



明发集团
MINGFA GROUP

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

2011^{年度報告}

明發

WEALTH CHINA CENTURY

財富中國 百年明發

MINGFA





目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
企業管治報告	26
社會責任	32
董事及高級管理人員履歷	33
董事會報告	39
獨立核數師報告	51
綜合資產負債表	53
本公司的資產負債表	55
綜合收益表	56
綜合全面收益表	57
綜合權益變動表	58
綜合現金流量表	59
綜合財務報表附註	60
財務資料概要	152



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

公司秘書

潘永存先生(FCCA)

審核委員會

屈文洲先生(委員會主席)
黃保欣先生
戴亦一先生

提名委員會

戴亦一先生(委員會主席)
黃保欣先生
屈文洲先生

薪酬委員會

屈文洲先生(委員會主席)
黃保欣先生
戴亦一先生
遲淼先生

授權代表

黃煥明先生
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

本公司網頁

<http://ming-fa.com>

於香港聯合交易所有限公司(主板)的 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

各位股東：

本人謹代表明發集團(國際)有限公司
(「本公司」)連同其附屬公司
統稱為「本集團」)董事(「董事」)會
(「董事會」)欣然提呈本集團截至
2011年12月31日止年度的
年報。



2011年對房地產開發商而言是充滿挑戰的一年。中國政府繼續推行嚴厲的房地產措施控制過熱的住宅物業市場，所有一線城市及部分二線城市的住宅物業交投量及售價均有所下降，市場觀望氣氛濃厚。然而，由於該等措施並不適用於商用物業及部分三線城市的住宅物業，且本集團擁有均衡的物業組合，故該等嚴厲措施對本集團的影響有限。

我們認為，中國政府採取的房地產措施近期內不會放寬，而本集團將繼續採取審慎的策略來管理業務，並於需要時調整其發展進度。展望未來，本集團將繼續保持均衡的物業組合，並透過簽立諒解備忘錄與地方政府合作，加快城市化進程。

為鞏固其財務狀況和投資者基礎，本集團於2011年5月發行了15.6億港元的公開發行可換股債券，而所得款項亦已用於土地收購及營運資金之上。此次發行印證了本集團在不利的市況下，仍然獲得了國際投資者的肯定。

主席報告書

於2012年1月，本集團出售一間項目公司49%股權，代價為人民幣10.5億元。作為項目公司的新股東，南京市政府的項目投資公司將負責整個項目的推廣、業務發展及營運，並同意向本集團提供未來數年的保證收入每月約人民幣1,250萬元。透過出售所得款項及保證收入，本集團的財務狀況將進一步改善。

於2011年，本集團產生收益約人民幣29.788億元，較2010年小幅減少約1.0%。本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣15.970億元，較2010年增加約36.7%。收益減少的原因乃由於2011年交付的總建築面積（「**總建築面積**」）減少所致。

於回顧年度內，本集團交付合計總建築面積約290,445平方米，較2010年減少約9.1%（2010年：約319,470平方米）。2011年及2010年的平均售價分別為每平方米人民幣9,730.4元及每平方米人民幣9,013.3元，增幅為8.0%。

2011年，物業預售令人振奮。於2011年及2010年12月31日，尚未交付的預售總建築面積分別為412,365平方米及241,945平方米，有關總建築面積增幅為70.4%。

儘管市況並不明朗，但預計本集團2012年的表現將保持平穩。

最後，本人謹代表董事會對本集團的客戶、股東、業務夥伴及員工就彼等多年來向本集團作出的持續支持及貢獻表示衷心感謝。

黃煥明

主席

2012年3月26日

管理層討論及分析

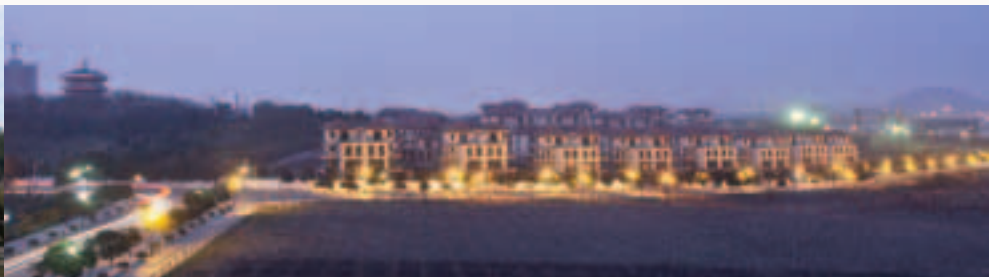
業績

於2011年，本集團的經審核綜合收益約為人民幣29.788億元，較2010年小幅減少約1.0%。於2011年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣15.970億元，較2010年增加約36.7%。於2011年，每股基本及全面攤薄盈利分別約為人民幣26.5分及人民幣26.2分，分別較2010年增加約35.9%及34.4%。

董事會建議派發截至2011年12月31日止年度末期股息每股5.0港仙。

行業回顧

為應對2010年第三季主要城市的住宅物業售價反彈，中國政府自2011年第一季起進一步收緊貨幣政策，如提高銀行存款準備金率及利率，以避免房地產市場過度升溫。此等緊縮政策致使2011年交易量顯著下降及售價輕微下跌。另一方面，為保持經濟增長，中國政府於2011年最後一個季度開始降低銀行存款準備金率，旨在支持中小型企業。存款準備金率的有關下降會增加地方銀行資金的流動性。然而，中國政府仍有意維持針對住宅物業市場的現有政策。預計2012年住宅物業市場將繼續採用有關緊縮政策。



業務回顧

銷售及收益

於2011年，本集團銷售並交付予客戶的物業總建築面積約為290,445平方米，較2010年減少約9.1%（2010年：約319,470平方米）。有關減少乃因南京明發商業廣場於2010年竣工後交付更多商用物業所致。

於回顧年度內，本集團交付並確認為銷售額的物業於2011年的平均售價為每平方米人民幣9,730.4元（2010年：平均售價為每平方米人民幣9,013.3元），較2010年上升約8.0%。售價上升乃主要由於2011年於南京交付物業的平均售價整體上升所致。

本集團於2011年所交付主要物業的總建築面積及每平方米平均售價如下：

	銷售收入		已交付總建築面積		平均售價	
	(人民幣百萬元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年
南京明發濱江新城	167.2	667.4	14,951.0	97,291.0	11,183.2	6,859.8
南京明發商業廣場	816.8	1,746.9	34,959.0	124,556.0	23,364.5	14,025.0
南京明發城市廣場	535.0	0.0	55,033.0	0.0	9,721.4	不適用
揚州明發商業廣場	735.1	0.0	116,304.9	0.0	6,320.5	不適用
合肥明發商業廣場	254.4	368.7	33,904.0	91,396.0	7,503.5	4,034.1
無錫明發商業廣場	205.4	0.0	26,651.0	0.0	7,707.0	不適用

於2011年，本集團的平均銷售成本為每平方米人民幣4,690.5元，較2010年下降約12.0%（2010年：平均銷售成本為每平方米人民幣5,331.5元）。有關下降乃由於2011年較2010年交付更多建築成本更低的住宅物業所致。

於2011年，本集團的毛利約為人民幣15.198億元，較2010年上升約23.8%（2010年：約人民幣12.281億元）。毛利上升的主要原因歸因於2011年每平方米銷售成本較2010年減少約12.0%，以及2011年的平均售價較2010年增加約8.0%所致。



於2011年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣15.970億元，較2010年增加約人民幣4.291億元或約36.7%。利潤上升的主要原因是：本集團於2011年的投資物業除稅後公允值收益較2010年增加約人民幣7.064億元（2011年：約人民幣13.154億元及2010年：約人民幣6.090億元）與衍生金融工具的公允值虧損增加約人民幣1.534億元（2011年：約人民幣1.837億元及2010年：約人民幣3,030萬元）的影響相抵銷。

預售物業

於2011年12月31日，本集團向買家出售的預售物業的總建築面積為412,365平方米。本集團預售的物業詳情、本集團權益及應佔總建築面積載列如下：

城市	物業	本集團 的權益	應佔預售的 總建築面積 (平方米)
南京	南京明發濱江新城	100%	21,981
南京	南京明發商業廣場	100%	6,504
南京	南京明發城市廣場	100%	15,260
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,912
無錫	無錫明發國際新城	100%	16,383
廈門	廈門明發商業廣場	70%	5,866
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	16,314
揚州	揚州明發商業廣場	100%	4,240
合肥	合肥明發商業廣場	100%	8,902
漳州	漳州明發商業廣場	100%	208,385
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	49,956
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	28,457
淮安	淮安明發商業廣場	100%	4,042
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	22,163
總計			412,365



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：

名稱	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註2)	概約可租賃 及可銷售		應佔總 建築面積 (平方米)
						總建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 的權益 (平方米)	
已完成物業(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	679	100%	679
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	3,744	100%	3,744
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建前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	2,309	100%	2,309
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區前埔建前路南側	2002年2月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	26,016	22,522	100%	22,522
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側	2007年10月	商用／寫字樓／ 酒店	已完成	166,775	42,207	70%	29,545
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	656	100%	656
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	271,388	100%	271,388
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区丁麟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	118,137	100%	118,137
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12月	住宅／商用／ 酒店	已完成	216,643	441,727	70%	309,209
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	2011年12月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	已完成	176,698	428,575	100%	428,575
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	已完成	145,267	253,479	100%	253,479
小計					2,182,107	1,649,416		1,504,236



名稱	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註2)	總建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 的權益 (平方米)	
發展中物業(附註2)								
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	2012年12月	商用／寫字樓	建造工程已完成， 正在裝修	13,186	36,346	100%	36,346
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區頂山街道	2012年12月	住宅／商用／ 寫字樓	總建築面積128,345平方米 已於2011年12月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積171,175平方 米將於2012年12月完成	128,683	244,487	100%	244,487
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖裡區沿海景觀環灣路西側 五緣灣大橋南側	2013年3月	酒店	約25%的建造工程已完成	58,952	161,705	100%	161,705
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	2012年12月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	約50%的建造工程已完成	223,589	575,967	100%	575,967
洪瀾明發商業中心	位於福建省南安市洪瀾區	2012年12月	住宅／商用	建築物的建造已完成， 已申請竣工驗收證書	27,065	77,153	100%	77,153
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2014年12月	住宅／商用／ 酒店	約20%的建造工程已完成	296,702	404,678	100%	404,678
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區翔安大道東面	2012年12月	住宅／商用	建築物的建造已封頂， 所有主要結構建造工程 已完成	104,380	292,557	100%	292,557
淮安明發商業廣場(C期)	位於江蘇省淮安市威海東路	2013年6月	住宅	約20%的建造工程已完成	51,345	154,035	100%	154,035
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋陽北新區道義開發區	2013年12月	住宅／商用	約20%的建造工程已完成	61,222	306,110	100%	306,110
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	2013年12月	住宅／商用	約20%的建造工程已完成	258,297	549,561	100%	549,561
小計					1,223,421	2,802,599		2,802,599

管理層討論及分析

名稱	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註2)	總建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 的權益 (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	2014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龍山	2013年12月	住宅	空置	52,606	290,950	50%	145,475
泉州明發華昌國際城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2013年12月	商用	空置	276,120	698,507	50%	349,253
惠州新項目	位於廣東省惠州市西火車站	2014年12月	住宅	空置	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發家俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山街道黃姚村	2014年12月	工業	空置	41,434	62,151	100%	62,151
小計					1,249,710	2,587,527		1,951,167
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嶼兜	2014年12月	工業	空置	19,909	103,921	100%	103,921
揚州明發藍灣國際城	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	2013年12月	住宅	空置	158,238	221,533	100%	221,533
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2014年12月	商用	空置	66,669	166,673	100%	166,673
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2014年12月	住宅／商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀路南滙宜公路東	2014年12月	商用	空置	53,779	169,305	100%	169,305
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2014年12月	住宅／商用	空置	45,414	127,159	100%	127,159
泰州明發城市綜合體	位於江蘇省泰州市高港區馬廠中溝西側、環港大道南側	2014年12月	住宅／商用	空置	292,487	731,300	100%	731,300
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	2014年12月	商用	空置	209,048	418,096	100%	418,096
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市廣州路東	2014年12月	商用	空置	66,441	99,662	100%	99,662
小計					1,066,009	2,499,721		2,499,721
合計土地儲備					5,721,247	9,539,263		8,757,723

附註：

1. 已完成物業指已於2011年12月31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12月31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物業的土地面積(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。

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：

名稱	地址	現有用途	應佔總 建築面積 (平方米)	租戶的租賃年期	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側	商用	102,931	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	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江路以東、水仙大街以北、 六號路以西、新浦路以南	商用	112,416	建設中	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%
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	15-20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	24,735	15-20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	13,707	5年	100%
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	商用	29,569	15-20年	100%
合計			1,003,692		

主要項目的發展進度

本集團於多個城市及地點的主要項目的發展進度及目前狀況如下：

廈門明發集團大廈

廈門明發集團大廈位於福建省廈門市一個沿海商業區 — 前埔工業園，且鄰近廈門國際會議展覽中心。該項目提供的合計總建築面積達36,346平方米，且於完成後將作商用及寫字樓之用。

該建造工程已於2011年底完成，而該等物業正在進行內部裝修。本集團將於2012年完成內部裝修後申請竣工驗收證書。

南京明發城市廣場

南京明發城市廣場位於江蘇省南京市浦口區的中心及核心地帶頂山街道。南京明發城市廣場是設計成為一個大型住宅、商用及寫字樓綜合項目，合計總建築面積為299,520平方米。本集團相信頂山地區將於日後由當地區政府發展成為一個行政中心。該項目緊鄰老山森林公園及珍珠泉旅遊度假區，並靠近連接浦口區與南京市的跨長江隧道入口。

於2011年12月31日，128,345平方米的總建築面積已獲授竣工驗收證書。餘下物業的建造工程預期於2012年12月完成。本集團已於2011年向買家交付總建築面積55,033平方米。於2011年12月31日，預售及未交付總建築面積為15,260平方米。

廈門明發海灣渡假村

廈門明發海灣渡假村位於福建省廈門市湖裡區沿海景觀環灣路西側五緣灣大橋南側。

該渡假村預期將包括一個高端酒店及30個集會議、居住、休閒及娛樂設施的聯排單位。大部分酒店客房將坐擁無敵海景。從廈門國際機場驅車到該渡假村的路程不到五分鐘，且該渡假村緊鄰廈門國際會議展覽中心、廈門歌舞劇院、廈門觀音山國際商務營運中心及香山國際遊艇碼頭。

由於地理位置誘人、周邊環境秀麗、交通方便且配套設施齊全，本集團相信該渡假村將成為廈門地標酒店發展項目之一。

該項目的土地面積約為58,952平方米，合計總建築面積約為161,705平方米。該項目已於2010年12月開工建設，預期將於2013年3月前完成。

漳州明發商業廣場

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。

漳州明發商業廣場設計成為一個綜合商用項目，可提供合計總建築面積約688,383平方米的住宅、零售、寫字樓、餐飲、娛樂及酒店設施。其地理位置便利，緊鄰一個可提供高鐵服務的交通樞紐中心。本集團計劃引進知名品牌成為該項目的重點租戶。

於2011年12月31日，本集團已預售總建築面積208,385平方米，並預期於2012年12月完成後交付物業予買家。

洪瀨明發商業中心

洪瀨明發商業中心位於福建省南安市洪瀨區以東。

洪瀨明發商業中心將設計成為一個位於中央商務區顯要位置的綜合高端商用及住宅項目，可方便搭乘公共交通。該項目乃定位於在規模、風格、建築、管理運營及佈局方面符合現代商務社區的需求及要求。本集團相信該項目於完成後將吸引知名國際零售商於此開設商舖。

該項目的土地面積約為27,065平方米，而相應總建築面積將約為77,153平方米。

於2011年12月31日，該等物業已竣工，但尚未獲授予竣工驗收證書。本集團已預售總建築面積49,956平方米，並預期待授出竣工驗收證書後交付物業予買家。

鎮江錦繡銀山

鎮江錦繡銀山位於江蘇省鎮江市中心，緊鄰鎮江市新行政中心及當地政府的新行政中心。

鎮江錦繡銀山將設計成為一個包括住宅樓宇、聯排單位、酒店及其他配套設施的綜合住宅、商用及酒店綜合項目，附設零售商舖、餐廳及多條主題步行街。該項目緊鄰銀山公園、當地體育設施、商業街區及其他大型住宅區。該項目的合計總建築面積約為404,678平方米。

在合計總建築面積404,678平方米當中，總建築面積100,000平方米的建造預期於2012年12月完成。餘下總建築面積304,678平方米的建造預期於2014年底完成。

於2011年12月31日，合共總建築面積28,457平方米已預售，而該等預售單位將於2012年12月部分完成後交付予買家。

廈門明發半島祥灣

廈門明發半島祥灣位於福建省翔安區翔安大道東面。

廈門明發半島祥灣乃設計為附設零售商舖的高端住宅綜合項目。該項目位於廈門翔安隧道出口處，距廈門國際機場僅20分鐘車程。

該項目預期於2012年12月完成。

於2011年12月31日，合共總建築面積16,314平方米已預售，而該等預售單位將於2012年12月部分完成後交付予買家。

淮安明發商業廣場(C期)

淮安明發商業廣場位於江蘇省淮安市威海東路。

淮安明發商業廣場乃設計為住宅綜合項目，並將與本集團位於淮安市商業廣場內的規劃商用物業進行整合。

該項目的土地面積約為51,345平方米，合共總建築面積約為154,035平方米。

該項目預期於2013年6月完成。

於2011年12月31日，合共總建築面積4,042平方米已預售，而該等預售單位將於2013年6月部分完成後交付予買家。

瀋陽明發錦繡華城

瀋陽明發錦繡華城位於遼寧省瀋北新區道義開發區。

瀋陽明發錦繡華城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目的土地面積約為61,222平方米，合共總建築面積約為306,110平方米。

該項目預期於2013年12月完成。

於2011年12月31日，合共總建築面積22,163平方米已預售，而該等預售單位將於2013年12月部分完成後交付予買家。

無錫明發國際新城

無錫明發國際新城位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南。

無錫明發國際新城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目的土地面積約為258,297平方米，合共總建築面積約為549,561平方米。

該項目預期於2013年12月完成。

於2011年12月31日，合共總建築面積16,383平方米已預售，而該等預售單位將於2013年12月部分完成後交付予買家。

將於2012年完成的物業

下文所載為預期將由本集團於2012年完成的物業詳情。可供本集團銷售／租賃的合計總建築面積將約為1,265,614平方米(包括於2011年12月31日已預售的物業)。

	預期完成日期	可供銷售／ 租賃的 總建築面積 (平方米)	本集團 應佔物業的 權益百分比	用途
廈門明發集團大廈	2012年12月	36,346	100%	商用及寫字樓
南京明發城市廣場	2012年12月	171,175	100%	商用及住宅及寫字樓
漳州明發商業廣場	2012年12月	688,383	100%	商用及住宅及寫字樓
洪瀨明發商業中心	2012年12月	77,153	100%	商用及住宅
廈門明發半島祥灣	2012年12月	292,557	100%	商用及住宅
總計		1,265,614		

收購框架協議

於本年報日期，本集團與多個中國地方政府機關就不同城市及地點的多個城市重建及重新發展計劃進行接觸以後，本集團與有關政府機關已訂立十一項諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。其中，九項諒解備忘錄於2011年前已簽訂，兩項於2011年簽訂。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有關土地的土地使用權。即使如此，本公司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。該十一項諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

項目名稱	地點	諒解備忘		附註	
		錄日期	土地面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)
南京明發傢俱中心	江蘇省南京市	05年5月1日	83,334	53,408	(1)
南京明發濱江新城二區	江蘇省南京市	07年8月16日	230,001	400,000	
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	(2)
天津天津明發國際城	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	(3)
瀋陽商住項目	遼寧省瀋陽市	10年1月28日	142,800	714,000	(4)
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	10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	10年12月1日	316,154	1,106,539	
江蘇泰州明發城市綜合體項目	江蘇省泰州市	10年12月22日	1,466,674	3,666,685	(5)
天津明發城市綜合體項目	天津市	11年3月9日	280,000	560,000	(6)
瀋陽明發綜合科技園	遼寧省瀋陽市	11年9月23日	1,344,007	1,830,000	
總計			7,402,318	15,792,847	

附註：

- (1) 根據2005年5月1日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年10月收購一幅土地。該土地位於南京市浦口區泰山街道黃姚村。總土地面積及總建築面積分別約為41,434平方米及62,151平方米。
- (2) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購三幅土地。該等土地位於淮安市威海東路及淮安市深圳南路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及420,370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年收購一幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及462,072平方米。
- (4) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購一幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及306,110平方米。
- (5) 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。該等土地位於泰州市馬廠中溝西側、環港大道南側及泰州市刁東中溝東側、環港大道南側。總土地面積及總建築面積分別約為292,487平方米及731,300平方米。
- (6) 根據2011年3月9日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購三幅土地。該等土地位於天津市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平方米及418,082平方米。

