

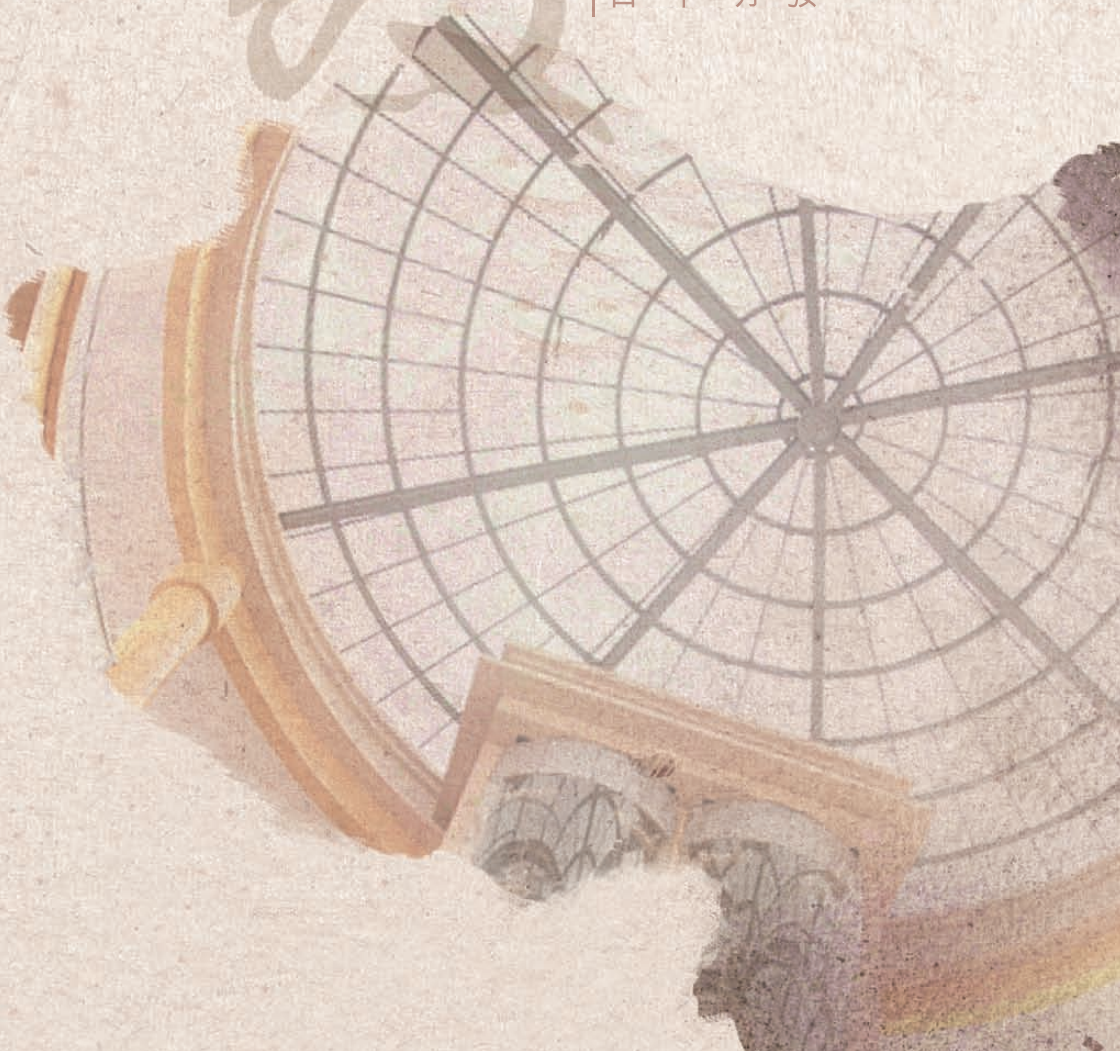


明发集团
MINGFA GROUP

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

2012 中期報告

| 財 富 中 國
| 百 年 明 發





目錄

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

公司資料

董事會

執行董事

黃煥明先生(主席)

黃慶祝先生

黃連春先生

黃麗水先生

非執行董事

遲淼先生

獨立非執行董事

黃保欣先生

戴亦一先生

屈文洲先生

審核委員會

屈文洲先生(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

公司秘書

潘永存先生 (FCCA)

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

公司資料

主要證券過戶及登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman)

Limited

Butterfield House

68 Fort Street

P.O. Box 609

Grand Cayman KY1-1107

Cayman Islands

香港證券過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港法律顧問

普衡律師事務所

香港

花園道1號

中銀大廈21-22樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港

中環

太子大廈22樓

公關顧問

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司

香港

夏慤道18號

海富中心第1期29樓A室

財務概要

未經審核 截至6月30日止六個月

	2012年	2011年	降幅百分比
收益(人民幣百萬元)	852.3	1,587.5	46.3%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	593.8	1,340.9	55.7%
每股基本盈利(人民幣分)	9.8	22.3	56.1%
每股中期股息(人民幣元)	零	零	

明發集團(國際)有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)謹此宣告本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2012年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同去年同期的比較金額。

管理層討論及分析

截至2012年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收益約為人民幣8.523億元，較2011年同期下降46.3%。截至2012年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣5.938億元，較2011年同期下降55.7%。截至2012年6月30日止六個月，未經審核每股基本盈利為人民幣9.8分，較2011年同期下降56.1%。

董事會建議不派付截至2012年6月30日止六個月的任何中期股息。

業務回顧

銷售及收益

截至2012年6月30日止六個月的銷售額約為人民幣8.523億元(2011年同期：約人民幣15.875億元)，降幅為46.3%。

截至2012年6月30日止六個月的毛利約為人民幣3.988億元(2011年同期：約人民幣7.976億元)，降幅為50.0%。毛利下降的主要原因是完成後出售並交付的物業面積減少，其中於截至2012年6月30日止六個月及截至2011年6月30日止六個月出售及交付的總建築面積(「**總建築面積**」)分別為104,096平方米及179,586平方米，相等於42.0%的降幅。

就截至2012年6月30日止六個月確認的銷售而言，本集團實現的每平方米平均售價(「**平均售價**」)為人民幣7,000元，較2011年同期的每平方米平均售價人民幣8,412.7元下降16.8%。平均售價下降的主要原因是物業組合改變。截至2012年6月30日止六個月，約57%的銷售產生自住宅物業，而2011年同期為約41%。住宅物業的平均售價低於商用物業。

截至2012年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣5.938億元(2011年同期：約人民幣13.409億元)，較2011年同期下降55.7%。利潤下降的主要原因是截至2012年6月30日止六個月交付的總建築面積減少導致銷售額及毛利下降，以及投資物業的公允值收益減少。

管理層討論及分析

分部資料

以下分析各個分部所產生的營業額：

截至下列日期止六個月	物業投資					總計 人民幣百萬元
	商用物業 人民幣百萬元	住宅物業 人民幣百萬元	及管理 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元		
2012年6月30日	311.2	417.5	101.5	22.1		852.3
2011年6月30日	898.7	612.2	48.8	27.8		1,587.5

預售物業

於2012年6月30日，本集團已向買家預售的物業的合計總建築面積為565,345平方米。本集團所預售的物業詳情、本集團的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%	28,414
南京	南京明發商業廣場	100%	2,526
南京	南京明發城市廣場	100%	45,504
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,410
無錫	無錫明發國際新城	100%	61,868
廈門	廈門明發商業廣場	70%	4,300
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	52,827
揚州	揚州明發商業廣場	100%	4,166
合肥	合肥明發商業廣場	100%	26,718
漳州	漳州明發商業廣場	100%	236,397
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	3,536
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	33,477
淮安	淮安明發商業廣場	100%	27,803
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	34,399
總計			565,345

