還並按年利率12%計息的墊款人民幣40,000,000元除外。該計息墊款乃向本集團一間已收購附屬公司原有股東的關連方鎮江永隆房地產有限公司提供。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 11 應收關連方款項

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
控股股東控制的公司		
興盛集團有限公司(「興盛集團」)	74	125
華運集團有限公司(「華運」)	42	50
朝達控股有限公司(「朝達」)	42	50
日新控股有限公司(「日新控股」)	42	50
運訊國際有限公司	26	27
隆福集團有限公司(「隆福」)	30	31
廈門市明發物業發展公司(「廈門物業發展」)	128	109
合營方		
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	120,000
	<b>120,384</b>	120,442

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。

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2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 12 與非控股股東的往來結餘

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
應收非控股股東款項：		
夢穀(香港)發展有限公司	17	18
應付非控股股東款項：		
黃志堅先生	—	3,181
泰山貿易公司	16,211	16,211
黃亞三先生	—	4,233
	<b>16,211</b>	23,625

與非控股股東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。

### 13 受限制現金

於2011年6月30日，本集團約人民幣224,000,000元(2010年12月31日：零)的現金受到限制，並存入若干銀行為發行銀行承兌匯票提供抵押擔保。

於2011年6月30日，本集團約人民幣48,599,000元(2010年12月31日：人民幣48,599,000元)的現金受到限制，並存入若干銀行為項目建設提供抵押擔保。

於2011年6月30日，本集團約人民幣100,000,000元(2010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抵押擔保。

簡明綜合中期財務報表附註  
截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

14 股本

本公司股本的詳細資料如下：

	附註	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：					
於2010年6月30日、2010年					
12月31日及 2011年6月30日		0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：					
於2010年6月30日及2010年					
12月31日		0.1	6,000,000,000	600,000,000	528,540,068
就收購附屬公司發行股份	(a)	0.1	60,000,000	6,000,000	5,019,000
於2011年6月30日		0.1	6,060,000,000	606,000,000	533,559,068

附註：

- (a) 本公司已於2011年5月13日向一名第三方發行60,000,000股每股面值0.1港元的普通股，作為一家公司80%股本權益的收購代價的一部分(附註7(b))。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 15 借款

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010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	4,051,061	3,315,299
可換股債券(附註(a)及(b))	2,179,865	1,134,604
	<b>6,230,926</b>	4,449,903
減：須於一年內償還的款項	<b>(980,388)</b>	(842,316)
	<b>5,250,538</b>	3,607,587
計入流動負債的借款		
銀行透支	—	16,771
銀行借款 — 有抵押	56,647	57,166
長期借款的即期部分	980,388	842,316
	<b>1,037,035</b>	916,253

借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
期初結餘	4,523,840	2,512,285
增加銀行借款	888,873	1,565,003
償還銀行借款	(170,401)	(338,790)
可換股債券 — 負債部分	1,045,261	—
期末結餘	<b>6,287,573</b>	3,738,498

於2011年6月30日，本集團若干銀行借款人民幣2,927,500,000元(2010年12月31日：人民幣2,011,000,000元)以其土地使用權(附註16)、發展中物業(附註16)及持作銷售的已完成物業(附註16)作抵押擔保。

於2011年6月30日，本集團若干銀行借款人民幣1,085,208,000元(2010年12月31日：人民幣1,266,465,000元)以其建築物(附註16)及投資物業(附註16)作抵押擔保。

於2011年6月30日，本集團若干銀行借款人民幣95,000,000元(2010年12月31日：人民幣95,000,000元)以其部分受限制現金(附註13、附註16)作抵押擔保。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

## 15 借款(續)

附註：

## (a) 於2010年12月10日發行的可換股債券(「2015年債券」)

本公司於2010年12月10日(「12月結束日期」)向美國華平投資集團的投資工具Gain Max Enterprises Limited發行1,551,580,000港元的可換股債券。2015年債券按年利率5%計息，須每半年支付一次。

2015年債券自12月結束日期起計五年後到期，可自2010年12月11日或之後至2015年12月3日按面值的129.82%贖回，或按每股2.90港元的價格轉換為本公司普通股。