全球發售的所得款項用途

於2009年11月，本公司透過全球發售，按每股2.39港元發行9億股股份。經扣除相關開支後的所得款項淨額約為20.23億港元。於2011年12月31日，用於擬定用途的金額及將予動用的剩餘數額如下：

用途	所得款項 的擬定用途 (百萬港元)	所得款項的 累計實際用途 (百萬港元)	備註
馬鞍山項目	166.0	0.0	該項目因於公開拍賣會上的高昂土地成本而被取消
南京明發濱江新城二區	21.0	0.0	尚未開始搬遷
其他土地收購	1,121.0	1,121.0	已於瀋陽及廈門收購土地，而相應成本約為人民幣9.575億元
開發無錫明發商業廣場	83.0	83.0	為建築成本撥付部分資金
開發合肥明發商業廣場	83.0	83.0	為建築成本撥付部分資金
開發漳州明發商業廣場	166.0	166.0	為建築成本撥付部分資金
開發南京明發企業總部基地	228.0	0.0	該項目尚未開始
瀋陽創意產業園的土地成本	0.0	187.0	馬鞍山項目及南京明發濱江新城二區的資金已轉撥至此土地收購
營運資金	155.0	383.0	
總計	2,023.0	2,023.0	

本集團獲得的嘉許

本集團於2011年獲得中國政府及其他認可機關授出不同形式的獎項，有關詳情載列如下：

獎項名稱	獎項頒授機關
星空愛心慈善基金會愛心企業 — 合肥明發商業廣場	星空傳媒、六安市映山紅愛心公益協會
2011安徽投資價值典範樓盤 — 合肥明發商業廣場	新安房產網
安徽省省地節能環保型公共建築示範項目 — 合肥明發商業廣場	安徽住房和城鄉建設廳、安徽發展和改革委員會、安徽經濟和信息化委員會
2011合肥房地產十大商業名盤 — 合肥明發商業廣場	市場星報、合肥電視台、安徽交通廣播、星空社區
2011年度影響力商業樓盤獎 — 合肥明發商業廣場	合肥熱線、合肥論壇、House365
2008-2010年度江蘇省優秀僑資企業 — 揚州房地產	江蘇省僑聯、商務廳、地稅局、貿促會、國際商會、僑商總會
第三屆揚州紅盤 — 揚州明發商業廣場	揚州日報、揚州晚報、揚州時報
2011年度房地產人氣商業地產 — 揚州明發商業廣場	中國房產信息集團、新浪樂居
最具推動力地產品牌 — 明發集團	廈門日報社
2008-2011年度優秀會員企業 — 明發集團	思明區工商聯(商會)
中國地產閩商領軍企業 — 明發集團	中國房地產報、中國地產閩商大會組委會
2011廈門房地產開發企業10強 — 廈門明發集團	中國房地產研究會、中國房地產業協會、 中國房地產測評中心
中國地產金鑰匙獎 — 廈門明發半島祥灣	中國國際投資貿易洽談會、世界華商地產論壇
中國地產精工獎 — 廈門明發半島祥灣	中國房地產報、中國地產閩商大會組委會

人力資源

於2011年12月31日，本集團僱用合計1,962名員工(2010年12月31日：1,779名員工)。員工增加的原因是為於2011年開始的新項目招募更多的工程及支援人員。於回顧年度內，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣1.193億元(2010年：約人民幣9,830萬元)，增加21.4%。有關增加主要歸因於2011年年度薪酬調整及員工數目增加。員工成本包括底薪及福利開支，當中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。

退休金計劃

本集團亦根據不同司法管轄區的適用法律及規例，為不同地點的僱員設置不同的退休金計劃及退休計劃。

本集團亦為其香港全體僱員參與強制性公積金計劃(「**強積金計劃**」)。強積金計劃是根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產由獨立受託人控制的基金持有，並與本集團的資產分開持有。根據強積金計劃，僱主及其僱員須各自按指定比率向強積金計劃作出供款。

就位於中國的僱員而言，中國政府亦為參與國家管理的退休福利計劃的所有中國商業企業施加強制規定。本集團的中國附屬公司僱員均為國家管理的退休福利計劃的成員，而該等中國附屬公司有責任向國家管理的退休福利計劃支付薪金成本的若干百分比。於該計劃下並無被沒收的供款可供扣減本集團未來作出的供款。於回顧年度內，本集團向上述退休福利計劃作出的供款約達人民幣890萬元。

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。

展望

由於本集團乃為一家物業組合均衡的發展商，故即使2011年市況欠佳，仍取得令人滿意的業績。本集團日後將持續採取「審慎均衡發展」的策略經營業務。

儘管住宅物業市場將持續面臨嚴苛房地產措施，本集團深信該等措施於未來一年將不會影響商用物業領域。

為此，本集團於二線及三線城市將進一步加強其商用物業領域及住宅物業領域的基礎。為拓闊收入來源，本集團將持續分配約30%至50%的商用物業以及投資物業，此將為本集團帶來穩定及固定的收入。

於2011年12月，蘇寧電器股份有限公司及永輝超市等主力店已分別進駐本集團於南京及合肥的商業廣場。本集團預期於2012年將有更多主力店於該等商業廣場開拓業務，故租金收入將相應上漲。

於2011年，南京政府透過出台「一谷兩園」政策，擬將開發一座國際軟件城，預期於2015年可產生收益約人民幣4千億元。為響應此項政策，本集團已於2012年1月向南京政府的項目投資單位出售項目公司49%的股權。由該項目公司擁有的物業將用作開發南京軟件城的試點項目。

本集團主要透過由中國政府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宗指定為具規模商用及住宅綜合項目的開發土地而與相關中國政府部門進行主動接觸、討論及訂立諒解備忘錄。儘管該等諒解備忘錄並無約束力，且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，本集團認為，簽署有關諒解備忘錄可向本集團提供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福祉。

展望未來，本集團將繼續維持均衡的物業組合，並與中國當地政府展開合作，以透過簽立諒解備忘錄推動城市化進程，而本集團相信，儘管房地產措施近期內將不會放寬，但本集團於2012年的財務表現及業務展望將保持平穩。

財務分析

於2011年，本集團的毛利約為人民幣15.198億元，較2010年上升約23.8%（2010年：約人民幣12.281億元）。毛利上升的主要原因歸因於2011年每平方米銷售成本較2010年減少約12.0%，以及2011年的平均售價較2010年上升約8.0%所致。

於2011年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣15.970億元，較2010年增加約人民幣4.291億元或約36.7%。利潤增加的主要原因是：本集團於2011年的投資物業除稅後公允值收益較2010年增加約人民幣7.064億元（2011年：約人民幣13.154億元及2010年：約人民幣6.090億元）與衍生金融工具的公允值虧損增加約人民幣1.534億元（2011年：約人民幣1.837億元及2010年：約人民幣3,030萬元）的影響相抵銷。

資本結構

於2011年12月31日，本集團的現金及現金等價物（不包括受限制現金）總額約為人民幣5.130億元（2010年12月31日：約人民幣19.226億元）。

於2011年12月31日的流動比率為1.18（2010年12月31日：1.47）。

於2011年12月31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18.652億元及45.972億元（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）。

利息開支（包括已資本化銀行利息開支及2015年債券及2016年債券產生的融資成本）合計約為人民幣5.318億元（2010年：約人民幣1.972億元）。

此外，於2011年，為數約人民幣3.216億元（2010年：約人民幣1.101億元）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5.2倍（2010年：9.1倍）。

於2011年12月31日，本集團負債總值對資產總值的比率為72.9%（2010年12月31日：69.1%）。

於2011年12月31日，銀行貸款及其他借款對本集團股東資金的比率為92.2%（2010年12月31日：81.7%）。

於2011年12月31日，非流動銀行貸款及其他借款對資產總值的比率為17.1%（2010年12月31日：19.8%）。

於2011年12月31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47.7%（2010年12月31日：33.4%）。

總結而言，本集團已動用資金增加土地儲備，並籌集銀行貸款為其建築撥付資金，以便清償債務及確保本集團業務的持續增長。

資本承擔

於2011年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣47.441億元(2010年12月31日：約人民幣30.848億元)，主要為用作物業發展及收購項目公司的資本承擔。預期本集團將以內部產生的資金及資源撥付該等承擔。

擔保及或然負債

於2011年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣32.273億元(2010年12月31日：約人民幣18.612億元)，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。該等擔保將於本集團向買家轉移物業所有權完成後解除。

資產抵押

於2011年12月31日，賬面淨值約人民幣36.384億元(2010年12月31日：約人民幣16.508億元)的本集團投資物業、約為人民幣1.274億元(2010年12月31日：1.501億元)的樓宇、約人民幣23.013億元(2010年12月31日：約人民幣21.411億元)的土地使用權、約人民幣21.937億元(2010年12月31日：約人民幣1.199億元)的持作出售已完成物業、零元(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1.000億元(2010年12月31日：約人民幣1.000億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行信貸的擔保。約人民幣4,040萬元(2010年12月31日：約人民幣4,860萬元)現金存款存於若干銀行限於項目建設保證金。另外的約人民幣2.446億元(2010年12月31日：零元)現金存款存於若干銀行限於銀行票據擔保。

外匯風險

於2011年12月31日，本集團存置的銀行存款結餘(包括有限制銀行結餘)包括人民幣、港元及美元，比例分別為85.0%、14.6%及0.4%(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67.7%、29.8%及2.5%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款包括人民幣及港元，比例分別為62.8%及37.2%(2010年12月31日：人民幣及港元分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額73.4%及26.6%)。

由於在2011年的本集團銷售額、採購額及銀行借款主要以人民幣及港元計算，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，本集團會於需要時將目前以港元存置的銀行結餘兌換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。本集團於2011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。

利率風險

於2011年12月31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，而利率的任何向上波動將增加本集團於該等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。

報告期後事項

本集團日後事項的詳情載列於綜合財務報表附註44。

(A) 企業管治常規

本公司及董事會已透過採納香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄14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。

於截至2011年12月31日止年度，除非執行董事並未根據守則第A.4.1條委以特定任期外，董事會已遵守守則的適用守則條文。對非執行董事的委任將一直有效，直至根據本公司的組織章程細則終止有關委任為止。彼的委任為發行2015年債券的一項條件，並符合美國華平投資集團(Warburg Pincus)將董事會代表派往其投資實體的慣例，且發行可換股債券可增強本公司的財務狀況，因此本公司認為未遵守守則第A.4.1條可予接納。

董事會將不時檢討本集團的管理架構，並為本集團經營活動或業務的未來發展採取適當的必要措施。

(B) 董事進行證券交易的標準守則

本公司已以不遜於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)所載的規定準則之條款，採納有關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，而所有董事已確認，彼等於截至2011年12月31日止年度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。

(C) 董事會

於回顧年度內，在任董事如下：

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

林涌先生(於2011年5月20日辭任)

屈文洲先生

黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生均為親兄弟。

董事履歷資料載於本年報「董事及高級管理人員履歷」一節。全體執行董事已就本集團事務付出充足時間及心力。每位執行董事均具有其職位所需足夠經驗，以有效及高效執行彼的職務。

於回顧年度內，董事會舉行合計六次會議。各董事的個別出席率如下：

	出席次數
黃煥明先生(主席)	6
黃慶祝先生	5
黃連春先生	5
黃麗水先生	5
遲淼先生	4
黃保欣先生	3
戴亦一先生	4
屈文洲先生	4
林涌先生	0
(於2011年5月20日辭任)	

董事會的職責是達致公司目標，制訂發展戰略，定期檢討組織架構及監察業務活動及管理層表現，以保障並提升本公司及股東的利益。有關本集團日常運營的事務委派予管理層處理。董事會定期檢討所委派的職能、職權與任務以確保恰如其分。董事會將清晰界定管理團隊的職權範圍及管理團隊須彙報工作的情形。在代表本公司作出或訂立董事會所授營運權限以外的任何決定或承諾之前，均須獲董事會批准。董事會負責本集團的整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變更、重大合約、委任及罷免董事、薪酬政策及其他營運及財務的重大事宜。

除本年報「董事及高級管理人員履歷」一節所披露者外，各董事概無於任何其他上市公司擔任董事。

(D) 主席兼首席執行官

於回顧年度內，黃煥明先生履行主席的角色，彼一直負責本集團的整體戰略規劃及管理，並亦負責確保董事會的效率、提升本公司及維持本公司的企業管治。黃慶祝先生則履行本公司首席執行官的角色，彼一直負責本集團的整體日常營運。

(E) 非執行董事及獨立非執行董事

對非執行董事遲淼先生的委任將一直有效，直至根據本公司的組織章程細則終止有關委任為止。遲淼先生的委任為本公司於2010年12月發行可換股債券的條件。是次委任符合美國華平投資集團（Warburg Pincus）將董事會代表派往其投資實體的慣例，且發行可換股債券可增強本集團的財務狀況，因此董事會認為未遵守第A.4.1條可予接納。非執行董事遲淼先生已同意不收取任何董事酬金。

本公司已委任三名具有合適及足夠經驗及資歷執行彼等職務的獨立非執行董事，以此保障本公司的股東利益。已獲委任的每位獨立非執行董事的任期為3年，並須根據本公司組織章程細則、上市規則及／或其他適用規則的規定輪值退任（如獲重選，將於其後繼續任職），並可透過任何一方向另一方發出不少於3個月書面通知或根據各自服務協議所載條文於任何時間予以終止。

(F) 董事酬金

本公司已設立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並採納遵從上市規則相關規定的職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就本集團全體董事及高級管理人員的整體薪酬政策及架構向董事會提出建議；檢討按表現而釐定的薪酬；及確保任何董事不得自行釐定薪酬。

薪酬委員會主席為屈文洲先生。其他成員為黃保欣先生、戴亦一先生及遲淼先生。

薪酬委員會於回顧年度內舉行兩次會議。各成員的個別出席率如下：

	出席次數
屈文洲先生 (於2011年11月1日獲委任為薪酬委員會主席)	2
黃保欣先生 (於2011年11月1日獲委任為薪酬委員會成員)	0
戴亦一先生	2
遲淼先生	2
黃慶祝先生 (於2011年11月1日辭任薪酬委員會成員)	2
林涌先生 (於2011年5月20日辭任)	0

於回顧年度內，薪酬委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 檢討本集團董事及高級管理層的薪酬政策以及架構；及
- (b) 檢討並批准所有執行董事、獨立非執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

應付予董事的報酬的基準是參照香港上市公司董事現行董事袍金範圍釐定，並須待薪酬委員會批准後，方可作實。薪酬委員會將考慮多項因素，例如可供比較公司支付的薪金、付出的時間、董事的職責、本集團於其他地方的聘用條件及是否需要按表現釐定薪酬。

(G) 提名董事

本公司已設立提名委員會（「**提名委員會**」），並採納遵從上市規則相關規定的職權範圍。提名委員會的主要職責為董事及高級管理人員候選人制定提名程序及標準、對董事及高級管理人員候選人的資格及其他資歷證明進行初步審閱，以及向董事會推薦合適董事及高級管理人員候選人。

提名委員會主席為戴亦一先生。其他成員為黃保欣先生及屈文洲先生。

提名委員會於回顧年度內舉行一次會議。各成員的個別出席率如下：

	出席次數
戴亦一先生 (提名委員會主席)	1
黃保欣先生 (於2011年11月1日獲委任為提名委員會成員)	0
屈文洲先生	1
黃慶祝先生 (於2011年11月1日辭任提名委員會成員)	1
林涌先生 (於2011年5月20日辭任)	1

於回顧年度內，提名委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 檢討董事會的架構、人數及組成；
- (b) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (c) 推薦重選退任董事，即向董事會推薦重選黃連春先生作為執行董事及遲淼先生作為非執行董事。

(H) 審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），並採納遵從上市規則相關規定的職權範圍。審核委員會的主要職責包括就外聘核數師的獨立性及聘用向董事會作出建議、監察財務報表的完整性、準確性及公正程度、審核財務監控系統、內部監控及風險管理、監察核數程序及履行董事會委派的其他職責及責任。

審核委員會主席為屈文洲先生。其他成員為黃保欣先生及戴亦一先生。全部均為本公司獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本集團截至2011年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並已審閱及就本集團採納的會計原則及慣例，以及內部控制及財務報告事宜與本集團管理層進行討論。

審核委員會於回顧年度內舉行兩次會議。各成員的個別出席率如下：

	出席次數
屈文洲先生(審核委員會主席)	2
黃保欣先生	2
戴亦一先生	1
林涌先生	0
(於2011年5月20日辭任)	

於回顧年度內，審核委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 檢討並採納本集團中期及年度報告將採納的會計政策及處理方式；
- (b) 審閱中期及年度綜合財務報表；

- (c) 檢討內部監控制度，包括資源充足性、本公司會計及財務申報職能員工的資格及經驗，以及彼等的培訓計劃及預算以及內部審核職能的有效性；及
- (d) 檢討外部獨立核數師的表現。

(I) 董事就編製財務報表的責任

董事承認，彼等負責編製真實及公平地反映本公司及本集團狀況的財務報表。

(J) 核數師酬金

於2011年，本公司核數師就審閱本集團半年度中期財務資料及審核本集團年度綜合財務報表的酬金合共約為人民幣425萬元。

於回顧年度內，本集團核數師並無其他履行重大非核數服務委託。

(K) 本集團內部監控有效性的年度回顧

董事會有責任維持健全及有效的內部監控系統。董事(透過審核委員會)已對本集團內部監控系統的有效性進行檢討，包括本集團合規部門的責任及職責、現有內部合規程序及專門制訂和持續的合規培訓，並議決已設置持續系統以辨識、評估及管理本集團將會面對的重大風險。

代表董事會
明發集團(國際)有限公司
主席
黃煥明

2012年3月26日

明發集團(國際)有限公司 — 投身公益回饋社會

一如以往，本集團關心社會需要，願意肩負社會責任及對急需扶助的社群，尤其在教育及環保領域作出貢獻。

於2011年，本集團向中國多家慈善組織捐出合共約人民幣240萬元，以支援及資助有關機構在回顧年度內舉辦的慈善活動。展望未來，本集團將會繼續捐款支持各項慈善活動，回饋社會。

董事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

黃煥明先生，48歲，於2007年11月27日獲委任為主席兼執行董事，他亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 出任董事職務。他是本集團主要創辦人，負責本集團的整體戰略規劃及管理。他一直是本集團推行戰略及取得成就的主要動力。黃先生在中國房地產業擁有豐富的經驗，從事中國房地產發展及管理逾20年。他曾於2007年被廈門市房地產協會選為「2006-2007傑出人士」、於2004年獲北京人民大會堂授予「中國房地產十大優秀企業家」稱號並於2003年及2004年獲中國住交會組委會頒授「CIHAF房地產業百強人物」獎，此等獎項為中國房地產業的重要獎項。

黃先生自1986年起從事中國房地產發展，並於同年建立自己的建築公司。隨著商品住房項目市場於90年代早期開放，黃先生累積了寶貴的建築及管理經驗。黃先生於1994年與他的兄弟黃慶祝先生在福建省廈門成立廈門明發房地產開發有限公司，共同創辦了本集團。黃先生為董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生的兄弟。

黃慶祝先生，41歲，於2007年11月27日獲委任為首席執行官兼執行董事。他亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 出任董事職務。他是本集團的創辦人之一，負責本集團的日常管理及整體營運。黃先生於中國房地產業擁有豐富經驗，於2003年獲中國(深圳)國際房地產與建設科技展覽會授予「中國房地產100大傑出人士」的稱號。

黃先生從事中國房地產行業逾15年，因而累積了豐富的相關經驗。他於1994年與兄弟黃煥明先生在福建省廈門市成立廈門明發房地產開發有限公司，共同創辦了本集團。於獲委任為董事前，黃先生於1998年至2008年擔任本公司的總經理，及於1994年至1997年擔任廈門明發房地產開發有限公司的總經理。他於2005年獲評為高級經濟師。黃先生為董事黃煥明先生、黃連春先生及黃麗水先生的兄弟。

黃連春先生，39歲，於2007年11月27日獲委任為首席運營官、執行副總裁兼執行董事。他亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)出任董事職務。黃先生負責監察本集團的日常營運並向本集團首席執行官彙報各項事務及進度。黃先生不僅在本集團擔當管理角色，還擔任南京南安商會、江蘇省青年商會副會長及江蘇省工商業聯會委員。

於獲委任為董事前，黃先生於2002年至2009年擔任明發集團南京房地產開發有限公司的總經理及於1998年至2008年擔任明發集團有限公司的總經理。黃先生為董事黃煥明先生、黃慶祝先生及黃麗水先生的兄弟。

黃麗水先生，54歲，於2007年11月27日獲委任為執行董事，並於2010年4月20日調任執行董事。他亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)出任董事職務。他於房地產業擁有逾10年經驗。黃先生於1995年加盟本集團。在獲委任為董事前，黃先生自2003年至2008年擔任明發集團南京建材發展有限公司的董事及於1997年至2007年擔任廈門明發房地產開發有限公司的董事兼總經理。黃先生為董事黃煥明先生、黃慶祝先生及黃連春先生的兄弟。