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		狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
		完成日期	物業種類			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
廈門明發家庭	位於福建省廈門市湖裡區 江頭居住區	2004年12月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	5,529	3,656	100%	3,656
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	17,657	100%	17,657
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區 前埔連前東路北側	2005年4月	住宅/寫字樓	已完成	10,257	2,232	100%	2,232
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區 前埔連前路南側	2002年2月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	26,016	21,598	100%	21,598
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區 嘉禾路與連前路西北側	2007年10月	商用/寫字樓/ 酒店	已完成	166,775	39,398	70%	27,579
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	383	100%	383

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3)	總建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 的權益 (平方米)	
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	255,610	100%	255,610
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區 丁簫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	115,370	100%	115,370
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	439,694	70%	307,786
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	352,991	100%	352,991
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	251,233	100%	251,233
洪瀾明發商業中心	位於福建省南安市洪瀾區	2012年6月	住宅 / 商用	已完成	27,065	28,375	100%	28,375
小計					2,209,172	1,574,900		1,431,173

管理層討論及分析

名稱	地址	實際/估計		狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售	本集團 的權益 (平方米)	應佔 總建築面積 (平方米)
		完成日期	物業種類			總建築面積 (平方米) (附註3)		
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	於2011年12月及2012年6月分 別有總建築面積128,345平 方米及總建築面積39,805 平方米獲授予竣工驗收證 書。餘下總建築面積 131,370平方米將於2012 年12月完成	128,683	236,789	100%	236,789
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖裡區 沿海景觀環海路西側 五緣灣大橋南側	2013年3月	酒店	約50%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70%的建造工程已完成	223,589	575,967	100%	575,967
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40%的建造工程已完成	296,702	392,847	100%	392,847
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

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	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃	本集團	應佔
						及可銷售 總建築面積 (平方米) (附註4)		
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2013年12月	住宅/商用	約30%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40%的建造工程已完成	258,297	549,561	100%	549,561
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	建造工程已於2012年6月開始	292,487	845,316	100%	845,316
小計					1,488,843	3,551,233		3,551,233

管理層討論及分析

名稱	地址	實際／估計完成		狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售	本集團 的權益 (平方米)	應佔
		日期	物業種類			總建築面積 (平方米) (附註4)		總建築面積 (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路龍山	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
惠州新物業	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
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
小計					1,407,948	2,809,060		2,172,700

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			
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)	本集團的權益 (平方米)	應佔總建築面積 (平方米)
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業								
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2014年12月	工業	空置	19,909	103,921	100%	103,921
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滬宜公路東	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
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
龍海市紫雲區發展項目	位於福建省漳州龍海市榜山鎮柯坑村	2015年6月	住宅／商用	空置	78,622	277,762	100%	277,762
小計					693,906	1,824,650		1,824,650
合計土地儲備					5,799,869	9,759,843		8,979,756

附註：

1. 已完成物業指已於2012年6月30日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。

管理層討論及分析

2. 發展中物業指已於2012年6月30日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(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)	與租戶的 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北側	商用	102,952	8-20年	70%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭路的交匯處	商用	135,436	10-15年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興安工業園	工業	62,131	18年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	4,121	3-9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8-15年	100%
廈門聯豐家俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%

管理層討論及分析

名稱	地址	現有用途	應佔 總建築 面積 (平方米)	與租戶的 租賃年期	本集團應佔的 物業權益百分比
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	在建中	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	6,695	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	92,465	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	37,362	15年	100%
合計			1,081,244		

管理層討論及分析

收購框架協議

於2012年6月30日，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**」)。所有諒解備忘錄均於2012年前已簽署。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。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
南京明發傢俱城(附註1)	江蘇省南京市	2005年5月1日	83,334	53,408
南京明發濱江新城二區	江蘇省南京市	2007年8月16日	230,001	400,000
淮安明發國際工業原料城和 明發國際城(附註2)	江蘇省淮安市	2007年11月28日	666,670	1,180,219
天津天津明發國際城	天津市	2009年12月6日	1,533,341	3,000,000
瀋陽創意產業園(附註3)	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	912,005	2,000,000
瀋陽商住項目(附註4)	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	142,800	714,000
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年10月20日	427,332	1,281,996
長沙市望城縣濱水新城商業 中心項目	湖南省長沙市	2010年12月1日	316,154	1,106,539

管理層討論及分析

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
江蘇泰州明發城市綜合體項目(附註5)	江蘇省泰州市	2010年12月22日	1,466,674	3,666,685
天津城市綜合體項目(附註6)	天津市	2011年3月9日	280,000	560,000
瀋陽明發綜合科技園	遼寧省瀋陽市	2011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。該等土地位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約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經濟區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約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經濟區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及約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。該等土地的一幅位於泰州環港大道南側馬廠中溝西側，另一幅位於泰州環港大道南側刁東中溝東側。總土地面積及總建築面積分別約為292,487平方米及約731,300平方米。
- (6) 根據2011年3月9日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購三幅土地。該等土地位於天津塘沽海洋高新技術開發區。總土地面積及總建築面積分別約為209,048平方米及約418,082平方米。

管理層討論及分析

前景展望

作為均衡發展、態度審慎的物業發展商，本集團一直發展各類型的物業，包括商用、住宅及工業物業。本集團相信，均衡的物業組合是本集團能於不穩定的環境中仍能整體上穩健發展的關鍵，並預計此策略將得到持續使用。

於2012年6月30日，住宅物業及商用物業分別佔本集團應佔總建築面積約46.1%及35.7%。本集團在開展業務中擬維持相似比例。

儘管2012年上半年銀行利率及銀行存款準備金率均出現下調，住宅物業市場仍然面臨緊縮政策的調控。為增加現金水平，本集團已於2012年4月中旬下調位於南京及廈門的2個住宅項目的平均售價，促使需求穩步增加。本集團將繼續根據市況調整銷售策略。

就商用物業而言，本集團認為嚴格的調控措施將不會波及商用物業。為穩定及分散經常性收入來源，本集團繼續將購物商場30% — 50%的商舖作為投資物業，以產生穩定的租金收入。於2012年7月13日，永輝超市在南京明發商業廣場店開業，首日顧客數目達50,000人次。

2012年1月，本集團與南京政府的投資單位簽署了一項協議，以出售所持南京一間項目公司49%的股權。該項目公司持有南京的一個工業項目，此項目將成為南京發展軟件名城的一個試點項目。買方還同意自2012年2月起向項目公司支付保證月收益每平方米人民幣27.0元。

展望未來，儘管中國政府對房地產市場實行緊縮措施，本集團完全有信心，在充滿挑戰的2012年度保持財務及業務前景的穩定。

上市規則規定的額外資料

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2012年6月30日，本公司已發行總股本為6,093,451,026股普通股。

於2012年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置的登記冊所記錄的權益及淡倉，或在其他情況下根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄十所載列的上市發行人董事證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉如下：

本公司：

董事姓名	權益性質	普通股總數 ^(附註1)	佔本公司權益 概約百分比
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股(L)	0.22%
黃煥明先生	受控制公司的權益 ^(附註2)	4,512,085,000股(L)	74.05%
		587,915,000股(S)	9.64%

附註：

- (1) 字母「L」及「S」分別代表於本公司股份或相關股份中擁有的好倉或淡倉。
- (2) 披露的權益指由銀誠有限公司持有的本公司權益。銀誠有限公司由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、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%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本公司該等4,512,085,000股及587,915,000股股份的權益。

上市規則規定的額外資料

相聯法團 — 銀誠有限公司：

董事名稱	權益性質	估	
		相聯法團 普通股總數	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2012年6月30日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或在其他情況下須根據標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

上市規則規定的額外資料

主要股東

於2012年6月30日，本公司已發行總股本為6,093,451,026股普通股。

於2012年6月30日，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的登記冊的權益或淡倉的有關人士(本公司董事或最高行政人員除外)載列如下：