2015年債券亦包括持有人的贖回權，債券持有人可於2013年11月10日後的任何時間要求本公司按等同於17.05%乘以一個分數的溢價贖回任何債券，該分數的分子為自2010年12月10日至到期贖回日為止的總日數，而分母為自2010年12月10日至2015年12月10日為止的總日數。

為配合2015年債券，本公司亦於2010年12月10日向美國華平投資集團的另一投資工具Profit Max Enterprises Limited發行認股權證，毋須另行支付任何代價。認股權證的認購期自2011年1月20日至2015年12月3日，行使價為每股4.36港元，已發行股份的最高價值達387,895,000港元。認股權證亦可予以轉讓，其認購權可全部或部分自由進行轉讓(如有需要)，惟向任何為本公司關連人士的承讓人作出的任何轉讓須取得聯交所的事先批准。

2015年債券的負債部分及換股權、贖回權及認股權證的價值乃於發行債券時釐定。

於綜合資產負債表確認的2015年債券計算如下：

	人民幣千元
於2010年12月10日發行的2015年債券的面值	1,320,239
分配至負債部分的交易成本	(3,496)
衍生金融工具(附註17)	(187,549)
初步確認時的負債部分	1,129,194
利息開支	5,410
於2010年12月31日的負債部分	1,134,604
利息開支(附註23)	77,435
已付票息	(32,339)
匯兌收益	(25,653)
於2011年6月30日的負債部分	1,154,047



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 15 借款(續)

附註(續)：

#### (b) 於2011年5月23日發行的可換股債券(「2016年債券」)

本公司於2011年5月23日(「5月結束日期」)發行1,560,000,000港元的可換股債券。2016年債券按年利率5.25%計息，須每半年支付一次。

2016年債券自5月結束日期起計五年後到期，可自2016年5月23日起按本金的126.42%連同應計未付利息贖回，或於2011年7月2日或之後至2016年5月23日前第七日營業時間結束為止的任何時間按每股3.168港元的價格轉換為本公司普通股。

2016年債券亦包括持有人的贖回權，任何債券持有人可要求本公司按該持有人的2016年債券本金額的109.97%連同於2013年6月23日(定為進行贖回的相應日期)的應計利息贖回所有(而非僅部分)債券。

2016年債券的負債部分及換股權及贖回權的價值乃於發行債券時釐定。

於綜合資產負債表確認的2016年債券計算如下：

	人民幣千元
於2011年5月23日發行的2016年債券的面值	1,304,316
分配至負債部分的交易成本	(17,681)
衍生金融工具(附註17)	(271,849)
初步確認時的負債部分	1,014,786
利息開支(附註23)	16,494
匯兌收益	(5,462)
於2011年6月30日的負債部分	1,025,818

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 16 已抵押資產

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	485,058	1,268,969
持作出售的已完成物業	441,992	119,890
物業、廠房及設備	139,763	150,083
土地使用權	2,373,158	2,141,116
投資物業	1,789,764	1,650,825
受限制現金	372,599	148,599
	<b>5,602,334</b>	5,479,482

### 17 衍生金融工具

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	158,195	208,291
2016年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	275,245	—
認股權證(附註(b))	5,640	9,543
	<b>439,080</b>	217,834

附註：

- (a) 嵌入式衍生工具與2015年債券及2016年債券有關，並主要包括債券持有人的贖回權及換股權。於2010年12月31日及2011年6月30日，戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)對於2010年12月10日發行的2015年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為244,789,000港元(相等於人民幣208,291,000元)及190,229,000港元(相等於人民幣158,195,000元)。於5月結束日期及2011年6月30日，戴德梁行對於2011年5月23日發行的2016年債券的嵌入式衍生工具的估值為325,139,000港元(相等於人民幣271,849,000元)及330,982,000港元(相等於人民幣275,245,000元)。公允值變動透過損益賬作出(附註21)。
- (b) 於2010年12月10日，認股權證與2015年債券一併發行(附註15(a))。戴德梁行於2010年12月31日及2011年6月30日對認股權證的估值分別為11,215,000港元(相等於人民幣9,543,000元)及6,782,000港元(相等於人民幣5,640,000元)。公允值變動透過損益賬作出(附註21)。





## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 18 貿易及其他應付賬款

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	<b>3,124,978</b>	2,168,083
其他應付款項(附註(b))	<b>1,774,678</b>	802,630
其他應繳稅項	<b>155,283</b>	153,711
	<b>5,054,939</b>	3,124,424

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
90日內	<b>2,998,000</b>	2,085,437
90日以上及180日內	<b>126,978</b>	82,646
	<b>3,124,978</b>	2,168,083

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 18 貿易及其他應付賬款(續)

附註(續)：

(b) 其他應付款項包括：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
建造商的按金及墊款	1,209	1,133
來自客戶的超額所得款項及按金	1,307	22,543
收取租戶的按金	18,560	8,877
來自第三方的墊款(附註(i))	629,943	627,809
收購一間附屬公司額外權益的應付代價	20,000	20,000
收購一間共同控制實體的應付代價	50,000	50,000
未付專業費用	—	13,459
出售共同控制實體相關的已收預付款項 (附註(ii))	963,387	—
雜項	90,272	58,809
	<b>1,774,678</b>	802,630

附註：

- (i) 來自第三方的墊款屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 已收預付款項與本集團出售於共同控制實體的全部50%股權有關，出售事項於達成若干條件後方可進行。



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 19 應付關連方款項

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
控股股東之一 黃煥明先生	8,250	14,489
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」)	2,198	6,441
合營方 寶龍	77,293	69,176
合營企業 泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	33,500	—
	<b>121,241</b>	90,106

### 20 其他負債及費用撥備

	截至6月30日止六個月		截至2010年 12月31日止年度 人民幣千元
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	
期初結餘	3,830	33,540	33,540
增加／(撥回)撥備	3,372	(19,624)	(29,494)
期／年內已動用	(1,510)	(93)	(216)
期末結餘	5,692	13,823	3,830
包括：			
已撥備金額	56,878	63,472	53,506
已動用金額	(51,186)	(49,649)	(49,676)
賬面淨額	5,692	13,823	3,830

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 20 其他負債及費用撥備(續)

其他負債及費用撥備分析如下：

	於6月30日		於2010年
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
延遲交付物業撥備	5,692	13,823	3,830

金額乃就客戶追究本集團延遲交付物業作出的撥備。撥備支出於綜合收益表中確認，並須定期檢討有關估算。預期未來12個月將動用人民幣5,692,000元。經考慮適當的法律意見後，董事認為，延遲交付物業的結果不會導致超出於2011年6月30日所撥備金額的任何重大虧損。

### 21 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
政府補助	1,601	11,259
延遲交付物業的撥備撥回(附註20)	—	19,624
出售投資物業收益	—	14,190
匯兌收益淨額	15,480	—
衍生金融工具的公允值收益淨額	50,603	—
雜項	741	337
	68,425	45,410



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 22 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬	57,307	28,105
核數師酬金	2,100	2,150
折舊(附註6)	17,275	11,279
土地使用權攤銷(附註6)	1,966	1,623
廣告、宣傳及佣金成本	37,055	50,447
已售物業成本	661,437	384,828
銷售物業的營業稅及其他徵費	85,396	26,932
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	7,271	5,854
酒店經營開支	22,879	19,399
慈善捐款	2,217	1,205
辦公室開支	34,715	18,181
專業費用	7,583	2,959
應收款項及其他非流動資產減值撥備	1,078	508
商譽減值(附註6)	7,435	—
延遲交付物業撥備(附註20)	3,372	—
雜項	43,159	22,925
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	992,245	576,395

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 23 財務收入及融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	4,578	5,878
— 持有至到期投資的利息收入	—	71
	4,578	5,949
銀行借款及透支的利息		
— 須於五年內全數償還的借款	(99,938)	(45,864)
— 須於五年後全數償還的借款	(10,191)	(32,725)
可換股債券的利息開支(附註15)	(93,929)	—
減：資本化利息	67,957	41,239
融資成本	(136,101)	(37,350)
融資成本淨額	(131,523)	(31,401)

### 24 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	179,616	19,415
— 中國土地增值稅	95,125	15,474
	274,741	34,889
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	387,757	64,442
— 中國預扣所得稅	75,045	8,426
	462,802	72,868
	737,543	107,757