非執行董事

遲淼先生，39歲，自2010年12月10日起獲委任為非執行董事。遲先生現為美國華平投資集團(Warburg Pincus)的董事總經理。彼於2005年加入美國華平投資集團，專注於住宅、商業及酒店業的投資。於加入美國華平投資集團前，遲先生為世邦魏理仕(CB Richard Ellis)駐上海的投資服務部經理。他於任職世邦魏理仕前，曾任職於大連一家地方房地產發展商。遲先生取得芝加哥大學商學院工商管理碩士學位。

遲先生於2009年3月9日至2011年12月1日為一家香港上市公司人和商業控股有限公司(股份代號：1387)的非執行董事。遲先生於2011年5月5日前一直為在紐約上市的7天集團控股有限公司(7 Days Group Holdings Limited)(紐約證券交易所代碼：SVN)的非執行董事。

獨立非執行董事

黃保欣先生，大紫荊勳章、CBE(大英帝國司令勳章)、太平紳士，88歲，於2009年10月9日獲委任為獨立非執行董事。他為聯僑企業有限公司的創辦人，並自1958年至2007年擔任其主席兼董事總經理。聯僑企業有限公司乃一間於1958年在香港註冊成立的私人公司，為塑膠產品的出口商及製造商，主要出口市場包括中國、非洲、歐洲及美國。黃先生積極履行各種社會責任，包括擔任中華廠商聯合會名譽會長及香港塑膠原料商會名譽會長，亦為廣東省大亞灣核電站核安全諮詢委員會榮譽主席。

黃先生獲全國人大常委會任命為香港基本法委員會副主席(1997-2006)並自1995年至1999年擔任香港機場管理局主席。彼自1985年至1990年擔任香港基本法起草委員會委員並自1979年至1988年擔任香港立法局議員。

黃先生現為多間香港上市公司銀創控股有限公司(股份代號：706)、中石化冠德控股有限公司(股份代號：934)、中國電子集團控股有限公司(股份代號：85)、深圳控股有限公司(股份代號：604)及聯合集團有限公司(股份代號：373)的獨立非執行董事。黃先生於1992年11月6日至2011年11月7日為一間香港上市公司 Alco Holdings Limited(股份代號：328)的獨立非執行董事。

黃先生於1994年獲香港浸會大學頒發社會科學榮譽博士學位及於1993年獲香港城市大學頒發工商管理榮譽博士學位。他於1945年畢業於廈門大學，獲化學學士學位。

戴亦一先生，44歲，於2009年10月9日獲委任為獨立非執行董事。戴先生現為廈門大學管理學院副院長及該學院商業研究碩士專業進修課程的全職教授。他同時擔任清華大學及北京大學房地產「總裁班」的講席教授。

自2005年以來，戴先生一直擔任福建省房地產協會的顧問。於2007年至2008年為西北大學的高級訪問學者。他曾於2003年至2007年擔任廈門大學管理學院高級管理人員工商管理碩士專業進修課程的主任及副主任。他曾於2002年為McGill University管理學院的高級訪問學者及於1993年至2001年擔任廈門大學經濟學院計劃統計系的副主任。

戴先生現為於上海證券交易所上市的廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)、廈門國貿集團股份有限公司(股份代號：600755)及上海興業能源控股股份有限公司(股份代號：600603)的獨立非執行董事，有關公司於從事其他主要業務的同時，亦從事房地產及資源開發業務。戴先生亦同時為於深圳證券交易所上市的廣東世榮兆業股份有限公司(股份代號：002016)及七匹狼實業股份有限公司(股份代號：002029)的獨立非執行董事。同時，戴先生為一間香港上市公司中駿置業控股有限公司(股份代號：1966)的獨立非執行董事。

戴先生於1999年獲得廈門大學經濟博士學位以及於1989年畢業於廈門大學，獲得經濟學士學位，並修畢中國人民大學中美經濟學培訓中心福特班六期的培訓。他於1997年成為中國執業物業估值師。

屈文洲先生，39歲，於2010年8月19日獲委任為獨立非執行董事。

屈先生為財務學與金融學教授、博士生導師、經濟學(金融學)博士，清華大學經濟管理學院博士後，美國特許金融分析師(CFA)、中國註冊會計師(CPA)，現任廈門大學財務管理與會計研究院副院長、廈門大學管理學院財務學系副主任、廈門大學中國資本市場研究中心主任，兼任國務院學位委員會學科評議組(工商管理組)秘書，第十一屆全國青聯委員、福建省青聯委員，廈門市機關青聯常委，國家自然科學基金和國家社會科學基金的通訊評審專家，廈門大學社科聯常委，《經濟研究》、《管理科學學報》、《金融研究》、《南開管理評論》、《金融學季刊》和《中國金融評論》審稿人。

屈先生具有逾十年豐富的證券投資管理經驗，曾就職於深圳證券交易所綜合研究所，信託投資公司證券投資部經理，是我國第一批具有中國證券監督管理委員會頒發的「證券投資諮詢資格」專業人士、同時還具有「證券承銷與發行資格」、「證券交易資格」、「基金從業資格」和「期貨從業資格」。另外，屈先生還兼任多家公司獨立董事，包括於上海證券交易所上市的廈門國際航空港股份有限公司(股份代號：600897)，及於深圳證券交易所上市的山東航空股份有限公司(股份代號：200152)及深圳萊寶高科技股份有限公司(股份代號：002106)。屈先生曾於2005年10月14日至2011年10月13日出任為深圳證券交易所上市公司梅花傘業股份有限公司(股份代號：002174)的獨立董事。屈先生也曾於2008年3月14日至2011年4月14日出任為深圳證券交易所上市公司福建眾和股份有限公司(股份代號：002070)的獨立董事。屈先生也是泉州市人民政府顧問，海西股權投資中心顧問，以及中國證券監督管理委員會專家師資料庫成員，深圳證券交易所創業企業培訓中心培訓班授課教師，中國人民大學EMBA(金融)、華南理工大學EMBA客座教授。

高級管理層

潘永存先生，46歲，首席財務官兼公司秘書，負責監管本集團的財務、財政、會計、投資者關係及公司秘書部門。彼於2008年5月加盟本集團，於金融及會計行業擁有逾20年經驗。加盟本集團前，潘先生於數間香港製造業公司擔任財務經理及首席財務官。潘先生於畢業後任職於羅兵咸會計師事務所（後易名為羅兵咸永道會計師事務所）。潘先生自1993年至1998年曾為英國特許公認會計師公會會員，而自1998年以來一直為資深會員。他於1989年畢業於香港城市理工大學，擁有會計專業文憑。

江勇先生，36歲，副總裁，負責本集團的行政、人力資源及法律合規事務。江先生於2004年加盟本集團。加盟本集團前，江先生於2002年至2004年擔任廈門福康經濟發展有限公司的法務專員，以及行政部、人力資源部及銷售部主管。江先生曾於2001年至2002年擔任新華國際知識產權（廈門）事務有限公司的法務助理，並於2000年至2001年擔任廈門銀祥集團有限公司的法律顧問。江先生於1999年至2000年間為福建省邵武市人民法院的法律書記員。江先生於2006年獲選為福建省廈門市思明區十五屆人大代表。他於2002年取得中國高級經濟師資格。江先生於1999年畢業於西南政法大學，獲法學學士學位。於2003年，他通過中國企業法律顧問資格考試，並於2006年通過中國國家司法考試。

俞偉寧先生，48歲，副總裁，負責本集團的物業及酒店管理營運。俞先生於2007年加盟本集團，擔任廈門僑樂明發物業管理有限公司的副總經理兼經理。在加盟本集團前，俞先生曾於2000年至2006年間於廈門縱橫集團股份公司擔任部門主管、管理層代表及助理總經理。俞先生自1998年至2000年於廈門陽光縱橫房地產有限公司擔任物業部經理。俞先生自1980年至1998年曾在廈門經協集團任職，出任多項管理職務。俞先生在金融、物業代理業務以及建設管理方面獲得多項資格及認證。俞先生分別於1998年及2004年獲得ISO9002(1994)及ISO9001(2000)經濟師認證。於2003年，俞先生取得廈門建築裝飾工程二級專案經理資格，並於2006年通過福建省人事廳高級經濟師評審。他為中國合資格經濟師並具有註冊房地產經紀人執業資格。俞先生於1986年取得福建廣播電視大學的學士學位，並於1999年畢業於廈門大學投資與經濟研究課程。俞先生於2008年獲得中國購物中心認可業務經理證書及於2009年獲得中國購物中心專業經理證書。

鍾小明先生，44歲，副總裁，負責本集團的項目管理營運。鍾先生在中國房地產及其相關行業擁有逾20年經驗。他於2009年加盟本集團。他曾於2005年至2009年擔任Xiamen Jiye Hengxin Consultancy Company Limited的總監，2003年至2005年擔任廈門船舶重工股份有限公司項目經理，1997年至2003年擔任廈門市廣廈工程建設有限公司的部門經理，及於1989年至1996年擔任閩江工程局的部門主管。鍾先生於2002年取得高級工程師資格。鍾先生於1989年畢業於三峽大學(前稱葛洲壩水電工程學院)，持有工程學士學位。

王志成先生，49歲，副總裁，負責本集團的投標及採購事宜。王先生於機械工程方面擁有逾20年經驗。他於2008年加盟本集團。王先生曾在2008年擔任西卡(中國)建築材料有限公司的高級項目經理，2005年至2007年擔任蘇州迅達電梯有限公司福建分公司的副總經理，2000年至2004年擔任上海永大電梯設備有限公司福建分公司的經理，1998年至2000年擔任Shanghai Qiyang International Trade Company Limited的副總經理，及於1987年至1998年擔任台灣永大機電工業股份有限公司首席經理。王先生於1987年畢業於國立台灣科技大學(前稱國立台灣工業技術學院)，持有機械工程學士學位。

郝晉女士，34歲，副總裁，負責本集團的拍賣、土地採購、發展、投資業務及公共關係。郝女士在中國房地產業擁有逾十年經驗。郝女士於2006年加盟本集團，擔任明發集團南京房地產開發有限公司的副總經理。加盟本集團前，郝女士曾於2002年至2005年擔任鴻意地產發展有限公司計劃與發展部經理。郝女士自1998年至2002年擔任Jiangsu Suning Construction Group Co., Ltd.經營管理部主管。她1998年畢業於天津工程師範學院及於2004年畢業於東南大學，獲得國際經濟與貿易學士學位。

公司秘書

潘永存先生，46歲，首席財務官，為公司秘書，並為本公司於香港的兩名授權代表中的其中一名代表。潘先生自1993年至1998年為英國特許公認會計師公會會員，並自1998年起為資深會員。潘先生於2008年9月12日獲委任為本公司的公司秘書。

董事會報告

董事謹此提呈本集團截至2011年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務包括物業發展、租賃及酒店管理。本集團的主要業務性質在回顧年度內保持不變。

分部資料

截至2011年12月31日止年度，本集團來自外部客戶的收益全部源自其於中國的營運，並載於綜合財務報表附註5。

財務資料概要

本集團摘錄自經審核綜合財務報表及已重列／重新分類(如適用)的過去五個財政年度的業績及資產、負債及少數股東權益概要載於本年報結尾。此概要並不構成綜合財務報表的一部分。

物業及設備，以及投資物業

於回顧年度內，本集團的物業及設備，以及投資物業的變動詳情，分別載於綜合財務報表附註6及附註7。

股本

於回顧年度內，本公司已發行股本的變動詳情載於綜合財務報表附註21。

儲備

於回顧年度內，本集團及本公司儲備的變動詳情分別載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註22中。

可供分派儲備

於2011年12月31日，本公司的可供分派儲備約達人民幣3.845億元(2010年：約人民幣9.858億元)。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島公司法並無優先購買權的條文，從而使本公司有責任以按比例基準向現有股東提呈發售本公司的新股份。

業績及股息

本集團截至2011年12月31日止年度的業績載於本年報的綜合收益表。

董事會建議派付截至2011年12月31日止年度末期股息每股5.0港仙，而倘有關股息獲股東於應屆股東週年大會上批准，預期將於2012年8月31日或之前派付予於2012年5月29日名列本公司股東名冊的該等股東。

暫停辦理股份過戶登記及股東週年大會（「股東週年大會」）

股東週年大會將於2012年5月18日（星期五）舉行。股東週年大會通告（為致股東通函的一部分）將連同年報適時一併寄出。股東週年大會通告及代表委任表格亦將分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.ming-fa.com>)，並將於規定時間按上市規則規定的方式寄發予股東。

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓：

為確定符合資格出席股東週年大會並於會上投票股東的身份

遞交過戶的最後時間	: 2012年5月15日（星期二）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	: 2012年5月16日（星期三）至2012年5月18日（星期五）（包括首尾兩日）
股東週年大會日期	: 2012年5月18日（星期五）

為確定股東有權獲派擬派末期股息

遞交過戶的最後時間	: 2012年5月24日（星期四）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	: 2012年5月25日（星期五）至2012年5月29日（星期二）（包括首尾兩日）
記錄日期	: 2012年5月29日（星期二）

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票以及獲派擬派末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票，須於不遲於上述遞交過戶的最後時間前交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以供登記。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，來自本集團五大供應商(不包括購買土地)的採購額佔本集團採購總額的比例低於30%。

於回顧年度內，向本集團五大客戶的銷售額佔本集團營業總額的比例低於30%。

董事

於2011年12月31日及截至本年報刊發日期的在任董事如下：

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

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性根據上市規則第3.13條發出的年度確認書，而本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事的服務合約

各執行董事與本公司已訂立為期3年的服務協議，直至任何一方向另一方發出不少於3個月的書面通知予以終止。各執行董事可各自獲得與本公司協定的基本薪金。

非執行董事並未與本公司訂立服務協議，而其委任一直有效，直至根據本公司的組織章程細則予以終止。

各獨立非執行董事與本公司已訂立為期3年的服務協議，並須根據本公司組織章程細則、上市規則及／或其他適用規則的規定輪值退任(如獲重選，將於其後繼續任職)，並可透過任何一方向另一方發出不少於3個月書面通知或根據各自服務協議所載條文於任何時間予以終止。各獨立非執行董事可各自獲得與本公司協定的年度董事袍金。

執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的委任須遵守本公司組織章程細則下的董事退任及輪值告退規定。

概無董事與本公司已訂立不可由本公司於一年內不用支付賠償(法定賠償以外)而終止的服務協議。

董事的薪酬

董事袍金及其他酬金乃經董事會於參考董事的職責、責任及表現以及本集團的業績釐定。截至2011年12月31日止年度，薪酬(包括董事袍金)約為人民幣70萬元。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註33。

董事及總裁於證券的權益及淡倉

於2011年12月31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規則附錄10所載的標準守則知會本公司或聯交所的權益及淡倉如下：

本公司：

董事名稱	權益性質	普通股總數 ^(附註1)	佔本公司權益 概約百分比
黃煥明先生	受控制公司的權益 ^(附註2)	5,086,500,000股股份	83.89%
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股股份	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Galaxy Earnest Limited(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。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。因此，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)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本公司5,086,500,000股股份的權益。

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

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

除上文所披露者外，於2011年12月31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、相關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標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

董事收購股份或債權證的權利

除「購股權計劃」及「董事及總裁於證券的權益及淡倉」兩節所披露者外，於回顧年度內任何時間，概無授予任何董事或彼等各自的配偶或18歲以下的子女權利，以透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權

證的方式獲得利益，彼等亦無行使任何該等權利；亦概無本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司作為任何安排的訂約方，致使董事、彼等各自的配偶或18歲以下的子女於任何其他法團獲得該等權利。

董事的重大合約權益

除由黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生(彼等為本公司的董事及控股股東)自各以本公司為受益人簽署的不競爭承諾書及彌償保證外，概無本公司或其任何附屬公司的董事或控股股東於回顧年度內於對本公司或其附屬公司具重要性的任何合約中擁有權益。

董事於競爭性業務的權益

於回顧年度內，本公司的董事或控股股東及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無於任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

主要股東

於2011年12月31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(本公司董事或總裁除外)載列如下：

姓名／名稱	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 ^(附註1)	受控制公司的權益	5,086,500,000股股份	83.89%
陳碧華女士 ^(附註2)	配偶權益	5,100,000,000股股份	84.11%
Warburg Pincus & Co. ^(附註3)	受控制公司的權益	623,994,329股股份	10.29%

附註：

- (1) 此等股份由Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)持有，Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)則由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、日新控股有限公司及華運集團有限公司分別以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Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)目前擁有權益的本公司股份中擁有權益(即5,086,500,000股股份)。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本的100%權益。同時，黃煥明先生實益擁有13,500,000股股份。陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此被視為擁有與黃煥明先生實益擁有及就證券及期貨條例而言被視為實益擁有的相同權益，反之亦然。根據證券及期貨條例，陳碧華女士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Warburg Pincus & Co.全資擁有。根據證券及期貨條例，Warburg Pincus & Co.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，Warburg Pincus & Co.將被視為於本公司中擁有10.29%權益。

除上文所披露者外，於2011年12月31日，概無人士(本公司董事或總裁除外)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。

購股權計劃

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12月31日，概無根據購股權計劃授出購股權。

購股權計劃的主要條款概要載列於下文。

購股權計劃的目的

為肯定及表揚合資格參與者對本集團作出的貢獻並鼓勵合資格參與者為本集團利益而盡量提高其表現效率以及吸引及挽留合資格參與者或與其保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻會或將會有利於本集團長期增長。

購股權計劃的參與者

任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及任何全職或兼職僱員、本集團行政人員或高級職員及本集團任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理以及董事會全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士。

根據購股權計劃可發行股份總數及於2011年12月31日所佔已發行股本的百分比

600,000,000股股份(約9.90%)。

根據購股權計劃各參與者可獲得的最高數目

於任何十二個月期間，總數不超過已發行股本1%，而超過該1%限額的任何進一步購股權授出須待本公司所載有關該發行詳情(如合資格參與者的身份及將予授出的購股權數目及年期)的通函刊發及符合上市規則所規定須獲得本公司股東於股東大會上批准及／或其他要求(該等合資格參與者及其聯繫人放棄投票)後，方可作實。

根據購股權可認購股份的期限

購股權須於該購股權被視為可授出及接納之日起至該日期後10年止期間內任何時間根據購股權計劃的條款行使。購股權可獲行使的期間由董事會經其全權酌情考慮釐定，惟概無購股權於授出10年後可行使。

於申請或接納認股權時須付的金額

本公司於有關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的要約文件複本連同匯付予本公司1.00港元之款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視作已授出及已獲承授人接納。

釐定行使價的基準

行使價將由董事會經全權酌情考慮釐定，但無論如何不得低於下列各項中之較高者：

- (a) 於授出日期(必須為聯交所營業日)聯交所發佈的每日報價表所載股份收市價；
- (b) 於緊接授出日期前五個營業日聯交所發佈的每日報價表所載股份的平均收市價；及
- (c) 股份面值。

購股權計劃餘下年期

直至2019年10月9日。

關連方及關連交易

本集團的若干關連方交易詳情載於綜合財務報表附註43。

於回顧年度內，概無任何交易須根據上市規則披露為不獲豁免關連交易或不獲豁免持續關連交易。

公眾持股量的充足性

聯交所已行使其於上市規則第8.08(1)(d)條下的酌情權，以接納本公司的較低公眾持股量百分比為15%，而本公司確認於本年報日期的公眾持股量的充足性。

可換股債券

本公司發行可換股債券的詳情載列於綜合財務報表附註24。

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。

南京明發新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新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新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。

明發集團南京房地產開發有限公司

於2011年8月5日，明發集團(香港)有限公司及明發集團有限公司各向明發集團南京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(香港)有限公司及明發集團有限公司分別持有明發集團南京房地產開發有限公司的90%及10%。

收購附屬公司

於2011年4月16日，勇發集團有限公司(「勇發」)、華興(香港)房地產開發有限公司(「華興」)、美而實有限公司(「美而實」)、都運時發展有限公司(「都運時發展」)、惠州富之頁工貿實業發展有限公司及惠州富之頁工貿實業有限公司訂立一份股份轉讓與合作協議，據此，勇發同意根據股份轉讓與合作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。

重大投資

除「管理層討論及分析」及「收購及出售附屬公司及聯營公司」兩節所披露者外，於回顧年度內，本集團並無任何其他重大投資。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2011年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

稅項

本集團稅項的詳情載於綜合財務報表附註34。

重大訴訟及仲裁

有關陽澄湖項目的糾紛

2011年3月21日，香港明發華慶投資集團有限公司（「香港明發華慶投資」）向江蘇省蘇州市中級人民法院提出申請，而同年6月9日，蘇州市中級人民法院以民事裁定書裁定受理香港明發華慶投資的清算申請。2011年8月2日，蘇州市中級人民法院以民事裁定書裁定將本案移送江蘇省蘇州市工業園區人民法院審理。