姓名／名稱	權益性質	普通股總數 (附註1)	佔本公司權益 概約百分比
陳碧華女士(附註2)	配偶權益	4,512,085,000股股份(L)	74.05%
		587,915,000股股份(S)	9.64%
美國華平投資集團(附註3)	受控制公司的權益	623,994,329股股份(L)	10.24%
中國信達資產管理股份 有限公司(附註4)	受控制公司的權益	587,915,000股股份(L)	9.64%
中央匯金投資 有限責任公司(附註4)	受控制公司的權益	587,915,000股股份(L)	9.64%

附註：

- (1) 字母「L」及「S」分別代表於本公司股份或相關股份中擁有的好倉或淡倉。
- (2) 陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此根據證券及期貨條例，其被視為於該等本公司股份中擁有黃煥明先生視為擁有的權益，反之亦然。
- (3) Gain Max Enterprises Limited及Profit Max Enterprises Limited持有本公司可換股債券及認股權證，可認購本公司分別535,027,586股及88,966,743股股份。Gain Max Enterprises Limited及Profit Max Enterprises Limited由Warburg Pincus X, LLC管理的Warburg Pincus Private Equity X, L.P.及Warburg Pincus X, L.P.共同擁有。Warburg Pincus X, LLC由Warburg Pincus Partners LLC全資擁有，而Warburg Pincus Partners LLC則由美國華平投資集團全資擁有。根據證券及期貨條例，美國華平投資集團被視為擁有Gain Max Enterprises Limited及Profit Max Enterprises Limited目前擁有權益的本公司相關股份權益。假設Gain Max Enterprises Limited及Profit Max Enterprises Limited持有的可換股債券及認股權證獲悉數轉換，美國華平投資集團將被視為於本公司中擁有10.24%權益。

上市規則規定的額外資料

- (4) 根據各方於2012年5月簽署的一份票據購買協議，信達國際證券有限公司、Golden Key L.P.及Chance Talent Management Limited合共持有本公司該等股份的好倉，而銀誠有限公司持有本公司該等股份的淡倉。

信達國際證券有限公司由Cinda (BVI) Limited全資擁有，Cinda (BVI) Limited則由信達國際控股有限公司全資擁有，而Sinoday Limited擁有信達國際控股有限公司約62.94%的股權。Sinoday Limited由華建國際投資有限公司全資擁有，而後者由中國信達資產管理股份有限公司全資擁有。

Golden Key L.P.由Golden Key Investments Limited(以作為Golden Key L.P.普通合夥人的身份)全資擁有，而Golden Key Investments Limited(以作為Golden Key L.P.普通合夥人的身份)則由建銀國際資產管理有限公司全資擁有，其中建銀國際(控股)有限公司擁有建銀國際資產管理有限公司的100%股權。

Chance Talent Management Limited由建銀國際(中國)有限公司全資擁有，而建銀國際(中國)有限公司則由建銀國際(控股)有限公司全資擁有。

建銀國際(控股)有限公司由建行金融控股有限公司全資擁有，而建行金融控股有限公司則由建行國際集團控股有限公司全資擁有，其中中國建設銀行股份有限公司擁有建行國際集團控股有限公司的100%股權，而中央匯金投資有限責任公司持有中國建設銀行股份有限公司約57.13%的股權。

根據證券及期貨條例，中國信達資產管理股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司均被視為於信達國際證券有限公司、Golden Key L.P.及Chance Talent Management Limited目前擁有權益的本公司該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2012年6月30日，概無人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

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2012年6月30日，概無根據購股權計劃授出購股權。

人力資源及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團僱用合計1,981名員工(2011年12月31日：1,962名員工)。員工數目並無重大變動。截至2012年6月30日止六個月，本集團的未經審核員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣6,170萬元(2011年同期：約人民幣5,730萬元)，上升7.7%。有關

上市規則規定的額外資料

上升主要歸因於回顧期間員工數量略有增加。員工成本包括底薪及福利開支。僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃及懷孕保險計劃。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條件聘用，而本集團一般每年一次對其僱員進行薪酬方案及績效評估，而有關評估的結果將應用於年度薪酬評核，以考慮是否發放年度花紅及升遷評估。本集團亦研究其薪酬方案及將之與其同業及競爭對手的薪酬方案比較，並於有必要時作出調整，以便維持其於勞動力市場的競爭能力。

股息政策

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

融資及財資政策

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

資本結構

於2012年6月30日，本集團的現金及現金等價物總額(受限制現金除外)約為人民幣9.320億元(2011年12月31日：約人民幣5.130億元)。

於2012年6月30日的流動比率為1.14(2011年12月31日：1.18)。

於2012年6月30日，本集團須於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣33.743億元及人民幣37.611億元(2011年12月31日：分別約為人民幣18.652億元及人民幣45.972億元)。

截至2012年6月30日止六個月的未經審核綜合利息開支(包括資本化銀行利息開支及自可換股債券產生的融資成本)合計約為人民幣3.380億元(2011年同期：約人民幣2.041億元)。此外，截至2012年6月30日止六個月，未經審核利息金額約人民幣2.501億元(2011年同期：約人民幣6,800萬元)已資本化。盈利對利息倍數(包括已資本化利息數額)為2.6倍(2011年同期：10.9倍)。

上市規則規定的額外資料

於2012年6月30日，本集團的負債總額對資產總值比率為74.7% (2011年12月31日：72.9%)。

於2012年6月30日，本集團的銀行貸款及其他借款對股東資金比率為96.0% (2011年12月31日：92.2%)。於2012年6月30日，非流動銀行貸款及其他借款對資產總值的比率為12.4% (2011年12月31日：17.1%)。

於2012年6月30日，本集團的資本負債比率(界定為債務淨額除以股東資金及債務淨額的總和)為45.7% (2011年12月31日：47.7%)。

資本承擔

於2012年6月30日，本集團的合約資本承擔約為人民幣46.146億元 (2011年12月31日：約人民幣47.441億元)，主要為物業發展以及收購項目公司的資本承擔。預期本集團將以內部產生資金及資源撥付該等承擔。

擔保及或然負債

於2012年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣25.875億元 (2011年12月31日：約人民幣32.273億元)，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完成向買家轉移物業所有權後解除。

資產抵押

於2012年6月30日，賬面淨值約人民幣34.655億元 (2011年12月31日：約人民幣36.384億元)的本集團投資物業、約人民幣1.213億元 (2011年12月31日：約人民幣1.274億元)的樓宇、約人民幣29.955億元 (2011年12月31日：約人民幣23.013億元)的土地使用權、約人民幣26.581億元 (2011年12月31日：約人民幣21.937億元)的持作出售已完成物業及約人民幣8,000萬元 (2011年12月31日：約人民幣1.0億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行信貸的擔保。約人民幣4,210萬元 (2011年12月31日：約人民幣4,040萬元)的現金存款乃受限制及存放於若干銀行作為項目建設的擔保。其他現金存款約人民幣3.193億元 (2011年12月31日：約人民幣2.446億元)受到限制，並存入若干銀行作為銀行票據的抵押擔保。

上市規則規定的額外資料

外匯風險

於2012年6月30日，本集團持有的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)全為人民幣、港元及美元，比例分別為96.3%、0.8%及2.9%(於2011年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額的85.0%、14.6%及0.4%)。本集團持有的銀行貸款及其他借款全為人民幣及港元，比例分別為65.7%及34.3%(於2011年12月31日，人民幣及港元佔本集團銀行貸款及其他借款總額的比例分別為62.8%及37.2%)。

由於截至2012年6月30日止六個月的本集團銷售額及採購額主要以人民幣計算，並預期本集團進行的大部分未來發展及交易將以人民幣撥付及進行，如有需要，本集團會將目前以港元及美元存置的銀行結餘兌換為人民幣，以減低任何外匯風險。本集團於截至2012年6月30日止六個月並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，而本集團相信本集團面對的外匯風險實屬微不足道。

利率風險

於2012年6月30日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣或港元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

