

2012  
年度報告



**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



Wealth China

財富中國 百年明發 Century Mingfa



# 目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
企業管治報告	25
社會責任	35
董事及高級管理人員履歷	36
董事會報告	42
獨立核數師報告	53
綜合財務報表	
• 綜合資產負債表	55
• 本公司的資產負債表	57
• 綜合收益表	58
• 綜合全面收益表	59
• 綜合權益變動表	60
• 綜合現金流量表	61
• 綜合財務報表附註	62
財務資料概要	160



## 董事會

### 執行董事

黃煥明先生(主席)  
黃慶祝先生  
黃連春先生  
黃麗水先生

### 非執行董事

遲淼先生

### 獨立非執行董事

黃保欣先生  
戴亦一先生  
屈文洲先生

## 公司秘書

潘永存先生(FCCA)

## 審核委員會

屈文洲先生(委員會主席)  
黃保欣先生  
戴亦一先生

## 提名委員會

戴亦一先生(委員會主席)  
黃保欣先生  
屈文洲先生

## 薪酬委員會

屈文洲先生(委員會主席)  
黃保欣先生  
戴亦一先生  
遲淼先生

## 授權代表

黃煥明先生  
潘永存先生(FCCA)

## 註冊辦事處

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

## 中華人民共和國(「中國」)總辦事處

中國  
江蘇省  
南京市浦口區  
濱江大道1號  
明發濱江新城

## 公司資料



### 香港主要營業地點

香港  
九龍  
尖沙咀  
科學館道1號  
康宏廣場  
南座23樓6-8室

### 本公司網頁

<http://ming-fa.com>

### 於香港聯合交易所有限公司(主板) 的股份代號

846

### 主要證券過戶及登記處

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

## 主席報告書

各位股東：

本人謹代表明發集團(國際)有限公司(「**本公司**」)連同其附屬公司統稱為「**本集團**」董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然提呈本集團截至2012年12月31日止年度的年報。



本集團繼續採用謹慎的經營政策以維持均衡的土地儲備。本集團之收入來源於住宅物業銷售、商用物業銷售、經常性租金收入及酒店收入。我們相信，收入多元化乃本集團現時及日後的健康發展的必要因素。

由於中國持續實行經濟緊縮政策及全球經濟及政治環境的不穩定性，2012年上半年物業市場仍發展緩慢。為增加我們的流動資金，我們將南京及廈門的兩處住宅項目的平均售價(「**平均售價**」)下調約15%。該項策略刺激了需求及銷售量穩步增長。其後，於2012年下半年平均售價一步步上升，並恢復至初始水平。美國政府稱其將繼續沿用2012年的寬鬆財政政策，將會有更多基金尋求投資契機，尤其是在中國物業市場。此舉大大增加整體物業需求，因而平均售價及銷售量於2012年下半年激增。然而，中國政府已宣佈將在2013年3月出臺更嚴格的新政策，以控制過熱的房地產市場，預期該等政策將於2013年下半年生效。

## 主席報告書

為進一步改善我們的財務狀況及增強投資者基礎，本集團於2013年1月發行100,000,000美元的優先票據。所得款項主要用於償還銀行貸款及購回公開市場將於2016年到期的可換股債券。於2013年2月，我們已購回將於2016年到期的70,000,000港元可換股債券，並已償還離岸貸款303,000,000港元。

2012年，物業預售令人振奮。2012年及2011年我們的合約銷售量分別約為人民幣53.4億元及人民幣32.5億元，增長約64.2%。2012年及2011年相應的總建築面積(「**總建築面積**」)分別為707,028平方米及416,715平方米，增長約69.7%。

於回顧年度，本集團交付合計總建築面積約500,504平方米，較2011年的290,829平方米增長約72.1%。2012年及2011年已交付物業的平均售價分別為約人民幣7,003.5元每平方米及人民幣9,730.4元每平方米，下降約28.0%。

鑒於現時不明朗之市場環境，本集團在管理業務時將採取小心謹慎的態度。

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

**黃煥明**

主席

2013年3月18日



## 業績

於2012年，本集團的經審核綜合收益約為人民幣37.411億元，較2011年增加約25.6%。於2012年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣17.647億元，較2011年增加約10.5%。於2012年，每股基本及全面攤薄盈利分別約為人民幣29.0分及人民幣20.4分，分別較2011年增加約9.4%及減少約22.1%。

董事會並不建議派發截至2012年12月31日止年度之末期股息。

## 行業回顧

由於中國一直實行緊縮政策且世界經濟及政治環境不穩定，2012年上半年物業市場發展仍然緩慢。2012年美國宣佈採用寬鬆貨幣政策及美國與中國領導人順利選舉後，於2012年下半年，投資者開始重新步入中國物業市場。2012年下半年的平均售價及銷售量大幅上升。預期該等因素將繼續對中國的物業市場產生有利影響。另一方面，於2013年3月，中國政府宣佈將出臺新的嚴厲政策(包括就於二手房市場買賣的物業產生之溢利調低按揭成數及施行新稅務政策)以控制過熱的物業市場，預期該等新政策將於2013年下半年生效。總而言之，在平均售價及銷售量的影響下物業市場預期將穩步發展。

## 業務回顧

### 銷售及收益

於2012年，本集團銷售並交付予客戶的物業總建築面積約為499,890平方米，較2011年增加約72.1% (2011年：約290,445平方米)。有關增加乃由於2012年漳州明發商業廣場及無錫明發國際新城竣工後交付更多住宅物業所致。

## 管理層討論及分析



於2012年，本集團交付並確認為銷售額的物業的平均售價為每平方米人民幣6,958.2元(2011年：平均售價為每平方米人民幣9,730.4元)，較2011年下降約28.5%。售價下降乃主要由於2012年物業組合變更以及交付的住宅物業增加所致。

本集團於2012年所交付主要物業的總建築面積及每平方米平均售價如下：

物業	銷售收入 (人民幣百萬元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (每平方米人民幣元)	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
南京明發濱江新城	361.1	167.2	44,959.0	14,951.0	8,031.8	11,183.2
南京明發商業廣場	98.7	816.8	3,084.0	34,959.0	32,003.9	23,364.5
南京明發城市廣場	637.9	535.0	73,973.0	55,033.0	8,623.4	9,721.4
揚州明發商業廣場	77.8	735.1	4,385.0	116,305.0	17,742.3	6,320.5
合肥明發商業廣場	197.7	254.4	26,146.0	33,904.0	7,561.4	7,503.5
無錫明發商業廣場	25.7	205.4	2,223.0	26,651.0	11,561.0	7,707.0
無錫明發國際新城	539.1	—	91,566.0	—	5,887.6	不適用
漳州明發商業廣場	883.6	—	138,668.0	—	6,372.1	不適用
廈門明發半島祥灣	256.9	—	26,436.0	—	9,717.8	不適用
鎮江錦繡銀山	160.4	—	31,207.0	—	5,139.9	不適用
洪瀨明發商業中心	177.6	—	50,747.0	—	3,499.7	不適用

於2012年，本集團的平均銷售成本為每平方米人民幣4,846.9元，較2011年增長約3.3%(2011年：平均銷售成本為每平方米人民幣4,690.5元)。有關增長乃由於2012年的整體建築成本上漲所致。

於2012年，本集團的毛利約為人民幣11.911億元，較2011年下降約21.6%(2011年：約人民幣15.198億元)。毛利下降的主要因為2012年交付的利潤率較低住宅物業增加。

於2012年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣17.647億元，較2011年增加約人民幣1.677億元或約10.5%。利潤上升的主要原因是：本集團於2012年毛利下降人民幣3.287億元與出售共同控制實體之除稅後收益增加約人民幣8.222億元以及本集團於2012年的投資物業及衍生金融工具除稅後公允值收益淨額由2011年的約人民幣11.317億元降至2012年的約人民幣8.094億元的影響相抵銷。

### 預售物業

於2012年12月31日，本集團向買家預售的物業的總建築面積為596,450平方米。本集團的物業詳情、本集團權益及應佔預售總建築面積載列如下：

城市	物業	本集團 之權益	應佔 預售總建築面積 (平方米)
南京	南京明發濱江新城	100%	28,748
南京	南京明發商業廣場	100%	2,136
南京	南京明發城市廣場	100%	23,428
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,761
無錫	無錫明發國際新城	100%	31,177
廈門	廈門明發商業廣場	70%	11,317
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	131,741
揚州	揚州明發商業廣場	100%	5,408
揚州	揚州明發江灣城	100%	10,421
合肥	合肥明發商業廣場	100%	28,919
漳州	漳州明發商業廣場	100%	147,205
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	3,684
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	40,956
淮安	淮安明發商業廣場	100%	53,251
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	47,668
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	17,756
泉州	泉州明發華昌國際城	50%	8,874
總計			596,450

## 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：

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 及可銷售總 建築面積		應佔總 建築面積 (平方米)
						本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)	
<b>已完成物業(持作銷售/租賃)(附註1)</b>								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區前埔南二路	2004年12月	住宅/商用/寫字樓	已完成	18,247	618	100%	618
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居住區	2004年12月	住宅/商用/寫字樓	已完成	5,529	2,365	100%	2,365
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	16,840	100%	16,840
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	1,857	100%	1,857
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	20,723	100%	20,723
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	37,845	70%	26,492
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
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	226,429	100%	226,429
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	2010年12月	商用/寫字樓/酒店	已完成	182,588	115,053	100%	115,053
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	438,551	70%	306,986
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與磬山路交匯處東北角	2011年12月	住宅/商用/寫字樓/酒店	已完成	176,698	323,170	100%	323,170
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	241,301	100%	241,301
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	170,514	100%	170,514
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	26,406	100%	26,406
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	已完成	104,380	259,151	100%	259,151
<b>小計</b>					<b>2,442,235</b>	<b>1,927,230</b>		<b>1,784,312</b>