2012年1月20日，江蘇省蘇州市工業園區人民法院依法委任江蘇蘇州藍之天律師事務所為蘇州易通房地產開發有限公司（「蘇州易通」）的清算管理人。2012年2月14日，清算管理人向香港明發華慶投資發出債權申報通知。現香港明發華慶投資正按要求組織債權申報工作。

有關糾紛的詳情，已載入本公司2009年及2010年年報及2010年中報。

有關寶龍集團發展有限公司（「寶龍」）的糾紛

於本年報日期，本集團就寶龍提交的反請求申請正處於訴訟過程當中。自本公司於其2011年中報中作出最後一次披露以來，廈門仲裁委員會並無就反請求申請作出任何判決。

有關糾紛的詳情，已載入本公司2010年年報及2011年中報。

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：

自2011年9月1日起，獨立非執行董事黃保欣先生、戴亦一先生及屈文洲先生的年度薪酬分別調整至240,000港元、200,000港元及200,000港元。

獨立非執行董事屈文洲先生已獲委任為薪酬委員會主席，自2011年8月26日起生效。

獨立非執行董事黃保欣先生先生已於執行董事黃慶祝先生辭任提名委員會及薪酬委員會成員後獲委任為提名委員會及薪酬委員會的委員會成員，自2011年11月1日生效。

核數師

本年度的財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所(將於應屆股東週年大會結束時退任)審核。重新委任羅兵咸永道會計師事務所為來年本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會
明發集團(國際)有限公司
主席
黃煥明

2012年3月26日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致明發集團(國際)有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第53至151頁明發集團(國際)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2011年12月31日的綜合和 貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並僅向整體股東報告我們的意見,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

核數師的責任(續)

審計涉及執行程式以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審計程式，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2011年12月31日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2012年3月26日

綜合資產負債表

於2011年12月31日

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	324,710	266,325
投資物業	7	6,847,156	4,004,372
土地使用權	9	22,533	23,147
無形資產	10	7,220	14,723
聯營公司	12	83,689	—
共同控制實體	13(a)	179,716	446,318
遞延所得稅資產	26	380,754	328,585
其他應收賬款	15	12,235	19,209
其他非流動資產	8	4,151,201	1,176,631
		12,009,214	6,279,310
流動資產			
土地使用權	9	3,701,235	2,709,973
發展中物業	11	3,853,177	4,045,167
持有作銷售的已完成物業	14	5,462,995	2,352,272
存貨		4,451	10,512
貿易及其他應收賬款及預付款項	15	465,066	509,880
預繳所得稅		145,398	111,427
應收關連方款項	16	9,080	442
應收非控股權益款項	17	—	120,018
受限制現金	18	385,034	148,599
現金及現金等價物	18	512,993	1,922,617
分類為持有作銷售的非流動資產	19	314,144	—
		14,853,573	11,930,907
資產總值		26,862,787	18,210,217
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	21	533,843	528,540
儲備	22	6,471,880	5,008,933
		7,005,723	5,537,473
於權益的非控股權益		264,106	89,867
權益總額		7,269,829	5,627,340

第60至第151頁的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合資產負債表

於2011年12月31日

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延政府補助	23	1,069,013	107,060
借款	24	4,597,189	3,607,587
遞延所得稅負債	26	1,304,391	768,435
		6,970,593	4,483,082
流動負債			
貿易及其他應付賬款	27	6,201,171	3,193,600
來自客戶的預付款		2,063,371	2,005,759
應付關連方款項	28	31,127	20,930
應付非控股權益款項	17	80,692	23,625
應繳所得稅		1,695,010	1,717,964
借款	24	1,865,238	916,253
衍生金融工具	25	670,344	217,834
其他負債及費用撥備	29	15,412	3,830
		12,622,365	8,099,795
負債總額		19,592,958	12,582,877
權益及負債總額		26,862,787	18,210,217
流動資產淨額		2,231,208	3,831,112
資產總值減流動負債		14,240,422	10,110,422

第60至第151頁的附註構成此等財務報表的一部分。

黃煥明
董事

黃連春
董事

本公司的資產負債表

於2011年12月31日

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資	20	3,985,757	2,418,186
流動資產			
應收關連方款項	16	1	1
現金及現金等價物	18	5,472	445,366
其他應收賬款		—	66,371
		5,473	511,738
資產總值		3,991,230	2,929,924
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	21	533,843	528,540
儲備	22	384,485	985,794
權益總額		918,328	1,514,334
負債			
非流動負債			
借款	24	2,180,345	1,129,194
流動負債			
貿易及其他應付賬款	27	20,395	13,459
借款	24	201,818	55,103
衍生金融工具	25	670,344	217,834
		892,557	286,396
負債總額		3,072,902	1,415,590
權益及負債總額		3,991,230	2,929,924
流動(負債)/資產淨額		(887,084)	225,342
資產總值減流動負債		3,098,673	2,643,528

第60至第151頁的附註構成此等財務報表的一部分。

黃煥明
董事

黃連春
董事

綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收益	5	2,978,828	3,007,872
銷售成本	31	(1,459,032)	(1,779,804)
毛利		1,519,796	1,228,068
投資物業的公允值收益	7	1,753,846	812,050
其他收益	30	63,122	75,566
銷售及市場推廣成本	31	(116,192)	(96,835)
行政開支	31	(250,985)	(183,247)
其他經營開支	31	(35,018)	(13,974)
衍生金融工具的公允值虧損	3(e)	(183,693)	(30,285)
經營利潤		2,750,876	1,791,343
財務收入	32	14,066	11,156
融資成本	32	(210,217)	(87,148)
融資成本 — 淨額	32	(196,151)	(75,992)
應佔下列公司業績			
— 一間聯營公司	12	(14,010)	—
— 共同控制實體	13	(4,958)	(2,092)
		(18,968)	(2,092)
扣除所得稅前利潤		2,535,757	1,713,259
所得稅開支	34	(930,102)	(548,834)
年度利潤		1,605,655	1,164,425
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,596,967	1,167,848
非控股權益		8,688	(3,423)
		1,605,655	1,164,425
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
(人民幣分)	36		
— 基本		26.5	19.5
— 攤薄		26.2	19.5
股息	35	245,783	382,905

第60至第151頁的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度利潤		1,605,655	1,164,425
其他全面收益：			
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘，扣除稅項	7、26	106,336	—
年度全面收益總額		1,711,991	1,164,425
應佔年度全面收益總額：			
本公司權益持有人		1,703,303	1,167,848
非控股權益		8,688	(3,423)
		1,711,991	1,164,425

第60至第151頁的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	本公司權益持有人 應佔股本及儲備			
	股本	儲備	非控股權益	總計
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日的結餘	528,540	5,008,933	89,867	5,627,340
年度利潤	—	1,596,967	8,688	1,605,655
其他全面收益				
— 業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘， 扣除稅項(附註7)	—	106,336	—	106,336
年度全面收益總額	—	1,703,303	8,688	1,711,991
收購附屬公司(附註42)	5,019	123,467	165,568	294,054
就轉換可換股債券發行普通股(附註24(c))	284	10,262	—	10,546
有關2010年的股息	—	(374,085)	—	(374,085)
出售一附屬公司	—	—	(17)	(17)
於2011年12月31日的結餘	533,843	6,471,880	264,106	7,269,829
於2010年1月1日的結餘	528,540	4,104,065	63,272	4,695,877
有關2009年的股息	—	(262,980)	—	(262,980)
非控股權益向附屬公司注資	—	—	30,018	30,018
年度利潤／全面收益總額	—	1,167,848	(3,423)	1,164,425
於2010年12月31日的結餘	528,540	5,008,933	89,867	5,627,340

第60至第151頁的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營活動			
經營所用的現金淨額	37	(3,006,325)	(1,966,716)
已收利息		11,040	11,085
已付利息		(378,576)	(197,198)
已付中國企業所得稅		(388,137)	(226,332)
已付中國土地增值稅		(256,901)	(53,288)
經營活動所用的現金淨額		(4,018,899)	(2,432,449)
投資活動			
添置物業、廠房及設備以及投資物業		(201,522)	(308,731)
向關連方作出的現金墊款淨額		(3,802)	(1,678)
向非控股權益收取／(作出)的現金墊款淨額		120,000	(180,070)
向第三方收取／(作出)的現金墊款淨額		105,170	(161,021)
來自持有至到期投資的現金		—	60,227
就計劃出售一間共同控制實體收取的預付款項		1,136,359	—
收購一間聯營公司額外權益的付款		—	(147,201)
收購附屬公司，扣除所收購的現金		(379,824)	—
向共同控制實體注資		(44,500)	(5,000)
向一間共同控制實體墊款		—	(65,050)
向一間聯營公司墊款		(4,794)	—
收購一間共同控制實體		—	(123,439)
向一間聯營公司注資		(97,699)	—
收購一間附屬公司的預付款項		—	(33,000)
銷售物業、廠房及設備所得款項		10,019	4,181
投資活動產生／(所用)的現金淨額		639,407	(960,782)
融資活動			
取得借款		1,550,553	1,832,514
償還借款		(684,154)	(931,950)
償還非控股權益的現金墊款淨額		(4,233)	—
(償還)／來自關連方的現金墊款淨額		(48)	1,577
來自第三方的現金墊款淨額		231,095	476,201
已付股息		(374,085)	(262,980)
發行可換股債券		1,281,979	1,320,239
來自非控股權益的注資		—	30,018
融資活動產生的現金淨額		2,001,107	2,465,619
匯率變動對現金的影響		(29,929)	(27,118)
現金、現金等價物及銀行透支的減少淨額		(1,408,314)	(954,730)
年初的現金、現金等價物及銀行透支		1,905,846	2,860,576
年終的現金、現金等價物及銀行透支		497,532	1,905,846

第60至第151頁的附註構成此等財務報表的一部分。

1 一般資料

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(統稱「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業務。

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。

除另有指明外，綜合財務報表以人民幣千元為呈列單位。

2 主要會計政策概要

編製綜合財務報表應用的主要會計政策載列於下文。除另有指明外，該等政策已於過往兩個呈報年度貫徹應用。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「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」)及按歷史成本慣例編製，並根據按公允值列賬的投資物業及衍生金融工具的重估進行修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須採用若干重要會計估算，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及高度判斷或複雜度的方面，或者包含對財務報表而言屬於重大的假設及估計的方面於下文附註4中披露。

(i) 本集團於2011年採納的經修訂準則及準則的修訂本

下列與本集團的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)。該修訂提出政府相關實體之間及與政府之交易可獲豁免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。另一方面，若干關連方根據經修訂香港會計準則第24號所述的新定義將不再被視為有關連。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 本集團於2011年採納的經修訂準則及準則的修訂本(續)

於2010年5月公佈的香港會計師公會年度改進項目

- 香港會計準則第1號「財務報表的呈列」(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。

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，惟由於聯營方及非控股權益不再被視為關連方而對關連方交易及結餘的披露除外。比較數字已重新分類，以與本年度的呈列方式保持一致。

(ii) 已頒佈但於2011年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋

本集團並無提早採納若干已頒佈但於2011年1月1日開始的年度期間尚未生效的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂及詮釋。其中與本集團業務相關者如下：

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」(於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂產生的主要變化是要求實體基於項目隨後是否潛在可重新分類至損益將呈列於「其他全面收益」的項目進行分類(重新分類調整)。該等修訂並未說明呈列於其他全面收益的項目。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但於2011年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋(續)

- 香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」(於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂引入計量按公允值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的原則的豁免。修訂前，香港會計準則第12號規定，實體須視乎其是否預期可透過使用或銷售收回／結算資產／負債的賬面值而計量有關資產／負債的遞延稅項。該修訂引入可推翻的假設，即該項按公允值計量的投資物業透過銷售全數收回。當有關投資物業為可折舊及以隨時間流逝而非透過銷售耗盡絕大部分投資物業所有包含的經濟得益為目的的業務模式持有，有關假設則可被推翻。
- 香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債」(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂澄清於財務狀況表抵銷金融工具的規定：(i)「現時擁有合法可強制執行抵銷權利」的涵義；及(ii)若干全額結算系統可能被視作相等於淨結算系統。
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂亦規定專注於財務狀況表抵銷的已確認金融工具的量化資料的新披露規定，以及須進行主扣除或類似安排的已確認金融工具，無論彼等是否已被抵銷。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具：分類及計量」(於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則為取代香港會計準則第39號進程的第一步。其取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的分類及計量的部分。香港財務報告準則第9號規定金融資產分為兩種計量類別：以公允值計量和以攤銷成本計量。計量類別須在初步確認時確定。分類取決於實體管理其金融工具的業務模式及金融工具合同的現金流量特徵。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但於2011年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋(續)

- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則建立於現有原則上，即認定某一實體是否應包括在母公司的綜合財務報表內時，控制權概念為決定性因素。該準則提供額外指引，以協助在難以評估控制權時的釐定。
- 香港會計準則第27號(經修訂)「獨立財務報表」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則包括載有香港會計準則第27號的規管條文併入新香港財務報告準則第10號之後遺留的有關獨立財務報表的條文。
- 香港財務報告準則第11號「共同安排」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則透過專注於安排之權利及責任(而非其法定形式)而提供對共同安排的更現實反映。合營安排分為兩類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和責任，因此確認其資產、負債、收益和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下資產淨值權利，因此其權益使用權益法入賬。不再容許將合營企業使用比例合併法入賬。
- 香港會計準則第28號(經修訂)「聯營公司及合營企業」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則載有對合營企業以及聯營公司的要求，要求於香港財務報告準則第11號頒佈後以權益列賬。
- 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則包含在其他實體所有形式的權益的披露規定，包括共同安排、聯營公司、特別目的的工具以及其他資產負債表外工具。
- 香港財務報告準則第13號「公允值計量」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則旨在為透過提供一個公允值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致符合香港財務報告準則及美國公認會計準則，並無延伸公允值會計入賬的用法，但提供指引說明當香港財務報告準則或美國公認會計準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。

本集團並無提早採納任何上述新訂／經修訂準則及現有準則的修訂本。本集團正對此等新訂／經修訂準則及修訂本的影響進行評估，並預期於有關準則及修訂本生效時予以採納不會導致對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 附屬公司

(i) 綜合賬目

附屬公司為本集團有權監管其財務及經營政策，且一般擁有涉及過半數投票權的股權的所有實體。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時是否存在可行使或可轉換的潛在投票權及其影響。當本集團擁有少於50%的投票權，但被視為因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在提升少數股東權利或股東間的合約條款等情況下產生。

附屬公司由控制權轉移到本集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。

集團公司之間的公司間交易、結餘、收入及開支均會對銷。於資產內確認的公司間交易產生的盈虧亦會對銷。附屬公司的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與本集團所採納的政策一致。

業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬，惟符合資格列為共同控制業務合併的收購，則以合併會計法入賬。根據收購法的會計處理，收購附屬公司的轉讓代價為本集團所轉讓資產、對被收購方前擁有者所產生負債及所發行股權的公允值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公允值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允值計量。本集團按逐項收購基準，以公允值或按非控制權益所佔被收購方資產淨值可辨認的比例確認於被收購方之任何非控制權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本權益乃透過損益重新計量為於收購當日的公允值。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 附屬公司(續)

(i) 綜合賬目(續)

業務合併(續)

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公允值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允值後續變動，將按照香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他綜合收益變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

商譽初步按所轉撥總代價及非控制權益超出所收購可辨認資產淨值及所承擔負債的數額。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，則差額於損益中確認。

根據合併會計法，合併實體或業務的資產淨值以就控制方而言的現有賬面值合併。不論共同控制合併的日期，業績一概由最早呈列日期或合併實體或業務首次成為共同控制當日(以較遲者為準)起合併。

不導致失去控制權的附屬公司所有權權益變動

與非控股權益的交易若無導致喪失控制權，則入賬列作權益交易，即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行的交易。所支付的任何代價公允值與應佔所購入附屬公司資產淨值的賬面值之間的差額於權益內入賬。向非控股權益出售的盈虧亦於權益內入賬。

出售附屬公司

當本集團不再有控制權，任何留存收益於失去控制權當日以其公允值重新計量，賬面價值的變動在損益表裡確認。就後續計量留存收益為聯營公司、合資企業或金融資產而言，其公允值是最初的賬面值。此外，以前就實體確認在其他全面收益表的款項猶如本集團直接處置相關資產或債務入賬。這表明以前確認在其他全面收益表的款項被重新計入損益表。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 附屬公司(續)

(ii) 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績乃由本公司按已收及應收股息基準列賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

(c) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重要影響力但並無控制權，一般擁有20%至50%投票權的股權的所有實體。於聯營公司的投資以會計權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，賬面值增加或減少，以確認投資者在收購日期後佔被投資方損益的比例。本集團於聯營公司的投資包括於收購時確認的商譽(見附註2(k))，扣除任何累計減值虧損。

倘於一間聯營公司的所有權權益減少但保留重大影響力，則僅一部分先前於其他全面收益內確認的金額被重新歸類至盈虧(如適用)。

本集團應佔收購後盈虧於綜合收益表內確認，而其應佔收購後其他全面收益變動於其他全面收益內確認，並對投資賬面值進行相應調整。當本集團應佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不會確認其他虧損，除非本集團已代聯營公司產生法定或推定債務或代其付款。

本集團在每個報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於綜合收益表「應佔聯營公司利潤／(虧損)」確認有關金額。

2 主要會計政策概要(續)

(c) 聯營公司(續)

本集團及其聯營公司之間的上游及下游交易所產生的損益於本集團財務報表確認，惟僅以非關連投資者於聯營公司的權益為限。未變現虧損會對銷，惟交易提供已轉讓資產已出現減值的證據則除外。聯營公司的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與本集團所採納的政策一致。

(d) 合營企業

合營企業乃一項由兩名或以上人士進行受共同控制的經濟活動的合約安排。合營企業具有以下不同的形式及架構：

- **共同控制實體**

共同控制實體指以公司、合夥關係或其他實體形式成立的合營企業，合營方於該合營企業擁有各自的權益，並為彼此訂立合約安排，以界定彼等對實體經濟活動的共同控制權。

於共同控制實體的投資以會計權益法入賬，初始按成本確認。綜合收益表包括本集團應佔共同控制實體的收購後業績，綜合資產負債表則包括本集團應佔共同控制實體的資產淨值及於收購時確認的商譽(見附註2(k))，扣除任何累計減值虧損。

- **共同控制資產**

合營企業涉及合營方就合營企業所貢獻、建立或購入的一項或多項資產的共同控制權及(通常包括)共同擁有權，以及為合營企業奉獻的一項或多項資產的共同控制權及(通常包括)共同擁有權。合營企業不涉及成立公司、合夥關係或其他實體。各合營方分佔資產的產值，由各方協定分擔所產生的開支。

就本集團於共同控制資產的權益而言，本集團將按資產性質分類的所佔共同控制資產、所產生的任何負債、與其他合營方就合營企業共同產生所佔任何負債、出售或使用所佔合營企業產生的任何收入，連同所佔合營企業產生的任何費用，以及就其於合營企業的權益所產生的任何費用，於綜合財務報表相類項目內逐項確認。

2 主要會計政策概要(續)

(e) 分部報告

經營分部的報告形式與提供予主要營運決策人的內部報告形式一致。主要營運決策人被視為作出戰略決策的指導委員會，負責將資源分配至各經營分部及評核其表現。

(f) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目乃按該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表則以本公司的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易根據交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計價的貨幣性資產及負債而產生的外匯收益及虧損乃於綜合收益表中確認。

(iii) 集團公司

所有本集團實體(該等公司概無擁有嚴重通脹經濟體的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 資產及負債以結算日的收市匯率換算；
- 收支以平均匯率換算(惟倘該平均匯率並非交易日期當時匯率累計值的合理約數，收支則以交易日期當時匯率換算)；及
- 所有因此而產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認。

2 主要會計政策概要(續)

(f) 外幣換算(續)

(iii) 集團公司(續)

綜合賬目時，因換算海外業務的投資淨額及指定對沖該等投資的借款及其他貨幣工具而產生的匯兌差額計入其他全面收益。出售海外業務時，計入權益的匯兌差額於綜合收益表確認為出售收益或虧損的一部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公允值調整列作海外實體的資產及負債，並以收市匯率換算。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累積折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

只會於與項目相關的未來經濟利益可能會流入本集團，而且能夠可靠計算項目的成本時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(視乎何者適合)。重置部分的賬面值不會再確認。所有其他維修及保養費用於其產生期間在綜合收益表中支銷。

2 主要會計政策概要(續)

(g) 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備按直線法分攤成本減餘值於估計可使用年期計算折舊如下：

樓宇	20至40年
機器	5至20年
傢俬及寫字樓設備	5年
汽車	5年
樓宇裝修	5至15年

資產餘值及可使用年期會於各結算日審閱，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損以所得款項與賬面值相比計算，並於綜合收益表內列賬。

(h) 建設中資產

建設中資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關的開支，其中包括於發展期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。完工後，資產會轉撥至物業、廠房及設備內的樓宇，或其他非流動資產。

建設中資產概無計提折舊。倘建設中資產的賬面值高於其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業

本集團為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有但並不佔用的物業，列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及本集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則分類為投資物業及入賬。經營租賃視為融資租賃入賬。