重大訴訟及仲裁

有關陽澄湖項目的糾紛

於2012年4月1日，蘇州易通房地產開發有限公司的清算管理人向蘇州市中級人民法院申請清算蘇州陽澄湖華慶房地產有限公司。於2012年4月17日，蘇州市中級人民法院裁定將本案移送江蘇省蘇州市工業園區人民法院審理。於2012年7月20日，蘇州陽澄湖華慶房地產有限公司向江蘇省高級人民法院提出上訴。於本報告日期，江蘇省高級人民法院並無就該上訴作出任何判決。

有關糾紛的詳情，已載入本公司2009年、2010年及2011年年報及2010年中報。

上市規則規定的額外資料

有關寶龍集團發展有限公司的糾紛

於本報告日期，自本公司於其2011年年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。

有關糾紛詳情，已載入本公司2010年及2011年年報及2009、2010年及2011年中報。

重大收購或出售附屬公司

江蘇明發工業原料城有限公司(「目標公司江蘇明發」)

於2012年1月18日，下列各方訂立了一份合作協議(「**合作協議**」)，據此轉讓目標公司江蘇明發的49%股權及其附帶權利及利益：

- (a) 明發集團(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司(「**轉讓方**」)；
- (b) 南京軟件谷發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司(「**受讓方**」)；
及
- (c) 擔保方，南京市雨花區財政局，一間政府機構。

根據合作協議，受讓方同意向轉讓方購買目標公司江蘇明發的49%股權(一間根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司之全資附屬公司)，代價為人民幣1,053,500,000元。預計於2012年下半年完成交易後，目標公司江蘇明發將變更登記為中外合資經營企業，而轉讓方將持有51%股權(並因此為本公司的非全資附屬公司)。

有關合作協議的詳情，已載入本公司日期為2012年1月18日及2012年1月19日的公告。

上市規則規定的額外資料

廈門龍祥房地產開發有限公司(「目標公司廈門龍祥」)

目標公司廈門龍祥，為於2001年6月29日根據中國法律成立的外商獨資企業有限責任公司，並為本公司擁有50%之共同控制實體，其擁有一個位於中國福建省廈門市蓮前路龍山的供投資發展的物業項目，總佔地面積約290,950平方米。

於2012年3月26日，轉讓方及鄭美蓉(「**受讓方鄭女士**」，一名澳門居民及本公司的獨立第三方)就出售目標公司廈門龍祥的50%股權訂立了一份轉讓協議(「**轉讓協議**」)(「**出售事項**」)。

根據轉讓協議，轉讓方同意轉讓及受讓方鄭女士同意購買目標公司廈門龍祥的50%股權，總代價為人民幣1,118,440,000元。

於出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司任何股權。截至2012年6月30日，出售事項尚未完成。

有關出售事項的詳情，已載入本公司日期為2012年3月26日的公告。

除上文所披露者外，本集團於截至2012年6月30日止六個月期間並無任何重大收購或出售附屬公司。

可換股債券

謹此提述本公司於2012年3月5日就價值1,560,000,000港元的2016年到期5.25厘可換股債券重訂換股價一事所刊發的公告。根據該等可換股債券的條款及條件，換股價自2012年3月10日起從3.168港元調整為2.61港元。

有關本公司已發行可換股債券的詳情，載於簡明綜合中期財務報表附註16。

重大投資

截至2012年6月30日止六個月期間，除「管理層討論及分析」章節所披露者外，本集團概無任何重大投資。

上市規則規定的額外資料

購買、出售或贖回上市證券

截至2012年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

結算日後事項

由結算日(即2012年6月30日)起至本報告刊發日期止期間，概無事項對本集團構成重大影響。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已以條款不遜於上市規則附錄十標準守則所載的規定準則，採納有關本公司董事進行證券交易的行為守則。經本公司向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至2012年6月30日止六個月已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

企業管治常規

董事會認為，截至2012年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(有效至2012年3月31日)及企業管治守則(自2012年4月1日起生效)(「**新企業管治守則**」)的所有適用守則條文，惟以下所述者除外。

於回顧期間，本公司尚未確認遵照新企業管治守則第A.1.8條守則條文之規定為本公司董事及高級職員制定的保險計劃。本公司現已委聘保險公司開展評估和諮詢工作，以為本公司董事及高級職員劃定適當的保險範圍。

就新企業管治守則第A.6.7條守則條文而言，本公司的兩名獨立非執行董事因適逢其他公幹，未能出席本公司於2012年5月18日舉行的股東週年大會。

本公司非執行董事並未根據守則條文第A.4.1條委以特定任期。本公司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。彼の委任為發行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條文第A.4.1條可予接納。

上市規則規定的額外資料

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

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)包括三名獨立非執行董事屈文洲先生(審核委員會主席)、黃保欣先生及戴亦一先生。審核委員會已審閱截至2012年6月30日止六個月本集團所採納的會計原則及慣例、中期報告及未經審核簡明綜合財務報表。

代表董事會

黃煥明

主席

2012年8月27日

簡明綜合資產負債表

於2012年6月30日

	附註	未經審核 2012年 6月30日 人民幣千元	經審核 2011年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	335,935	324,710
投資物業	6	7,542,682	6,847,156
土地使用權	6	22,226	22,533
無形資產	6	7,187	7,220
聯營公司	8	181,812	83,689
共同控制實體		170,152	179,716
遞延所得稅資產		123,845	380,754
其他應收款項	10	12,593	12,235
其他非流動資產	7	3,661,020	4,151,201
		12,057,452	12,009,214
流動資產			
土地使用權	6	4,735,516	3,701,235
發展中物業		5,106,249	3,853,177
持作銷售的已完成物業		6,087,335	5,462,995
存貨		4,080	4,451
貿易及其他應收賬款及預付款項	10	562,723	465,066
預繳所得稅		120,727	145,398
應收關聯方款項	11	33,333	9,080
受限制現金	13	441,374	385,034
現金及現金等價物		931,975	512,993
分類為持有作銷售的非流動資產	14	314,144	314,144
		18,337,456	14,853,573
資產總值		30,394,908	26,862,787

第35至72頁的附註為該等財務報表的組成部分。

簡明綜合資產負債表(續)

於2012年6月30日

	附註	未經審核 2012年 6月30日 人民幣千元	經審核 2011年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	15	536,281	533,843
儲備		6,893,967	6,471,880
		7,430,248	7,005,723
於權益的非控制權益		260,691	264,106
權益總額		7,690,939	7,269,829
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		1,673,528	1,069,013
借款	16	3,761,127	4,597,189
遞延所得稅負債		1,154,123	1,304,391
		6,588,778	6,970,593
流動負債			
貿易及其他應付賬款	19	8,021,551	6,201,171
來自客戶的預付款		2,756,021	2,063,371
應付關聯方款項	20	15,550	31,127
應付非控股股東款項	12	80,692	80,692
應繳所得稅		1,573,952	1,695,010
借款	16	3,374,276	1,865,238
衍生金融工具	18	278,118	670,344
其他負債及費用撥備	21	15,031	15,412
		16,115,191	12,622,365
負債總額		22,703,969	19,592,958
權益及負債總額		30,394,908	26,862,787
流動資產淨額		2,222,265	2,231,208
資產總值減流動負債		14,279,717	14,240,422

第35至72頁的附註為該等財務報表的組成部分。

簡明綜合收益表

截至2012年6月30日止六個月

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收益	5	852,337	1,587,453
銷售成本	23	(453,509)	(789,848)
毛利		398,828	797,605
投資物業的公允值收益		291,459	1,559,171
衍生金融工具的公允值收益		373,097	50,603
其他收益	22	2,268	17,822
銷售及市場推廣費用	23	(53,120)	(46,554)
行政開支	23	(120,811)	(133,465)
其他經營開支	23	(17,272)	(22,378)
經營利潤		874,449	2,222,804
財務收入	24	7,250	4,578
融資成本	24	(87,921)	(136,101)
融資成本 — 淨額	24	(80,671)	(131,523)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司	8	(3,373)	—
— 共同控制實體		(1,564)	(1,822)
		(4,937)	(1,822)
扣除所得稅前利潤		788,841	2,089,459
所得稅開支	25	(198,486)	(737,543)
期內利潤		590,355	1,351,916
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		593,770	1,340,942
非控制權益		(3,415)	10,974
		590,355	1,351,916
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	27	9.8	22.3
— 攤薄	27	3.4	20.4
股息	26	—	—

