



明发集团
MINGFA GROUP

Mingfa Group (International) Company Limited

明發集團（國際）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 846

2013 中期報告



財富中國
百年明發



目錄

公司資料	2
財務概要	4
管理層討論及分析	5
上市規則規定的額外資料	20
簡明綜合中期財務報表	
• 簡明綜合資產負債表	30
• 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	36

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

戴亦一先生

屈文洲先生

劉建漢先生(於2013年3月19日委任)

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)

戴亦一先生

劉建漢先生(於2013年3月19日委任)

提名委員會

戴亦一先生(委員會主席)

屈文洲先生

劉建漢先生(於2013年3月19日委任)

薪酬委員會

屈文洲先生(委員會主席)

戴亦一先生

遲淼先生

劉建漢先生(於2013年3月19日委任)

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

主要股份過戶及登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶及登記分處

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2402室

未經審核 截至6月30日止六個月

	2013年	2012年	增幅／ (降幅) 百分比
收益(人民幣百萬元)	2,886.2	852.3	238.6%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	510.3	593.8	(14.1%)
本公司權益持有人應佔核心業務(不包括投資物業及衍生金融工具之公允價值 收益)之利潤淨額(人民幣百萬元)	324.9	2.1	155.3倍
每股基本盈利(人民幣分)	8.4	9.8	(14.3%)
每股攤薄盈利(人民幣分)	7.0	3.4	105.9%
每股中期股息(港仙)	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2013年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2012年同期的比較金額。

管理層討論及分析

業績

截至2013年6月30日止六個月，本集團未經審核的綜合收益增長238.6%至約人民幣28.862億元(2012年同期：約人民幣8.523億元)。收益增長主要由於廈門、南京、無錫及漳州交付的住宅物業增加。於回顧期間，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣5.103億元，較2012年同期下降14.1%。截至2013年6月30日止六個月，未經審核每股基本及攤薄盈利分別為人民幣8.4分及人民幣7.0分，分別較2012年同期下降14.3%及增加105.9%。

董事會不建議派付截至2013年6月30日止六個月的任何中期股息。

行業回顧

於2013年上半年，全球經濟繼續受歐債危機影響，以及市場憂慮美聯儲削減購債規模，使若干市場頻頻出現波動。國內方面，因中國流動資金緊縮引致的信貸危機問題，連同2013年第二季度國內生產總值按7.6%的增速有所放緩，令中國經濟及房地產市場增長受壓。

儘管本年度受到眾多不利環境因素及不斷加強緊縮控制的影響，但國內主要城市的房地產價格及銷量持續升高，且土地價格於本年度再創新高。各大開發商競相收購土地，行業整合進程不斷加速發展。市場對住房的強勁需求將支撐房地產市場繼續成為日後推動國內經濟發展的主要動力之一。各大開發商需從日臻均衡的產品組合中開拓多元化的收入渠道，在滿足市場不同需求的同時，尋找充足的資金流及資本以把握未來出現的商機。

業務回顧

銷售及收益

截至2013年6月30日止六個月的銷售額約為人民幣28.862億元(2012年同期：約人民幣8.523億元)，增幅為238.6%。

截至2013年6月30日止六個月的毛利約為人民幣10.535億元(2012年同期：約人民幣3.988億元)，增幅為164.2%。毛利增加主要由於於2013年上半年交付的總建築面積(「總建築

面積」)增加，而截至2013年6月30日止六個月已售及已交付總建築面積為304,004平方米，較2012年同期的104,096平方米增長192.0%。

截至2013年6月30日止六個月，本集團就已確認銷售房產實現的每平方米平均售價(「平均售價」)為人民幣8,955.7元，較2012年同期的每平方米平均售價人民幣7,000.1元增加27.9%。平均售價增加的主要原因是平均售價較高的廈門明發半島祥灣交付的住宅物業增加。

截至2013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5.103億元(2012年同期：約人民幣5.938億元)，較2012年同期下降14.1%。利潤下降的主要原因是由於截至2013年6月30日止六個月衍生金融工具的公允值收益有所減少。

倘除稅後投資物業公允值收益人民幣1.672億元及衍生金融工具的除稅後公允值收益人民幣1,820萬元不包括在內，所產生的金額主要指截至2013年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔本集團核心業務之未經審核綜合溢利，該金額約為人民幣3.249億元，為2012年同期的155.3倍。

分部資料

有關各分部營業額的分析如下：

截至下列日期止六個月	物業投資及					總計
	商用物業	住宅物業	管理	酒店		
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2013年6月30日	647.5	2,075.1	130.0	33.6		2,886.2
2012年6月30日	311.2	417.5	101.5	22.1		852.3

商用物業分部營業額增加主要由於2013年上半年交付的總建築面積增加所致。

於2013年上半年，住宅物業分部營業額較2012年同期增加397.0%至人民幣21億元。增長是由於所交付的總建築面積較2012年同期交付的面積有所增加所致。

管理層討論及分析

預售物業

於2013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612,858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	項目	本集團的 權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
合肥	合肥明發商業廣場	100%	41,641
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	3,112
淮安	淮安明發商業廣場	100%	59,287
南京	南京明發城市廣場	100%	10,690
南京	南京明發珍珠泉渡假村	100%	162
南京	南京明發濱江新城	100%	24,331
南京	南京明發商業廣場	100%	883
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	64,233
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	31,594
無錫	無錫明發國際新城	100%	18,720
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,595
廈門	廈門明發海灣渡假村	100%	1,885
廈門	廈門明發商業廣場	70%	11,272
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	90,609
揚州	揚州明發江灣城	100%	35,061
揚州	揚州明發商業廣場	100%	2,144
漳州	漳州明發商業廣場	100%	158,534
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	55,105
			612,858

土地儲備概要

下表概述本集團的土地儲備詳情：

物業	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	本集團的 權益	應佔
						及可銷售 總建築面積 (平方米) (附註4)		總建築面積 (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	488	100%	488
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	2,111	100%	2,111
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區 呂嶼路環湖里大道南	2005年4月	住宅／商用	已完成	18,697	15,607	100%	15,607
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區 前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	1,707	100%	1,707
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區 前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	26,016	20,175	100%	20,175
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路 與蓮前路西北側	2007年10月	商用／寫字樓／ 酒店	已完成	166,775	37,336	70%	26,135
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區 思明工業園呂嶼路	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
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

管理層討論及分析

物業	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積	概約可租賃 及可銷售 總建築面積	本集團的 權益	應佔 總建築面積
					(平方米) (附註3)	(平方米) (附註4)		(平方米)
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	177,787	100%	177,787
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	2010年12月	商用／寫字樓／ 酒店	已完成	182,588	112,313	100%	112,313
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	438,274	70%	306,792
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區 四里河路與場山路 交匯處東北角	2011年12月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	已完成	176,698	268,810	100%	268,810
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	236,428	100%	236,428
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	已完成	128,683	129,035	100%	129,035
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市洪瀨區	2012年6月	住宅／商用	已完成	27,065	22,852	100%	22,852
廈門明發半島祥灣	位於福建省廈門市翔安區 翔安大道東面	2012年12月	住宅／商用	已完成	104,380	142,537	100%	142,537
小計					2,442,235	1,651,867		1,509,184