目前正在建造或發展以供日後用作投資物業的物業分類為投資物業，按公允值列賬。倘無法可靠地釐定公允值，則建設中投資物業於公允值可以釐定或工程完工前(以較早者為準)將以成本計量。物業於該日的公允值與當時賬面值之間的任何差額均在綜合收益表中確認。

投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。經初步確認後，投資物業按公允值入賬。公允值以交投活躍市場的價格為基礎，並於需要時就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘無法獲得此項資料，本集團會採用其他估值方法，例如活躍程度稍遜市場的近期價格或折現現金流量預測。該等估值於各結算日由外聘估值師進行。現正重建以持續用作投資物業，或其市場活躍程度下降的投資物業繼續按公允值計量。

投資物業的公允值可因應當時市況，反映(其中包括)現有租賃的租金收入及來自未來租賃的租金收入的假設。

只會於與項目相關的未來經濟利益可能會流入本集團，而且能夠可靠計量項目成本時，其後開支方會計入資產的賬面值。所有其他維修及保養費用於其產生的財政期間在綜合收益表中支銷。

投資物業的公允值變動於綜合收益表中確認。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

倘投資物業由擁有人佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計而言，其於重新分類當日的公允值將變為成本。

倘物業、廠房及設備因其用途改變而成為投資物業，則該項目賬面值與公允值之間於轉撥日期的任何差額會根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公允值收益撥回先前的減值虧損，則於綜合收益表中確認收益。

就將發展中物業或持有作銷售的已完成物業轉撥至投資物業而言，物業於該日的公允值與其當時賬面值間的任何差額均於綜合收益表內確認。

(j) 於附屬公司、聯營公司、共同控制實體的投資及非金融資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用的資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回，資產會進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。為評估減值，資產將列入可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外的非金融資產出現減值時，於每個報告日期就可能撥回的減值進行檢討。

2 主要會計政策概要(續)

(k) 無形資產 — 商譽

因收購附屬公司、聯營公司及合營企業產生的商譽指所轉讓代價及於被收購方的非控股權益超出本集團於可識別資產淨值、被收購方的負債及或然負債的公允淨值的權益的部分。

為進行減值測試，業務合併中取得的商譽會分攤至預計能從合併的協同效應中受益的每一現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組合。各獲分配商譽的單位或單位組合指就內部管理而言實體監察商譽的最低層面。商譽於經營分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用值與公允值減銷售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(l) 分類為持有作銷售的非流動資產

當非流動資產的賬面值將主要透過銷售交易而收回且銷售機會較高，則其會分類為持有作銷售的資產。其按賬面值與公允值減銷售成本兩者中的較低者入賬。

(m) 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。可變現淨值計入預期將予變現的最終價格減適用的可變銷售開支及預計完工成本。

物業的發展成本包括於發展期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。完工後，有關物業會轉撥至持有作銷售的已完成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的施工期預期超過正常營運週期。

2 主要會計政策概要(續)

(n) 持有作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中已售物業的銷售所得款項，減適用的可變銷售開支，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐定。

(o) 衍生金融工具

衍生金融工具以衍生交易合同簽訂當日的公允值進行初始確認，並以公允值進行後續計量。公允值從活躍市場上的公開市場報價中取得，包括最近的市場交易，或通過使用估值方法，包括貼現現金流量模型及期權定價模型(如適用)。

就不符合資格作對沖會計處理的衍生金融工具而言，公允值變動即時於損益內確認。

(p) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本採用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價，減適用的可變銷售開支。

(q) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款為並非在活躍市場報價且附有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，並於交易日(即本集團無意買賣應收賬款而直接向債務人提供款項、貨品或服務之日)確認。

貿易及其他應收賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示本集團不能根據應收賬款的原有條款收回所有款項，則會就貿易及其他應收賬款計提減值撥備。債務人出現重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組及拖欠或未能還款，均被視為貿易應收賬款出現減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。資產的賬面值透過撥備賬撇減，而虧損金額則於綜合收益表中確認。倘應收賬款不可收回，則於應收賬款的撥備賬內撇銷。其後收回先前已撇銷的金額乃計入綜合收益表內。

2 主要會計政策概要(續)

(q) 貿易及其他應收賬款(續)

除到期日超過結算日後12個月(或超過業務正常營運週期，以較長者為準)而分類為非流動資產外，貿易及其他應收賬款計入流動資產。

(r) 持有至到期投資

持有至到期投資為附有固定或可釐訂付款及固定到期日的非衍生金融資產，而實體擁有積極意向及能力持有至到期。

持有至到期投資初始按公允值確認，隨後使用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計量。倘有客觀證據顯示本集團未能根據合約協議的原有條款收回所有款項，則會就持有至到期投資計提減值撥備。撥備數額為資產的賬面值與按原有實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。

除到期日少於結算日後12個月而分類為流動資產外，持有至到期投資計入非流動資產。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及銀行活期存款，並於綜合現金流量表中納入銀行透支。於綜合資產負債表，銀行透支乃於流動負債內列作借款。現金及現金等價物不包括受限制現金。

2 主要會計政策概要(續)

(t) 借款

借款初始按公允值減已產生的交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額在借款期間按實際利率法於綜合收益表確認。

借款分類為流動負債，惟本集團有權無條件延遲至結算日後最少12個月清還的負債除外。

建設任何合資格資產產生的借款成本於有關資產完成及準備作其預定用途所需的期間內資本化。其他借款成本則於其產生期間內列為開支。

(u) 可換股債券

以發行實體功能貨幣計值的可換股債券作為複合工具入賬。於發行日期將權益部分及負債部分單獨分開。權益部分於獨立儲備中確認，且隨後不予重新計量。負債部分按攤銷成本持有。負債部分的利息開支乃透過應用實際利率(即類似非換股債務的現行市場利率)計算。此數額與已付利息之間的差額添至負債部分的賬面值。

並非以發行實體功能貨幣計值或存在現金轉換權的可換股債券拆分為兩部分：債務部分及可換股債券嵌入式衍生工具的一個部分。債務部分指未來息率付款責任及贖回本金額。金融負債的嵌入式衍生工具指債券持有人轉換為普通股的期權價值及提早贖回權。嵌入式衍生工具最初以公允值入賬，而餘下結餘經扣除應佔發行成本後作為債務部分入賬。隨後於各結算日，債務部分按攤銷成本計量，嵌入式衍生工具按公允值計量，而公允值變動則於綜合收益表內確認。

倘可換股債券獲轉換為普通股，則相應嵌入式衍生工具及債務部分的賬面值轉撥至股本及股份溢價賬，作為所發行股份的代價。

2 主要會計政策概要(續)

(v) 即期及遞延所得稅

本期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收益表確認，但與直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，稅項亦於權益確認。

即期所得稅支出按本公司及其附屬公司／聯營公司／共同控制實體營運及產生應課稅收入所在國家於結算日頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層根據適用稅務規例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅按資產與負債的稅基與其賬面值的暫時性差額於綜合財務報表內以負債法確認。然而，倘首次確認商譽時產生遞延稅項負債，則不會確認遞延稅項負債，而倘於業務合併以外的交易中因初步確認資產或負債產生遞延所得稅，而在進行有關交易的當時並不影響會計利潤或虧損或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按於結算日前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

遞延所得稅資產於未來可能出現應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額時確認。

遞延所得稅於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資產生暫時性差額時撥備，惟遞延所得稅負債撥回暫時性差額的時間由本集團控制及於可見將來可能不會撥回該暫時性差額則除外。

(w) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利息法以攤銷成本計算。

2 主要會計政策概要(續)

(x) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團就截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權利不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干定額供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除退休福利計劃每月供款外，並無其他有關支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則和法規為香港全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額的最低法定供款要求5%作出。這項退休金計劃的資產由獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團對定額供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

2 主要會計政策概要(續)

(y) 財務擔保負債

財務擔保負債就本集團向銀行提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公允值加直接應佔發出財務擔保負債的交易成本確認。於初步確認後，該等合同按償還現有債務最佳估計所需開支的現值與初步已確認金額的較高者減累計攤銷計量。

財務擔保負債會及只會於合同列明的責任已解除或取消或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

(z) 撥備及或有負債

倘本集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時很有可能導致資源流出，且該金額已作出可靠估計，則會確認撥備，不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致資源流出的可能性乃考慮整體責任的類別後釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的除稅前方式，以預期履行責任所需開支的現值計量。因時間流逝產生的撥備增加確認為利息開支。

或有負債為就過往事件可能產生的責任，其存在僅視乎一項或多項不確定且本集團不能完全控制的未來事件有否發生而定，亦可能是因不可能導致經濟資源流出或責任涉及的金額不能可靠計量，令過往事件不能確認所產生的現有責任。

或有負債不會確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能流出，則會將或有負債確認為撥備。

2 主要會計政策概要(續)

(aa) 收益確認

收益包括本集團在一般業務過程中就銷售物業及服務已收或應收代價的公允值，並扣除回報及折讓。收益確認如下：

(i) 銷售物業

銷售物業的收益於物業的風險及回報轉撥至買方，即有關物業的建築工程已完成，並根據銷售協議交付買家，且能合理確保收取有關應收款項時確認。就確認收益日期前所售出物業收取的按金及分期款項乃於綜合資產負債表內流動負債項下列賬。

(ii) 租金收入

來自經營租賃的物業租金收入以直線法按租約年期確認。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供該等服務時確認。

(iv) 出售建築材料

出售建築材料收益於建築材料的風險及回報轉嫁予買方時確認。

(v) 裝修服務

裝修服務收益於提供服務的會計期間確認。

(vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團會減少賬面值至其可收回金額，即按票據原有實際利率折現估計日後現金流量，並繼續沖抵折現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

(vii) 股息收入

股息收入於確定獲得收取股息的權利時確認。

2 主要會計政策概要(續)

(ab) 政府補助

政府補助於能合理確定將會收取而本集團符合所有相關條件時，按公允值確認。

有關成本的政府補助均會於與符合擬補償成本所需期間作遞延並在綜合收益表中確認為收入。

有關購置物業、廠房及設備的政府補助列作非流動負債的遞延政府補助，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入綜合收益表。

(ac) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在綜合收益表中作為開支扣除。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

本集團預先支付款項，以獲取將發展物業土地使用權的經營租賃。該等土地使用權的預付款項以資產列賬，並於租賃期內攤銷。物業建設期間的攤銷資本化為發展中物業或建設中資產的成本。物業動工前及工程完成後期間的攤銷在綜合收益表支銷。尚未攤銷的預付款項於有關物業出售時確認為銷售成本，或轉撥至投資物業或建設中投資物業(倘適用)。

(iii) 本集團作為出租人

倘根據經營租賃出租資產，則按資產的性質計入資產負債表。

(ad) 股息分派

向本公司股東作出的股息分派於股息獲得本公司股東批准的期間於財務報表確認為負債。

3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、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重點關注金融市場的不可預見性，並致力盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟收取的若干銷售所得款項及若干資金以其他外幣(主要是港元(「港元」))計值。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，因此以外幣計值的銀行結餘、應付關連方的若干款項及若干借款須於各報告日期換算。人民幣兌外幣的匯率波動將影響本集團的經營業績。本集團並未訂立任何遠期外匯合同，藉以對沖所面臨的外匯風險。

於2011年12月31日，如人民幣兌港元上升／下跌5%，惟所有變數保持不變，年度扣除稅項後利潤將為上升／下跌人民幣147,449,000元(2010年：上升／下跌人民幣32,382,000元)，主要由於換算以港元計值的銀行存款、應收／應付非控股權益及關連方的款項、若干借款及衍生金融工具產生的外幣虧損／收益淨額。

(ii) 現金流量及公允值利率風險

本集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。除定息銀行存款(附註18)外，本集團並無其他重大付息資產。

本集團面臨的利率變動風險主要源自其借款。浮息借款使本集團面臨現金流量利率風險。定息借款使本集團面臨公允值利率風險。本集團並未對沖其現金流量及公允值利率風險。借款的利率及還款期於附註24披露。

由於預期銀行存款的利率不會發生重大變動，故管理層預計利率變動將不會對付息資產造成重大影響。

於2011年12月31日，如以浮息計算的銀行借款的利率上升／下跌10個基點，惟所有變數保持不變，則年度扣除稅項後利潤將下跌／上升人民幣3,258,000元(2010年：人民幣3,491,000元)。

3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險並無高度集中。綜合資產負債表中所列的受限制現金、現金及現金等價物、貿易及其他應收賬款、應收關連方款項及應收非控股權益款項的賬面值為本集團的金融資產所面臨的最高信貸風險。

現金交易限於高信貸質素的金融機構。下表載列五大對手方於2011年12月31日的銀行存款結餘。

對手方	評級(附註)	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行A	不適用	250,732	161,733
銀行B	A	170,293	182,012
銀行C	不適用	121,854	366,387
銀行D	A	111,413	577,071
銀行E	不適用	61,014	1,824
		715,306	1,289,027

附註：該等評級為標準普爾的信貸評級。銀行A、銀行C及銀行E並無可供參考的信貸評級。

管理層預期，不會因該等對手方不履約而引致任何虧損。

本集團已制定政策確保將物業銷售予具有適當財務實力及支付適當比例首期付款的買家。信貸通常授予具有足夠財務實力的主要租戶。本集團亦設立其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。其他應收款項主要包括向政府機構支付的物業發展按金(該等款項將於發展項目完工後收回)，以及為業務合作而墊付予業務夥伴的款項。本集團密切監控該等按金及墊款，以確保在面臨違約的風險時採取行動收回該等結餘。

3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

本集團的管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物、內部產生的銷售所得款項及透過獲授充足的信貸融資獲取資金，以滿足其物業項目方面的經營需求及承擔。

下表按照於結算日至合同到期日的餘下期間有關到期組別分析本集團將以淨額基準結算的金融負債。表中所披露金額為合同未折現現金流量。

	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年12月31日					
借款	1,839,910	3,872,210	955,403	304,170	6,971,693
借款利息付款(附註)	377,653	247,348	272,684	142,890	1,040,575
貿易及其他應付賬款	6,201,171	—	—	—	6,201,171
應付關連方款項	31,127	—	—	—	31,127
應付非控股權益款項	80,692	—	—	—	80,692
財務擔保	3,227,283	—	—	—	3,227,283
	11,757,836	4,119,558	1,228,087	447,060	17,552,541
於2010年12月31日					
借款	910,843	738,083	2,542,099	518,450	4,709,475
借款利息付款(附註)	252,342	232,223	361,016	235,944	1,081,525
貿易及其他應付賬款	3,193,600	—	—	—	3,193,600
應付關連方款項	20,930	—	—	—	20,930
應付非控股權益款項	23,625	—	—	—	23,625
財務擔保	1,861,163	—	—	—	1,861,163
	6,262,503	970,306	2,903,115	754,394	10,890,318

附註：借款利息付款乃根據於2011年及2010年12月31日所持有的借款計算，並無考慮未來借款。按浮動利率計算的利息分別採用2011年及2010年12月31日當日的利率估算。

3 財務風險管理(續)

(d) 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東支付股息的金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減少債項。

與行業其他公司一樣，本集團根據資本負債比率監察其資本。資本負債比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按借款總額減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表所示的權益加上負債淨額計算。

於2011年及2010年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
借款及衍生金融工具	7,132,771	4,741,674
減：現金及現金等價物	(512,993)	(1,922,617)
債務淨額	6,619,778	2,819,057
權益總額	7,269,829	5,627,340
資本總額	13,889,607	8,446,397
資本負債比率	47.7%	33.4%

於2011年資本負債比率提高，主要是由於銀行借款結餘顯著增加及發行可換股債券，以及現金及現金等價物結餘減少所致。

3 財務風險管理(續)

(e) 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)觀察的輸入(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輸入(即不可觀察輸入)(第3級別)。

下表列示於2011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	—	—	670,344	670,344

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

在活躍市場買賣的金融工具的公允值根據結算日的市場報價列賬。當報價可即時和定期從交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。

並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外交易的衍生金融工具)的公允值採用估值方法釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴實體的特定估計。如計算工具的公允值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該工具列入第2級別。

3 財務風險管理(續)

(e) 公允值估算(續)

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第3級別。

下表列示第3級別工具於截至2011年及2010年12月31日止年度的變動。

	衍生金融工具	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	217,834	—
添置	271,848	187,549
轉換可換股債券	(3,031)	—
於損益內確認的虧損	183,693	30,285
年末結餘	670,344	217,834
於報告期末計入損益的衍生金融負債的年／期內 虧損總額	183,693	30,285

(f) 按類別劃分的金融工具

本集團

於資產負債表的資產	貸款及應收款項	
	於2011年 12月31日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
貿易及其他應收賬款	242,828	349,346
應收關聯方款項	9,080	442
應收非控股權益款項	—	120,018
受限制現金	385,034	148,599
現金及現金等價物	512,993	1,922,617
總計	1,149,935	2,541,022

3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具(續)

本集團(續)

於資產負債表的負債	於2011年12月31日			於2010年12月31日		
	按公允值	按攤銷成本	合計	按公允值	按攤銷成本	合計
	入賬的	入賬的其他		入賬的	入賬的其他	
	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債
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	
借款	—	6,462,427	6,462,427	—	4,523,840	4,523,840
貿易及其他應付賬款(不包括 其他應付稅項)	—	6,076,500	6,076,500	—	3,039,889	3,039,889
衍生金融工具	670,344	—	670,344	217,834	—	217,834
應付關聯方款項	—	31,127	31,127	—	20,930	20,930
應付非控股權益款項	—	80,692	80,692	—	23,625	23,625
總計	670,344	12,650,746	13,321,090	217,834	7,608,284	7,826,118

本公司

於資產負債表的資產	貸款及應收款項	
	於2011年 12月31日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
應收關連方款項	1	1
現金及現金等價物	5,472	445,366
總計	5,473	445,367

於資產負債表的負債	於2011年12月31日			於2010年12月31日		
	按公允值	按攤銷成本	合計	按公允值	按攤銷成本	合計
	入賬的	入賬的其他		入賬的	入賬的其他	
	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債
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	
借款	—	2,382,163	2,382,163	—	1,184,297	1,184,297
其他應付賬款	—	20,395	20,395	—	13,459	13,459
衍生金融工具	670,344	—	670,344	217,834	—	217,834
總計	670,344	2,402,558	3,072,902	217,834	1,197,756	1,415,590

4 重要會計估計及判斷

用於編製財務資料的估計及判斷經予以評估，並基於過往經驗及其他因素而作出，當中包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件。本集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文討論可能對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設。

(a) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳付不同司法管轄區的所得稅。釐定所得稅撥備金額時須作出重大判斷。目前有多項涉及未能確切釐定最終稅項的交易及計算，尤其本集團是否符合資格採用5%的較低中國預扣稅，而並非適用於其中國實體的未匯出收益的稅率10%。倘該等事宜的最終的稅項結果與最初紀錄的金額不同，該等差額將影響釐定稅務期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差額或可使用稅項虧損時，有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產將予確認。實際應用結果可能不同。

(b) 土地增值稅

本集團須繳納中國的土地增值稅。然而，中國各城市的稅務司法管轄區執行及清償該等稅項各不相同。因此，在釐定土地增值稅的金額時需作出重大判斷。本集團根據管理層按對稅務法規及本集團項目所在城市當地稅務機關的最新慣例的瞭解而作出的最佳估計確認其物業項目的土地增值稅。最終的稅項結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將會影響已與當地稅務機關落實該等稅項的期間內的所得稅及遞延所得稅撥備。

(c) 商譽減值

本集團根據附註2(k)所列的會計政策，每年測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額以相關資產（主要為物業）的公允值（減銷售成本）及計算出的使用價值兩者的較高者為準。公允值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

4 重要會計估計及判斷(續)

(d) 投資物業公允值估計

公允值的最佳憑證為附有類似租約及其他合約的物業於活躍市場的現行價格。倘並無該等資料，本集團將按一系列合理的公允值估計釐定有關金額。作出判斷時，本集團會考慮來自不同途徑的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)的物業在活躍市場的現行價格(可予調整以反映該等差異)；
- (ii) 較不活躍市場的類似物業的近期價格(可予調整以反映自按有關價格進行交易當日以來經濟狀況的任何變動)；及
- (iii) 根據未來現金流量的可靠估計而作出的折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約的條款，以及(如有可能)外在憑證(如相同地點及狀況的類似物業的現行市場租金等)而作出，並採用反映現時市場對現金流量金額及時間的不確定因素評估的折現率計算。

本集團根據獨立專業合資格估值師的估值評估其投資物業的公允值。

(e) 就發展中物業及持有作銷售的已完成物業作出撥備

本集團根據發展中物業及持有作銷售的已完成物業的變現能力計算的可變現淨值，並按以往經驗考慮完工成本及配合現行市況的銷售淨值以評估該等物業的賬面值。當出現顯示賬面值可能無法變現的事件或情況改變時則作出撥備。評估撥備須使用判斷及估計。