第35至72頁的附註為該等財務報表的組成部分。

簡明綜合全面收益表

截至2012年6月30日止六個月

未經審核

截至6月30日止六個月

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期內利潤	590,355	1,351,916
其他全面收益／(虧損)		
— 擁有人自用物業轉撥至投資物業後的重估盈餘， 扣除稅項	—	106,336
— 貨幣換算差額	(1,504)	—
期內全面收益總額	588,851	1,458,252
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	592,266	1,447,278
非控制權益	(3,415)	10,974
	588,851	1,458,252

第35至72頁的附註為該等財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至2012年6月30日止六個月

	未經審核			
	本公司權益持有人 應佔股本及儲備			
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控制權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	533,843	6,471,880	264,106	7,269,829
期內利潤	—	593,770	(3,415)	590,355
其他全面虧損				
— 貨幣換算差額	—	(1,504)	—	(1,504)
期內全面收益總額	—	592,266	(3,415)	588,851
就轉換可換股債券發行普通股 (附註16(b))	2,438	77,642	—	80,080
與2011年有關的股息	—	(247,821)	—	(247,821)
於2012年6月30日的結餘	536,281	6,893,967	260,691	7,690,939
於2011年1月1日的結餘	528,540	5,008,933	89,867	5,627,340
期內利潤	—	1,340,942	10,974	1,351,916
其他全面收益				
— 擁有人自用物業轉撥至投資物業後 的重估盈餘，扣除稅項(附註6)	—	106,336	—	106,336
期內全面收益總額	—	1,447,278	10,974	1,458,252
就收購附屬公司發行普通股	5,019	123,467	—	128,486
2010年股息	—	(374,085)	—	(374,085)
於2011年6月30日的結餘	533,559	6,205,593	100,841	6,839,993
期內利潤／全面收益總額	—	256,025	(2,286)	253,739
收購附屬公司	—	—	165,568	165,568
就轉換可換股債券發行普通股 (附註16(b))	284	10,262	—	10,546
出售一間附屬公司	—	—	(17)	(17)
於2011年12月31日的結餘	533,843	6,471,880	264,106	7,269,829

第35至72頁的附註為該等財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表
截至2012年6月30日止六個月

未經審核

截至6月30日止六個月

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營活動所產生之現金流出淨額	(135,293)	(2,170,704)
投資活動所產生之現金(流出)／流入淨額	(295,176)	559,057
融資活動所產生之現金流入淨額	848,115	1,604,773
現金及現金等價物以及銀行透支增加／(減少)	417,646	(6,874)
於1月1日的現金及現金等價物以及銀行透支	497,532	1,922,617
匯率變動的影響	774	(20,969)
於6月30日的現金及現金等價物以及銀行透支	915,952	1,894,774
銀行透支	16,023	—
於6月30日的現金及現金等價物	931,975	1,894,774

第35至72頁的附註為該等財務報表的組成部分。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

1 一般資料及編製基準

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

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

本公司股份於2009年11月13日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至2012年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本法及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製,並根據投資物業的重估及按公允值列賬的衍生金融工具進行修訂。

此等簡明綜合中期財務報表應與本公司截至2011年12月31日止年度的全年綜合財務報表一併閱讀,而該等全年綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除另有指明外,簡明綜合中期財務報表以人民幣千元為呈列單位。

此等簡明綜合中期財務報表乃未經審核。

2 會計政策

除下文所述者外,所採納的會計政策與編製本公司截至2011年12月31日止年度的全年綜合財務報表所採用及所述者一致。

按中期期間收益計算的稅項乃使用將適用於預期全年盈利總額的稅率累計。

本集團於2012年採納的經修訂準則

下列與本集團的業務有關的現有準則的修訂本於2012年1月1日開始的財政年度首次強制生效。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

2 會計政策(續)

本集團於2012年採納的經修訂準則(續)

- 香港會計師公會於2010年12月對香港會計準則第12號「所得稅」作出修訂，對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計量原則引入一項例外情況。香港會計準則第12號規定實體計量與一項資產相關之遞延稅項，須視乎該實體是否預期可透過使用或出售方式收回該項資產的賬面值。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公允值計量的投資物業可透過出售全數收回其價值。此修訂適用於2012年1月1日或之後開始的年度期間追溯應用，並可提早採納。本集團於2012年採納此項修訂，惟此項修訂並無對本集團的綜合財務報表構成重大影響，因為本集團投資物業的商業模式旨在隨時間推移來使用該投資物業所包含之大部分經濟利益，而非透過出售。因此，此假設已被推翻而相關遞延稅項不予重新計量。

本集團並無提早採納任何已頒佈但於截至2012年12月31日止財政年度尚未生效的任何新訂會計及財務報告準則以及對現有準則的修訂本及詮釋。

3 估算

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

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層對應用本集團會計政策及估算不明朗因素之主要資料來源所作出之重大判斷，與應用於本公司截至2011年12月31日止年度之全年綜合財務報表之判斷相同。

4 財務風險管理

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

4 財務風險管理(續)

簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表規定須予披露的所有財務風險管理資料及披露資料，並應與本集團截至2011年12月31日止年度的全年財務報表一併閱讀。

自2011年年結日以來，風險管理部門或風險管理政策概無任何變動。

(a) 流動資金風險

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

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

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年6月30日					
借款	3,653,362	2,787,326	868,757	282,250	7,591,695
就借款支付的利息(附註)	381,453	197,986	284,820	104,415	968,674
貿易及其他應付賬款	8,021,551	—	—	—	8,021,551
應付關聯方款項	15,550	—	—	—	15,550
應付非控股股東款項	80,692	—	—	—	80,692
財務擔保	2,587,466	—	—	—	2,587,466
	14,740,074	2,985,312	1,153,577	386,665	19,265,628
於2011年12月31日					
借款	1,839,910	3,872,210	955,403	304,170	6,971,693
就借款支付的利息(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
應付關聯方款項	31,127	—	—	—	31,127
應付非控股股東款項	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

附註：就借款支付的利息乃按於2012年6月30日及2011年12月31日持有的借款計算，並未計及未來借款。浮息利息乃分別使用2012年6月30日及2011年12月31日的現行利率估算所得。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

4 財務風險管理(續)

(b) 公允值估算

下表透過估值方法分析按公允值列賬的金融工具。已對不同級別作出如下界定：

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

下表列示於2012年6月30日，本集團按公允值計量的負債。

	第1級別	第2級別	第3級別	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允值計入 損益的金融負債 — 衍生金融 工具	—	—	278,118	278,118

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	第2級別	第3級別	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料

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

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

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

(a) 收益

本集團的營業額包括以下於期內確認的收益：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	311,236	898,709
— 住宅	417,448	612,091
酒店經營收入	728,684	1,510,800
投資物業的租金收入	22,120	27,829
物業管理費收入	86,458	41,239
	15,075	7,585
	852,337	1,587,453

簡明綜合中期財務報表附註
截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2012年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益總額	311,236	417,448	22,938	101,533	—	—	853,155
分部間收益	—	—	(818)	—	—	—	(818)
收益	311,236	417,448	22,120	101,533	—	—	852,337
經營利潤/(虧損)	163,722	38,520	(11,689)	335,262	348,634	—	874,449
融資成本 — 淨額							(80,671)
應佔聯營公司業績	(494)	(2,879)	—	—	—	—	(3,373)
應佔共同控制實體業績	(415)	(1,137)	—	(12)	—	—	(1,564)
扣除所得稅前利潤							788,841
所得稅開支							(198,486)
期內利潤							590,355
其他分部資料							
資本及物業發展開支	1,393,571	1,653,561	8	136,144	—	—	3,183,284
折舊	1,730	5,628	7,339	198	1,849	—	16,744
土地使用權攤銷計入開支	2,705	642	—	—	—	—	3,347
投資物業的公允值收益	—	—	—	291,459	—	—	291,459
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	373,097	—	373,097
確認為開支的商譽減值	—	33	—	—	—	—	33