## 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 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售總 本集團		應佔總 建築面積 (平方米)
						建築面積 (平方米) (附註4)	的權益	
<b>發展中物業 (附註2)</b>								
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	建設工程已完成	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	437,299	100%	437,299
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 2014年12月完成。	296,702	373,471	100%	373,471
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20%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80%的建設工程已完成	51,345	154,035	100%	154,035
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2014年12月	住宅/商用	約30%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	457,995	100%	457,995
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30%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20%的建設工程已完成	276,120	698,507	50%	349,253
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10%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	2014年12月	住宅/商用	約10%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	2015年12月	工業	約10%的建設工程已完成	547,215	827,762	100%	827,762
<b>小計</b>					<b>2,389,440</b>	<b>4,913,814</b>		<b>4,564,560</b>
<b>擁有土地使用權證以供未來發展的物業</b>								
惠州新項目	位於廣東省惠州市西火車站	2015年12月	住宅	空置	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發傢俬城	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
蘭州新項目	位於西南部魏家莊	2015年12月	住宅/商用	空置	481,192	481,192	100%	481,192
<b>小計</b>					<b>854,961</b>	<b>1,251,500</b>		<b>1,109,869</b>

## 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 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售總	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
						建築面積 (平方米) (附註4)		
<b>已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業</b>								
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	位於瀋北新區道義開發區	2015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	2015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	2015年12月	商用	空置	209,048	418,096	100%	418,096
蘭州新物業	位於西南部的魏家莊	2015年12月	住宅/商用	空置	890,594	890,594	51%	454,203
<b>小計</b>					<b>1,372,768</b>	<b>2,171,147</b>		<b>1,734,756</b>
<b>合計土地儲備</b>					<b>7,059,404</b>	<b>10,263,691</b>		<b>9,193,497</b>

附註：

1. 已完成物業指已於2012年12月31日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2012年12月31日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積已剔除已出售/出租的總建築面積。

### 本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團持作投資主要物業詳情：

物業	地址	現有用途	可分派 總建築面積 (平方米)	租賃年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西北側	商用	103,096	8至20年	70%至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至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至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至15年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路南	商用	112,416	建設中	100%
聯豐大廈4樓01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	236,282	3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至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碭山路交匯處東北角	商用	97,681	15至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%
			<b>857,580</b>		

## 管理層討論及分析

### 主要項目的發展進度

本集團於多個城市及地點的主要項目的發展進度及目前狀況如下：

#### 廈門明發海灣渡假村

廈門明發海灣渡假村位於福建省廈門市湖裡區沿海景觀環灣路西側五緣灣大橋南側。

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

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

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

#### 漳州明發商業廣場

漳州明發商業廣場位於福建省漳州市龍文區龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路以南。

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

建築面積241,222平方米已於2012年12月31日獲授予竣工驗收證書。

於2012年12月31日，本集團已預售總建築面積147,205平方米，並預期於2013年12月完成後交付物業予買家。

#### 鎮江錦繡銀山

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

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

總建築面積53,278平方米已於2012年12月31日獲授予竣工驗收證書。

於2012年12月31日，合共總建築面積40,956平方米已預售，而該等預售單位將於2013年12月完成後交付予買家。

#### 淮安明發商業廣場(A期)

淮安明發商業廣場位於江蘇省淮安市深圳南路。

淮安明發商業廣場乃設計為商用綜合體，並將成為我們商業廣場的組成部分。

該物業土地面積約為133,110平方米，合共總建築面積約為266,335平方米。

預期該物業將於2014年12月完成。

#### 淮安明發商業廣場(C期)

淮安明發商業廣場位於江蘇省淮安市威海東路。

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

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

該項目預期於2013年12月完成。

於2012年12月31日，合共總建築面積53,251平方米已預售，而該等預售單位將於2013年12月完成後交付予買家。

#### 瀋陽明發錦繡華城

瀋陽明發錦繡華城位於遼寧省瀋北新區道義開發區。瀋陽明發錦繡華城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

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

## 管理層討論及分析

該項目預期於2014年12月完成。

於2012年12月31日，合共總建築面積47,668平方米已預售，而該等預售單位將於2014年12月部分完成後交付予買家。

### 無錫明發國際新城

無錫明發國際新城位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南。

無錫明發國際新城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

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

該項目預期於2014年12月完成。

總建築面積221,630平方米已於2012年12月31日獲授予竣工驗收證書。

於2012年12月31日，合共總建築面積31,177平方米已預售，而該等預售單位將於2013年12月完成後交付予買家。

### 揚州明發江灣城

揚州明發江灣城位於江蘇省揚州市徐莊路東開發東路北。

揚州明發江灣城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為158,238平方米，合共總建築面積約為221,533平方米。

預期該物業將於2014年12月完成。

總建築面積10,421平方米已於2012年12月31日預售，且該等預售單位將於2014年12月完成後交付予買家。

### 泉州明發華昌國際城

泉州明發華昌國際城位於福建省南安市官橋鎮內厝村。

泉州明發華昌國際城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為276,120平方米，應佔合共總建築面積約為349,253平方米。

預期該物業將於2015年12月完成。

總建築面積8,874平方米已於2012年12月31日預售，且該等預售單位將於2015年12月完成後交付予買家。

#### **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。

泰州明發城市綜合體乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為292,487平方米，應佔合共總建築面積約為731,300平方米。

預期該項目將於2015年12月完成。

總建築面積17,756平方米已於2012年12月31日預售，且該等預售單位將於2015年12月完成後交付予買家。

#### **漳州龍海明發廣場**

漳州龍海明發廣場位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村

漳州龍海明發廣場乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為32,163平方米，應佔合共總建築面積約為277,762平方米。

預期該項目將於2014年12月完成。

## 管理層討論及分析

### 南京明發企業總部基地

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。

該項目擬將作為技術開發、商業區及產品展覽中心的綜合體，並預期開展中大型規模的國內外業務。該項目內的樓宇可定制，以滿足客戶的特別設計及外觀要求。

該項目地盤面積約為547,215平方米，應佔合共總建築面積約為827,762平方米。

預期該物業將於2015年12月完成。

### 將於2013年完成的物業

下文所載為預期將由本集團於2013年完成的物業詳情。可供本集團銷售／租賃的總建築面積將約為762,901平方米(包括於2012年12月31日已預售的物業)。

物業	預期完成日期	可供銷售／	本集團應佔	用途
		租賃的 總建築面積 (平方米)	物業的權益 百分比	
廈門明發海灣度假村	2013年12月	161,705	100%	酒店及服務式住宅
漳州明發商業廣場	2013年12月	447,161	100%	商用及住宅
淮安明發商業中心(C期)	2013年12月	154,035	100%	商用及住宅
		<b>762,901</b>		

## 收購框架協議

於2012年12月31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，本集團與多個地方政府機關已訂立十三項諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。其中，四項於2012年簽訂，其他九項於2012年前已簽訂。該等諒解備忘錄並無約束力，故概不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	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	
長沙市望城縣濱水新城商業中心項目	湖南省長沙市	2010年12月1日	316,154	1,106,539	
江蘇泰州明發城市綜合體項目	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)
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	
南京軟件園啓動區項目	江蘇省南京市	2012年1月14日	220,001	800,000	
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	

## 管理層討論及分析

項目名稱	地點	備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	附註
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	
			<b>7,674,694</b>	<b>17,607,983</b>	

附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購三幅土地。該等土地位於淮安市威海東路及淮安市深圳南路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及420,370平方米。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年至2012年收購五幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為531,262平方米及1,216,548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年至2012年收購兩幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為66,690平方米及360,777平方米。
- (4) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購兩幅土地。該等土地位於泰州市馬廠中溝西側、環港大道南側及泰州市刁東中溝東側、環港大道南側。總土地面積及總建築面積分別約為292,487平方米及731,300平方米。
- (5) 根據2011年3月9日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購三幅土地。該等土地位於天津市塘沽海洋高新技術開發區。總土地面積及總建築面積分別約為209,048平方米及418,082平方米。

## 本集團獲得的嘉許

本集團於2012年獲得中國政府及其他認可機關授出不同形式的獎項，有關詳情載列如下：

獎項名稱	頒發部門
實力地產品牌 — 明發集團	搜狐焦點
愛心捐款(人間自有真情在愛心捐款暖人心)	頂山街道派出所
2012年合肥樓市最佳營銷案例 — 合肥商業廣場	搜房、中國指數研究院
2012年度合肥最具影響力品牌企業 — 合肥房地產	搜房、中國指數研究院
2012中國商鋪100強 — 合肥商業廣場	2012第七屆中國商業地產年會組委會
2012安徽師大投資價值典範樓盤 — 合肥商業廣場	新安房產網
2012合肥好樓盤50強 — 合肥商業廣場	搜房
2012年度揚州價值地產典範樓盤 — 明發江灣城	揚州報業傳媒集團
2013年度揚州市潛力好樓盤 — 明發江灣城	搜房

## 人力資源

於2012年12月31日，本集團僱用合計2,158名員工(2011年12月31日：1,962名員工)。員工增加的原因是為於2012年開始的新項目招募更多的工程及支援人員。於2012年，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣1.484億元(2011年：約人民幣1.193億元)，增加約24.4%。有關增加主要歸因於2012年年度薪酬調整及員工數目增加。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃、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。

## 管理層討論及分析

### 退休金計劃

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

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

就位於中國的僱員而言，中國政府亦為參與國家管理的退休福利計劃的所有中國商業企業施加強制規定。本集團的中國附屬公司僱員均為國家管理的退休福利計劃的成員，而該等中國附屬公司有責任向國家管理的退休福利計劃支付薪金成本的若干百分比。於該計劃下並無被沒收的供款可供扣減本集團未來作出的供款。於2012年，本集團向上述退休福利計劃作出的供款約達人民幣1,190萬元。

### 股息政策

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

### 展望

於2012年度，本集團的合約銷售創歷史新高，總建築面積及銷售額分別為707,028平方米及約人民幣53億元。

本集團將透過穩步增加土地儲備於二線及三線城市進一步加強其商用物業領域及住宅物業領域的基礎。同時，本集團將通過增加投資物業提高穩定及經常性租金收入。

於2012年，主要租客(包括超市、電影院、百貨公司、KTV等等)已遷入南京明發商業廣場及合肥明發商業廣場，因此經常性及穩定的租金收入將增加。同時，由於遊客數量增加，商業廣場內未售商業物業之平均售價將會上漲。