(f) 就延誤交付物業作出撥備

本集團評估因客戶追究本集團延誤交付物業產生的責任，並將有關款項計入有關期間的綜合收益表內。本集團根據合約內的有關條款，並參考當地法院對類似案件的裁決結果及律師的獨立法律意見估計撥備金額。評估撥備須使用判斷及估計。

4 重要會計估計及判斷(續)

(g) 衍生及其他金融工具的公允值

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允值採用估值方法釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個報告期末當時的市況作出假設。

倘預期波幅較管理層的估計增加3%及5%，則衍生金融工具於2011年12月31日的賬面值及年度扣除稅項後利潤將分別會降低約人民幣58,167,000元(2010年：人民幣43,769,000)元及人民幣83,655,000元(2010年：人民幣61,409,000)元。

(h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)訂立的合營合同

於2002年11月8日，本集團與第三方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(附註13(b))。

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。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。

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)根據上述補充協議執行向寶龍的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、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。

4 重要會計估計及判斷(續)

(h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)訂立的合營合同(續)

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後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及作用。

於2010年11月11日，廈門市中級人民法院(「法院」)就上述部份裁決發出強制執行通知(「強制執行通知」)，並責令(i)本集團將已分配物業的所有權轉讓予寶龍；(ii)各方應提前支付有關所有權轉讓的稅款。本集團於2010年12月27日向法院提出異議，但遭到否決。隨後於2011年3月，本集團獲告知，上述強制執行情序已終止。

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，以釐清裁決的部分待決事項，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產生的虧損；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，隨著強制執行通知已被停止，董事認為法院、相關當地國土局及當地稅務局將不再強制執行強制執行通知。

4 重要會計估計及判斷(續)

(h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)訂立的合營合同(續)

目前，本集團仍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強制執行通知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。轉讓已分配物業的所有權須按照主協議內所載的盈虧分佔計劃作出，且董事認為目前有關與寶龍合營的會計處理是恰當的。然而，按投資組合基準以本集團於該項目的70%權益計算的申報金額可能受到本集團與寶龍之間訂立的任何臨時協議、或就其餘資產及負債的特定分配而按照仲裁申索的最終結果或於分佔該項目的費用或稅項所影響。該等臨時措施或仲裁申索的最終結果可能引致本集團於最終釐定該項目的利潤或虧損及資產與負債時難以維持其70%權益。

有關差額(如有)將於訂立該協議期間進行調整。因此，本集團於每一報告日期於該項目的權益必將涉及估計與判斷，並可能須就先前的呈報數額進行及時調整。

5 收益及分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有三個須呈報的經營分部：

- (i) 物業發展分部從事房地產開發業務，進一步劃分為商用物業及住宅物業開發業務；
- (ii) 酒店分部從事酒店經營業務；
- (iii) 物業投資及管理分部投資於具有潛在租金收入及／或資本增值的物業，並向住宅、酒店及商用物業提供管理及安保服務。

其他經營分部(主要包括投資控股、製造及銷售家俱等)因不納入向管理層提供的報告中，故不包括在須呈報的經營分部以內。該等業務的業績計入「所有其他分部」一欄。

5 收益及分部資料(續)

管理層分別監察其業務單位的經營業績，旨在作出有關資源分配及表現評估之決策。分部表現乃基於經營利潤或虧損進行評估，有關計量方式在若干方面可能與綜合財務報表中的經營利潤或虧損不同。集團融資(包括融資成本及利息收入)及所得稅乃按組合基準進行管理，不分配至經營分部。

分部間收益於綜合時對銷。

本集團來自外部客戶的收益乃僅源自其在中國的業務，而本集團概無非流動資產位於中國境外。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持有作銷售的已完成物業、應收款項及現金結餘，亦包括與各自分部有關的因收購附屬公司或非控股權益而產生的已確認商譽，但不包括遞延所得稅資產及預繳所得稅。

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債、應繳所得稅及衍生金融工具。

(a) 收益

本集團的營業額包括確認如下的收益：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	1,587,082	1,915,279
— 住宅	1,239,061	964,181
	2,826,143	2,879,460
酒店經營收入	50,051	46,376
投資物業的租金收入	102,634	82,036
	2,978,828	3,007,872

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2011年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	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	1,587,082	1,239,061	52,976	104,934	—	—	2,984,053
分部間收益	—	—	(2,925)	(2,300)	—	—	(5,225)
收益	1,587,082	1,239,061	50,051	102,634	—	—	2,978,828
經營利潤/(虧損)	826,741	294,757	(13,766)	1,790,592	(147,448)	—	2,750,876
融資成本 — 淨額							(196,151)
應佔共同控制實體業績	(597)	(4,355)	—	(6)	—	—	(4,958)
應佔一間聯營公司業績	—	(14,010)	—	—	—	—	(14,010)
扣除所得稅前利潤							2,535,757
所得稅開支							(930,102)
年內利潤							1,605,655
其他分部資料							
資本及物業發展開支	3,440,573	5,571,067	520	89,820	—	—	9,101,980
折舊	2,656	10,400	14,805	1,179	5,733	—	34,773
土地使用權攤銷計入開支	3,993	1,141	—	—	—	—	5,134
投資物業的公允值收益	—	—	—	1,753,846	—	—	1,753,846
衍生金融工具的公允值虧損	—	—	—	—	183,693	—	183,693
確認為開支的商譽減值	—	540	6,963	—	—	—	7,503

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2011年12月31日的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	14,966,559	11,095,763	200,412	7,265,475	5,451,792	(13,220,915)	25,759,086
聯營公司	—	83,689	—	—	—	—	83,689
共同控制實體	47,396	129,826	—	2,494	—	—	179,716
分類為持有作銷售的非流動資產	—	314,144	—	—	—	—	314,144
	15,013,955	11,623,422	200,412	7,267,969	5,451,792	(13,220,915)	26,336,635
未分配：							
遞延所得稅資產							380,754
預繳所得稅							145,398
資產總值							26,862,787
分部負債	8,392,892	7,362,153	174,145	339,962	6,412,549	(13,220,915)	9,460,786
未分配：							
遞延所得稅負債							1,304,391
借款							6,462,427
衍生金融工具							670,344
應繳所得稅							1,695,010
負債總額							19,592,958

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2010年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	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	1,915,279	964,181	48,834	87,936	—	—	3,016,230
分部間收益	—	—	(2,458)	(5,900)	—	—	(8,358)
收益	1,915,279	964,181	46,376	82,036	—	—	3,007,872
經營利潤／(虧損)	979,628	28,104	(16,693)	876,000	(75,696)	—	1,791,343
融資成本 — 淨額							(75,992)
應佔共同控制實體業績	(178)	(1,914)	—	—	—	—	(2,092)
扣除所得稅前利潤							1,713,259
所得稅開支							(548,834)
年內利潤							1,164,425
其他分部資料							
資本及物業發展開支	2,860,880	2,917,862	375	195,890	74,260	—	6,049,267
折舊	2,449	6,135	15,790	298	1,358	—	26,030
土地使用權攤銷計入開支	5,340	1,230	—	—	—	—	6,570
投資物業的公允值收益	—	—	—	812,050	—	—	812,050
衍生金融工具的公允值虧損	—	—	—	—	30,285	—	30,285

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2010年12月31日的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	9,859,036	7,134,036	265,656	4,211,436	3,990,620	(8,136,897)	17,323,887
共同控制實體	34,622	411,696	—	—	—	—	446,318
	9,893,658	7,545,732	265,656	4,211,436	3,990,620	(8,136,897)	17,770,205
未分配：							
遞延所得稅資產							328,585
預繳所得稅							111,427
資產總值							18,210,217
分部負債	4,785,633	4,751,877	183,030	120,711	3,650,450	(8,136,897)	5,354,804
未分配：							
遞延所得稅負債							768,435
借款							4,523,840
衍生金融工具							217,834
應繳所得稅							1,717,964
負債總額							12,582,877

6 物業、廠房及設備 — 本集團

	酒店樓宇及						總計
	建設中資產	裝修	機器	傢俱及設備	汽車	自用樓宇	
	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
成本							
於2011年1月1日	41,114	156,957	6,576	25,157	61,541	74,260	365,605
收購附屬公司(附註42)	—	—	—	240	3,020	—	3,260
添置	88,184	—	37	10,406	13,455	—	112,082
土地使用權攤銷	68	—	—	—	—	—	68
轉撥至投資物業(附註7)	—	(58,538)	—	—	—	—	(58,538)
出售	—	—	—	(96)	—	—	(96)
於2011年12月31日	129,366	98,419	6,613	35,707	78,016	74,260	422,381
累計折舊							
於2011年1月1日	—	(55,438)	(5,855)	(12,114)	(24,972)	(901)	(99,280)
年度支出	—	(14,619)	(382)	(4,668)	(11,052)	(4,052)	(34,773)
轉撥至投資物業(附註7)	—	36,320	—	—	—	—	36,320
出售	—	—	—	62	—	—	62
於2011年12月31日	—	(33,737)	(6,237)	(16,720)	(36,024)	(4,953)	(97,671)
賬面淨值							
於2011年12月31日	129,366	64,682	376	18,987	41,992	69,307	324,710
2010年12月31日							
	酒店樓宇及						總計
	建設中資產	裝修	機器	傢俱及設備	汽車	自用樓宇	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於2010年1月1日	36,543	156,957	6,576	16,934	34,959	—	251,969
添置	4,503	—	—	8,225	26,582	74,260	113,570
土地使用權攤銷	68	—	—	—	—	—	68
出售	—	—	—	(2)	—	—	(2)
於2010年12月31日	41,114	156,957	6,576	25,157	61,541	74,260	365,605
累計折舊							
於2010年1月1日	—	(40,592)	(5,537)	(9,030)	(18,092)	—	(73,251)
年度支出	—	(14,846)	(318)	(3,085)	(6,880)	(901)	(26,030)
出售	—	—	—	1	—	—	1
於2010年12月31日	—	(55,438)	(5,855)	(12,114)	(24,972)	(901)	(99,280)
賬面淨值							
於2010年12月31日	41,114	101,519	721	13,043	36,569	73,359	266,325

6 物業、廠房及設備 — 本集團(續)

物業、廠房及設備的折舊人民幣34,773,000元(2010年：人民幣26,030,000元)已於綜合收益表扣除。

於2011年12月31日，人民幣127,366,000元(2010年：人民幣150,083,000元)的若干樓宇已用作本集團借款的抵押(附註24)。

於截至2011年12月31日止年度內，建設中資產並無資本化利息(2010年：無)。

7 投資物業 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	4,004,372	2,694,840
添置	89,439	195,161
轉撥自遞延政府補助(附註23)	—	(20,554)
轉撥自土地使用權(附註9)	65,150	116,093
轉撥自物業、廠房及設備(附註6)	22,218	—
轉撥自發展中物業	—	15,375
轉撥自持有作銷售的已完成物業	770,801	197,856
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘(附註22)	141,782	—
公允值收益	1,753,846	812,050
出售	(452)	(6,449)
年末結餘	6,847,156	4,004,372

投資物業於各結算日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按公開市值及現有用途基準進行重估。估值乃按將現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及物業的復歸收入潛力計算，或假設該等物業均按現況交吉出售，並參考有關市場可得的可資比較的销售交易，按直接比較法計算。

本集團所持投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
在中國，按10至50年租約持有	6,847,156	4,004,372

於2011年12月31日，人民幣3,638,378,000元(2010年：人民幣1,650,825,000元)的投資物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

8 其他非流動資產 — 本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
土地使用權的預付款項或按金(附註(a))	4,021,671	1,044,819
收購附屬公司的預付款項(附註(b))	33,000	33,000
土地使用權已轉撥的物業的未攤銷發展成本(附註(c))	96,530	98,812
	4,151,201	1,176,631

附註：

- (a) 本集團就收購若干土地使用權已支付預付款項或按金，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，惟截至2011年12月31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年的經營租賃。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2011年12月31日未攤銷結餘為人民幣158,882,000元(2010年：人民幣162,477,000元)，乃入賬列作流動負債下來自客戶預付款。該等物業的成本於完成後自物業、廠房及設備下的建設中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。

9 土地使用權 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	2,733,120	2,010,768
添置	1,254,474	1,010,558
攤銷		
— 於物業、廠房及設備資本化	(68)	(68)
— 於發展中物業資本化	(45,674)	(46,833)
— 確認為開支	(5,134)	(6,570)
轉撥至銷售成本	(147,800)	(118,642)
轉撥至投資物業(附註7)	(65,150)	(116,093)
年末結餘	3,723,768	2,733,120
土地使用權		
— 有關非流動資產項下的物業、廠房及設備	22,533	23,147
— 有關流動資產項下發展作銷售用途的物業	3,701,235	2,709,973
	3,723,768	2,733,120
在香港以外地區，按下列年期的租約持有：		
50年以上	1,516,846	1,530,288
10至50年	2,206,922	1,202,832
	3,723,768	2,733,120

土地使用權包括購入權利以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)作物業發展的成本。

人民幣5,134,000元(2010年：人民幣6,570,000元)的土地使用權攤銷已於行政開支中扣除。

於2011年12月31日，人民幣2,301,259,000元(2010年：人民幣2,141,116,000元)的土地使用權已用作本集團借款的抵押(附註24)。

10 無形資產 — 本集團

無形資產包括因收購而產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	14,723	14,723
確認為開支的商譽減值(附註)	(7,503)	—
年末結餘	7,220	14,723

附註：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。

商譽減值測試

商譽根據業務分部分配至本集團已識別的現金產生單位。商譽按分部概述如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業發展	7,220	7,760
酒店經營業務	—	6,963
	7,220	14,723

現金產生單位的可收回金額乃根據由獨立專業合資格估值師釐定有關物業的公允值(減出售成本)或其使用價值的估計(以較高者為準)釐定。

11 發展中物業 — 本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	3,550,255	3,961,887
資本化利息	302,922	83,280
	3,853,177	4,045,167

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資本化利息		
年初結餘	83,280	28,903
添置	321,621	110,052
轉撥至銷售成本	(8,565)	(13,770)
轉撥至持有作銷售的已完成物業	(59,967)	(33,826)
轉撥至投資物業	(33,447)	(8,079)
	302,922	83,280

發展中物業全部位於中國。

於2011年12月31日，並無發展中物業(2010年：人民幣1,268,969,000元)已用作本集團借款的抵押(附註24)。

截至2011年12月31日止年度，借款的資本化利率為8.65%(2010年：5.52%)。

12 聯營公司 — 本集團

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，該附屬公司已於2011年7月31日收購一項位於日本的物業項目。

	截至2011年12月31日止年度 人民幣千元
年初結餘	—
注資	97,699
所佔業績	
— 期內虧損	(14,010)
年末結餘	83,689

本集團所佔該聯營公司的業績及綜合資產及負債總額列示如下：

	於2011年12月31日 人民幣千元	所持權益百分比
資產	89,462	
負債	5,773	
除稅後虧損	(14,010)	33.33%

13 合營企業 — 本集團

(a) 共同控制實體

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	446,318	144,851
所佔業績		
— 年度虧損	(4,958)	(2,092)
向共同控制實體注資(附註(a)及(b))	52,500	5,000
向一間共同控制實體墊款(附註(a))	—	65,050
向一名合營方墊款(附註(a))	—	60,070
收購一間共同控制實體(附註(c))	—	173,439
轉撥至分類為持作銷售的非流動資產(附註19)	(314,144)	—
年末結餘	179,716	446,318

13 合營企業 — 本集團(續)

(a) 共同控制實體(續)

附註：

- (a) 根據日期為2009年12月31日的協議，本集團同意與合營方福建南安官橋糧食城投資開發有限公司(「南安官橋糧食城」)合作開發一個項目。為完成交易，於2010年，南安官橋糧食城與本集團建立一個共同控制實體泉州明發華昌商業城開發建設有限公司(「泉州華昌」)，並根據其各自的股份百分比50%及50%分別注資人民幣5,000,000元。南安官橋糧食城將協助共同控制實體取得土地使用權。於2010年，本集團向南安官橋糧食城支付人民幣60,070,000元，作為初步土地成本，並直接就土地收購向共同控制實體墊款人民幣65,050,000元。於2011年1月5日，本集團與南安官橋糧食城根據其各自的股份百分比50%及50%分別向共同控制實體進一步注資人民幣50,000,000元。
- (b) 於2011年，本集團同意與合營方林書育先生建立一共同控制實體明勝(泉州)物業管理有限公司(「明勝泉州」)，並根據其各自的股份百分比50%及50%分別注資人民幣2,500,000元。
- (c) 根據本集團與一名第三方於2004年12月29日訂立的股權轉讓協議，本集團同意購買一間於中國廈門成立的公司的50%股權。本集團於2005年已支付人民幣145,000,000元作為預付款項。收購事項已於2008年4月20日完成。本集團於2010年進一步支付人民幣173,439,000元。

本集團於2011年12月31日的共同控制實體詳情載於附註39。

(b) 共同控制資產

如附註4(h)所述，本集團於一項位於廈門的共同控制項目的利潤及虧損及資產與負債中擁有70%權益，該共同控制項目從物業發展及物業投資。寶龍擁有該項目30%權益。下列金額乃本集團分佔該共同控制項目70%的資產及負債以及銷售額及業績。有關金額已計入綜合資產負債表及綜合收益表內：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產		
非流動資產	1,438,539	1,427,431
流動資產	547,333	483,227
	1,985,872	1,910,658
負債		
非流動負債	189,747	182,456
流動負債	466,067	459,657
	655,814	642,113
資產淨值	1,330,058	1,268,545

13 合營企業 — 本集團(續)

(b) 共同控制資產(續)

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	119,518	104,841
投資物業公允值收益	29,633	3,982
其他收益	9	44,060
開支	(87,647)	(82,400)
扣除所得稅後利潤	61,513	70,483
按比例於合營企業所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	687,774	589,185
— 財務擔保	1,069,202	204,577

14 持有作銷售的已完成物業 — 本集團

持有作銷售的已完成物業全部位於中國，租賃年期介乎40至70年。

於2011年12月31日，人民幣2,193,677,000元(2010年：人民幣119,890,000元)的持有作銷售已完成物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

於2011年12月31日，持有作銷售的已完成物業金額已扣除撥備約人民幣12,011,000元(2010年：人民幣12,011,000元)。

15 貿易及其他應收賬款及預付款項 — 本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	103,505	92,087
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(d))	(52,589)	(48,206)
貿易應收賬款 — 淨額	50,916	43,881
動遷成本的按金	738	9,422
預付第三方的墊款(附註(c))	68,363	153,706
其他應收賬款	122,811	142,337
建築成本的預付款項	111,664	70,472
預售所得款項的預繳營業稅	122,809	109,271
	477,301	529,089
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	(12,235)	(19,209)
即期部分	465,066	509,880

於2011年及2010年12月31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賬款的公允值與其賬面值相若。

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：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90日內	18,189	30,393
90日以上及1年內	26,727	17,325
1年以上及2年內	20,743	24,539
2年以上	37,846	19,830
	103,505	92,087

15 貿易及其他應收賬款及預付款項 — 本集團(續)

附註：(續)

(a) (續)

逾期但並無減值的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90日內	6,386	5,353
90日以上及1年內	1,518	3,154
1年以上及2年內	—	1,551
	7,904	10,058

於2011年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣7,904,000元(2010年：人民幣10,058,000元)於年度結束後已收回。

於2011年12月31日，人民幣52,589,000元(2010年：人民幣48,206,000元)的貿易應收賬款被視為已減值。

- (b) 非即期其他應收賬款代表銷售納入物業、廠房及設備的建築物的未結付所得款項，將在七年期間收取。該應收賬款已按照5.94%折現率將現金流量折現得出的公允值進行初始確認。
- (c) 預付第三方的墊款為無抵押及免息，惟一項於2010年12月31日人民幣40,000,000元的墊款須按年利率12%計息除外，該墊款已於2011年7月31日償還。
- (d) 貿易應收賬款的撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	48,206	51,329
應收賬款減值撥備增加／(撥回)	4,409	(146)
於年內註銷為不可收回的應收賬款	(26)	(2,977)
年終結餘	52,589	48,206

16 應收關連方款項(續)

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本公司		
控股股東控制的公司		
興盛集團	1	1

除屬貿易性質的於2011年12月31日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。

17 與非控股權益的往來結餘 — 本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收非控股權益款項：		
南安官橋糧食城(附註(a))	—	120,000
夢谷(香港)發展有限公司	—	18
	—	120,018
應付非控股權益款項：		
黃志堅先生	—	3,181
泰山貿易公司	16,211	16,211
黃亞三先生	—	4,233
美而實有限公司	64,481	—
	80,692	23,625

17 與非控股權益的往來結餘 — 本集團(續)

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收非控股權益款項：		
以人民幣計值	—	120,000
以港元計值	—	18
	—	120,018
應付非控股權益款項：		
以人民幣計值	80,692	16,211
以港元計值	—	7,414
	80,692	23,625