管理層討論及分析

物業	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		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)	權益	
發展中物業(附註2)									
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12月	酒店		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	2013年12月	住宅／商用／ 寫字樓／ 酒店		總建築面積241,222平方米已 於2012年12月獲授予竣工 驗收證書。餘下總建築面 積447,161平方米將於2013 年12月完成	223,589	421,750	100%	421,750
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2015年12月	住宅／商用／ 酒店		總建築面積53,278平方米已 於2012年12月獲授予竣工 驗收證書。餘下總建築面 積351,400平方米將於2015 年12月完成	296,702	372,435	100%	372,435
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		約30%的建設工程已完成	133,110	266,335	100%	266,335
淮安明發商業 廣場(C期)	位於江蘇省淮安市 威海東路	2013年12月	住宅		約90%的建設工程已完成	51,345	154,035	100%	154,035
瀋陽明發 錦繡華城	位於遼寧省瀋陽市 瀋北新區道義開發區	2014年12月	住宅／商用		約40%的建設工程已完成	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	2014年12月	住宅／商用		總建築面積221,630平方米已 於2012年12月獲授予竣工 驗收證書。餘下總建築面 積327,931平方米將於2014 年12月完成	258,297	408,430	100%	408,430

管理層討論及分析

物業	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			本集團的 權益	總建築面積 (平方米) (附註4)	
揚州明發江灣城	位於江蘇省揚州市 徐莊路東側· 開發東路北側· 廖家溝路西側· 明成路南側	2014年12月	住宅	約40%的建設工程已完成	158,238	221,533	100%	221,533
泉州明發華昌 國際城	位於福建省南安市 官橋鎮內厝村	2015年12月	商用	約30%的建設工程已完成	276,120	698,507	50%	349,254
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	2015年12月	住宅／商用	約20%的建設工程已完成	292,487	731,300	100%	731,300
漳州龍海 明發廣場	位於福建省漳州市 龍海榜山鎮科坑村	2015年12月	住宅／商用	約30%的建設工程已完成	32,163	277,762	100%	277,762
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	約20%的建設工程已完成	547,215	827,762	100%	827,762
北京明發 商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2015年12月	住宅／商用	約20%的建設工程已完成	45,414	127,159	100%	127,159
小計					2,434,854	4,974,823		4,625,570

管理層討論及分析

物業	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 本集團的			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)	權益	
擁有土地使用權證以供未來發展的物業								
位於惠州的新項目	位於廣東省惠州市火車西站	2014年12月	住宅	空置	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發傢俱城	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
蘭州新物業	位於甘肅省西南部的魏家莊	2014年12月	住宅／商用	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界 白銀路南滬宜高速公路東	2014年12月	商用	空置	53,779	169,305	100%	169,305
小計					1,799,334	2,311,399		1,497,593

管理層討論及分析

物業	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 本集團的			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)	權益	
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
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋陽市 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
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
洪六公路重建工程	位於福建省南安市 洪瀾鎮溪寮村	2015年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
南京明發通達信息港	位於江蘇省南京市 高新區軟件園西區	2015年12月	辦公	空置	11,244	67,465	90%	60,719
南京明發總部 商業大廈	位於江蘇省南京市 浦口區新城商業街北側	2016年6月	住宅／商用	空置	56,694	368,511	100%	368,511
長沙市望城區 濱水新城商業 中心項目	位於湖南省長沙市 望城縣星城鎮	2016年12月	住宅／商用	空置	285,594	999,579	100%	999,579
小計					759,297	2,511,942		2,505,196
合計土地儲備					7,435,720	11,450,031		10,137,543

附註：

1. 已完成物業指已於2013年6月30日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2013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	103,096	8-20年	70%-100%
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%

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
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市 思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市 龍江路以東、 水仙大街以北、 六號路以西、新浦路以南	商用	112,416	在建中	100%
聯豐大廈401室	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	234,481	10年	51%
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	133,484	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%
			891,582		

收購框架協議

於2013年6月30日，與多個中國地方政府機構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後，本集團與有關政府機構訂立十五項諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」）。其中十三項諒解備忘錄於2012年或2012年前簽署，另外兩項諒解備忘錄於2013年簽署。該等諒解備忘錄並無約束力，故無法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。相反，該等諒解備忘錄僅詳列協議各方未來在土地開發方面的合作意向，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從中國政府機構獲得有關土地的土地使用權。即使如此，本公司認為簽訂諒解備忘錄有助本集團與相關中國政府機構建立緊密的策略性合作關係，符合本集團的長遠利益。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳述如下：

項目名稱	地址	備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	附註
淮安明發國際工業原料城和 明發國際城	江蘇省淮安市	2007年11月28日	666,670	1,180,219	(1)
天津京津明發國際城	天津市	2009年12月6日	1,533,341	3,000,000	
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	912,005	2,000,000	(2)
瀋陽商住項目	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	142,800	714,000	(3)
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	
江蘇泰州明發城市綜合體項目	江蘇省泰州市	2010年12月22日	1,466,674	3,666,685	(4)
天津明發城市綜合體項目	天津市	2011年3月9日	280,000	560,000	(5)

管理層討論及分析

項目名稱	地址	備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	附註
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	
南京軟件園啟動區項目	江蘇省南京市	2012年1月14日	220,001	800,000	(6)
南京紫金(浦口)科技創業 特別社區2#地塊項目	江蘇省南京市	2012年10月9日	200,001	800,000	
南京明發新城金融中心項目	江蘇省南京市	2012年10月11日	59,042	295,209	
南京軟件谷科技城項目	江蘇省南京市	2012年12月6日	106,667	373,335	
南京明發總部商業大廈	江蘇省南京市	2012年12月5日	56,667	360,000	
山東淄博世界貿易中心項目	山東省淄博市	2013年4月8日	300,002	990,005	
安徽和縣明發烏江新城	安徽省馬鞍山市	2013年4月28日	2,000,010	7,000,035	
總計			9,715,219	24,851,484	

附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及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。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購一幅土地。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。

- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購兩幅土地。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。
- (4) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購兩幅土地。該等土地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。
- (5) 根據2011年3月9日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購三幅土地。該等土地位於天津塘沽海洋高新技術開發區。總土地面積及總建築面積分別約為209,048平方米及約418,082平方米。
- (6) 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購一幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西區。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。

除本報告披露外，自本公司最近期年報刊發以來，本集團之業務並未發生重大變化。

前景及展望

透過審慎及多元化策略，本集團已成功開發一個具均衡性的物業組合，該組合不僅能降低外圍業務風險，同時亦可提高綜合使用土地的效益。於2013年6月30日，住宅及商用物業分別佔本集團總建築面積的47.0%及36.8%。與2012年同期相比，來自商業部分的租金收入及物業管理費增長28.0%至人民幣1.30億元。按慣例，本集團將購物商場其中30%–50%的店舖分配為投資物業。本集團堅持發展均衡的住宅、商用、物業投資及管理、以及酒店比例，以在經濟政治環境不確定的情況下為本集團提供穩定及多樣化的慣常收入。

本集團的產品在市場上一直廣受認可。與2012年同期相比，2013年上半年的銷售收益增長238.6%。本集團將繼續努力增加銷售收益，並預期於2013年下半年有逾20個項目為本集團帶來收益。

截至2013年6月30日止六個月，本集團已實現合約銷售額人民幣25.5億元，而2012年同期為人民幣15.1億元。於2013年上半年的合約銷售平均售價較2012年同期增長7.4%至每平方米人民幣7,330.0元。

管理層討論及分析

本集團充足及優質的土地儲備有利其長遠實質的發展。然而，本集團將繼續豐富其土地儲備，並抓住每個機會收購合適的土地。本集團於2013年上半年新簽訂兩份諒解備忘錄，展示中國政府機構與本集團就雙方有意開發特定地塊上將建立更緊密的合作關係。本集團自成立以來，一直以低土地成本策略收購土地，並將在未來繼續堅持此政策以獲得最大利潤。

作為本集團的核心宗旨之一，本集團致力維持穩健的資產負債組合，以強化自身的財務實力。除由銷售產生的所得款項外，本集團亦積極開拓多種融資渠道，並依據本集團的策略及市場條件審慎評估每個融資機會。