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 24 所得稅開支(續)

#### (a) 香港利得稅

由於本集團於截至2011年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2010年：零)，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，並設有過渡安排以供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2011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24%(2010年：22%)。

#### (c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地增值以累進稅率30%至60%徵收，土地增值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。稅項於轉讓物業擁有權時產生。

江蘇省的一個物業項目在取得當地稅務部門的同意後，按物業銷售所得款項的4.5%計徵土地增值稅。

#### (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，惟須經當地稅務機關批准作實。對於在香港成立的直屬控股公司，本集團均根據5%稅率計提中國預扣所得稅。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 25 股息

本公司董事會建議不派付截至2011年6月30日止六個月任何中期股息(2010年：零)。

於2011年5月20日舉行的本公司股東週年大會上，已批准派發2010年末期股息每股普通股7.5港仙，為數約450,000,000港元(相當於約人民幣374,085,000元)。

### 26 每股盈利

#### (a) 基本

截至2011年及2010年6月30日止六個月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。

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	1,340,942	120,836
已發行普通股加權平均數(千股)	6,016,000	6,000,000
每股基本盈利(人民幣分)	22.3	2.0

#### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有潛在攤薄普通股獲轉換，並調整發行在外的普通股加權平均數計算。本公司擁有兩類潛在攤薄普通股：可換股債券及認股權證。可換股債券被假設已轉換為普通股，而純利則作出調整以抵銷利息開支(減稅項影響)。就認股權證而言，計算旨在根據認股權證隨附的認購權的貨幣價值釐定可收購的股份數目。上述計算所得的股份數目將與假設認股權證獲行使而將予發行的股份數目作比較。





## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 26 每股盈利(續)

#### (b) 攤薄(續)

截至2011年6月30日止六個月，由於相關期間的普通股平均市場股價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具有反攤薄影響。

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	<b>1,340,942</b>	120,836
可換股債券的利息開支(扣除稅項)	<b>93,929</b>	—
可換股債券的匯兌收益 — 負債部分	<b>(31,115)</b>	—
可換股債券的公允值變動		
— 嵌入式衍生工具	<b>(46,700)</b>	—
用以釐定每股攤薄盈利的利潤	<b>1,357,056</b>	120,836
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>6,016,000</b>	6,000,000
就轉換可換股債券的調整(千元)	<b>638,984</b>	—
每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	<b>6,654,984</b>	6,000,000
每股攤薄盈利(人民幣分)	<b>20.4</b>	2.0

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 27 財務擔保

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010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	<b>2,032,583</b>	1,861,163

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法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始，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」為止。本公司董事認為，倘買家拖欠付款，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。

### 28 承擔

#### (a) 資本及物業發展開支承擔

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
已授權但未訂約	<b>404,572</b>	546,057
已訂約但未撥備		
— 物業、廠房及設備	<b>281,385</b>	6,755
— 由本集團發展作銷售用途的物業	<b>1,871,698</b>	1,238,174
— 土地使用權	<b>1,746,746</b>	1,829,827
	<b>3,899,829</b>	3,074,756



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 28 承擔(續)

#### (b) 股本投資承擔

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 收購一間位於成都的附屬公司 (附註7(b))	10,000	10,000
— 收購一間位於惠州的附屬公司 (附註7(b))	415,810	—
	<b>425,810</b>	10,000

#### (c) 經營租賃承擔

根據有關土地及建築物的不可撤銷經營租約，未來最低應付租賃款項總額如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
一年內	9,243	7,041
二至五年	16,430	19,070
	<b>25,673</b>	26,111

#### (d) 應收經營租賃租金

根據有關土地及建築物的不可撤銷經營租約，未來最低應收租賃租金總額如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
一年內	85,580	66,897
二至五年	453,648	272,781
五年以上	1,286,344	599,882
	<b>1,825,572</b>	939,560

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

### 29 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者外，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	
	2011年 人民幣千元	2010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。

### (b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	3,494	2,342
退休計劃供款	10	21
	3,504	2,363

### 30 批准及授權刊發財務報表

本公司董事會已於2011年8月26日批准及授權刊發截至2011年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。