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

本集團主要透過由中國政府安排的公開土地拍賣或透過收購持有土地使用權的項目公司，以嚴謹方式建立其土地儲備。此外，本集團亦會積極行動及把握機會，就不同城市及地點的多宗指定為具規模商用及住宅綜合項目的開發土地而與相關中國政府部門進行主動接觸、討論及訂立諒解備忘錄。儘管該等諒解備忘錄並無約束力，且並無保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權，本集團認為，簽署有關諒解備忘錄可向本集團提供機會與相關中國政府機關建立更緊密的策略及工作關係，符合本集團的長遠利益。於2012年，本集團已與當地政府簽訂4份新的諒解備忘錄。

展望未來，本集團將繼續維持均衡的物業組合，並與中國當地政府展開合作，以透過簽立諒解備忘錄推動城市化進程，而本集團相信，儘管房地產措施近期內將不會放寬，但本集團於2013年的財務表現及業務展望將保持平穩。

## 財務分析

於2012年，本集團的毛利約為人民幣11.911億元，較2011年下降約21.6%（2011年：約人民幣15.198億元）。毛利下降的主要原因是物業組合發生了變化。於2012年及2011年，住宅物業銷售分別佔銷售額的80%及44%。整體看來，住宅物業的毛利不及商用物業的毛利。

於2012年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣17.647億元，較2011年增加約人民幣1.677億元或約10.5%。利潤上升的主要原因是：本集團於2012年毛利下降約人民幣3.287億元與出售共同控制實體之除稅後收益增加約人民幣8.222億元以及本集團於2012年的投資物業及衍生金融工具除稅後公允值收益淨額由2011年的約人民幣11.317億元降至2012年的約人民幣8.094億元的影響相抵銷。

## 資本結構

於2012年12月31日，本集團的現金及現金等價物（不包括受限制現金）總額約為人民幣6.801億元（2011年12月31日：約人民幣5.130億元）。

於2012年12月31日的流動比率為1.10（2011年12月31日：1.18）。

於2012年12月31日，本集團須於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣56.473億元及人民幣15.406億元（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）。

利息開支（包括已資本化銀行利息開支及可換股債券產生的融資成本）合計約為人民幣7.187億元（2011年：約人民幣5.318億元）。

## 管理層討論及分析

此外，於2012年，為數約人民幣5.120億元(2011年：約人民幣3.216億元)的利息已資本化。盈利對利息倍數(包括已資本化利息數額)為3.82倍(2011年：5.2倍)。

於2012年12月31日，本集團負債總值對資產總值的比率為69.5%(2011年12月31日：72.9%)。

於2012年12月31日，銀行貸款及其他借款對本集團股東資金的比率為81.0%(2011年12月31日：92.2%)。於2012年12月31日，非流動銀行貸款及其他借款對資產總值的比率為4.8%(2011年12月31日：17.1%)。

於2012年12月31日，本集團的資本負債比率(界定為債務淨額除以股東資金及債務淨額)為40.9%(2011年12月31日：47.7%)。

### 融資及庫務政策

本集團使用所產生的現金流量及銀行貸款為其經營、建設及資本開支提供資金；增加入地儲備；解除債務及確保本集團業務持續發展。

### 資本承擔

於2012年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣42.701億元(2011年12月31日：約人民幣46.874億元)，主要為用作物業發展及收購項目公司的資本承擔。預期本集團將以內部產生的資金及資源撥付該等承擔。

### 擔保及或然負債

於2012年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣30.805億元(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向買家轉移物業所有權完成後解除。

### 資產抵押

於2012年12月31日，賬面淨值約人民幣38.444億元(2011年12月31日：約人民幣36.384億元)的本集團投資物業、約為人民幣1.108億元(2011年12月31日：約1.274億元)的樓宇、約人民幣17.745億元(2011年12月31日：約人民幣23.013億元)的土地使用權、約人民幣23.227億元(2011年12月31日：約人民幣21.937億元)的持作出售已完成物業、約人民幣4.913億元(2011年12月31日：無)的發展中物業及約人民幣3.55億元(2011年12月31日：約人民幣1億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行信貸的擔保。約人民幣4,040萬元(2011年12月31日：約人民幣4,040萬元)現金存款存於若干銀行限於項目建設保證金。另外的約人民幣6,300萬元(2011年12月31日：約人民幣2.446億元)現金存款存於若干銀行限於銀行票據擔保。

## 外匯風險

於2012年12月31日，本集團存置的銀行存款結餘(包括有限制銀行結餘)包括人民幣、港元及美元，比例分別為97.9%、1.4%及0.7%(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85.0%、14.6%及0.4%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣及港元計值，比例分別為63.1%及36.9%(2011年12月31日：人民幣及港元分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額62.8%及37.2%)。

由於在2012年的本集團銷售額、採購額、銀行借款及其他借款主要以人民幣及港元計算，並預期本集團進行的大部分未來發展及交易將以人民幣或港元撥付及進行，本集團會於需要時將港元及美元銀行結餘兌換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。本集團於2012年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，而本集團相信本集團面對的外匯風險實屬微不足道。

## 利率風險

於2012年12月31日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣或港元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該等貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

董事會認為，於回顧年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(有效期至2012年3月31日)及企業管治守則(自2012年4月1日起開始生效)(「新企業管治守則」)的守則條文，惟以下所述者除外。

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。

本公司非執行董事並未根據守則第A.4.1條委以特定任期外。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)將董事會代表派往其投資實體的慣例，且發行可換股債券可增強本公司的財務狀況，因此本公司認為未遵守守則第A.4.1條可予接納。

就新企業管治守則第A.6.7條，兩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2012年5月18日召開之股東週年大會。

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

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已以不遜於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載的規定準則之條款，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已確認，彼等於截至2012年12月31日止年度內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

## 董事會

於回顧年度內，在任董事如下：

### 執行董事

黃煥明先生(主席)

黃慶祝先生

黃連春先生

黃麗水先生

### 非執行董事

遲淼先生

### 獨立非執行董事

黃保欣先生

戴亦一先生

屈文洲先生

黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生均為親兄弟。

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

於回顧年度內，董事會舉行合計四次董事會議。各董事的個別出席情況如下：

董事姓名	出席次數
黃煥明先生(主席)	4
黃慶祝先生	3
黃連春先生	3
黃麗水先生	3
遲淼先生	3
黃保欣先生	2
戴亦一先生	4
屈文洲先生	4

董事會的職責是達致公司目標，制定發展戰略，定期檢討組織架構及監察業務活動及管理層表現，以保障並提升本公司及股東的利益。有關本集團日常運營的事務委派予管理層處理。董事會定期檢討所委派

## 企業管治報告

的職能、職權與任務以確保恰如其分。董事會將清晰界定管理團隊的職權範圍及管理團隊須彙報工作的情形。在代表本公司作出或訂立董事會所授營運權限以外的任何決定或承諾之前，均須獲董事會批准。董事會負責本集團的整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變更、重大合約、委任及罷免董事、薪酬政策及其他營運及財務的重大事宜。

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

### 主席兼首席執行官

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

### 非執行董事及獨立非執行董事

對非執行董事遲淼先生的委任將一直有效，直至根據本公司的組織章程細則終止有關委任為止。遲淼先生的委任為本公司於2010年12月發行可換股債券的條件。是次委任符合美國華平投資集團(Warburg Pincus)將董事會代表派往其投資實體的慣例，且發行可換股債券可增強本集團的財務狀況，因此董事會認為未遵守上市規則附錄14第A.4.1條可予接納。非執行董事遲淼先生已同意不收取任何董事酬金。

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

### 董事酬金及高級管理層

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

薪酬委員會主席為獨立非執行董事屈文洲先生。其他成員為獨立非執行董事黃保欣先生、戴亦一先生及非執行董事遲淼先生。

薪酬委員會於回顧年度內舉行一次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	出席次數
屈文洲先生 (薪酬委員會主席)	1
黃保欣先生	1
戴亦一先生	1
遲淼先生	1

於回顧年度內，薪酬委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 評估執行董事的表現及檢討本集團董事及高級管理層的薪酬政策以及架構；
- (b) 檢討並批准所有執行董事、獨立非執行董事及高級管理層的薪酬待遇；及
- (c) 檢討薪酬委員會的職權範圍。

薪酬委員會須向董事會就本公司個別執行董事、獨立非執行董事及高級管理人員之薪酬待遇作出建議，並就專業建議(如有需要)進行評估。

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

根據《上市規則》附錄16須予披露的有關董事薪酬及五名最高薪僱員的進一步詳情乃載於財務報表附註33。

## 企業管治報告

### 提名董事

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

提名委員會主席為戴亦一先生。其他成員為黃保欣先生及屈文洲先生。全部是獨立非執行董事。

提名委員會於回顧年度內舉行一次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	出席次數
戴亦一先生(提名委員會主席)	1
黃保欣先生	1
屈文洲先生	1

於回顧年度內，提名委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 檢討董事會的架構、人數及組成；
- (b) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (c) 推薦重選退任董事，即向董事會推薦重選黃保欣先生、戴亦一先生及屈文洲先生為獨立非執行董事；及
- (d) 檢討提名委員會的職權範圍。

### 審核委員會

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

董事會就企業管治賦予審核委員會以下職責：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高層管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司在遵守企業管治守則的情況及在本公司根據上市規則就企業管治報告的披露。

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

審核委員會於回顧年度內舉行兩次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	出席次數
屈文洲先生(審核委員會主席)	2
黃保欣先生	1
戴亦一先生	2

於回顧年度內，審核委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 檢討並採納本集團中期及年度報告將採納的會計政策及處理方式；
- (b) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (c) 檢討內部監控制度，包括資源充足性、本公司會計及財務申報職能員工的資格及經驗，以及彼等的培訓計劃及預算以及內部審核職能的有效性；
- (d) 檢討外部獨立核數師的表現；
- (e) 檢討審核委員會的職權範圍；及

## 企業管治報告

- (f) 檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；檢討及監察本公司董事及高層管理人員的培訓及持續專業發展及檢討企業管治報告中的披露。

### 董事的總結及持續專業發展

獲委任為本公司董事後，各新任董事會受到全面總結，涵蓋業務營運、本公司政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管亦無，以確保各董事充分了解其於上市規則及其他有關法律規定項下之責任。