於2013年2月，本集團成功發行於2018年到期本金額為1億美元的13.25厘優先票據，旨在為本集團債務及一般營運資金再融資。是次發行優先票據獲得當地及國際投資者的大力支持，標準普爾授予的投資評級為B-，本集團的信用度因此進一步得到認可。

於2013年6月，本公司以內部資金及銀行貸款贖回於2011年5月發行的本金額為13.79億港元將於2016年到期的可換股債券，贖回後餘下未償還可換股債券的本金總額為1,100萬港元。該等多樣化的融資平台為本集團日後融資及資金流動性奠定穩固基礎，同時亦令本集團能以具競爭優勢的借貸成本維持合理的資產負債水平。

展望2013年下半年，儘管今年年初政府推出新一輪的房地產投機及投資緊縮控制政策，但中國房地產市場仍為經濟發展的主要推動力之一。鑒於市場對房屋需求殷切及中國政府加快城市化發展，相信國內物業市場長遠而言將呈現更穩健有序及日臻成熟的發展。此外，有關政策將透過行業整合逐步淘汰表現遜色的開發商，令市場競爭更為激烈。然而，本集團將繼續利用其競爭優勢及卓越的品牌聲譽發展有效及可複製的業務模式，並將開發更多城市綜合體及大規模綜合用途的住宅物業。憑藉本集團於海峽西岸經濟區及長江三角洲地區享有的地位，本集團將不斷向其他地區擴張，從而為本集團勾勒一幅更加全面廣泛的藍圖。本集團對其營運及財務狀況持樂觀態度，並將適時按市場變化及週期調整應對策略，以實現資本最大化。

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2013年6月30日，本公司已發行總股本為6,093,451,026股普通股。

於2013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)	4,198,585,000股(L)	68.90%
		887,915,000股(S)	14.57%

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4,198,585,000股及887,915,000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：

董事姓名	權益性質	相聯法團 普通股總數	佔相關法團權 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	55.00%
黃慶祝先生	受控制公司的權益 (附註2)	1,650股	15.00%
黃連春先生	受控制公司的權益 (附註3)	1,650股	15.00%
黃麗水先生	受控制公司的權益 (附註4)	1,650股	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2013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。

主要股東

於2013年6月30日，本公司已發行總股本為6,093,451,026股普通股。

於2013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	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	4,198,585,000股(L)	68.90%
		887,915,000股(S)	14.57%
美國華平投資集團 ^(附註3)	受控制公司的權益	623,994,329股(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(L)	9.65%
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(L)	9.65%

附註：

- (1) 字母「L」及「S」分別表示於股份或相關股份中的好倉及淡倉。
- (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，彼被視為於黃煥明先生被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益，反之亦然。本公司的控股股東黃煥明先生及陳碧華女士均：(1)根據2012年5月簽訂的一份票據認購協議，向三名票據持有人(即信達國際控股有限公司、Golden Key L.P.及Chance Talent Management Limited)抵押以銀誠有限公司名義登記的合共587,915,000股股份(相當於本公司已發行股本的約9.65%)；及(2)根據2013年5月簽訂的一份融資協議，向海通國際財務有限公司抵押以銀誠有限公司名義登記的合共300,000,000股股份(相當於本公司已發行股本的約4.92%)。

上市規則規定的額外資料

- (3) 美國華平投資集團於可分別認購本公司535,027,586股股份及88,966,743股股份的可換股債券及認股權證中間接擁有權益，並被視為於轉換後發行之相關股份中擁有權益。
- (4) 根據銀誠有限公司以信達國際證券有限公司為受益人所作的股份抵押，中國信達資產管理股份有限公司及中央匯金投資有限公司均被視為於該等587,915,000股股份中擁有權益，信達國際證券有限公司為三名票據持有人(即信達國際控股有限公司、Golden Key L.P.及Chance Talent Management Limited)之代理。

除上文所披露者外，於2013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2013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2013年6月30日，本集團僱用2,319名員工(2012年12月31日：2,158名員工)。員工數量增加主要由於新項目公司招募的員工人數增加所致。截至2013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8,780萬元(2012年同期：約人民幣6,170萬元)，升幅為42.3%。員工成本上漲主要歸因於回顧期間員工數量增加及2013年度薪資上漲所致。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、培訓及懷孕保險計劃。為加強員工及本公司之競爭力，本集團為僱員提供若干培訓機會，包括中國金融中心為會計團隊提供之培訓以及就最新集團報告要求及準則進行之其他培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條件聘用，而本集團一般每年對其僱員進行薪酬方案及績效評估一次，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釐定本公司的股息政策。

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2013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6.021億元(2012年12月31日：約人民幣6.801億元)。

於2013年6月30日的流動比率為1.17(2012年12月31日：1.10)。

於2013年6月30日，本集團須於一年內及一年後償還的借款分別約為人民幣54.614億元及人民幣21.766億元(2012年12月31日：分別約為人民幣56.473億元及人民幣15.406億元)。

截至2013年6月30日止六個月的未經審核綜合利息開支(包括資本化融資成本)合計約為人民幣4.381億元(2012年同期：約人民幣3.380億元)。此外，截至2013年6月30日止六個月，未經審核利息金額約人民幣3.085億元(2012年同期：約人民幣2.501億元)已資本化。盈利對利息倍數(包括已資本化利息數額)為2.5倍(2012年同期：2.6倍)。

於2013年6月30日，本集團的負債總額對資產總值比率為68.9%(2012年12月31日：69.5%)。

於2013年6月30日，本集團的借款對股東資金比率為81.5%(2012年12月31日：81.0%)。於2013年6月30日，非流動借款對資產總值的比率為6.5%(2012年12月31日：4.8%)。

於2013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40.9%(2012年12月31日：40.9%)。

上市規則規定的額外資料

資本承擔

於2013年6月30日，本集團的合約資本承擔約為人民幣52.177億元(2012年12月31日：約人民幣42.701億元)，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2013年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣34.530億元(2012年12月31日：約人民幣30.805億元)，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2013年6月30日，賬面淨值約人民幣37.785億元(2012年12月31日：約人民幣38.444億元)的本集團投資物業、約人民幣1.077億元(2012年12月31日：約人民幣1.108億元)的樓宇、約人民幣27.849億元(2012年12月31日：約人民幣17.745億元)的土地使用權、約人民幣29.172億元(2012年12月31日：約人民幣23.227億元)的持作出售已完成物業及約人民幣9.753億元(2012年12月31日：約人民幣4.584億元)的受限制銀行存款，已抵押主要作為本集團銀行信貸的擔保。

外匯風險

於2013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)包括人民幣、港元及美元，比例分別為96.1%、0.6%及3.3%(於2012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97.9%、1.4%及0.7%)。本集團持有的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元及美元計值，比例分別為61.0%、30.7%及8.3%(於2012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63.1%及36.9%)。

由於截至2013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，本集團會將港元及美元銀行結餘兌換為人民幣，以降低任何外匯風險。本集團於截至2013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2013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、港元或美元計值，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。

信貸政策

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。

重大訴訟及仲裁

有關陽澄湖項目的糾紛

2012年9月11日，江蘇省高級人民法院駁回蘇州陽澄湖華慶房地產有限公司於2012年7月20日上訴，維持原裁定進行清算。2013年3月11日，香港明發華慶投資集團有限公司申請江蘇省高級人民法院對蘇州易通房地產開發有限公司、北京誠信機電有限公司予以強制執行。目前，上述清算案件及執行案件均在蘇州工業園區人民法院審理過程之中。於本報告日期，蘇州工業園區人民法院並無就該上訴作出任何判決。