與非控股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) 墊款已由南安官橋糧食城於2011年償還。

18 現金及現金等價物／受限制現金

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本集團		
銀行及手頭現金：		
以人民幣計值	762,823	1,402,446
以港元計值	131,453	617,657
以美元計值	3,751	51,113
	898,027	2,071,216
減：受限制現金	(385,034)	(148,599)
現金及現金等價物總額	512,993	1,922,617
本公司		
銀行及手頭現金：		
以港元計值	5,464	445,357
以美元計值	8	9
現金及現金等價物總額	5,472	445,366

18 現金及現金等價物／受限制現金(續)

於2011年12月31日，本集團約人民幣100,000,000元(2010年：人民幣100,000,000元)的現金受到限制，存於若干銀行以為若干銀行借款提供擔保抵押(附註24)。

於2011年12月31日，本集團約人民幣40,404,000元(2010年：人民幣48,599,000元)的現金受到限制，存於若干銀行以為項目建設提供擔保抵押。

於2011年12月31日，本集團約人民幣244,630,000元(2010年：無)的現金為受限制現金並已存入若干銀行以為發出銀行承兌匯票提供擔保抵押。

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將外幣匯出中國，須受中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例所限制。

於2011年12月31日，銀行存款的加權平均實際利率為0.52%(2010年：0.35%)。

就現金流量表而言，現金及現金等價物及銀行透支包括下列各項：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
現金及現金等價物	512,993	1,922,617
銀行透支(附註24)	(15,461)	(16,771)
	497,532	1,905,846

19 分類為持有作銷售的非流動資產 — 本集團

本集團擬出售其於一共同控制實體的全部50%股權，惟進行出售前須符合若干條件。根據於2012年3月26日的一項董事會決議案，已與一第三方訂立轉讓協議以出售全部股權，代價為人民幣1,118,440,000元。於共同控制實體的投資的賬面總值人民幣314,144,000元已於2011年12月31日轉撥至分類為持有作銷售的非流動資產。

20 於附屬公司的投資 — 本公司

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—
應收附屬公司款項	3,985,757	2,418,186
	3,985,757	2,418,186

應收附屬公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。本公司的意向為應收附屬公司的款項只會於附屬公司擁有現金盈餘時才會收回。

於2011年12月31日的本集團附屬公司詳情載於附註39。

21 股本

	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1月1日、於2010年12月31日及於2011年12月31日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2010年1月1日及於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(附註(a))	0.1	60,000,000	6,000,000	5,019,000
就轉換可換股債券發行股份(附註(b))	0.1	3,470,969	347,097	283,442
於2011年12月31日	0.1	6,063,470,969	606,347,097	533,842,510

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。已發行普通股附帶的權利與其他已發行的股份相同(附註42)。
- (b) 截至2011年12月31日止年度，已按債券持有人的轉換要求發行合共3,470,969股每股面值0.1港元的普通股(附註24(c))，換股價為每股3.168港元。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。

於2011年12月31日後及直至2012年3月26日，已按債券持有人的轉換要求進一步發行合共29,980,057股每股面值0.1港元的普通股。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。

22 儲備

本集團

	合併儲備 人民幣千元 附註(a)	股份溢價賬 人民幣千元	重估盈餘 人民幣千元 附註(b)	權益持有人的 注資 人民幣千元 附註(d)	法定儲備 人民幣千元 附註(c)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日的結餘	146,601	1,041,801	158,643	209,196	125,509	3,327,183	5,008,933
年度利潤	—	—	—	—	—	1,596,967	1,596,967
其他全面收益							
— 轉撥業主自用物業時的重估盈餘， 扣除稅項(附註7)	—	—	106,336	—	—	—	106,336
本公司權益持有人應佔年度全面收益總額	—	—	106,336	—	—	1,596,967	1,703,303
就收購附屬公司發行普通股(附註21(a))	—	123,467	—	—	—	—	123,467
就轉換可換股債券發行普通股(附註24(c))	—	10,262	—	—	—	—	10,262
有關2010年的股息	—	(374,085)	—	—	—	—	(374,085)
於2011年12月31日的結餘	146,601	801,445	264,979	209,196	125,509	4,924,150	6,471,880
相等於：							
擬派末期股息							245,783
其他							6,226,097
							6,471,880

	合併儲備 人民幣千元 附註(a)	股份溢價賬 人民幣千元	重估盈餘 人民幣千元 附註(b)	權益持有人的 注資 人民幣千元 附註(d)	法定儲備 人民幣千元 附註(c)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	146,601	1,304,781	158,643	209,196	125,509	2,159,335	4,104,065
有關2009年的股息	—	(262,980)	—	—	—	—	(262,980)
本公司權益持有人應佔年度利潤／全面收益總額	—	—	—	—	—	1,167,848	1,167,848
於2010年12月31日的結餘	146,601	1,041,801	158,643	209,196	125,509	3,327,183	5,008,933

22 儲備(續)

本公司

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日的結餘	1,041,801	(56,007)	985,794
年度虧損	—	(360,953)	(360,953)
就收購附屬公司發行普通股(附註21(a))	123,467	—	123,467
就轉換可換股債券發行普通股(附註24(c))	10,262	—	10,262
有關2010年的股息	(374,085)	—	(374,085)
於2011年12月31日的結餘	801,445	(416,960)	384,485
代表			
擬派末期股息			245,783
其他			138,702
			384,485
	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	1,304,781	(50,447)	1,254,334
年度虧損	—	(5,560)	(5,560)
有關2009年的股息	(262,980)	—	(262,980)
於2010年12月31日的結餘	1,041,801	(56,007)	985,794

22 儲備(續)

附註：

- (a) 合併儲備指本公司於上市前在重組中所收購附屬公司的股本／繳入資本的面值總額。重組詳情載於本公司日期為2009年11月4日的招股章程。
- (b) 本集團的重估盈餘指業主自用物業轉撥為投資物業(將按公允值入賬)時賬面值與其公允值之間的差額。
- (c) 法定儲備指在中國註冊成立的公司根據中國的法規為未來發展而留存的儲備。法定儲備乃按照公司年度利潤的若干百分比進行分配，有關年度利潤乃基於法定財務報表所公佈的數據。
- (d) 根據日期為2008年9月29日的償還契據，控股股東同意豁免本集團應付的款項合共約238,673,000港元(相等於人民幣209,196,000元)，故本集團再毋須支付該款項。
- (e) 於2011年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣384,485,000元(2010年：人民幣985,794,000元)。

23 遞延政府補助 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	107,060	127,706
增加	962,070	—
攤銷，計入其他收益(附註30)	(117)	(92)
轉撥至投資物業(附註7)	—	(20,554)
年末結餘	1,069,013	107,060
代表：		
初始金額	1,101,890	139,820
累計攤銷	(12,323)	(12,206)
轉撥至投資物業(附註7)	(20,554)	(20,554)
賬面淨額	1,069,013	107,060

本集團所收取的政府補助分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
用作發展物業項目	1,101,890	139,820

24 借款

本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	3,954,785	3,315,299
可換股債券(附註(b)及(c))	2,205,674	1,134,604
	6,160,459	4,449,903
減：須於一年內償還的款項	(1,563,270)	(842,316)
	4,597,189	3,607,587
計入流動負債的借款		
銀行透支(附註18)	15,461	16,771
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	62,714	57,166
銀行借款 — 無抵押(附註(a))	223,793	—
長期借款的即期部分(附註(a))	1,563,270	842,316
	1,865,238	916,253

本公司

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	36,481	40,026
可換股債券(附註(b)及(c))	2,205,674	1,134,604
	2,242,155	1,174,630
減：須於一年內償還的款項	(61,810)	(45,436)
	2,180,345	1,129,194
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	16,214	9,667
銀行借款 — 無抵押(附註(a))	123,794	—
長期借款的即期部分(附註(a))	61,810	45,436
	201,818	55,103

24 借款(續)

(a) 借款

於2011年12月31日，本集團若干銀行借款人民幣2,407,000,000元(2010年：人民幣2,011,000,000元)乃以其土地使用權(附註9)、發展中物業(附註11)及持作出售的已完成物業(附註14)為抵押。

於2011年12月31日，本集團若干銀行借款人民幣1,516,499,000元(2010年：人民幣1,266,465,000元)乃由其樓宇(附註6)及投資物業(附註7)為抵押。於2011年12月31日，本集團若干銀行借款人民幣94,000,000元(2010年：人民幣95,000,000元)由其受限制現金為抵押(附註18)。

本集團借款面對的利率變動及合同重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2011年12月31日	1,142,713	1,274,131	2,180,345	4,597,189
於2010年12月31日	659,873	1,818,520	1,129,194	3,607,587
計入流動負債的借款：				
於2011年12月31日	945,426	919,812	—	1,865,238
於2010年12月31日	557,873	358,380	—	916,253

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
借款：		
1至2年	3,337,616	738,083
2至5年	955,403	2,351,054
5年以上	304,170	518,450
	4,597,189	3,607,587
須於5年內悉數償還	3,651,348	2,496,937
須於5年後悉數償還	945,841	1,110,650
	4,597,189	3,607,587

24 借款(續)

(a) 借款(續)

借款於2011年及2010年12月31日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2011年	2010年
銀行透支 — 港元	5.40%	5.40%
銀行借款 — 人民幣	6.59%	5.68%
可換股債券 — 港元	14.59%	13.44%

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日		
銀行借款(附註(i))	2,416,844	2,398,843
可換股債券(附註(ii))	2,180,345	1,852,875
	4,597,189	4,251,718
於2010年12月31日		
銀行借款(附註(i))	2,478,393	2,470,364
可換股債券(附註(ii))	1,129,194	1,152,392
	3,607,587	3,622,756

附註：

- (i) 於2011年12月31日，非流動銀行借款的公允值是按6.84% (2010年：6.08%) 的加權平均借貸利率計算的折現現金流量而釐定。
- (ii) 可換股債券的負債部分的公允值是按2011年及2010年12月31日的市場利率計算。

短期借款的賬面值與其公允值相若。

本集團的銀行借款以人民幣計值，而銀行透支以港元計值。

24 借款(續)

(b) 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月截止日期」)向Warburg Pincus & Co.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月截止日期起計五年到期，按面值的129.82%贖回，或可於2010年12月11日或之後至2015年12月3日止的任何時間按每股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Warburg Pincus & Co.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，惟(如有必要)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：

	本集團及本公司 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
負債部分所獲分配的交易成本	(3,496)
衍生金融工具(附註25)	(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32)	151,298
已付票息	(63,705)
匯兌收益	(52,791)
於2011年12月31日的負債部分	1,169,406

24 借款(續)

(c) 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月截止日期」)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月截止日期起計五年到期，可於2016年5月23日按本金的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債券持有人的選擇按每股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)2016年債券。

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。

於截至2011年12月31日止年度，本金額為11,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元的價格轉換為3,470,969股普通股，而賬面值為9,220,000港元(相等於人民幣7,514,000元)的2016年債券的相應負債部分，連同相應嵌入式衍生工具(附註25)則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價(附註21及附註22)。

於綜合資產負債表確認的2016年債券計算如下：

	本集團及本公司 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
負債部分所獲分配的交易成本	(17,681)
衍生金融工具(附註25)	(271,849)
初步確認時的負債部分	1,014,786
利息開支(附註32)	92,831
轉換可換股債券(附註21及附註22)	(7,514)
已付票息	(33,182)
匯兌收益	(30,653)
於2011年12月31日的負債部分	1,036,268

25 衍生金融工具

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	235,867	208,291
2016年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	425,430	—
認股權證(附註(b))	9,047	9,543
	670,344	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12月31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290,943,000港元(相等於人民幣235,867,000元)。於5月截止日期及2011年12月31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分別為325,139,000港元(相等於人民幣271,849,000元)及524,769,000港元(相等於人民幣425,430,000元)。公允值變動透過損益作出。

2011年，本金額為11,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元的價格轉換為3,470,969股普通股，而賬面值為3,726,000港元(相等於人民幣3,031,000元)的相應嵌入式衍生工具則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價(附註21及附註22)。

- (b) 於2010年12月10日，認股權證與2015年債券一併發行，戴德梁行於2010年12月31日及2011年12月31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11,159,000港元(相等於人民幣9,047,000元)。公允值變動透過損益作出。

26 遞延所得稅 — 本集團

遞延所得稅資產及負債當有法定可強制執行的權利作抵銷時，及當遞延所得稅涉及同一稅務機關時，方互相抵銷。經抵銷的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	211,876	220,645
— 將於12個月內收回	168,878	107,940
	380,754	328,585
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後償清	(1,304,391)	(768,435)
	(923,637)	(439,850)

26 遞延所得稅 — 本集團(續)

遞延所得稅負債的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	439,850	260,446
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘遞延稅項 (附註22)	35,446	—
在綜合收益表扣除(附註34)	448,341	179,404
年末結餘	923,637	439,850

截至2011年12月31日止年度未計及與同一稅務司法管轄區內的結餘抵銷的遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產

	確認銷售及 相關銷售成本 的暫時性差額 人民幣千元	確認土地增值稅 的暫時性差額 人民幣千元	確認稅項虧損 的暫時性差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日	46,310	208,241	89,777	344,328
計入綜合收益表	48,548	1,683	28,746	78,977
於2011年12月31日	94,858	209,924	118,523	423,305
於2010年1月1日	26,964	199,492	69,906	296,362
計入綜合收益表	19,346	8,749	19,871	47,966
於2010年12月31日	46,310	208,241	89,777	344,328

26 遞延所得稅 — 本集團(續)

遞延所得稅負債

	確認投資物業 的公允值收益 的暫時性差額 人民幣千元	重估盈餘的 暫時性差額 人民幣千元	確認銷售及 相關銷售成本 的暫時性差額 人民幣千元	若干附屬公司 未匯出盈利的 預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日	(549,289)	(64,824)	(19,922)	(150,143)	(784,178)
在綜合收益表(扣除)/計入 業主自用物業轉撥為投資物業時的 重估盈餘遞延稅項(附註22)	(445,191)	—	9,786	(91,913)	(527,318)
	—	(35,446)	—	—	(35,446)
於2011年12月31日	(994,480)	(100,270)	(10,136)	(242,056)	(1,346,942)
於2010年1月1日	(352,962)	(64,824)	(52,612)	(86,410)	(556,808)
在綜合收益表(扣除)/計入	(196,327)	—	32,690	(63,733)	(227,370)
於2010年12月31日	(549,289)	(64,824)	(19,922)	(150,143)	(784,178)

遞延所得稅由以稅務為基準的賬目及按照香港財務報告準則編製的財務報表於確認若干收益、成本及開支的時間差異產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差額，即綜合資產負債表中的資產或負債的賬面值與其稅基之間的差額。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就結轉稅項虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就於2011年12月31日的累計虧損人民幣163,236,000元(2010年：人民幣79,356,000元)確認於2011年12月31日的遞延所得稅資產人民幣40,809,000元(2010年：人民幣19,839,000元)。於2011年12月31日的人民幣367,000元、人民幣5,296,000元、人民幣8,092,000元、人民幣54,384,000元及人民幣83,880,000元累計虧損將分別於2012年、2013年、2014年、2015年及2016年屆滿。

27 貿易及其他應付賬款

本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	3,684,693	2,168,083
其他應付賬款(附註(b))	2,391,807	871,806
其他應繳稅項	124,671	153,711
	6,201,171	3,193,600

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90日內	3,486,284	2,085,437
90日以上及1年內	198,409	82,646
	3,684,693	2,168,083

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	1,365	1,133
收取客戶的超額款項及按金	458	22,543
收取租戶的按金	34,182	8,877
來自第三方的墊款(附註(i))	879,816	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
收購附屬公司的應付代價	88,802	—
未付專業費用	—	13,459
出售一間共同控制實體相關的已收預付款項(附註(ii))	1,136,359	—
應付合營方寶龍的款項	92,925	69,176
雜項	87,900	58,809
	2,391,807	871,806

27 貿易及其他應付賬款(續)

本集團(續)

(b) 其他應付賬款包括(續)：

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，惟來自南京國鼎投資置業有限公司(「國鼎」)人民幣150,000,000元的墊款須按12%的年利率計息，並須於接獲國鼎要求時償還除外。
- (ii) 已收預付款項與本集團計劃出售於一間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(附註19)。

本公司

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
其他應付賬款	20,395	13,459

28 應付關連方款項 — 本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
控股股東		
黃煥明先生	7,577	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」)	—	6,441
合營企業		
泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	23,550	—
	31,127	20,930

28 應付關連方款項 — 本集團(續)

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付關連公司款項：		
以人民幣計值	23,550	6,441
以港元計值	7,577	14,489
	31,127	20,930

於2010年12月31日，除屬貿易性質的應付南京千秋業款項外，應付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。

應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

29 其他負債及費用撥備 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	3,830	33,540
增加／(撥回)撥備	14,688	(29,494)
年內已動用	(3,106)	(216)
年末結餘	15,412	3,830
代表：		
已撥備金額	68,194	53,506
已動用金額	(52,782)	(49,676)
賬面淨額	15,412	3,830

29 其他負債及費用撥備 — 本集團(續)

其他負債及費用撥備分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
延誤交付物業撥備	15,412	3,830

金額乃就客戶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，並須定期對估算進行審閱。預期未來12個月將動用人民幣15,412,000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任何超出於2011年12月31日所撥備金額的重大虧損。

30 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	1,808	12,713
出售物業、廠房及設備收益	9	—
延遲交付物業的撥備撥回	—	29,494
匯兌收益淨額	58,155	16,140
出售投資物業收益	209	14,449
雜項	2,941	2,770
	63,122	75,566

附註：

- (a) 政府補助乃遞延政府補助的攤銷及直接計入綜合收益表的由不同地方政府給予若干附屬公司的其他補助收入。政府補助於本集團達成所附帶的條件時按其公允值確認。

由於提供政府補助須經地方政府按情況批准，故不能保證本集團將來仍可繼續享有該等補助。

31 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他經營開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬(附註(a))	119,295	98,301
核數師酬金	2,750	2,800
折舊	34,773	26,030
土地使用權攤銷	5,134	6,570
廣告、宣傳及佣金成本	90,402	80,766
已售物業成本	1,216,195	1,348,203
計入銷售成本的後續物業優化開支	—	209,818
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	157,507	145,217
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	15,920	11,639
酒店經營開支	44,666	41,619
慈善捐款	2,384	2,502
辦公室開支	67,708	46,625
專業費用	21,341	13,810
應收賬款減值撥備增加／(撥回)	4,409	(146)
商譽減值(附註10)	7,503	—
延遲交付物業撥備(附註29)	14,688	—
雜項	56,552	40,106
銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及 其他經營開支總額	1,861,227	2,073,860

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
工資及薪金	101,838	93,039
退休金成本 — 法定退休金	8,870	3,764
其他津貼及福利	8,587	1,498
	119,295	98,301

(b) 銷售物業的營業稅及其他徵費

本集團的中國公司須就銷售物業所得收益繳納5%營業稅及其他徵費。該等開支計入銷售成本。

32 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	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	14,066	11,085
— 持有至到期投資的利息收入	—	71
	14,066	11,156
銀行借款及透支的利息		
— 須於5年內悉數償還	(266,996)	(167,995)
— 須於5年後悉數償還	(20,713)	(23,794)
可換股債券的利息開支(附註24(b)及24(c))	(244,129)	(5,410)
減：資本化利息	321,621	110,051
融資成本	(210,217)	(87,148)
融資成本淨額	(196,151)	(75,992)

33 董事及五名最高薪人士的薪酬

(a) 董事薪酬

本公司各執行董事於截至2011年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	僱主對退休		董事		總計	
	袍金 人民幣千元	工資 人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	花紅 人民幣千元		離職補償 人民幣千元
執行董事						
黃煥明先生	—	120	—	—	—	120
黃慶祝先生	—	120	—	—	—	120
黃連春先生	—	42	—	—	—	42
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	173	—	—	—	—	173
戴亦一先生	141	—	—	—	—	141
屈文洲先生	141	—	—	—	—	141
	455	282	—	—	—	737

本公司各執行董事於截至2010年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	僱主對退休		董事		總計	
	袍金 人民幣千元	工資 人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	花紅 人民幣千元		離職補償 人民幣千元
執行董事						
黃煥明先生	—	426	10	18,540	—	18,976
黃慶祝先生	—	426	10	5,056	—	5,492
黃連春先生	—	42	—	5,056	—	5,098
黃麗水先生	—	—	—	5,056	—	5,056
非執行董事						
遲淼先生	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事						
黃保欣先生	170	—	—	—	—	170
戴亦一先生	136	—	—	—	—	136
林涌先生	136	—	—	—	—	136
屈文洲先生	56	—	—	—	—	56
	498	894	20	33,708	—	35,120

於截至2011年及2010年12月31日止年度，概無薪酬支付予非執行董事。

33 董事及五名最高薪人士的薪酬(續)

(b) 五位最高薪人士

於截至2011年12月31日止年度，五名最高薪人士均非本公司董事(2010年：五名最高薪人士中有四名為本公司董事)，彼等薪酬已於上述分析中反映。

於截至2011年12月31日止年度，五名最高薪人士(2010年：其餘一名最高薪人士)的薪酬總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
基本工資及津貼	5,202	1,021
花紅	—	—
退休計劃供款	418	10
	5,620	1,031