本公司不時地鼓勵所有董事及高級管理人員以相關最新知識及技能提升自身能力。根據本公司保留之培訓記錄，各董事已確認，於回顧年度內彼已獲得閱讀及培訓資料。培訓資料包括但不限於本公司之月度表現、董事職責、上市規則、企業管治常規及證券條例法案修訂本：

董事姓名	獲得閱讀及培訓材料
黃煥明先生	是
黃慶祝先生	是
黃連春先生	是
黃麗水先生	是
遲淼先生	是
黃保欣先生	是
戴亦一先生	是
屈文洲先生	是

### 董事就編製財務報表的責任

董事承認，彼等負責編製真實及公平地反映本公司及本集團狀況的財務報表。

## 核數師酬金

於2012年，本公司核數師就審閱本集團半年度中期財務資料及審核本集團年度綜合財務報表的酬金合共約為人民幣425萬元。

於回顧年度內，本集團核數師並無提供其他重大的非核數服務。

## 本集團內部監控有效性的年度回顧

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

## 股東權利

### 通訊渠道

本公司已發佈公司通訊，並於本公司網站(<http://ming-fa.com>)及聯交所網站(<http://www.hkex.com>)向其股東發佈通訊政策。

本公司股東及投資團體可於任何時間向本公司作出查詢及通過以下方式索閱本公司資料(如屬公開資料)：

信件：

明發集團(國際)有限公司

香港，九龍

尖沙咀，科學館道1號

康宏廣場

南座23樓6-8室

收件人：公司秘書

電話：+852 2620 5885

電郵：info@ming-fa.com

董事會及高層管理人員透過各種渠道(包括本公司股東周年大會)與本公司股東(「股東」)及投資者保持持續對話。主席及董事會其他成員出席本公司股東周年大會。董事將就股東對本集團表現提出的問題作出

## 企業管治報告

回答。本公司亦在刊發全年業績公告後舉行投資者關係會議，會上本集團執行董事及高層管理人員可回答有關本集團表現的問題。

### 股東大會

於回顧年度內，舉行了一次股東大會。根據新企業管治守則第A.6.7條守則條文之規定，各董事個別出席本公司於2012年5月18日舉行的股東週年大會之出席率如下：

董事姓名	出席次數
黃煥明先生	1
黃慶祝先生	0
黃連春先生	0
黃麗水先生	0
遲淼先生	1
黃保欣先生	0
戴亦一先生	0
屈文洲先生	1

#### 本公司股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一(10%)之登記股東(「股東特別大會呈請人」)，可向本公司之註冊辦事處(「註冊辦事處」)(現時為Offshore Incorporations (Cayman) Limited之註冊辦事處地址，即Scotia Center, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands)提交書面呈請，請求召開股東特別大會。

股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司之股份過戶登記處(「股份過戶登記處」)將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，而召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人因董事會未有正式召開股東特別大會而產生之任何合理開支，均由本公司向股東特別大會呈請人償付。

### 於股東大會議呈建議之程序

根據開曼群島公司法(2012年修訂)或本公司章程細則，概無條文批准股東於股東大會動議新決議案。有意動議決議案之股東可於依循上述本公司股東召開股東特別大會之程序後向本公司提交要求書召開股東特別大會。

### 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，詳情載於本公司網站(<http://ming-fa.com>)及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

### 組織章程文件

根據2012年4月1日生效的經修訂上市規則，本公司已於2009年10月9日於本公司網站及聯交所網站公佈股東決議及採納的組織章程大綱及細則(「**組織章程大綱及細則**」)。

代表董事會  
明發集團(國際)有限公司  
主席  
黃煥明

2013年3月18日

# 社會責任

## 明發集團(國際)有限公司 — 投身公益回饋社會

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

於2012年，本集團向中國多家慈善組織捐出合共約人民幣320萬元，以支援及資助彼等舉辦慈善活動。展望未來，本集團將會繼續捐款支持各項慈善活動，回饋社會。

# 董事及高級管理人員履歷

## 董事

### 執行董事

**黃煥明先生**，49歲，於2007年11月27日獲委任為主席兼執行董事，他亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)出任董事職務。他是本集團主要創辦人，負責本集團的整體戰略規劃及管理。他一直是本集團推行戰略及取得成就的主要動力。黃先生在中國房地產業擁有豐富的經驗，從事中國房地產發展及管理逾20年。他曾於2007年被廈門市房地產協會選為「2006-2007傑出人士」、於2004年獲北京人民大會堂授予「中國房地產十大優秀企業家」稱號並於2003年及2004年獲中國住交會組委會頒授「CIHAF房地產業百強人物」獎，此等獎項為中國房地產業的重要獎項。

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

**黃慶祝先生**，42歲，於2007年11月27日獲委任為首席執行官兼執行董事。他亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)出任董事職務。他是本集團的創辦人之一，負責本集團的日常管理及整體營運。黃先生於中國房地產業擁有豐富經驗，於2003年獲中國(深圳)國際房地產與建設科技展覽會授予「中國房地產100大傑出人士」的稱號。

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

**黃連春先生**，40歲，於2007年11月27日獲委任為首席運營官、執行副總裁兼執行董事。他亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)出任董事職務。黃先生負責監察本集團的日常營運並向本集團首席執行官彙報各項事務及進度。黃先生不僅在本集團擔當管理角色，還擔任南京南安商會、江蘇省青年商會副會長及江蘇省工商業聯會委員。

## 董事及高級管理人員履歷

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

**黃麗水先生**，55歲，於2007年11月27日獲委任為非執行董事，並於2010年4月20日調任執行董事。他亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)出任董事職務。他於房地產業擁有逾10年經驗。黃先生於1995年加盟本集團。在獲委任為董事前，黃先生自2003年至2008年擔任明發集團南京建材發展有限公司的董事及於1997年至2007年擔任廈門明發房地產開發有限公司的董事兼總經理。黃先生為董事黃煥明先生、黃慶祝先生及黃連春先生的兄弟。

### 非執行董事

**遲淼先生**，41歲，自2010年12月10日起獲委任為非執行董事。遲先生現為美國華平投資集團(Warburg Pincus)的董事總經理。彼於2005年加入美國華平投資集團(Warburg Pincus)，專注於住宅、商業及酒店業的投資。於加入美國華平投資集團(Warburg Pincus)前，遲先生為世邦魏理仕(「CBRE」)駐上海的投資服務部經理。他於任職世邦魏理仕前，曾任職於大連一家地方房地產發展商。遲先生取得芝加哥大學商學院工商管理碩士學位。

遲先生於2009年3月9日至2011年12月1日為一家香港上市公司人和商業控股有限公司(股份代號：1387)的非執行董事。遲先生於2011年5月5日前亦一直為在紐約上市的7天集團控股有限公司(7 Days Group Holdings Limited)(紐約證券交易所代碼：SVN)的非執行董事。

### 獨立非執行董事

**黃保欣先生**，大紫荊勳章、CBE(大英帝國司令勳章)、太平紳士，89歲，於2009年10月9日獲委任為獨立非執行董事。他為聯僑企業有限公司的創辦人，並自1958年至2007年擔任其主席兼董事總經理。聯僑企業有限公司乃一間於1958年在香港註冊成立的私人公司，為塑膠產品的出口商及製造商，主要出口市場包括中國、非洲、歐洲及美國。黃先生積極履行各種社會責任，包括擔任中華廠商聯合會名譽會長及香港塑膠原料商會名譽會長，亦為廣東省大亞灣核電站核安全諮詢委員會榮譽主席。

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

## 董事及高級管理人員履歷

黃先生現為銀創控股有限公司(股份代號：706)、中石化冠德控股有限公司(股份代號：934)、深圳控股有限公司(股份代號：604)及聯合集團有限公司(股份代號：373)的獨立非執行董事，以上公司均為香港上市公司。黃先生於1997年5月23日至2012年10月31日為中國電子集團控股有限公司(股份代號：85)的獨立非執行董事，且自1992年11月6日至2011年11月6日為Alco Holdings Limited(股份代號：328)的獨立非執行董事，兩間公司皆於香港上市。

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

**戴亦一先生**，45歲，於2009年10月9日獲委任為獨立非執行董事。戴先生現為廈門大學管理學院副院長及該學院商業研究碩士專業進修課程的全職教授。他同時擔任清華大學及北京大學房地產「總裁班」的講席教授。

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

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

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

## 董事及高級管理人員履歷

**屈文洲先生**，40歲，於2010年8月19日獲委任為獨立非執行董事。

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

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

### 高級管理層

**潘永存先生**，47歲，首席財務官兼公司秘書，負責監管本集團的財務、財政、會計、投資者關係及公司秘書部門。彼於2008年5月加盟本集團，於金融及會計行業擁有逾20年經驗。加盟本集團前，潘先生於數間香港製造業公司擔任財務經理及首席財務官。潘先生於畢業後任職於羅兵咸會計師事務所(後易名為羅兵咸永道會計師事務所)。潘先生自1993年至1998年曾為英國特許公認會計師公會會員，而自1998年以來一直為資深會員。他於1989年畢業於香港城市理工大學，擁有會計專業文憑。

## 董事及高級管理人員履歷

**江勇先生**，37歲，副總裁，負責本集團的行政、人力資源及法律合規事務。江先生於2004年加盟本集團。加盟本集團前，江先生於2002年至2004年擔任廈門福康經濟發展有限公司的法務專員，以及行政部、人力資源部及銷售部主管。江先生曾於2001年至2002年擔任新華國際知識產權(廈門)事務有限公司的法務助理，並於2000年至2001年擔任廈門銀祥集團有限公司的法律顧問。江先生於1999年至2000年間為福建省邵武市人民法院的法律書記員。江先生於2006年獲選為福建省廈門市思明區十五屆人大代表。他於2002年取得中國高級經濟師資格。江先生於1999年畢業於西南政法大學，獲法學學士學位。於2003年，他通過中國企業法律顧問資格考試，並於2006年通過中國國家司法考試。