上市規則規定的額外資料

有關糾紛的詳情，已載入本公司2009年、2010年、2011年及2012年年報及2010年、2012年中報。

有關寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)的糾紛

於2012年11月15日，本集團與寶龍簽訂協議，將位於廈門明發商業廣場的總建築面積為56,517.26平方米的若干店面轉讓予寶龍。該轉讓已基本於2012年12月7日完成並登記。

有關糾紛的詳情，已載入本公司2010年、2011年及2012年年報及2009年、2010年、2011年及2012年中報。

重大收購或出售附屬公司

截至2013年6月30日止六個月期間，本集團並無重大收購或出售附屬公司事項。

重大投資

截至2013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。

購買、出售或贖回上市證券

截至2013年6月30日止六個月期間，本公司於2013年2月6日以場外交易方式購買若干2016年債券，本金總額為70,000,000港元。本公司亦已於認沽期權日期(即2013年6月24日)贖回若干本金總額為1,379,000,000港元的2016年債券。除上述者外，本公司及附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

可換股債券

謹此提述本公司日期為2013年2月8日及2013年6月28日的公告，本公司已購回及贖回若干2016年債券，於本報告日期，本金總額為11,000,000港元的2016年債券仍未償還。

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。

優先票據

謹此提述本公司日期為2013年1月24日、2013年1月25日及2013年2月1日的公告，本公司已發行本金總額為100,000,000美元於2018年到期的優先票據，按年利率13.25厘計息，以發行債務方式向專業投資者發出，有關詳情載於日期為2013年1月25日的發售通函，有關優先票據已在香港聯交所上市(股份代號：5901)。

本公司已發行的優先票據的詳情載於簡明綜合中期財務報表附註16(c)。

結算日後事項

由結算日(即2013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2013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2013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守則(「**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，以為本公司董事及職員劃定適當的保險範圍。

就企業管治守則第A.6.7條，本公司一名獨立非執行董事因在相關時間須處理其他公務，因此彼等未能出席本公司於2013年5月31日召開之股東週年大會。

本公司非執行董事並未根據守則第A.4.1條委以特定任期。對本公司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。其委任為發行2015年債券的一項條件，並符合美國華平投資集團(Warburg Pincus & Co.)將董事會代表派往

上市規則規定的額外資料

其投資實體的慣例，且發行可換股債券可鞏固本公司的財務狀況，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，即屈文洲先生（審核委員會主席）、戴亦一先生及劉建漢先生。審核委員會已審閱截至2013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

2013年8月26日

簡明綜合資產負債表

於2013年6月30日

	附註	未經審核 2013年 6月30日 人民幣千元	經審核 2012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	510,885	519,046
投資物業	6	8,355,001	7,952,701
土地使用權	6	39,775	37,191
無形資產	6	7,180	7,184
聯營公司	8	217,960	170,749
合營企業		266,443	218,459
遞延所得稅資產		454,296	427,308
可供出售金融資產	10	20,000	—
其他應收款項	11	13,341	12,961
其他非流動資產	7	3,281,470	3,640,277
		13,166,351	12,985,876
流動資產			
土地使用權	6	5,107,893	4,736,660
發展中物業		4,891,969	3,926,069
持作銷售的已完成物業		6,486,928	7,323,116
存貨		9,062	9,724
貿易及其他應收賬款及預付款項	11	1,065,422	1,159,414
預繳所得稅		226,295	163,281
應收關聯方款項	12	39,455	17,968
應收非控制權益款項	13	768,810	853,500
受限制現金	14	975,346	458,404
現金及現金等價物		602,090	680,079
		20,173,270	19,328,215
資產總值		33,339,621	32,314,091

第36至80頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合資產負債表（續）

於2013年6月30日

	附註	未經審核 於2013年 6月30日 人民幣千元	經審核 2012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	536,281
儲備		8,833,164	8,332,506
		9,369,445	8,868,787
於權益的非控制權益		984,600	972,158
權益總額		10,354,045	9,840,945
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		1,697,495	1,666,423
借款	16	2,176,595	1,540,560
遞延所得稅負債		1,815,122	1,753,811
		5,689,212	4,960,794
流動負債			
貿易及其他應付賬款	19	6,515,190	6,839,950
來自客戶的預付款		2,993,706	2,657,573
應付關聯方款項	20	166,842	130,549
應付非控股股東款項	13	103,833	96,374
應繳所得稅		1,924,172	1,815,331
借款	16	5,461,391	5,647,275
衍生金融工具	18	116,930	310,283
其他負債及費用撥備	21	14,300	15,017
		17,296,364	17,512,352
負債總額		22,985,576	22,473,146
權益及負債總額		33,339,621	32,314,091
流動資產淨額		2,876,906	1,815,863
資產總值減流動負債		16,043,257	14,801,739

第36至80頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合收益表

截至2013年6月30日止六個月

未經審核
截至6月30日止六個月

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收益	5	2,886,152	852,337
銷售成本	23	(1,832,639)	(453,509)
毛利		1,053,513	398,828
投資物業的公允值收益		222,897	291,459
衍生金融工具的公允值收益		18,231	373,097
其他收益	22	58,563	2,268
銷售及市場推廣費用	23	(95,594)	(53,120)
行政開支	23	(156,265)	(120,811)
其他經營開支	23	(25,092)	(17,272)
經營利潤		1,076,253	874,449
融資收入	24	9,758	7,250
融資成本	24	(129,653)	(87,921)
融資成本 — 淨額	24	(119,895)	(80,671)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司	8	(3,729)	(3,373)
— 合營企業		(2,016)	(1,564)
		(5,745)	(4,937)
扣除所得稅前利潤		950,613	788,841
所得稅開支	25	(449,492)	(198,486)
期內利潤		501,121	590,355
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		510,278	593,770
非控制權益		(9,157)	(3,415)
		501,121	590,355
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
(人民幣分)			
— 基本	27	8.4	9.8
— 攤薄	27	7.0	3.4
股息	26	—	—

第36至80頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合全面收益表

截至2013年6月30日止六個月

未經審核
截至6月30日止六個月

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
期內利潤	501,121	590,355
其他全面虧損		
— 貨幣換算差額	(9,620)	(1,504)
期內全面收益總額	491,501	588,851
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	500,658	592,266
非控制權益	(9,157)	(3,415)
	491,501	588,851

第36至80頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至2013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2013年1月1日的結餘	536,281	8,332,506	972,158	9,840,945
全面收益／(虧損)				
期內利潤	—	510,278	(9,157)	501,121
其他全面虧損	—	(9,620)	—	(9,620)
— 貨幣換算差額				
期內全面收益總額	—	500,658	(9,157)	491,501
與所有人交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	21,599	21,599
於2013年6月30日的結餘	536,281	8,833,164	984,600	10,354,045
於2012年1月1日的結餘	533,843	6,471,880	264,106	7,269,829
全面收益／(虧損)				
期內利潤	—	593,770	(3,415)	590,355
其他全面虧損	—	(1,504)	—	(1,504)
— 貨幣換算差額				
期內全面收益總額	—	592,266	(3,415)	588,851
與所有人交易				
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)
	2,438	(170,179)	—	(167,741)
於2012年6月30日的結餘	536,281	6,893,967	260,691	7,690,939
全面收益／(虧損)				
期內利潤	—	1,170,975	(2,042)	1,168,933
其他全面虧損	—	(6,167)	—	(6,167)
— 貨幣換算差額				
期內全面收益總額	—	1,164,808	(2,042)	1,162,766
與所有人交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	1	1
收購附屬公司 未導致失去控制權的一間附屬公司 所有權權益變動	—	—	19,110	19,110
	—	273,731	694,398	968,129
	—	273,731	713,508	987,239
於2012年12月31日的結餘	536,281	8,332,506	972,158	9,840,945