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2011年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

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

簡明綜合中期財務報表附註
截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

6 資本開支

	物業、廠房及設備				總計 人民幣千元
	土地 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	
於2012年1月1日的期初賬面淨值	324,710	3,723,768	6,847,156	7,220	10,902,854
添置	27,940	1,121,606	136,084	—	1,285,630
土地使用權攤銷資本化至物業、廠房及設備	34	(34)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至發展中物業	—	(39,838)	—	—	(39,838)
轉撥至投資物業	—	(16,062)	16,062	—	—
轉撥至銷售成本	—	(28,351)	—	—	(28,351)
轉撥自持作銷售的已完成物業	—	—	272,903	—	272,903
公允值收益	—	—	291,459	—	291,459
確認為開支的商譽減值	—	—	—	(33)	(33)
折舊／攤銷於綜合收益表扣除	(16,744)	(3,347)	—	—	(20,091)
出售	(5)	—	(20,982)	—	(20,987)
於2012年6月30日的期末賬面淨值	335,935	4,757,742	7,542,682	7,187	12,643,546
包括：					
非即期		22,226			
即期		4,735,516			
		<u>4,757,742</u>			

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

6 資本開支(續)

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

6 資本開支(續)

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	土地 使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日的期初賬面淨值	239,202	2,852,020	6,463,224	7,288	9,561,734
添置	99,746	151,280	55,409	—	306,435
收購附屬公司	3,260	834,394	—	—	837,654
土地使用權攤銷資本化至物業、 廠房及設備	34	(34)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至 發展中物業	—	(19,839)	—	—	(19,839)
轉撥至投資物業	—	(12,177)	12,177	—	—
轉撥至銷售成本	—	(78,708)	—	—	(78,708)
轉撥自持作銷售的已完成物業	—	—	122,123	—	122,123
公允值收益	—	—	194,675	—	194,675
確認為開支的商譽減值	—	—	—	(68)	(68)
折舊／攤銷於綜合收益表扣除	(17,498)	(3,168)	—	—	(20,666)
出售	(34)	—	(452)	—	(486)
於2011年12月31日的 期末賬面淨值	324,710	3,723,768	6,847,156	7,220	10,902,854
包括：					
非即期		22,533			
即期		3,701,235			
		3,723,768			

除按公允值列賬的投資物業外，上述全部項目均以歷史成本減折舊／攤銷及減值虧損列賬。投資物業於2012年6月30日及2011年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按公開市值及現有用途基準進行重估。

無形資產包括收購所產生的商譽，大部分與此等已收購業務的物業有關。商譽於相關物業售出或轉撥至投資物業時減值。該等商譽減值已計入綜合收益表的其他經營開支內。

簡明綜合中期財務報表附註
截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

7 其他非流動資產

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
土地使用權的預付款項及按金(附註(a))	3,511,210	4,021,671
收購附屬公司的預付款項(附註(b))	54,420	33,000
使用權已轉讓的物業的未攤銷發展成本 (附註(c))	95,390	96,530
	3,661,020	4,151,201

附註：

(a) 本集團已就收購若干土地使用權支付預付款項及按金，但尚未獲得有關土地使用權的所有權證。

(b) 根據本集團與一名第三方於2010年1月訂立的股份轉讓協議，本集團同意以現金代價約人民幣42,544,000元，收購一間於中國成都成立的公司的全部股權。於2010年，本集團已支付人民幣33,000,000元作為預付款項，惟收購事項於2012年6月30日尚未完成。

根據本集團與一名第三方於2011年訂立的股份轉讓協議，本集團同意以現金代價約人民幣76,185,000元的現金代價，收購一間於中國蘭州成立的公司的51%股權。本集團已於2012年支付預付款人民幣21,420,000元，截至2012年6月30日，收購事項尚未完成。

(c) 本集團已與受讓人訂立若干「房屋使用權轉讓」協議，向受讓人出讓佔用及使用協議內所述有關物業的權利，年期由物業交付日期起計至本集團於該等物業所在土地的50年使用權期限屆滿日止。受讓人同意就整個年期向本集團支付預付所得款項作為代價。根據相關中國法規，該等協議僅可視作為期20年的經營租約。由於不能可靠確定於該等協議內訂明由首20年完結起至50年期限屆滿止的期限，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內按直線法確認為收入，於2012年6月30日未攤銷結餘為人民幣157,080,000元(2011年12月31日：人民幣158,882,000元)，乃入賬列作流動負債下的來自客戶的預付款。該等物業的成本於完成後自物業、廠房及設備下的在建資產轉撥至其他非流動資產，其後於直至本集團所持有關土地使用權50年期限屆滿日止期間按直線法於綜合收益表內攤銷。

簡明綜合中期財務報表附註
截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

8 聯營公司

於2012年3月27日，本集團以現金代價人民幣103,000,000元收購長春世茂科瑞置業有限公司(「世茂科瑞」)的25%股權，後者是在中國註冊成立的一家非上市實體。

	截至 2012年6月30日 止六個月 人民幣千元
期初結餘	83,689
增加	103,000
所佔業績	
— 期內虧損	(3,373)
換算差額	(1,504)
期末結餘	181,812

以下為本集團應佔聯營公司業績以及聯營公司的綜合資產及負債總額：

名稱	資產			所持權益 百分比
	負債	除稅後虧損		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2012年6月30日				
Eagle Rights Limited	84,975	5,679	(2,879)	33.33%
Shimao Create	80,785	13,989	(494)	25.00%
	165,760	19,668	(3,373)	

9 共同控制資產

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同控制資產(續)

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產	1,440,838	1,438,539
流動資產	480,791	547,333
	1,921,629	1,985,872
負債		
非流動負債	186,143	189,747
流動負債	375,344	466,067
	561,487	655,814
資產淨值	1,360,142	1,330,058

截至6月30日止六個月

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	51,529	49,324
投資物業公允值收益	7,503	10,252
其他收益	—	224
開支	(28,948)	(31,850)
扣除所得稅後利潤	30,084	27,950
按比例於合營項目所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	696,199	725,143
— 財務擔保	217,407	157,463

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同控制資產(續)

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

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同控制資產(續)

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

根據有關主協議、補充協議及部分仲裁的法律詮釋，董事認為本集團與寶龍之間的合作基礎、風險及回報分配與主協議所載者一致。目前擬定償還的所得款項人民幣60,592,000元乃涉及無爭議的部分，而現時與轉讓所有權相關的稅項及其他開支的建議付款安排乃屬暫時性的解決方案，藉此以寶龍為受益人進行已分配物業的所有權轉讓，惟此並非仲裁申索的最終裁決。同時，隨著執行通知被予以終止，董事相信法院及相關當地國土局及當地稅務局將不再執行該執行通知。

目前，本集團正在協助寶龍辦理有關已分配物業的所有權轉讓事宜。董事認為部分仲裁的結果及法院的執行通知並不會對本集團產生任何重大財務影響，因此無需額外計提任何撥備。已分配物業的所有權轉讓必須按照主協議規定的利潤及虧損分配安排進行，故此董事認為目前有關與寶龍合營的會計處理屬恰當。然而，該按投資組合基準根據本集團於該項目的70%權益計算的列報金額或會受本集團及寶龍之間的任何中期協議或仲裁申索就該項目餘下的資產及負債或分佔成本或稅項的特定分配及分派的最終結果所影響。該等中期措施或仲裁申索的最終結果或會使本集團無法於該項目最終釐定的利潤或虧損以及資產及負債中維持其70%的權益。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同控制資產(續)