**俞偉寧先生**，49歲，副總裁，負責本集團的物業及酒店管理營運。俞先生於2007年加盟本集團，擔任廈門僑樂明發物業管理有限公司的副總經理兼經理。在加盟本集團前，俞先生曾於2000年至2006年間於廈門縱橫集團股份公司擔任部門主管、管理層代表及助理總經理。俞先生自1998年至2000年於廈門陽光縱橫房地產有限公司擔任物業部經理。俞先生自1980年至1998年曾在廈門經協集團任職，出任多項管理職務。俞先生在金融、物業代理業務以及建設管理方面獲得多項資格及認證。俞先生分別於1998年及2004年獲得ISO9002(1994)及ISO9001(2000)經濟師認證。於2003年，俞先生取得廈門建築裝飾工程二級專案經理資格，並於2006年通過福建省人事廳高級經濟師評審。他為中國合資格經濟師並具有註冊房地產經紀人執業資格。俞先生於1986年取得福建廣播電視大學的學士學位，並於1999年畢業於廈門大學投資與經濟研究課程。俞先生於2008年獲得中國購物中心認可業務經理證書及於2009年獲得中國購物中心專業經理證書。

**鍾小明先生**，45歲，副總裁，負責本集團的項目管理營運。鍾先生在中國房地產及其相關行業擁有逾20年經驗。他於2009年加盟本集團。他曾於2005年至2009年擔任Xiamen Jiye Hengxin Consultancy Company Limited的總監，2003年至2005年擔任廈門船舶重工股份有限公司項目經理，1997年至2003年擔任廈門市廣廈工程建設有限公司的部門經理，及於1989年至1996年擔任閩江工程局的部門主管。鍾先生於2002年取得高級工程師資格。鍾先生於1989年畢業於三峽大學(前稱葛洲壩水電工程學院)，持有工程學士學位。

## 董事及高級管理人員履歷

**王志成先生**，50歲，副總裁，負責本集團的投標及採購事宜。王先生於機械工程方面擁有逾20年經驗。他於2008年加盟本集團。王先生曾在2008年擔任西卡(中國)建築材料有限公司的高級項目經理，2005年至2007年擔任蘇州迅達電梯有限公司福建分公司的副總經理，2000年至2004年擔任上海永大電梯設備有限公司福建分公司的經理，1998年至2000年擔任Shanghai Qiyang International Trade Company Limited的副總經理，及於1987年至1998年擔任台灣永大機電工業股份有限公司首席經理。王先生於1987年畢業於國立台灣科技大學(前稱國立台灣工業技術學院)，持有機械工程學士學位。

**郝晉女士**，35歲，副總裁，負責本集團的拍賣、土地採購、發展、投資業務及公共關係。郝女士在中國房地產業擁有逾十年經驗。郝女士於2006年加盟本集團，擔任明發集團南京房地產開發有限公司的副總經理。加盟本集團前，郝女士曾於2002年至2005年擔任鴻意地產發展有限公司計劃與發展部經理。郝女士自1998年至2002年擔任Jiangsu Suning Construction Group Co., Ltd.經營管理部主管。她1998年畢業於天津工程師範學院及於2004年畢業於東南大學，獲得國際經濟與貿易學士學位。

### 公司秘書

**潘永存先生**，47歲，首席財務官，為公司秘書，並為本公司於香港的兩名授權代表中的其中一名代表。潘先生自1993年至1998年為英國特許公認會計師公會會員，並自1998年起為資深會員。潘先生於2008年9月12日獲委任為本公司的公司秘書。於年度回顧期內，彼遵守了上市規則第3.29條有關專業培訓的要求。

董事謹此提呈本集團截至2012年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

## 主要業務

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

## 分部資料

截至2012年12月31日止年度，本集團來自外部客戶的收益全部源自其於中國的營運，並載於綜合財務報表附註5。

## 財務資料概要

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

## 物業及設備，以及投資物業

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

## 股本

於回顧年度內，本公司已發行股本的變動詳情載於綜合財務報表附註21。

## 儲備

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

## 可供分派儲備

於2012年12月31日，本公司的可供分派儲備約達人民幣6.349億元(2011年：約人民幣3.845億元)。

## 優先購買權

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

## 董事會報告

### 業績及股息

本集團截至2012年12月31日止年度的業績載於本年報的綜合收益表。

董事會並不建議派付截至2012年12月31日止年度之末期股息。

### 暫停辦理股份過戶登記及股東週年大會(「股東週年大會」)

股東週年大會將於2013年5月31日(星期五)舉行。本公司股東週年大會通告(為致股東通函的一部分)將連同2012年年報適時一併寄予股東。股東週年大會通告及代表委任表格亦將分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.ming-fa.com>)，並將於規定時間按上市規則規定的方式寄發予本公司股東。

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓：

#### 為確定符合資格出席股東週年大會並於會上投票股東的身份

遞交過戶的最後時間	: 2013年5月27日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	: 2013年5月28日(星期二)至2013年5月31日(星期五)(包括首尾兩日)
股東週年大會日期	: 2013年5月31日(星期五)

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

### 主要客戶及供應商

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

於回顧年度內，向本集團五大客戶的銷售額佔本集團營業總額的比例低於30%。

## 董事

於2012年12月31日及截至本年報刊發日期的在任董事如下：

### 執行董事

黃煥明先生(主席)

黃慶祝先生

黃連春先生

黃麗水先生

### 非執行董事

遲淼先生

### 獨立非執行董事

黃保欣先生

戴亦一先生

屈文洲先生

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

## 董事的服務合約

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

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

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

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

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

## 董事會報告

### 董事的薪酬

董事袍金及其他酬金乃由薪酬委員會釐定並經董事會於參考董事的職責、責任及表現以及本集團的業績批准。截至2012年12月31日止年度，薪酬(包括董事袍金)約為人民幣80萬元。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註33。

### 董事及總裁於證券的權益及淡倉

於2012年12月31日，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

於2012年12月31日，本公司董事及總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據上市規則附錄10所載的標準守則知會本公司或聯交所的權益及淡倉如下：

#### 本公司：

董事名稱	權益性質	普通股總數 <sup>(附註1)</sup>	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 <sup>(附註2)</sup>	4,512,085,000股(L) 587,915,000股(S)	74.04% 9.64%

#### 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) 披露的權益指由Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)持有的本公司權益。Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、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Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)目前擁有本公司的相同權益。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本的100%權益，因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為擁有該等本公司4,512,085,000股股份及587,915,000股股份的權益。

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

董事名稱	權益性質	相關法團普通股總數	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2012年12月31日，本公司董事及總裁概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證擁有任何權益或淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

### 董事收購股份或債權證的權利

除「購股權計劃」及「董事及總裁於證券的權益及淡倉」兩節所披露者外，於回顧年度內任何時間，概無授予任何董事或彼等各自的配偶或18歲以下的子女權利，以透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證的方式獲得利益，彼等亦無行使任何該等權利；亦概無本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司作為任何安排的訂約方，致使董事、彼等各自的配偶或18歲以下的子女於本公司或任何其他法團獲得該等權利。

## 董事會報告

### 董事的重大合約權益

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

### 董事於競爭性業務的權益

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

### 主要股東

於2012年12月31日，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

於2012年12月31日，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的登記冊的權益或淡倉的有關人士(本公司董事或總裁除外)載列如下：

姓名／名稱	權益性質	普通股總數 <sup>(附註1)</sup>	佔本公司權益 概約百分比
陳碧華女士 <sup>(附註2)</sup>	配偶權益	4,512,085,000股(L) 587,915,000股(S)	74.04% 9.64%
Warburg Pincus & Co. <sup>(附註3)</sup>	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 <sup>(附註4)</sup>	受控制公司的權益	587,915,000股(L)	9.64%
中央匯金投資有限責任公司 <sup>(附註4)</sup>	受控制公司的權益	587,915,000股(L)	9.64%

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，因此被視為擁有與黃煥明先生實益擁有及就證券及期貨條例而言被視為實益擁有的相同權益，反之亦然。根據於2012年5月簽署之票據購買協議，黃煥明先生及陳碧華女士（均為本公司之控股股東）已將以Galaxy Earnest Limited（銀誠有限公司）名義登記之合共587,915,000股股份（佔本公司已發行股本總數之約9.64%）抵押予三名票據持有人（即信達國際控股有限公司、Golden Key L.P.及Chance Talent Management Limited）。
- (3) Warburg Pincus & Co.於將分別認購本公司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) 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，由於銀誠有限公司解除信達國際證券有限公司之責任，信達國際證券有限公司成為該等股份之三位票據持有人（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2012年12月31日，概無人士（本公司董事或總裁除外）於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司於2009年10月9日根據本公司全體股東的書面決議案採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。於2012年12月31日，概無根據購股權計劃授出購股權。

購股權計劃的主要條款概要載列於下文。

### 購股權計劃的目的

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

### 購股權計劃的參與者

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

### 根據購股權計劃可發行股份總數及於2012年12月31日所佔已發行股本的百分比

600,000,000股股份（約9.84%）。

## 董事會報告

### 根據購股權計劃各參與者可獲得的最高數目

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

### 根據購股權可認購股份的期限

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

### 於申請或接納認股權時須付的金額

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

### 釐定行使價的基準

行使價將由董事會經全權酌情考慮釐定，但無論如何不得低於下列各項中之較高者：

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

### 購股權計劃餘下年期

直至2019年10月9日。

## 關連方及關連交易

本集團的若干關連方交易詳情載於綜合財務報表附註44。

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

## 公眾持股量的充足性

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

## 可換股債券

茲提述本公司日期為2012年3月5日內容有關重置按5.25厘計息於2016年到期之可換股債券之轉換價1,560,000,000港元。根據該等可換股債券之條款及條件，轉換價由3.168港元調至2.61港元，自2012年3月10日起開始生效。

本公司發行可換股債券的詳情載列於綜合財務報表附註24。

## 本公司及其附屬公司之證券交易詳情

### 揚州明發大酒店有限公司

於2012年，**明發集團(香港)有限公司**向揚州明發大酒店有限公司的股本進一步注資1,000萬美元，於2012年，隨著注資完成，**明發集團(香港)有限公司**仍為持有揚州明發大酒店有限公司全部權益的唯一股權持有人。

### 明發集團上海實業有限公司

於2012年，明發集團有限公司向明發集團上海實業有限公司的股本進一步注資人民幣8,000萬元，隨著注資完整，明發集團有限公司仍為持有明發集團上海實業有限公司全部權益的唯一股權持有人。