第36至80頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至2013年6月30日止六個月

未經審核

截至6月30日止六個月

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動所產生的現金流出淨額	(65,274)	(135,293)
投資活動所產生的現金流出淨額	(190,529)	(295,176)
融資活動所產生的現金流入淨額	196,523	848,115
現金及現金等價物以及銀行透支(減少)/增加	(59,280)	417,646
於1月1日的現金及現金等價物以及銀行透支	664,546	497,532
匯率變動的影響	(3,176)	774
於6月30日的現金及現金等價物以及銀行透支	602,090	915,952
銀行透支	—	16,023
於6月30日的現金及現金等價物	602,090	931,975

第36至80頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013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2013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根據香港會計師公會(「**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,並根據可供出售金融資產的重新估值及按公允值列賬的投資物業及衍生金融工具進行修訂。

本簡明綜合中期財務報表應與本公司截至2012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。

本簡明綜合中期財務報表未經審核。

2 會計政策

除下文所述新會計項目或專用於中期的會計政策外,所採納的會計政策與編製本公司截至2012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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

2 會計政策(續)

(a) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為於該類別指定或未於任何其他類別分類的非衍生金融資產。除非該投資將到期或管理層擬於各報告期末起12個月內出售，否則於非流動資產入賬。可供出售金融資產初始按公允值加交易成本確認，隨後按公允值列賬。可供出售金融資產於本集團有權收取股息時在綜合收益表內確認該股息為其他收益。可供出售金融資產的公允值調整確認為其他全面收益並於權益內累積。

(b) 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計提。

本集團於2013年採納的新訂／經修訂準則及修訂

下列與本集團的業務有關的新訂／經修訂準則及現有準則的修訂於2013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1號(修訂本)「財務報表的呈報」(於自2012年7月1日或之後開始的年度期間開始生效)。此修改的主要變動為規定實體將在「其他綜合收益」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重分類至損益(重分類調整)而組合起來。此修訂並無註明須在其他綜合收益中呈報的項目。
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「財務工具：披露 — 金融資產與金融負債對銷」(於自2013年1月1日或之後開始的年度期間開始生效)規定作出新披露，有關規定主要涉及在財務狀況表中對銷的已確認財務工具以及受總互抵協定或類似安排規限的已確認金融工具(不論是否會對銷)的量化資料。

2 會計政策(續)

本集團於2013年採納的新訂／經修訂準則及修訂(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(2011年經修訂)「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「合營安排」(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的權利及責任(而非其法定形式)而提供對合營安排的更現實反映。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(2011年經修訂)「於聯營公司及合營企業的投資」(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、特別目的工具以及其他資產負債表外工具。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

2 會計政策(續)

本集團於2013年採納的新訂／經修訂準則及修訂(續)

- 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。
- 香港財務報告準則第10、11及12號(修訂本)「過渡指引」(於2013年1月1日或以後開始的年度期間生效)。此修訂提供有關香港財務報告準則第10、11及12號的額外過渡豁免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。對於有關非合併結構化主體的披露，此修訂刪除在香港財務報告準則第12號首次應用前，呈報比較資料的規定。

於2013年採納上文所述的新訂／經修訂準則及現有準則的修訂並無對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。本集團繼續按權益入賬的共同控制實體改稱為合營企業，繼續按個別基準根據本集團應佔資產、負債、收益及開支的比例入賬的共同控制資產改稱為共同經營。

本集團並無提早採納任何已頒佈但於截至2013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的應用及所匯報的資產與負債、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的主要資料來源所作出的重大判斷，與應用於本公司截至2012年12月31日止年度的全年綜合財務報表的判斷相同。

4 財務風險管理

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

簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表規定須予披露的所有財務風險管理資料及披露資料，並應與本集團截至2012年12月31日止年度的全年財務報表一併閱讀。

自2012年年結日以來之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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

4 財務風險管理(續)

(a) 流動資金風險(續)

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2013年6月30日					
借款	5,524,093	413,155	1,620,014	146,350	7,703,612
就借款支付的利息(附註)	481,505	422,231	545,273	49,501	1,498,510
貿易及其他應付賬款	6,515,190	—	—	—	6,515,190
應付關聯方款項	166,842	—	—	—	166,842
應付非控股股東款項	103,833	—	—	—	103,833
財務擔保	3,452,967	—	—	—	3,452,967
	16,244,430	835,386	2,165,287	195,851	19,440,954
於2012年12月31日					
借款	6,002,667	334,120	1,007,630	198,810	7,543,227
就借款支付的利息(附註)	433,656	371,012	518,932	77,177	1,400,777
貿易及其他應付賬款	6,839,950	—	—	—	6,839,950
應付關聯方款項	130,549	—	—	—	130,549
應付非控股股東款項	96,374	—	—	—	96,374
財務擔保	3,080,495	—	—	—	3,080,495
	16,583,691	705,132	1,526,562	275,987	19,091,372

附註：就借款支付的利息乃按於2013年6月30日及2012年12月31日持有的借款計算，並未計及未來借款。浮動利息乃分別使用2013年6月30日及2012年12月31日的現行利率估算所得。

(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)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013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(續)

下表載列本集團於2013年6月30日按公允值計量的金融資產及負債。

	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
可供出售金融資產	—	—	20,000	20,000
透過損益按公允值列賬的 金融負債 — 衍生金融工具	—	—	116,930	116,930

下表載列本集團於2012年12月31日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
透過損益按公允值列賬的 金融負債 — 衍生金融工具	—	—	310,283	310,283

可供出售金融資產的公允值與其投資成本並無重大變動(附註10)。衍生金融工具的價值減少主要由於購回及贖回可換股債券，其公允值變動並不重大(附註18)。

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料(續)

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	647,480	311,236
— 住宅	2,075,082	417,448
酒店經營收入	2,722,562	728,684
投資物業的租金收入	33,636	22,120
物業管理費收入	117,444	86,458
	12,510	15,075
	2,886,152	852,337

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013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2013年6月30日止六個月的未經審核分部業績列示如下：

	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	647,480	2,075,082	35,727	129,954	—	—	2,888,243
分部間收益	—	—	(2,091)	—	—	—	(2,091)
收益	647,480	2,075,082	33,636	129,954	—	—	2,886,152
經營利潤/(虧損)	369,599	405,381	(25,423)	275,525	51,171	—	1,076,253
融資成本 — 淨額							(119,895)
應佔聯營公司業績	(515)	(3,214)	—	—	—	—	(3,729)
應佔合營企業業績	(541)	(1,482)	—	7	—	—	(2,016)
扣除所得稅前利潤							950,613
所得稅開支							(449,492)
期內利潤							501,121
其他分部資料							
資本及物業發展開支	358,020	1,357,195	10,525	49,212	—	—	1,774,952
折舊	1,400	6,450	16,282	735	2,247	—	27,114
土地使用權攤銷計入開支	2,245	451	—	—	—	—	2,696
投資物業的公允值收益	—	—	—	222,897	—	—	222,897
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	18,231	—	18,231
購回及贖回2016年債券	—	—	—	—	—	—	—
虧損淨額	—	—	—	—	11,442	—	11,442
確認為開支的商譽減值	—	4	—	—	—	—	4

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013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2012年6月30日止六個月的未經審核分部業績列示如下：

	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)
應佔合營企業業績	(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
投資物業的公允價值收益	—	—	—	291,459	—	—	291,459
衍生金融工具的公允價值收益	—	—	—	—	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2013年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2013年6月30日的未經審核分部資產及負債列示如下：