於截至2011年及2010年12月31日止年度，全部最高薪非董事人士的薪酬範圍如下。

薪酬範圍	人數	
	2011年	2010年
500,001港元至1,000,000港元	4	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—

34 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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	243,850	325,675
— 中國土地增值稅	237,911	43,755
	481,761	369,430
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	356,428	115,671
— 中國預扣所得稅	91,913	63,733
	448,341	179,404
	930,102	548,834

本集團扣除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團各公司的本國頒佈稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
扣除所得稅前利潤	2,535,757	1,713,259
減：中國土地增值稅	(237,911)	(43,755)
	2,297,846	1,669,504
按中國企業所得稅稅率25%計算	574,462	417,376
優惠稅率減省的稅項	(431)	(239)
不能扣減所得稅開支的影響(附註)	22,726	16,145
毋須課稅的收入	(17,449)	(5,532)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	20,970	13,596
	600,278	441,346
中國企業所得稅	237,911	43,755
中國土地增值稅	91,913	63,733
中國預扣所得稅		
稅項支出總額	930,102	548,834

附註：不能扣減所得稅開支的影響主要來自若干集團內或關連方交易、捐贈開支、可換股債券利息開支及衍生金融工具的公允價值虧損。

34 所得稅開支(續)

香港利得稅

由於本集團於截至2011年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2010年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

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12月31日止年度，於中國廈門市成立的附屬公司可享有優惠稅率24%(2010年：22%)。

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。

截至2011年及2010年12月31日止年度，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%繳納土地增值稅。

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，在中國境外成立的直屬控股公司於其中國投資的公司自2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，須繳納10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直屬控股公司成立於香港，在取得地方稅務部門的批准後，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，本集團應用5%稅率累計中國預扣所得稅。

35 股息

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股5.0港仙(2010年：7.5港仙)	245,783	382,905

於2012年3月26日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發末期股息每股普通股5.0港仙(2010年：7.5港仙)。擬派股息並無於本財務報表反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後，將反映為截至2012年12月31日止年度的撥付股份溢價。

36 每股盈利

(a) 基本

截至2011年及2010年12月31日止年度每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,596,967	1,167,848
已發行普通股加權平均數(千股)	6,037,173	6,000,000
每股基本盈利(人民幣分)	26.5	19.5

(b) 攤薄

每股攤薄盈利是透過調整已發行普通股加權平均數，以假設轉換所有具潛在攤薄作用的普通股計算得出。本公司擁有兩類具潛在攤薄作用的普通股：可換股債券及認股權證。假設可換股債券已轉換成普通股，而純利已經調整以抵銷利息開支減稅項影響。就認股權證而言，本公司已作出計算，以根據認股權證所附的認購權的貨幣價值，釐定可購入的股份數目。上述所計算的股份數目其後會與假設認股權證獲行使而發行的股份數目進行比較。

36 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

截至2011年及2010年12月31日止年度，由於有關年度／期間內普通股的平均市價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具反攤薄影響。

	截至12月31日止年度	
	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	1,596,967	1,167,848
可換股債券利息開支(扣除稅項)	102,397	—
可換股債券匯兌收益		
— 負債部分	(83,444)	—
可換股債券公允值變動		
— 嵌入式衍生工具	184,189	—
用於釐定每股攤薄盈利的利潤	1,800,109	1,167,848
已發行普通股加權平均數(千股)	6,037,173	6,000,000
就轉換可換股債券作出的調整(千股)	833,849	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	6,871,022	6,000,000
每股攤薄盈利(人民幣分)	26.2	19.5

37 經營所用的現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
扣除所得稅前年度利潤	2,535,757	1,713,259
調整項目：		
利息收入	(14,066)	(11,156)
利息開支	210,217	87,148
折舊	34,773	26,030
所佔業績：		
— 一間聯營公司	14,010	—
— 共同控制實體	4,958	2,092
土地使用權攤銷	5,134	6,570
其他非流動資產攤銷	2,280	2,280
投資物業的公允值收益	(1,753,846)	(812,050)
按公允值計入損益的金融負債	183,693	30,285
應收款項減值撥備增加／(撥回)	4,409	(146)
出售物業、廠房及設備虧損	14	1
商譽減值	7,503	—
現金匯兌虧損	29,929	27,118
	1,264,765	1,071,431
營運資金變動：		
發展中物業及持有作銷售的已完成物業	(3,322,239)	(2,572,285)
土地使用權	(2,180,613)	(1,593,784)
受限制現金	(236,435)	(48,599)
貿易及其他應收賬款及預付款項	(60,279)	(37,299)
貿易及其他應付賬款	1,470,864	1,046,355
來自客戶的預付款	57,612	167,465
經營所用的現金淨額	(3,006,325)	(1,966,716)

38 退休金 — 界定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款乃按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

本集團亦根據強積金計劃的規則及規例為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員相關收入總額的5%此最低法定供款要求作出。

僱員的退休計劃供款已於本集團截至2011年12月31日止年度的綜合收益表處理，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
計劃供款總額	8,870	3,764

39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體

本集團附屬公司、聯營公司及共同控制實體於2011年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及繳足資本	於12月31日持有的實際權益		主要業務
					2011年	2010年	
附屬公司 — 於中國成立							
明發集團有限公司	2001年11月6日	外資企業	1,000,000,000港元	1,000,000,000港元	100%	100%	物業發展及投資控股
廈門明發集團有限公司	1998年1月7日	國內企業	人民幣80,000,000元	人民幣80,000,000元	100%	100%	物業發展
江蘇明發工業原料城有限公司	2005年6月21日	外資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	100%	100%	發展物流中心
南京明發科技商務城建設發展有限公司	2005年9月9日	外資企業	108,980,000美元	108,980,000美元	100%	100%	發展商業中心
明發集團(漳州)房地產開發有限公司	2007年2月13日	中外合資企業	230,000,000港元	230,000,000港元	100%	100%	物業發展
明發集團無錫房地產開發有限公司	2003年12月12日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	70%	70%	物業發展
明發集團揚州房地產開發有限公司	2006年10月18日	中外合資企業	110,000,000美元	110,000,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團(合肥)房地產開發有限公司	2005年11月1日	中外合資企業	29,990,000美元	29,990,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團南京房地產開發有限公司	2002年7月12日	中外合資企業	48,452,468美元	48,452,468美元	100%	100%	物業發展
南京珍珠泉明發度假村大酒店有限公司	2004年9月15日	中外合資企業	14,804,000美元	14,804,000美元	100%	100%	酒店經營
廈門明發大酒店有限公司	1999年12月14日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業投資
南京明發江景公寓酒店有限公司	2004年9月16日	外資企業	2,880,000美元	2,880,000美元	100%	100%	酒店經營
廈門明發房地產開發有限公司	1994年10月21日	外資企業	人民幣16,680,000元	人民幣16,680,000元	100%	100%	物業發展
廈門明勝投資管理有限公司	2006年4月18日	外資企業	68,000,000港元	68,000,000港元	100%	100%	物業管理

39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及繳足資本	於12月31日持有的實際權益		主要業務
					2011年	2010年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
廈門明發傢俱工業有限公司	1994年9月5日	中外合資企業	人民幣8,880,000元	人民幣8,880,000元	100%	100%	傢俱製造
南京明發傢俱製造有限公司	2005年10月27日	外資企業	2,000,000美元	2,000,000美元	100%	100%	傢俱製造
南安明發海產食品物流基地建設有限公司	2008年6月12日	國內企業	人民幣6,000,000元	人民幣6,000,000元	100%	100%	物業發展
南京市恒信房地產開發有限公司	2006年11月28日	國內企業	人民幣8,000,000元	人民幣8,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團上海實業有限公司	2007年1月10日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業發展
南京明發化工倉儲有限公司(附註(a))	2005年9月7日	外資企業	7,250,000美元	1,100,000美元	50%	50%	發展物流中心
南京明發新河灣大酒店有限公司(原名:南京明發星河灣大酒店有限公司)	2007年12月17日	外資企業	23,500,000美元	23,500,000美元	100%	100%	酒店經營
聯豐(廈門)傢俱城有限公司	1993年9月15日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業投資
南京市洪瀨鎮鎮區建設有限公司	1998年10月18日	國內企業	人民幣30,080,000元	人民幣30,080,000元	100%	100%	物業發展
泉州明發大酒店有限公司	1998年8月25日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	酒店經營
南京春和電子有限公司	2007年4月11日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	發展商業中心
南京立昌光電科技有限公司	2007年4月10日	國內企業	人民幣12,000,000元	人民幣12,000,000元	100%	100%	發展商業中心
南京聯昌機電有限公司	2007年4月13日	國內企業	人民幣15,000,000元	人民幣15,000,000元	100%	100%	發展商業中心
淮安明發房地產開發有限公司	2008年1月28日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業發展
廈門建勤房地產開發有限公司	2002年5月16日	外資企業	8,000,000港元	8,000,000港元	100%	100%	物業發展
廈門瑞豐光電科技有限公司	2004年12月16日	外資企業	10,000,000港元	10,000,000港元	100%	100%	物業發展

39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及繳足資本	於12月31日持有的實際權益		主要業務
					2011年	2010年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
南京明發科技光電實業發展有限公司	2006年5月19日	外資企業	10,000,000美元	1,504,875美元	100%	100%	工業製造
無錫明華房地產開發有限公司	2006年12月12日	外資企業	人民幣180,000,000元	人民幣180,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團北京房地產開發有限公司	2009年10月22日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展
鎮江漢翔房地產有限公司	2005年3月16日	外資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團天津房地產開發有限公司	2010年2月10日	國內企業	人民幣200,000,000元	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業發展
明發集團(瀋陽)房地產開發有限公司	2010年3月24日	國內企業	30,000,000美元	30,000,000美元	100%	100%	物業發展
創意產業園(瀋陽)房地產開發有限公司	2010年3月24日	外資企業	50,000,000美元	5,000,000美元	100%	100%	物業發展
明勝(合肥)物業經營管理有限公司	2010年6月2日	外資企業	5,000,000港元	1,000,000港元	100%	100%	物業發展
明勝(揚州)商業管理有限公司	2010年4月26日	外資企業	5,800,000港元	870,000港元	100%	100%	物業發展
明勝(無錫)經營管理有限公司	2010年7月15日	外資企業	5,000,000港元	1,000,000港元	100%	100%	物業發展
明發集團成都房地產開發有限公司	2010年7月2日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展
明勝(漳州)物業經營管理有限公司	2010年5月21日	外資企業	5,000,000港元	1,000,000港元	100%	100%	物業發展
明勝(南京)商業管理有限公司	2010年11月15日	外資企業	2,000,000美元	2,000,000美元	100%	100%	物業發展
惠州富之真工貿實業發展有限公司	2011年10月31日	外資企業	11,200,000美元	11,200,000美元	80%	—	物業發展
惠州富之真工貿實業有限公司	2011年10月31日	外資企業	23,500,000美元	16,346,373美元	80%	—	物業發展
明發集團(長沙)房地產開發有限公司	2011年5月3日	外資企業	15,500,000美元	2,325,000美元	100%	—	物業發展
揚州明發大酒店有限公司	2011年7月18日	外資企業	10,000,000美元	10,000,000美元	100%	—	酒店經營

39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及繳足資本	於12月31日持有的實際權益		主要業務
					2011年	2010年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
明發集團(泰州)房地產開發有限公司	2011年8月11日	外資企業	49,500,000美元	34,030,000美元	100%	—	物業發展
明發集團(天津濱海新區)房地產開發有限公司	2011年9月8日	外資企業	30,000,000美元	—	100%	—	物業發展
廈門明發戴斯酒店管理有限公司	2011年11月4日	外資企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	—	酒店管理
淮安明發國際大酒店有限公司	2011年11月16日	外資企業	20,000,000美元	10,000,000美元	100%	—	酒店經營
附屬公司 — 於香港註冊成立							
明發集團(香港)有限公司	2000年10月25日	有限責任公司	200,000,000港元	80,000,000港元	100%	100%	投資控股
香港明發瑞豐科技光電有限公司	2004年9月28日	有限責任公司	2,000,000港元	2,000,000港元	100%	100%	投資控股
香港明華投資發展公司	2008年1月25日	合夥企業	—	—	100%	100%	投資控股
香港盈輝集團有限公司	2007年12月4日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
香港明發華慶投資集團有限公司	2005年8月23日	有限責任公司	300,000,000港元	300,000,000港元	70%	70%	投資控股
香港名勝資產管理集團有限公司	2009年9月10日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	100%	100%	投資控股
創意產業園(中國)發展有限公司(附註(b))	2010年2月18日	有限責任公司	100,000港元	100,000港元	—	80%	投資控股
都運時發展有限公司	2011年10月31日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	80%	—	投資控股
明發集團房地產有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發集團建設有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發集團發展有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發物業投資有限公司	2010年8月3日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	100%	100%	投資控股

39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及繳足資本	於12月31日持有 的實際權益		主要業務
					2011年	2010年	
附屬公司 — 於香港註冊成立(續)							
明發集團金融投資有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發集團財務有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發集團土地開發有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發集團建築工程有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發集團(中國)城市綜合體建設有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發集團(中國)旅遊地產開發有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發集團(中國)商業地產開發有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發集團(中國)新城鎮建設有限公司	2011年5月3日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立							
利盈投資有限公司*	2007年11月21日	有限責任公司	50,000美元	11,100美元	100%	100%	投資控股
輝德集團有限公司*	2007年10月30日	有限責任公司	50,000美元	10,000美元	100%	100%	投資控股
添高國際有限公司*	2007年10月30日	有限責任公司	50,000美元	10,000美元	100%	100%	投資控股
港俊有限公司*	2010年3月26日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
成冠有限公司*	2010年3月26日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
明望有限公司*	2010年3月18日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
建茂有限公司*	2010年11月19日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股

* 由本公司直接持有

39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及繳足資本	於12月31日持有的實際權益		主要業務
					2011年	2010年	
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立(續)							
兆興有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
越發投資有限公司*	2010年11月17日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
日順有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
好發有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
利發集團有限公司*	2011年3月10日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	—	投資控股
質發控股有限公司*	2011年3月11日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	—	投資控股
龍旺控股有限公司*	2011年3月22日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	—	投資控股
英盛控股有限公司*	2011年3月25日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	—	投資控股
勇發集團有限公司*	2011年3月25日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	—	投資控股
聯營公司 — 於英屬處女群島註冊成立							
鈞濠有限公司(附註(c))	2011年6月20日	有限責任公司	45,000,000美元	45,000,000美元	33.33%	—	投資控股
共同控制實體 — 於中國成立							
廈門龍祥房地產開發有限公司	2001年6月29日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	50%	50%	物業發展
泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	2010年3月12日	國內企業	人民幣110,000,000元	人民幣110,000,000元	50%	50%	物業發展
明勝(泉州)物業管理有限公司	2011年11月18日	中外合資企業	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	50%	—	物業發展
* 本公司直接持有							

附註：

- (a) 本公司董事認為，由於本集團在董事會會議上擁有支配權而有權決定南京明發化工倉儲有限公司的財政及營運政策，因此，該公司被視為本集團的附屬公司。
- (b) 80%股權已由本集團於2011年7月13日出售。
- (c) 33%股權已由本集團於2011年6月20日取得。

40 財務擔保

於2011年12月31日，本集團擁有以下財務擔保。

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保	(a)	3,227,283	1,861,163

附註：

- (a) 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。

41 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已授權但未訂約	71,230	546,057
已訂約但未撥備		
— 物業、廠房及設備	3,145	6,755
— 由本集團發展作銷售用途的物業	1,579,558	1,238,174
— 土地使用權	3,075,255	1,829,827
	4,657,958	3,074,756

41 承擔(續)

(b) 股本投資承擔

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 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8(b))	10,000	10,000
— 收購一間位於蘭州的附屬公司(附註(i))	76,185	—
	86,185	10,000

附註：

- (i) 根據本集團與一第三方於2011年訂立的股權轉讓協議，本集團同意購買一間於中國蘭州成立的公司51%股權，代價約為人民幣76,185,000元。於2011年12月31日，並無向第三方支付任何預付款項，故收購事項尚未完成。

(c) 經營租賃承擔

根據有關樓宇的不可撤銷經營租賃，應付未來最低租賃款項總額如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年內	11,696	7,041
二至五年	14,671	19,070
	26,367	26,111

(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賃，應收未來最低租賃租金總額如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年內	117,783	66,897
二至五年	549,019	272,781
五年後	1,222,723	599,882
	1,889,525	939,560

42 收購附屬公司

於2011年10月31日，本集團以現金代價約650,000,000港元及通過發行60,000,000股本公司普通股份的權益代價完成收購都運時發展有限公司及其附屬公司80%股權。於2011年，本集團已支付現金460,925,000港元(相當於人民幣380,503,000元)並已發行60,000,000股本公司普通股。已發行股份的公允值為153,600,000港元(相當於人民幣128,486,400元)，乃基於2011年5月12日已公佈的股價而釐定。董事認為此次收購實質上屬一項資產收購而非業務合併，因此於完成交易日期按其各自購買價值直接於本集團綜合財務報表內將相關資產及負債綜合入賬。

所收購的資產及負債如下：

	購買價值 人民幣千元
土地使用權	834,394
物業、廠房及設備	3,260
現金及現金等價物	679
貿易及其他應收賬款	6,677
貿易及其他應付賬款	(14,742)
借款	(2,428)
總資產淨值	827,840
所收購資產淨值(80%)	662,272
總代價	662,272
減：以權益結算的購買代價(60,000,000股普通股)	(128,486)
未付現金代價	(153,283)
已以現金結算的購買代價	380,503
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	(679)
收購產生的現金流出	379,824

43 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

之前，倘一方有能力直接或間接控制其他方，或在其他方作出財務及營運決定時可行使重大影響力，則被視為關連方。倘受到共同控制，則亦視為具有關連。根據於二零一一年一月一日起生效之經修訂香港會計準則第24號「關連方披露」，由於關連方之定義有變，故關連方之範圍因而擴大。例如，一實體現時被視為與其母公司之聯營公司具有關連。同樣地，倘兩個實體均為一第三方實體之合營企業(或其中一個實體為聯營公司而另一個則為合營企業)，則該兩個實體均被視為具有關連。此外，倘一個實體由屬於另一實體主要管理人員之一的個人所控制，則兩個實體均被視為具有關連。另一方面，附屬公司及聯營方的非控股權益不再被視為關連方，惟符合經修訂香港會計準則第24號項下新定義則屬例外。新定義並無對本集團關連方交易之披露造成影響，因為本集團並無與該等目前屬於已擴大關連方定義範圍內之新增關連方進行任何交易。

(i) 控股股東

黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生及黃連春先生，而陳碧華女士乃黃煥明先生的配偶，為控股股東的代名人。

(ii) 控股股東控制的公司

廈門市明發物業發展有限公司*
興盛集團有限公司
華運集團有限公司
朝達控股有限公司
日新控股有限公司
隆福集團有限公司
運訊國際有限公司

(iii) 共同董事

明發集團南京千秋業水泥製品有限公司*

* 該等公司於出售前為本集團的附屬公司。

43 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易

除財務報表所披露者外，本集團與關連方進行了以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
持續交易		
— 向南京千秋業購買建材	—	7,421

(c) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	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	5,508	37,804
退休計劃供款	299	41
	5,807	37,845

44 報告期後事項

根據本集團與一名第三方於2012年1月18日訂立的股權轉讓協議，本集團同意向該名第三方出售其全資附屬公司江蘇明發工業原料城有限公司49%的股權，代價為人民幣1,053,500,000元。

根據日期為2012年3月26日的董事會決議案，本集團決定按代價人民幣1,118,440,000元向第三方出售其於共同控制實體的全部50%股本權益。總賬面值人民幣314,144,000元與共同控制實體相關的投資已分類為於2011年12月31日的持有作銷售的非流動資產。

45 批准及授權刊發財務報表

本公司董事會已於2012年3月26日批准及授權刊發綜合財務報表。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產、負債及少數股東權益概要乃摘錄自己刊發的經審核財務報表，並在適當情況下重列或重新分類。

業績

	截至12月31日止年度				
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收益	2,978,828	3,007,872	3,681,027	2,061,065	2,168,677
除稅前利潤	2,535,757	1,713,259	1,865,612	956,752	973,467
所得稅	(930,102)	(548,834)	(881,346)	(546,257)	(565,599)
年度利潤	1,605,655	1,164,425	984,266	410,495	407,868
應佔：					
本公司權益持有人	1,596,967	1,167,848	987,461	448,413	415,328
非控股權益	8,688	(3,423)	(3,195)	(31,463)	427
	1,605,655	1,164,425	984,266	416,950	415,755

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
總資產	26,862,787	18,210,217	12,895,854	10,125,488	9,336,006
總負債	(19,592,958)	(12,582,877)	(8,119,977)	(8,261,898)	(8,147,646)
非控制股本權益	(264,106)	(89,867)	(63,272)	(66,467)	(123,530)
	7,005,723	5,537,473	4,632,605	1,797,123	1,064,830