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。

10 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	163,425	103,505
減：貿易應收賬款減值撥備	(50,889)	(52,589)
貿易應收賬款淨額	112,536	50,916
動遷成本的按金	738	738
預付第三方的墊款(附註(c))	68,363	68,363
其他應收款項	159,671	122,811
建築成本的預付款項	71,797	111,664
預售所得款項的預繳營業稅	162,211	122,809
	575,316	477,301
減：其他應收款項的非即期部分(附註(b))	(12,593)	(12,235)
即期部分	562,723	465,066

於2012年6月30日，貿易應收賬款、動遷成本的按金、預付第三方的墊款及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

10 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

附註：

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

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
90日內	55,146	18,189
90日以上及1年內	47,230	26,727
1年以上及2年內	16,444	20,743
2年以上	44,605	37,846
	163,425	103,505

於2012年6月30日，貿易應收賬款的減值撥備約為人民幣50,889,000元(2011年12月31日：約人民幣52,589,000元)。

- (b) 非即期其他應收款項代表銷售納入物業、廠房及設備之建築物之未結付所得款項，將在7年期間收取。該等應收款項以按照5.94%折現率將現金流量折現得出的公允值進行初步確認。
- (c) 預付第三方的墊款具有無抵押及免息性質。

簡明綜合中期財務報表附註
截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

11 應收關聯方款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
控股股東		
黃煥明先生	21,291	—
控股股東控制的公司		
興盛集團有限公司(「興盛集團」)	110	110
華運集團有限公司(「華運」)	52	51
朝達控股有限公司(「朝達」)	52	51
日新控股有限公司(「日新控股」)	52	51
運訊國際有限公司	26	26
隆福集團有限公司(「隆福」)	29	29
廈門市明發物業發展公司(「廈門物業發展」)	125	161
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」)	6,802	3,802
聯營公司		
鈞濠有限公司	4,794	4,794
合營企業		
泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	—	5
	33,333	9,080

截至2012年6月30日，除了應收南京千秋業的貿易性質款項(人民幣3,802,000元)，應收關聯方款項均屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

應收關聯公司款項的賬面值與其公允值相若。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

12 與非控股股東的往來結餘

與非控股股東的往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期，且屬非貿易性質。

13 受限制現金

於2012年6月30日，本集團約人民幣319,260,000元(2011年12月31日：人民幣244,630,000元)的現金受到限制，並存入若干銀行為發行銀行承兌匯票提供抵押擔保。

於2012年6月30日，本集團約人民幣42,114,000元(2011年12月31日：人民幣40,404,000元)的現金受到限制，並存入若干銀行為項目建設提供抵押擔保。

於2012年6月30日，本集團約人民幣80,000,000元(2011年12月31日：人民幣100,000,000元)的現金受到限制，並存入若干銀行為若干銀行借款提供抵押擔保。

14 分類為持有作銷售的非流動資產

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，而截至2012年6月30日出售事項尚未完成。應買方要求，本集團於2012年6月30日將其於共同控制實體的股份抵押予第三方。

簡明綜合中期財務報表附註
截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

15 股本

本公司股本的詳細資料如下：

	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：				
於2011年6月30日、2011年12月31日及 2012年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2011年12月31日	0.1	6,063,470,969	606,347,097	533,842,510
就轉換可換股債券發行股份(附註(a))	0.1	29,980,057	2,998,006	2,438,367
於2012年6月30日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877
於2011年1月1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(b))	0.1	60,000,000	6,000,000	5,019,000
於2011年6月30日	0.1	6,060,000,000	606,000,000	533,559,068

附註：

- (a) 截至2012年6月30日止六個月，已按債券持有人的轉換要求發行合共19,253,066股及10,726,991股每股面值0.1港元的普通股(附註16(b))，換股價分別為每股3.168港元及2.61港元。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。
- (b) 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，作為一家公司及其附屬公司80%股本權益的收購代價的一部分。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

16 借款

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	4,442,959	3,954,785
可換股債券(附註(a)及(b))	2,248,516	2,205,674
	6,691,475	6,160,459
減：須於一年內償還的款項	(2,930,348)	(1,563,270)
	3,761,127	4,597,189
計入流動負債的借款		
銀行透支	16,023	15,461
銀行借款 — 有抵押	102,204	62,714
銀行借款 — 無抵押	325,701	223,793
長期借款的即期部分	2,930,348	1,563,270
	3,374,276	1,865,238

借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期初結餘	6,462,427	4,523,840
增加銀行借款	853,150	888,873
償還銀行借款	(223,016)	(170,401)
可換股債券 — 負債部分	42,842	1,045,261
期末結餘	7,135,403	6,287,573

於2012年6月30日，本集團若干銀行借款人民幣3,053,079,000元(2011年12月31日：人民幣2,407,000,000元)以其土地使用權(附註17)及持作銷售的已完成物業(附註17)作抵押擔保。

於2012年6月30日，本集團若干銀行借款人民幣1,426,584,000元(2011年12月31日：人民幣1,516,499,000元)以其建築物(附註17)及投資物業(附註17)作抵押擔保。

於2012年6月30日，本集團若干銀行借款人民幣65,500,000元(2011年12月31日：人民幣94,000,000元)以其部分受限制現金(附註13、附註17)作抵押擔保。

簡明綜合中期財務報表附註
截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

16 借款(續)

附註：

(a) 於2010年12月10日發行的可換股債券(「2015年債券」)

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

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

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

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

2015年債券負債部分及換股權、贖回權及認股權證的價值乃於發行債券時釐定。隨後，負債部分按攤銷成本計量，嵌入式衍生工具按於各個資產負債表日的公允值計量。

於綜合資產負債表確認的2015年債券計算如下：

	人民幣千元
於2011年12月31日的負債部分	1,169,406
利息開支(附註24)	78,130
已付票息	(31,622)
匯兌收益	6,492
於2012年6月30日的負債部分	1,222,406

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

16 借款(續)

附註(續):

(b) 於2011年5月23日發行的可換股債券(「2016年債券」)

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

2016年債券自5月結束日期起計五年後到期，可自2016年5月23日起按本金的126.42%連同應計未付利息贖回，或應債券持有人之選擇於2011年7月2日或之後至2016年5月23日前第七日營業時間結束為止的任何時間按每股3.168港元(於2012年3月10日被重訂為每股2.61港元)的價格轉換為本公司普通股。

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

2016年債券負債部分及換股權及贖回權的價值乃於發行債券時釐定。隨後，負債部分按攤銷成本計量，嵌入式衍生工具按於各個資產負債表日的公允值計量。

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則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

截至2012年6月30日止六個月，本金額為89,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元或2.61港元的價格轉換為29,980,057股普通股(附註15)，而賬面值為74,947,000港元(相等於人民幣60,951,000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18)則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

於綜合資產負債表確認的2016年債券計算如下：

	人民幣千元
於2011年12月31日的負債部分	1,036,268
利息開支(附註24)	76,390
轉換可換股債券	(60,951)
已付票息	(31,267)
匯兌收益	5,670
於2012年6月30日的負債部分	1,026,110

簡明綜合中期財務報表附註
截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

17 已抵押資產

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
持作銷售的已完成物業	2,658,072	2,193,677
物業、廠房及設備	121,316	127,366
土地使用權	2,995,452	2,301,259
投資物業	3,465,484	3,638,378
受限制現金	441,374	385,034
	9,681,698	8,645,714

18 衍生金融工具

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	100,524	235,867
2016年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	171,964	425,430
認股權證(附註(b))	5,630	9,047
	278,118	670,344

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2011年12月31日及2012年6月30日，戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)對於2010年12月10日發行的2015年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為290,943,000港元(相等於人民幣235,867,000元)及123,312,000港元(相等於人民幣100,524,000元)。於2011年12月31日及2012年6月30日，戴德梁行對於2011年5月23日發行的2016年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為524,769,000港元(相等於人民幣425,430,000元)及210,947,000港元(相等於人民幣171,964,000元)。公允值變動透過損益反映。