## 重大投資

除「**管理層討論及分析**」章節所披露者外，於回顧年度內，本集團並無任何重大投資。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2012年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 稅項

本集團稅項的詳情載於綜合財務報表附註34。

## 董事會報告

### 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、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年及2011年年報及2009年、2010年、2011年及2012年中報。

### 重大附屬公司及共同控制實體收購或出售

根據於2012年1月18日本集團與一名第三方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。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。有關股權轉讓協議之詳情載列於本公司日期為2012年1月18日及2012年1月19日之公告以及本公司之2012年中期報告。

根據2012年3月26日之董事會決議案，本集團決定以代價人民幣1,118,440,000元向一名第三方出售其於廈門龍祥房地產開發有限公司(於2001年6月29日根據中國法律成立之全資外資有限公司，由本公司持有50%股權及共同控制)之50%股權，該公司擁有一項位於中國福建省廈門市連前路龍山的投資及發展項目，土地總面積約為290,950平方米，出售事項完成後，本公司將不再於廈門龍祥房地產開發有限公司擁有任何股權。於2012年12月31日，該出售事項已完成。有關出售事項之詳情載列於本公司日期為2012年3月26日之公告及本公司之2012年中期報告。

除以上所述者外，截至2012年12月31日止年度，本集團並無重大收購或出售附屬公司及共同控制實體事項。

## 披露董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變更載列如下：

於2013年3月18日舉行的董事會會議上，董事會議決委任劉建漢先生為本公司獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，自黃保欣先生辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員時生效，全部均自2013年3月19日起生效。劉建漢先生將退任並於應屆大股東大會上經本公司股東重選。

## 於開曼群島主要證券過戶及登記處變動

本公司主要證券過戶及登記處轉至Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands，自2013年1月26日生效。

變動詳情載列於本公司日期為2012年12月28日之公告。

## 報告期後事項

本集團報告期後事項的詳情載列於綜合財務報表附註45。

由結算日(即2012年12月31日)起至本年報刊發日期止期間，概無事項對本集團構成重大影響。

## 核數師

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

代表董事會  
明發集團(國際)有限公司

主席  
黃煥明

2013年3月18日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

**致明發集團(國際)有限公司股東**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第55至159頁明發集團(國際)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2012年12月31日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

## 核數師的責任

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

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

---

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



羅兵咸永道

### 核數師的責任(續)

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2012年12月31日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2013年3月18日

# 綜合資產負債表

於2012年12月31日

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	519,046	324,710
投資物業	7	7,952,701	6,847,156
土地使用權	9	37,191	22,533
無形資產	10	7,184	7,220
聯營公司	12	170,749	83,689
共同控制實體	13(a)	218,459	179,716
遞延所得稅資產	26	427,308	380,754
其他應收賬款	15	12,961	12,235
其他非流動資產	8	3,640,277	4,151,201
		<b>12,985,876</b>	12,009,214
<b>流動資產</b>			
土地使用權	9	4,736,660	3,701,235
發展中物業	11	3,926,069	3,853,177
持有作銷售的已完成物業	14	7,323,116	5,462,995
存貨		9,724	4,451
貿易及其他應收賬款及預付款項	15	1,159,414	465,066
預繳所得稅		163,281	145,398
應收關連方款項	16	17,968	9,080
應收非控股權益款項	17	853,500	—
受限制現金	18	458,404	385,034
現金及現金等價物	18	680,079	512,993
分類為持有作銷售的非流動資產	19	—	314,144
		<b>19,328,215</b>	14,853,573
<b>資產總值</b>		<b>32,314,091</b>	26,862,787
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	21	536,281	533,843
儲備	22	8,332,506	6,471,880
		<b>8,868,787</b>	7,005,723
<b>非控股應佔權益</b>		<b>972,158</b>	264,106
<b>權益總額</b>		<b>9,840,945</b>	7,269,829

第62至第159頁的附註構成此等財務報表的一部分。

## 綜合資產負債表

於2012年12月31日

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助	23	1,666,423	1,069,013
借款	24	1,540,560	4,597,189
遞延所得稅負債	26	1,753,811	1,304,391
		<b>4,960,794</b>	6,970,593
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	27	6,839,950	6,201,171
來自客戶的預付款		2,657,573	2,063,371
應付關連方款項	28	130,549	31,127
應付非控股權益款項	17	96,374	80,692
應繳所得稅		1,815,331	1,695,010
借款	24	5,647,275	1,865,238
衍生金融工具	25	310,283	670,344
其他負債及費用撥備	29	15,017	15,412
		<b>17,512,352</b>	12,622,365
<b>負債總額</b>		<b>22,473,146</b>	19,592,958
<b>權益及負債總額</b>		<b>32,314,091</b>	26,862,787
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,815,863</b>	2,231,208
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>14,801,739</b>	14,240,422

第62至第159頁的附註構成此等財務報表的一部分。

黃煥明  
董事

黃連春  
董事

# 本公司的資產負債表

於2012年12月31日

		於12月31日	
	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	20	<b>4,224,124</b>	3,985,757
<b>流動資產</b>			
應收關連方款項	16	<b>1</b>	1
現金及現金等價物	18	<b>3,670</b>	5,472
		<b>3,671</b>	5,473
<b>資產總值</b>		<b>4,227,795</b>	3,991,230
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	21	<b>536,281</b>	533,843
儲備	22	<b>634,925</b>	384,485
<b>權益總額</b>		<b>1,171,206</b>	918,328
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	24	—	2,180,345
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	27	—	20,395
應付關連方款項	28	<b>113,519</b>	—
借款	24	<b>2,632,787</b>	201,818
衍生金融工具	25	<b>310,283</b>	670,344
		<b>3,056,589</b>	892,557
<b>負債總額</b>		<b>3,056,589</b>	3,072,902
<b>權益及負債總額</b>		<b>4,227,795</b>	3,991,230
<b>流動負債淨額</b>		<b>(3,052,918)</b>	(887,084)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,171,206</b>	3,098,673

第62至第159頁的附註構成此等財務報表的一部分。

黃煥明  
董事

黃連春  
董事

# 綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>收益</b>	5	<b>3,741,096</b>	2,978,828
銷售成本	31	<b>(2,549,993)</b>	(1,459,032)
<b>毛利</b>		<b>1,191,103</b>	1,519,796
投資物業的公允值收益	7	<b>624,629</b>	1,753,846
衍生金融工具的公允值收益／(虧損)	3(e)	<b>340,932</b>	(183,693)
其他收益	30	<b>1,031,471</b>	63,122
銷售及市場推廣成本	31	<b>(139,251)</b>	(116,192)
行政開支	31	<b>(286,685)</b>	(250,985)
其他經營開支	31	<b>(19,992)</b>	(35,018)
<b>經營利潤</b>		<b>2,742,207</b>	2,750,876
財務收入	32	<b>21,726</b>	14,066
融資成本	32	<b>(206,638)</b>	(210,217)
融資成本 — 淨額	32	<b>(184,912)</b>	(196,151)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司	12	<b>(8,269)</b>	(14,010)
— 共同控制實體	13	<b>(3,257)</b>	(4,958)
		<b>(11,526)</b>	(18,968)
<b>扣除所得稅前利潤</b>		<b>2,545,769</b>	2,535,757
所得稅開支	34	<b>(786,481)</b>	(930,102)
<b>年度利潤</b>		<b>1,759,288</b>	1,605,655
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		<b>1,764,745</b>	1,596,967
非控股權益		<b>(5,457)</b>	8,688
		<b>1,759,288</b>	1,605,655
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利</b> (人民幣分)	36		
— 基本		<b>29.0</b>	26.5
— 攤薄		<b>20.4</b>	26.2
<b>股息</b>	35	—	245,783

第62至第159頁的附註構成此等財務報表的一部分。

# 綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>年度利潤</b>		<b>1,759,288</b>	1,605,655
<b>其他全面收益／(虧損)：</b>			
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘，扣除稅項	7, 26	—	106,336
貨幣匯兌差額		<b>(7,671)</b>	—
<b>年度全面收益總額</b>		<b>1,751,617</b>	1,711,991
<b>應佔年度全面收益總額：</b>			
本公司權益持有人		<b>1,757,074</b>	1,703,303
非控股權益		<b>(5,457)</b>	8,688
		<b>1,751,617</b>	1,711,991

第62至第159頁的附註構成此等財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至2012年12月31日止年度

	本公司權益持有人 應佔股本及儲備			總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註21)	儲備 人民幣千元 (附註22)	非控股權益 人民幣千元	
<b>於2012年1月1日的結餘</b>	533,843	6,471,880	264,106	7,269,829
<b>全面收益／(虧損)</b>				
年度利潤	—	1,764,745	(5,457)	1,759,288
其他全面虧損				
— 貨幣匯兌差額	—	(7,671)	—	(7,671)
年度全面收益總額	—	1,757,074	(5,457)	1,751,617
<b>與擁有人之交易</b>				
就轉換可換股債券發行普通股(附註24(c))	2,438	77,642	—	80,080
非控股權益向附屬公司注資	—	—	1	1
有關2011年的股息	—	(247,821)	—	(247,821)
	2,438	(170,179)	1	(167,740)
收購附屬公司(附註43)	—	—	19,110	19,110
未導致失去控制權的附屬公司 所有權權益變動(附註42)	—	273,731	694,398	968,129
	2,438	103,552	713,509	819,499
<b>於2012年12月31日的結餘</b>	536,281	8,332,506	972,158	9,840,945
<b>於2011年1月1日的結餘</b>	528,540	5,008,933	89,867	5,627,340
<b>全面收益</b>				
年度利潤	—	1,596,967	8,688	1,605,655
其他全面收益				
— 業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘， 扣除稅項(附註7)	—	106,336	—	106,336
年度全面收益總額	—	1,703,303	8,688	1,711,991
<b>與擁有人之交易</b>				
就轉換可換股債券發行普通股(附註24(c))	284	10,262	—	10,546
有關2010年的股息	—	(374,085)	—	(374,085)
	284	(363,823)	—	(363,539)
收購附屬公司	5,019	123,467	165,568	294,054
出售一間附屬公司	—	—	(17)	(17)
	5,303	(240,356)	165,551	(69,502)
<b>於2011年12月31日的結餘</b>	533,843	6,471,880	264,106	7,269,829