	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	17,797,262	17,968,133	847,732	8,458,697	7,306,008	(20,203,205)	32,174,627
聯營公司	161,931	56,029	—	—	—	—	217,960
合營企業	70,590	193,357	—	2,496	—	—	266,443
	18,029,783	18,217,519	847,732	8,461,193	7,306,008	(20,203,205)	32,659,030
未分配：							
遞延所得稅資產							454,296
預繳所得稅							226,295
資產總值							33,339,621
分部負債	8,796,780	13,152,806	276,046	588,301	8,880,638	(20,203,205)	11,491,366
未分配：							
遞延所得稅負債							1,815,122
借款							7,637,986
衍生金融工具							116,930
應繳所得稅							1,924,172
負債總額							22,985,576

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2012年12月31日的經審核分部資產及負債列示如下：

	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	16,875,499	13,760,312	972,394	6,807,113	6,710,930	(13,791,954)	31,334,294
聯營公司	101,886	68,863	—	—	—	—	170,749
合營企業	57,759	158,211	—	2,489	—	—	218,459
	17,035,144	13,987,386	972,394	6,809,602	6,710,930	(13,791,954)	31,723,502
未分配：							
遞延所得稅資產							427,308
預繳所得稅							163,281
資產總值							32,314,091
分部負債	7,957,016	8,152,591	354,575	708,435	8,025,223	(13,791,954)	11,405,886
未分配：							
遞延所得稅負債							1,753,811
借款							7,187,835
衍生金融工具							310,283
應繳所得稅							1,815,331
負債總額							22,473,146

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

6 資本開支

	物業、廠房	土地使用權	投資物業	無形資產	總計
	及設備 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
於2013年1月1日的期初賬面淨值	519,046	4,773,851	7,952,701	7,184	13,252,782
添置	19,051	878,631	43,667	—	941,349
土地使用權攤銷資本化至 發展中物業	—	(49,979)	—	—	(49,979)
轉撥至投資物業	—	(4,579)	4,579	—	—
轉撥至銷售成本	—	(447,560)	—	—	(447,560)
轉撥自持有作銷售的已完成物業 公允值收益	—	—	131,157	—	131,157
公允值收益	—	—	222,897	—	222,897
確認為開支的商譽減值	—	—	—	(4)	(4)
於綜合收益表扣除的折舊／攤銷 出售	(27,114)	(2,696)	—	—	(29,810)
	(98)	—	—	—	(98)
於2013年6月30日的期末 賬面淨值	510,885	5,147,668	8,355,001	7,180	14,020,734
包括：					
非即期		39,775			
即期		5,107,893			
		<u>5,147,668</u>			

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013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)
轉撥自持有作銷售的已完成物業	—	—	272,903	—	272,903
公允價值收益	—	—	291,459	—	291,459
確認為開支的商譽減值	—	—	—	(33)	(33)
於綜合收益表扣除的折舊/ 攤銷	(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			
		4,757,742			

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013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2012年7月1日的期初賬面淨值	335,935	4,757,742	7,542,682	7,187	12,643,546
添置	131,162	411,478	61,941	—	604,581
收購附屬公司	1,065	—	—	—	1,065
土地使用權攤銷資本化至物業、 廠房及設備	23	(23)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至 發展中物業	—	(38,873)	—	—	(38,873)
轉撥至投資物業	—	(679)	679	—	—
轉撥至銷售成本	—	(351,900)	—	—	(351,900)
轉撥自持有作銷售的已完成物業	70,336	—	18,602	—	88,938
公允值收益	—	—	333,170	—	333,170
確認為開支的商譽減值	—	—	—	(3)	(3)
於綜合收益表扣除的折舊／攤銷 出售	(19,472)	(3,894)	—	—	(23,366)
	(3)	—	(4,373)	—	(4,376)
於2012年12月31日的期末 賬面淨值	519,046	4,773,851	7,952,701	7,184	13,252,782
包括：					
非即期		37,191			
即期		4,736,660			
		4,773,851			

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2013年6月30日及2012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2013年6月30日止六個月(未經審核)

7 其他非流動資產

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012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))	3,145,360	3,513,027
收購附屬公司的預付款項(附註(b))	43,000	33,000
使用權已轉讓的物業的未攤銷開發成本 (附註(c))	93,110	94,250
	3,281,470	3,640,277

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月訂立的股權轉讓協議，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，收購事項於2013年6月30日尚未完成。

根據本集團與一名第三方於2013年訂立的股份轉讓協議，本集團同意以現金代價約人民幣95,000,000元，收購一間於中國廈門成立的公司的全部股權。本集團已於2013年支付預付款人民幣10,000,000元，收購事項於2013年6月30日尚未完成。

(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，該等協議僅可視為為期20年的經營租約。由於不能可靠確定於該等協議內訂明由首20年完結起至50年期限屆滿止的期限，該餘下期間內的風險及回報不可視作已轉移至受讓人，故該等協議不可視作融資租賃。因此，預付所得款項乃於該等協議所規定整個出讓年期內按直線法確認為收入，於2013年6月30日未攤銷結餘為人民幣153,486,000元(2012年12月31日：人民幣155,287,000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2013年6月30日止六個月(未經審核)

8 聯營公司

	截至2013年 6月30日 止六個月 人民幣千元
期初結餘	170,749
添置(附註)	60,560
應佔業績—期內虧損	(3,729)
換算差額	(9,620)
期末結餘	217,960

附註：

於2013年2月6日，本集團透過現金注資9,800,000美元(相當於人民幣60,560,000元)獲得南京軟件谷明發通信科技發展有限公司(「明發通信」)的49%股權，明發通信為一家在中國註冊成立的非上市實體。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

8 聯營公司(續)

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(包括商譽)及負債總額：

名稱	資產	負債	營業額	除稅後虧損	所持權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	百分比
於及截至2013年					
6月30日止六個月					
鈞濠有限公司	65,105	9,087	3,111	(3,214)	33.33
世茂科瑞	277,360	175,975	—	(512)	25.00
明發通信	60,557	—	—	(3)	49.00
	403,022	185,062	3,111	(3,729)	

9 共同經營

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」)訂立一份共同經營合同(「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。該合營安排並不涉及成立公司。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經營項目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2013年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同經營(續)

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產	276,038	260,885
流動資產	593,637	620,913
	869,675	881,798
負債		
非流動負債	167,298	164,622
流動負債	491,107	501,933
	658,405	666,555
資產淨值	211,270	215,243
	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	10,274	51,529
投資物業公允值收益	—	7,503
開支	(14,247)	(28,948)
扣除所得稅後(虧損)/利潤	(3,973)	30,084
按比例於共同經營所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	477,958	696,199
— 財務擔保	143,191	217,407

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同經營(續)

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經營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得分面積約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。

9 共同經營(續)

於2010年11月11日，廈門市中級人民法院(「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。本集團向法院提出抗訴，但於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。

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訴申請，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)判令寶龍承擔提早分配物業的所有相關稅項；及(4)判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。上述反訴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。

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。

於2012年11月15日，為使根據補充協議向寶龍分配物業的所有權轉讓生效，本集團與寶龍簽訂一份備忘錄(「備忘錄」)，據此，寶龍同意承擔全部相關稅項。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同經營(續)

於2012年12月31日，向寶龍分配的大部份物業的所有權轉讓已完成。寶龍亦已支付超出面積所得款項人民幣92,867,000元。

根據備忘錄，向本集團分配物業的公允值較根據本集團於該項目的70%權益計算的先前列報金額所有升值。有關收益已入賬列作2012年本集團於該項目的70%權益的投資物業公允值收益的一部分。