截至2012年6月30日止六個月，本金額為89,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元或2.61港元的價格轉換為29,980,057股普通股(附註15)，而賬面值為23,523,000港元(相等於人民幣19,129,000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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

18 衍生金融工具(續)

附註(續):

- (b) 於2010年12月10日，認股權證與2015年債券一併發行(附註16(a))，戴德梁行於2011年12月31日及2012年6月30日對認股權證的估值分別為11,159,000港元(相等於人民幣9,047,000元)及6,908,000港元(相等於人民幣5,630,000元)。公允值變動透過損益反映。

19 貿易及其他應付賬款

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	4,818,587	3,684,693
應付股息(附註26)	248,369	—
其他應付款項(附註(b))	2,798,191	2,391,807
其他應繳稅項	156,404	124,671
	8,021,551	6,201,171

附註:

- (a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下:

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
90日內	4,545,406	3,486,284
90日以上及180日內	273,181	198,409
	4,818,587	3,684,693

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

19 貿易及其他應付賬款(續)

附註(續):

(b) 其他應付款項包括:

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
建造商的按金及墊款	1,618	1,365
來自客戶的超額所得款項及按金	—	458
收取租戶的按金	41,364	34,182
來自第三方的墊款(附註(i))	1,137,956	879,816
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	88,802
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	1,136,359
應付合營方(寶龍)的款項	110,599	92,925
就出售一間附屬公司少數權益的		
已收預付款項(附註(iii))	100,000	—
雜項	111,493	87,900
	2,798,191	2,391,807

- (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，惟分別來自南京國鼎投資置業有限公司及Zeng Huansha先生為數人民幣165,049,000元及人民幣255,587,000元的墊款，須分別按12%及15.5%的年利率計息，並須於接獲借款人要求時償還除外。
- (ii) 已收預付款項與本集團計劃出售於共同控制實體的全部50%股權有關，出售事項於達成若干條件後方可進行(附註14)。
- (iii) 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。截至2012年6月30日已收到其中的人民幣100,000,000元。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

20 應付關聯方款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
控股股東 黃煥明先生	—	7,577
合營企業 泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	15,550	23,550
	15,550	31,127

21 其他負債及費用撥備

	截至6月30日止六個月		截至2011年 12月31日止年度 人民幣千元
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	
期初結餘	15,412	3,830	3,830
增加撥備	1,116	3,372	14,688
期/年內已動用	(1,497)	(1,510)	(3,106)
期末結餘	15,031	5,692	15,412
包括：			
已撥備金額	69,310	56,878	68,194
已動用金額	(54,279)	(51,186)	(52,782)
賬面淨額	15,031	5,692	15,412

簡明綜合中期財務報表附註
截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

21 其他負債及費用撥備(續)

其他負債及費用撥備分析如下：

	於6月30日		於12月31日
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
延遲交付物業撥備	15,031	5,692	15,412

金額乃就客戶追究本集團延遲交付物業作出的撥備。撥備支出於綜合收益表中確認，並須定期檢討有關估算。預期未來12個月將動用人民幣15,031,000元。經考慮適當的法律意見後，董事認為，延遲交付物業的結果不會導致超出於2012年6月30日所撥備金額的任何重大虧損。

22 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
政府補助	1,782	1,601
匯兌收益淨額	—	15,480
雜項	486	741
	2,268	17,822

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

23 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣費用、行政開支及其他經營開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬	61,724	57,307
核數師酬金	1,500	2,100
折舊(附註6)	16,744	17,275
土地使用權攤銷(附註6)	3,347	1,966
廣告、宣傳及佣金成本	37,842	37,055
已售物業成本	361,239	661,437
銷售物業的營業稅及其他徵費	41,188	85,396
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	17,957	7,271
酒店經營開支	27,190	22,879
慈善捐款	670	2,217
辦公室開支	31,979	34,715
專業費用	4,609	7,583
應收款項減值(撥回)/增加	(298)	1,078
商譽減值(附註6)	33	7,435
延遲交付物業撥備(附註21)	1,116	3,372
匯兌虧損淨額	13,358	—
雜項	24,514	43,159
銷售成本、銷售及市場推廣費用、行政開支及 其他經營開支總額	644,712	992,245

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

24 財務收入及融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	7,250	4,578
銀行借款及透支的利息		
— 須於五年內全數償還的借款	(174,624)	(99,938)
— 須於五年後全數償還的借款	(8,849)	(10,191)
可換股債券的利息開支(附註16)	(154,520)	(93,929)
減：資本化利息	250,072	67,957
融資成本	(87,921)	(136,101)
融資成本淨額	(80,671)	(131,523)

25 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	53,742	179,616
— 中國土地增值稅	73,571	95,125
	127,313	274,741
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	68,386	387,757
— 中國預扣所得稅	2,787	75,045
	71,173	462,802
	198,486	737,543

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2012年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2011年：零)，故並無作出香港利得稅撥備。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

25 所得稅開支(續)

(b) 中國企業所得稅

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

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%計提撥備，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。在中國廈門成立的附屬公司於截至2012年6月30日止六個月的稅率上調至25% (2011年：24%)。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地增值以累進稅率30%至60%徵收，土地增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支。稅項於轉讓物業擁有權時產生。

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

(d) 中國預扣所得稅

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

26 股息

本公司董事會建議不派付截至2012年6月30日止六個月任何中期股息(2011年:零)。

在本公司於2012年5月18日舉行的股東週年大會上,已批准派發2011年末期股息每股普通股5港仙,為數約304,673,000港元(相當於約人民幣247,821,000元)。該股息於2012年6月30日仍未支付(附註19)。

27 每股盈利

(a) 基本

截至2012年及2011年6月30日止六個月的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	593,770	1,340,942
已發行普通股加權平均數(千股)	6,085,329	6,016,000
每股基本盈利(人民幣分)	9.8	22.3

(b) 攤薄

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

27 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

截至2012年及2011年6月30日止六個月，由於相關期間的普通股平均市場股價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具有反攤薄影響。

截至6月30日止六個月

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	593,770	1,340,942
可換股債券的利息開支(扣除稅項)	6,259	93,929
可換股債券的匯兌虧損/(收益) — 負債部分	12,162	(31,115)
可換股債券的公允值變動 — 嵌入式衍生工具	(369,680)	(46,700)
用以釐定每股攤薄盈利的利潤	242,511	1,357,056
已發行普通股的加權平均數(千元)	6,085,329	6,016,000
就轉換可換股債券的調整(千元)	1,102,537	638,984
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千元)	7,187,866	6,654,984
每股攤薄盈利(人民幣分)	3.4	20.4

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

28 財務擔保

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保	2,587,466	3,227,283

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

29 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
已授權但未訂約	112,082	71,230
已訂約但未撥備		
— 物業、廠房及設備	3,145	3,145
— 由本集團發展作銷售用途的物業	1,479,366	1,579,558
— 土地使用權	3,067,322	3,075,255
	4,549,833	4,657,958

簡明綜合中期財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

29 承擔(續)

(b) 股本投資承擔

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 收購一間位於成都的附屬公司 (附註7(b))	10,000	10,000
— 收購一間位於蘭州的附屬公司 (附註7(b))	54,765	76,185
	64,765	86,185

(c) 經營租賃承擔

根據有關土地及建築物的不可撤銷經營租約，未來最低應付租賃款項總額如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
一年內	28,791	11,696
二至五年	67,252	14,671
	96,043	26,367

(d) 應收經營租賃租金

根據有關土地及建築物的不可撤銷經營租約，未來最低應收租賃租金總額如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
一年內	190,768	117,783
二至五年	789,774	549,019
五年以上	1,844,331	1,222,723
	2,824,873	1,889,525

簡明綜合中期財務報表附註
截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

30 關聯方交易

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

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
持續交易		
— 向一間關聯公司採購建材(i)	5,698	—

附註：

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

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,160	3,494
退休計劃供款	149	10
	2,309	3,504

31 批准及授權刊發財務報表

本公司董事會已於2012年8月27日批准及授權刊發截至2012年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。