第62至第159頁的附註構成此等財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所產生／(所用)的現金淨額	37	<b>448,386</b>	(3,006,325)
已收利息		<b>21,006</b>	11,040
已付利息		<b>(487,940)</b>	(378,576)
已付中國企業所得稅		<b>(319,228)</b>	(388,137)
已付中國土地增值稅		<b>(130,256)</b>	(256,901)
經營活動所用的現金淨額		<b>(468,032)</b>	(4,018,899)
<b>投資活動</b>			
添置物業、廠房及設備以及投資物業		<b>(102,868)</b>	(201,522)
向關連方作出的現金墊款淨額		<b>(3,000)</b>	(3,802)
向非控股權益收取的現金墊款淨額		—	120,000
向第三方(作出)／收取的現金墊款淨額		<b>(104,753)</b>	105,170
就計劃出售一間共同控制實體收取的預付款項		—	1,136,359
就出售未導致失去控制權的附屬公司 的部分權益收取的現金	42	<b>200,000</b>	—
收購附屬公司，扣除所收購的現金	43	<b>(3,950)</b>	(379,824)
向共同控制實體注資		—	(44,500)
向共同控制實體墊款		<b>(42,000)</b>	—
向聯營公司墊款		<b>(6,904)</b>	(4,794)
向聯營公司注資		<b>(103,000)</b>	(97,699)
銷售物業、廠房及設備所得款項		—	10,019
就收購附屬公司額外權益所支付的現金		<b>(20,000)</b>	—
投資活動(所用)／產生的現金淨額		<b>(186,475)</b>	639,407
<b>融資活動</b>			
取得借款		<b>2,688,160</b>	1,550,553
償還借款		<b>(2,192,712)</b>	(684,154)
來自／(償還)非控股權益的現金墊款淨額		<b>4,900</b>	(4,233)
來自／(償還)關連方的現金墊款淨額		<b>99,422</b>	(48)
來自第三方的現金墊款淨額		<b>468,719</b>	231,095
已付股息		<b>(247,242)</b>	(374,085)
發行可換股債券		—	1,281,979
非控股權益注資		<b>1</b>	—
融資活動產生的現金淨額		<b>821,248</b>	2,001,107
<b>匯率變動對現金的影響</b>			
		<b>273</b>	(29,929)
<b>現金、現金等價物及銀行透支的增加／(減少)淨額</b>			
年初的現金、現金等價物及銀行透支		<b>497,532</b>	1,905,846
年終的現金、現金等價物及銀行透支	18	<b>664,546</b>	497,532

第62至第159頁的附註構成此等財務報表的一部分。

## 1 一般資料

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

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

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

除另有指明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

## 2 主要會計政策概要

編製綜合財務報表應用的主要會計政策載列於下文。除另有指明外，該等政策已於兩個呈報年度貫徹應用。

### (a) 編製基準

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (a) 編製基準(續)

##### (i) 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。

- 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。

##### (ii) 已頒佈但於2012年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋

本集團並無提早採納若干已頒佈但於2012年1月1日開始的年度期間尚未生效的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂及詮釋。其中與本集團業務相關者如下：

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈報」(於自2012年7月1日或之後開始之年度期間開始生效)。此修改的主要變動為規定主體將在「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盈虧(重分類調整)而組合起來。此修改並無註明須在其他綜合收益中呈報的項目。
- 香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債」(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂澄清於財務狀況表抵銷金融工具的規定：(i)「現時擁有合法可強制執行抵銷權利」的涵義；及(ii)若干全額結算系統可能被視作相等於淨結算系統。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但於2012年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋(續)

- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具披露 — 抵銷金融資產及金融負債」(於2013年1月1日或之後起年度期間生效)。該修訂規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中確認的金融工具，以及受總互抵協議或類似協議約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化信息。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具：分類及計量」(於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則為取代香港會計準則第39號進程的第一步。其取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的分類及計量的部分。香港財務報告準則第9號規定金融資產分為兩種計量類別：以公允值計量和以攤銷成本計量。計量類別須在初步確認時確定。分類取決於實體管理其金融工具的業務模式及金融工具合同的現金流量特徵。
- 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「共同安排」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則透過專注於安排之權利及責任(而非其法定形式)而提供對共同安排的更現實反映。合營安排分為兩類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和責任，因此確認其資產、負債、收益和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下資產淨值權利，因此其權益使用權益法入賬。不再容許將合營企業使用比例合併法入賬。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (a) 編製基準(續)

##### (ii) 已頒佈但於2012年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋(續)

- 香港會計準則第28號(2011年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」(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、特別目的的工具以及其他資產負債表外工具。
- 香港財務報告準則第13號「公允值計量」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則旨在為透過提供一個公允值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致符合香港財務報告準則及美國公認會計準則，並無延伸公允值會計入賬的用法，但提供指引說明當香港財務報告準則或美國公認會計準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。
- 香港財務報告準則第10、11及12號(修訂本)有關過渡指引(該修訂於2013年1月1日或以後開始的年度生效)。此等修改提供有關香港財務報告準則第10、11和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，此修改刪除了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。
- 香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)「強制生效日期及過渡性披露」(於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂更改重列前期間的豁免。作為此豁免的一部分，必須提供從香港會計準則第39號過渡至香港財務報告準則第9號的額外披露事項。

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 附屬公司

#### (i) 綜合賬目

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

附屬公司由控制權轉移到本集團(或在合併會計法下當轉移到控股股東)當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。

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

#### 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬，惟符合資格列為共同控制業務合併的收購，則以合併會計法入賬。

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

收購相關成本於產生時列為開支。

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (b) 附屬公司(續)

##### (i) 綜合賬目(續)

###### 業務合併(續)

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

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

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

###### 未導致失去控制權的附屬公司所有權權益變動

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

###### 出售附屬公司

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 附屬公司(續)

#### (ii) 獨立財務報表

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

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

### (c) 聯營公司

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (c) 聯營公司(續)

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

#### (d) 合營企業

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

- **共同控制實體**

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

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

- **共同控制資產**

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

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (e) 分部報告

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

### (f) 外幣換算

#### (i) 功能貨幣及呈列貨幣

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

#### (ii) 交易及結餘

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

#### (iii) 集團公司

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (g) 物業、廠房及設備

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

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

物業、廠房及設備按直線法分攤成本減餘值於估計可使用年期計算折舊如下：

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

資產餘值及可使用年期會於各結算日審閱，並在適當時作出調整。

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

出售收益及虧損以所得款項與賬面值相比計算，並於綜合收益表內列賬。

#### (h) 建設中資產

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

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業

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

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

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

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

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

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

投資物業的公允值變動於綜合收益表中確認。

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (i) 投資物業(續)

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

#### (j) 於附屬公司、聯營公司、共同控制實體的投資及非金融資產的減值

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

#### (k) 無形資產 — 商譽

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

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

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

#### (l) 分類為持有作銷售的非流動資產

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (m) 發展中物業

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

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

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

### (n) 持有作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的發展成本。

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

### (o) 衍生金融工具

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

就不符合資格作對沖會計處理的衍生金融工具而言，公允值變動即時於損益內確認。

### (p) 存貨

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (q) 貿易及其他應收賬款

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

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

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

#### (r) 持有至到期投資

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

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

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

#### (s) 現金及現金等價物

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (t) 借款

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

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

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

### (u) 可換股債券

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (v) 即期及遞延所得稅

本期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收益表確認，但與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

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

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

遞延所得稅資產於未來可能出現應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額時確認。

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

#### (w) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利息法以攤銷成本計算。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (x) 僱員福利

#### (i) 僱員應享假期

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

僱員的病假及產假權利不作確認，直至僱員正式休假為止。

#### (ii) 退休福利

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

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

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

本集團對定額供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (y) 財務擔保負債

財務擔保負債就本集團向銀行提供的財務擔保確認。

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

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

#### (z) 撥備及或有負債

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

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

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

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

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (aa) 收益確認

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

#### (i) 銷售物業

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

#### (ii) 租金收入

來自經營租賃的物業租金收入以直線法按租約年期確認。

#### (iii) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供該等服務時確認。

#### (iv) 出售建築材料

出售建築材料收益於建築材料的風險及回報轉嫁予買方時確認。

#### (v) 裝修服務

裝修服務收益於提供服務的會計期間確認。

#### (vi) 利息收入

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

#### (vii) 股息收入

股息收入於確定獲得收取股息的權利時確認。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (ab) 政府補助

政府補助於能合理確定將會收取而本集團符合所有相關條件時，按公允值確認。

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

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

#### (ac) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

##### (i) 本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

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

##### (ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

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

##### (iii) 本集團作為出租人

倘根據經營租賃出租資產，則按資產的性質計入資產負債表。

#### (ad) 股息分派

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

### 3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預見性，並致力盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

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

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

於2012年12月31日，如人民幣兌港元上升／下跌5%，惟所有變數保持不變，年度扣除稅項後利潤將為上升／下跌人民幣153,691,000元(2011年：上升／下跌人民幣147,449,000元)，主要由於換算以港元計值的銀行存款、應收／應付非控股權益及關連方的款項、若干借款及衍生金融工具產生的外幣虧損／收益淨額。

##### (ii) 現金流量及公允值利率風險

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

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

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## (a) 市場風險(續)

## (ii) 現金流量及公允值利率風險(續)

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

於2012年12月31日，如以浮息計算的銀行借款的利率上升／下跌10個基點，惟所有變數保持不變，則年度扣除稅項後利潤將下跌／上升人民幣3,643,000元(2011年：人民幣3,258,000元)。

## (b) 信貸風險

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

現金交易限於高信貸質素的金融機構。下表載列五大對手方於2012年12月31日的銀行存款結餘。

對手方	評級(附註)	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行A	A	403,786	111,413
銀行B	A	195,925	170,293
銀行C	A	139,639	121,854
銀行D	不適用	117,187	53,334
銀行E	不適用	71,287	250,732
		<b>927,824</b>	707,626