本集團繼續以70%權益的比例基準對該項目的剩餘資產及負債以及其經營業績按比例入賬。儘管可能發生其他事件，致令在最終釐定損益及該項目的資產及負債時本集團無法維持其70%權益，但董事認為與寶龍組建的共同經營項目採用此會計處理乃屬適當。因此，於各報告日期本集團於該項目中的權益須涉及估計及判斷，且或會在需要作出調整的期間對先前呈報的金額作出調整。

10 可供出售金融資產

	截至2013年 6月30日 止六個月 人民幣千元
年初結餘	—
添置	20,000
年末結餘	20,000
減：非即期部分	(20,000)
即期部分	—

可供出售金融資產指於一間中國新成立股份有限公司的10%權益投資，該公司從事小額貸款業務。該權益投資按公允值列賬。於2013年6月30日，金融資產的公允值與初始投資成本並無重大變動。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

11 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	274,333	209,054
減：貿易應收賬款減值撥備	(48,826)	(47,461)
貿易應收賬款 — 淨額	225,507	161,593
動遷成本的按金	755	755
收購土地的按金	18,050	79,300
預付第三方的墊款(附註(c))	208,825	208,825
有關出售合營企業的應收款項(附註(d))	204,479	204,479
其他應收賬款	158,209	134,443
建築成本的預付款項	86,934	234,184
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	176,004	148,796
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	1,078,763 (13,341)	1,172,375 (12,961)
即期部分	1,065,422	1,159,414

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

11 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

於2013年6月30日，貿易應收賬款、動遷成本及土地購買的按金、預付第三方的墊款，與一項出售有關之應收賬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：

	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
90日內	60,505	60,775
90日以上及1年內	110,184	90,420
1年以上及2年內	56,334	13,379
2年以上	47,310	44,480
	274,333	209,054

於2013年6月30日，貿易應收賬款的減值撥備約為人民幣48,826,000元(2012年12月31日：約人民幣47,461,000元)。

- (b) 非即期其他應收賬款指銷售納入物業、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。
- (d) 就出售事項償還若干應計費用有關的款項為應收買方的款項。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

12 應收關連方款項

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
控股股東控制的公司		
興盛集團有限公司	108	110
華運集團有限公司	50	51
朝達控股有限公司	50	51
日新控股有限公司	50	51
運訊國際有限公司	25	26
隆福集團有限公司	29	29
廈門市明發物業發展有限公司	402	257
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」)	708	5,695
聯營公司		
鈞濠	8,033	6,698
世茂科瑞	30,000	5,000
	39,455	17,968

於2013年6月30日，除應收南京千秋業的款項人民幣708,000元(2012年：人民幣2,695,000元)屬貿易性質外，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2013年6月30日止六個月(未經審核)

13 與非控制權益的往來結餘

與非控制權益的往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期，且屬非貿易性質。

14 受限制現金

於2013年6月30日，本集團並無受限制現金存入若干銀行為發行銀行承兌匯票提供抵押擔保(2012年12月31日：人民幣63,000,000元)。

於2013年6月30日，本集團並無受限制現金存入若干銀行為項目建設提供抵押擔保(2012年12月31日：人民幣40,404,000元)。

於2013年6月30日，本集團約人民幣975,346,000元(2012年12月31日：人民幣355,000,000元)的現金受到限制，並存入若干銀行主要為若干銀行借款提供抵押擔保。

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2012年12月31日及 2013年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2012年12月31日及2013年6月30日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877
於2012年1月1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)	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

附註：

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港元及每股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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

16 借款

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012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	4,265,825	4,279,559
可換股債券(附註(a)及(b))	1,304,380	2,334,982
優先票據(附註(c))	632,904	—
其他借款 — 有抵押	200,000	200,000
	6,403,109	6,814,541
減：須於一年內償還的款項	(4,226,514)	(5,273,981)
	2,176,595	1,540,560
計入流動負債的借款		
銀行透支	—	15,533
銀行借款 — 有抵押	1,234,877	357,761
長期借款的即期部分	4,226,514	5,273,981
	5,461,391	5,647,275

借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
期初結餘	7,187,835	6,462,427
增加銀行借款	2,140,908	853,150
償還銀行借款	(1,293,059)	(223,016)
優先票據	632,904	—
可換股債券 — 負債部分	(1,030,602)	42,842
期末結餘	7,637,986	7,135,403

於2013年6月30日，本集團若干銀行借款人民幣3,588,946,000元(2012年12月31日：人民幣3,561,503,000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2013年6月30日，本集團若干借款人民幣976,879,000元(2012年12月31日：人民幣934,273,000元)以其建築物(附註17)及投資物業(附註17)作抵押擔保。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

16 借款(續)

於2013年6月30日，本集團若干借款人民幣1,134,877,000元(2012年12月31日：人民幣341,544,000元)以其部分受限制現金(附註14、附註17)作抵押擔保。

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2012年12月31日的負債部分	1,266,535
利息開支(附註24)	82,796
已付票息	(30,898)
匯兌收益	(22,337)
於2013年6月30日的負債部分	1,296,096

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，或債券持有人可選擇於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日被重定為每股2.61港元)的價格轉換為本公司普通股。

2016年債券亦包括若干贖回權，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(相當於人民幣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。

於截至2012年12月31日止年度，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，而賬面值為74,947,000港元(相當於人民幣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則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

於2013年2月8日，本公司以反購方式購回部份2016年債券，本金額總值為70,000,000港元。現金代價為76,453,000港元(相當於人民幣61,915,000元)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013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」)(續)

於2013年6月23日，本公司應債券持有人的要求支付1,522,519,000港元(相當於人民幣1,212,763,000元)贖回本金額為1,379,000,000港元的部份2016年債券。贖回完成後及於2013年6月30日，仍未償還的2016年債券的本金總額為11,000,000港元。

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2012年12月31日的負債部分	1,068,447
利息開支(附註24)	74,726
已付票息	(29,064)
購回可換股債券	(52,035)
贖回可換股債券	(1,036,079)
匯兌收益	(17,711)
於2013年6月30日的負債部分	8,284

(c) 於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)

於2013年2月1日(「二月份收市日期」)，本集團發行本金總額為100,000,000美元的優先票據。該2018年優先票據按年利率13.25厘計息，每半年支付一次。2018年票據自二月份收市日期起五年到期。

本公司可選擇於2016年2月1日前隨時贖回全部或部分2018年票據，如於以下所述年度各年2月1日起十二個月期間贖回，贖回價等於以下所示本金額的百分比加直至(但不包括)贖回日期應計及未付利息(如有)：

期間	贖回價
2016年	106.6250%
2017年及以後	103.3125%

本公司可選擇於2016年2月1日前隨時贖回全部或部分2018年票據，贖回價等於2018年票據全部本金額加適當溢價以及直至(但不包括)贖回日期應計而未付利息(如有)。本公司將發出不少於30日但不多於60日的任何贖回通知。

16 借款(續)

附註(續):

(c) 於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)(續)

本公司可於2016年2月1日前隨時藉股本發售中一次或多次出售本公司普通股的所得現金淨額以2018年票據本金額113.25%加直至(但不包括)贖回日期應計而未付利息(如有)的贖回價格贖回最多票據本金總額35%的2018年票據;惟每次購回後必須有不少於原已發行2018年票據本金總額65%仍未購回,且購回須從相關權益發售截止日期起計60日內進行。

2018年票據含有負債部分及上文可提前贖回部分:

- (i) 負債部分為合約約定的未來現金流量的現值。所使用的折現率取自同期類似評級及提供大致相同現金流量,但不包含嵌入衍生工具的金融工具之通用市場利率。
- (ii) 提早贖回權被視為並非與主合約密切關係的嵌入衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允值於優先票據發行日及於2013年6月30日並不重大,因此未予確認。

按以下方式計算於綜合資產負債表確認的2018年票據如下:

	截至2013年6月30日 止六個月 人民幣千元
期初結餘	—
增加	607,168
利息開支(附註24)	35,329
匯兌收益	(9,593)
期末結餘	632,904

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

17 已抵押資產

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
持作銷售的已完成物業	2,917,244	2,322,693
物業、廠房及設備	107,681	110,814
發展中物業	355,889	491,305
土地使用權	2,784,936	1,774,478
投資物業	3,778,488	3,844,390
受限制現金	975,346	458,404
	10,919,584	9,002,084

18 衍生金融工具

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	109,118	114,139
2016年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	1,278	190,079
認股權證(附註(b))	6,534	6,065
	116,930	310,283

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2012年12月31日及2013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140,764,000港元(相當於人民幣114,139,000元)及136,989,000港元(相當於人民幣109,118,000元)。於2012年12月31日及2013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234,420,000港元(相當於人民幣190,079,000元)及1,605,000港元(相當於人民幣1,278,000元)。公允值變動透過損益反映。

18 衍生金融工具(續)

附註(續):

於截至2013年6月30日止六個月期間，本公司購回及贖回的部分2016年債券的本金額分別為70,000,000港元及1,379,000,000港元，以及隨負債部分處置的嵌入式衍生工具的賬面總值為219,563,000港元(相當於人民幣175,122,000元)，導致本集團錄得虧損淨額人民幣11,442,000元(附註23)。

- (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2012年12月31日及2013年6月30日對認股權證的估值分別為7,480,000港元(相當於人民幣6,065,000元)及8,202,000港元(相當於人民幣6,534,000元)。公允值變動透過損益反映。

19 貿易及其他應付賬款

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	4,120,486	4,907,965
其他應付款項(附註(b))	2,204,082	1,777,411
其他應繳稅項	190,622	154,574
	6,515,190	6,839,950

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013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：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
90日內	3,876,168	4,518,738
90日以上及一年內	244,318	389,227
	4,120,486	4,907,965

(b) 其他應付款項包括：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
建造商的按金及墊款	728	816
收取租戶的按金	35,917	30,256
來自第三方的墊款(附註(i))	1,718,086	1,382,212
收購一間合營企業的應付代價	50,000	50,000
收購附屬公司的應付代價	87,275	88,818
應付共同經營方(寶龍)的款項	116,941	118,686
雜項	195,135	106,623
	2,204,082	1,777,411

- (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曾煥沙先生為數人民幣82,000,000元(2012年12月31日：人民幣92,000,000元)及823,000,000港元(相當於人民幣655,561,000元)(2012年12月31日：464,000,000港元，相當於人民幣376,234,000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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

20 應付關聯方款項

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
控股股東 黃煥明先生	151,292	1,480
由控股股東控制 銀誠有限公司	—	113,519
合營企業 泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	15,550	15,550
	166,842	130,549

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。

21 其他負債及費用撥備

	截至6月30日止六個月		截至2012年 12月31日
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	止年度 人民幣千元
期初結餘	15,017	15,412	15,412
增加撥備	5,811	1,116	2,563
期／年內已動用	(6,528)	(1,497)	(2,958)
期末結餘	14,300	15,031	15,017
包括：			
已撥備金額	76,568	69,310	70,757
已動用金額	(62,268)	(54,279)	(55,740)
賬面淨值	14,300	15,031	15,017

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013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
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
延遲交付物業撥備	14,300	15,031	15,017

有關金額指就客戶追究本集團延遲交付物業而作出的撥備。撥備支出於綜合收益表中確認，並須定期按估算基準進行檢討。預期未來12個月將動用人民幣14,300,000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2013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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
政府補助	387	1,782
匯兌收益淨額	55,923	—
雜項	2,253	486
	58,563	2,268

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬	87,792	61,724
核數師酬金	1,500	1,500
折舊(附註6)	27,114	16,744
土地使用權攤銷(附註6)	2,696	3,347
廣告、宣傳及佣金成本	64,425	37,842
已售物業成本	1,577,062	361,239
銷售物業的營業稅及其他徵費	155,339	41,188
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	53,309	17,957
酒店經營開支	40,364	27,190
慈善捐款	4,394	670
辦公室開支	38,097	31,979
專業費用	7,617	4,609
應收款項減值撥備增加/(撥回)	1,365	(298)
商譽減值(附註6)	4	33
延遲交付物業撥備(附註21)	5,811	1,116
匯兌虧損淨額	—	13,358
購回及贖回2016年債券的虧損淨額(附註16)	11,442	—
雜項	31,259	24,514
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	2,109,590	644,712

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

24 融資收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	9,758	7,250
銀行借款及透支的利息		
— 須於五年內全數償還的借款	(174,379)	(159,818)
— 須於五年後全數償還的借款	(20,875)	(8,849)
其他第三方借款及墊款的利息開支	(50,035)	(14,806)
可換股債券及優先票據的利息開支(附註16)	(192,851)	(154,520)
減：資本化利息	308,487	250,072
融資成本	(129,653)	(87,921)
融資成本淨額	(119,895)	(80,671)

25 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	177,577	53,742
— 中國土地增值稅	237,593	73,571
	415,170	127,313
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	30,765	68,386
— 中國預扣所得稅	3,557	2,787
	34,322	71,173
	449,492	198,486

25 所得稅開支(續)

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2013年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2012年:零),故並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%(2012年: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。

(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

根據新中國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。

26 股息

本公司董事會不建議就截至2013年6月30日止六個月派付任何中期股息(2012年:零)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

27 每股盈利

(a) 基本

截至2013年及2012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	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	510,278	593,770
已發行普通股加權平均數(千股)	6,093,451	6,085,329
每股基本盈利(人民幣分)	8.4	9.8

(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2013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2013年及2012年6月30日止六個月，由於在該等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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	510,278	593,770
可換股債券的利息開支(扣除稅項)	21,184	6,259
可換股債券的匯兌(收益)/虧損 — 負債部分	(40,048)	12,162
可換股債券的公允值變動 — 嵌入式衍生工具	(18,700)	(369,680)
購回及贖回2016年債券的虧損淨額	11,442	—
用以釐定每股攤薄盈利的利潤	484,156	242,511
已發行普通股的加權平均數(千股)	6,093,451	6,085,329
就兌換可換股債券的調整(千股)	795,281	1,102,537
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	6,888,732	7,187,866
每股攤薄盈利(人民幣分)	7.0	3.4

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

28 財務擔保

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012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	3,452,967	3,080,495

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

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
已授權但未訂約	334,532	371,733
已訂約但未撥備		
— 由本集團發展作銷售用途的物業	118,817	544,741
— 土地使用權	4,924,871	3,715,809
	5,043,688	4,260,550

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

29 承擔(續)

(b) 股本投資承擔

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012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))	9,544	9,544
— 收購一間位於廈門的附屬公司 (附註7(b))	85,000	—
— 收購一間位於平涼的附屬公司 (附註)	79,500	—
	174,044	9,544

附註：

根據本集團與第三方於2013年訂立的股權轉讓協議，本集團同意購買一間於中國平涼成立的公司60%股權，現金代價約為人民幣79,500,000元。於2013年6月30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列示如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
一年內	39,816	36,768
二至五年	69,381	67,114
五年以後	24,310	—
	133,507	103,882

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

29 承擔(續)

(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列示如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
一年內	235,710	212,734
二至五年	843,607	790,092
五年以上	1,749,384	1,666,462
	2,828,701	2,669,288

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
持續交易		
— 向一間關聯公司採購建材(i)	7,859	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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

30 關聯方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,249	2,160
退休計劃供款	175	149
	2,424	2,309

31 批准及授權刊發財務報表

本公司董事會已於2013年8月26日批准及授權刊發截至2013年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。