附註：該等評級為標準普爾的信貸評級。銀行D及銀行E並無可供參考的信貸評級。

管理層預期，不會因該等對手方不履約而引致任何虧損。

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

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 流動資金風險

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

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

	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2012年12月31日</b>					
借款	6,002,667	334,120	1,007,630	198,810	7,543,227
借款利息付款(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
應付關連方款項	130,549	—	—	—	130,549
應付非控股權益款項	96,374	—	—	—	96,374
財務擔保	3,080,495	—	—	—	3,080,495
	<b>16,583,691</b>	<b>705,132</b>	<b>1,526,562</b>	<b>275,987</b>	<b>19,091,372</b>
<b>於2011年12月31日</b>					
借款	1,839,910	3,872,210	955,403	304,170	6,971,693
借款利息付款(附註)	377,653	247,348	272,684	142,890	1,040,575
貿易及其他應付賬款	6,201,171	—	—	—	6,201,171
應付關連方款項	31,127	—	—	—	31,127
應付非控股權益款項	80,692	—	—	—	80,692
財務擔保	3,227,283	—	—	—	3,227,283
	<b>11,757,836</b>	<b>4,119,558</b>	<b>1,228,087</b>	<b>447,060</b>	<b>17,552,541</b>

附註：借款利息付款乃根據於2012年及2011年12月31日所持有的借款計算，並無考慮未來借款。按浮動利率計算的利息分別採用2012年及2011年12月31日當日的利率估算。

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## (d) 資本風險管理

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

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

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

於2012年及2011年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
借款及衍生金融工具	7,498,118	7,132,771
減：現金及現金等價物	(680,079)	(512,993)
債務淨額	6,818,039	6,619,778
權益總額	9,840,945	7,269,829
資本總額	16,658,984	13,889,607
資本負債比率	40.9%	47.7%

於2012年資本負債比率降低，主要是由於權益總額結餘顯著增加所致。

### 3 財務風險管理(續)

#### (e) 公允值估算

下表透過估值方法分析按公允值列賬的金融工具。已對不同級別作出如下界定：

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

下表列示於2012年12月31日，本集團按公允值計量的負債。

	第1級別 人民幣千元	第2級別 人民幣千元	第3級別 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	—	310,283	310,283

下表列示於2011年12月31日，本集團按公允值計量的負債。

	第1級別 人民幣千元	第2級別 人民幣千元	第3級別 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	—	670,344	670,344

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

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

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## (e) 公允值估算(續)

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第3級別。

下表列示第3級別工具於截至2012年及2011年12月31日止年度的變動。

	衍生金融工具	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	670,344	217,834
添置	—	271,848
轉換可換股債券	(19,129)	(3,031)
於損益內確認的(收益)/虧損	(340,932)	183,693
年末結餘	310,283	670,344
於報告期末計入損益的衍生金融負債的年內 (收益)/虧損總額	(340,932)	183,693

## (f) 按類別劃分的金融工具

## 本集團

於資產負債表的資產	貸款及應收款項	
	於2012年 12月31日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
貿易及其他應收賬款	789,395	242,828
應收關連方款項	17,968	9,080
應收非控股權益款項	853,500	—
受限制現金	458,404	385,034
現金及現金等價物	680,079	512,993
總計	2,799,346	1,149,935

### 3 財務風險管理(續)

#### (f) 按類別劃分的金融工具(續)

##### 本集團(續)

於資產負債表的負債	於2012年12月31日			於2011年12月31日		
	按公允值	按攤銷成本	總計	按公允值	按攤銷成本	總計
	入賬的	入賬的其他		入賬的	入賬的其他	
	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
借款	—	7,187,835	7,187,835	—	6,462,427	6,462,427
貿易及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	—	6,685,376	6,685,376	—	6,076,500	6,076,500
衍生金融工具	310,283	—	310,283	670,344	—	670,344
應付關連方款項	—	130,549	130,549	—	31,127	31,127
應付非控股權益款項	—	96,374	96,374	—	80,692	80,692
總計	310,283	14,100,134	14,410,417	670,344	12,650,746	13,321,090

##### 本公司

於資產負債表的資產	貸款及應收款項	
	於2012年	於2011年
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項	1	1
現金及現金等價物	3,670	5,472
總計	3,671	5,473

於資產負債表的負債	於2012年12月31日			於2011年12月31日		
	按公允值	按攤銷成本	總計	按公允值	按攤銷成本	總計
	入賬的	入賬的其他		入賬的	入賬的其他	
	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
借款	—	2,632,787	2,632,787	—	2,382,163	2,382,163
其他應付賬款	—	—	—	—	20,395	20,395
應付關連方款項	—	113,519	113,519	—	—	—
衍生金融工具	310,283	—	310,283	670,344	—	670,344
總計	310,283	2,746,306	3,056,589	670,344	2,402,558	3,072,902

## 綜合財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷

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

#### (a) 所得稅及遞延稅項

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

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

#### (b) 土地增值稅

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

#### (c) 商譽減值

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

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (d) 投資物業公允值估計

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

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

本集團根據獨立專業合資格估值師的估值評估其投資物業的公允值。

### (e) 就發展中物業及持有作銷售的已完成物業作出撥備

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

### (f) 就延誤交付物業作出撥備

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

## 綜合財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (g) 衍生及其他金融工具的公允值

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

倘預期波幅較管理層的估計增加3%及5%，則衍生金融工具於2012年12月31日的賬面值及年度扣除稅項後利潤將分別會降低約人民幣31,374,000元(2011年：人民幣58,167,000)元及人民幣63,485,000元(2011年：人民幣83,655,000)元。

#### (h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)訂立的合營合同

於2002年11月8日，本集團與第三方寶龍訂立一份合營合同(「主協議」)，以聯合獲取一個位於廈門的項目中物業的土地使用權以及發展、銷售、持有及經營該等物業。該合營項目並不涉及成立公司。根據主協議，雙方共同負責項目的規劃、設計及建造，且本集團與寶龍分別根據議定的70：30的比例按組合基準分佔整個項目的經營業績。本集團因此按比例在其綜合財務報表內計入70%的資產及負債以及經營業績(附註13(b))。

於2008年12月4日，本集團與寶龍訂立一份補充協議(「補充協議」)，以隨機方式分配該項目中若干投資物業，作為釐定分佔該共同控制項目利潤及虧損的第一步。根據補充協議的資產分配，寶龍獲分配面積超出應分得面積約9,775平方米。本集團有權就超出面積按每平方米人民幣9,500元的固定價格向寶龍收取款項，總額預計約人民幣92,867,000元。然而，該等超出面積的固定價格小於投資物業的平均賬面值，有關差額約人民幣12,011,000元已作為減值虧損入賬，並計入本集團截至2008年12月31日止年度綜合收益表作為開支項目。

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

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)訂立的合營合同(續)

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 4 重要會計估計及判斷(續)

#### (h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)訂立的合營合同(續)

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間的合作基礎、風險及回報分配與主協議所載者一致。建議結算所得款項人民幣60,592,000元與無爭議部分有關，有關業權轉讓之稅項及其他開支之建議付款安排乃促成向寶龍轉讓已分配物業業權之暫時性解決方案，而並非仲裁申索的最終裁決。同時，由於執行通知已過期，董事認為法院及相關地方國土局及當地稅務局將不再執行該執行通知。

董事認為，部分仲裁及法院執行通知不會對本集團造成任何重大影響，因此無需計提其他撥備。

於2012年11月15日，本集團與寶龍訂立一份諒解備忘錄，以使根據補充協議向寶龍轉讓分配物業業權生效，寶龍同意承擔全部相關稅項(「諒解備忘錄」)。

於2012年12月31日，大部分向寶龍轉讓已分配物業的業權已完成。本集團亦已自寶龍獲得超出面積所得款項人民幣92,867,000元。

根據諒解備忘錄分配至本集團的物業之公允值較基於本集團於該項目擁有70%權益之基準先前作出的呈報金額為高，從而產生額外的收益。該收益已被計入並作為2012年本集團於該項目投資物業之公允值收益中分佔70%金額的一部分(附註13(b))。

本集團將繼續按70%權益的比例及以整體為基準對該項目之剩餘資產及負債以及經營業績作出比例合併列賬，董事認為與寶龍合營的這個項目採用此會計處理乃屬適當，儘管可能仍會發生一些新的事件導致本集團無法維持其於最終釐定的損益及該項目資產及負債中的70%權益。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之金額作出調整。

## 5 收益及分部資料

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

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

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

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

分部間收益於綜合時對銷。

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

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

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

## 綜合財務報表附註

## 5 收益及分部資料(續)

## (a) 收益

本集團的營業額包括已確認的如下收益：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	711,070	1,587,082
— 住宅	2,767,252	1,239,061
	<b>3,478,322</b>	2,826,143
酒店經營收入	49,422	50,051
投資物業的租金收入	194,193	85,329
物業管理費收入	19,159	17,305
	<b>3,741,096</b>	2,978,828

## (b) 分部資料

截至2012年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

	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	711,070	2,767,252	50,011	213,352	—	—	3,741,685
分部間收益	—	—	(589)	—	—	—	(589)
收益	711,070	2,767,252	49,422	213,352	—	—	3,741,096
經營利潤/(虧損)	308,903	1,428,353	(45,813)	731,714	319,050	—	2,742,207
融資成本 — 淨額							(184,912)
應佔聯營公司業績	(1,114)	(7,155)	—	—	—	—	(8,269)
應佔共同控制實體業績	(870)	(2,382)	—	(5)	—	—	(3,257)
扣除所得稅前利潤							2,545,769
所得稅開支							(786,481)
年度利潤							1,759,288
<b>其他分部資料</b>							
資本及物業發展開支	1,903,506	3,065,690	234,409	205,578	—	—	5,409,183
折舊	2,964	11,854	17,020	396	3,982	—	36,216
土地使用權攤銷計入開支	5,663	1,578	—	—	—	—	7,241
投資物業的公允值收益	—	—	—	624,629	—	—	624,629
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	340,932	—	340,932
出售一間共同控制實體之收益	—	1,026,694	—	—	—	—	1,026,694
確認為開支的商譽減值	—	36	—	—	—	—	36

## 5 收益及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

於2012年12月31日的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
共同控制實體	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

## 綜合財務報表附註

## 5 收益及分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

截至2011年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

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

## 5 收益及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

於2011年12月31日的分部資產及負債列示如下：

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

## 綜合財務報表附註

## 6 物業、廠房及設備 — 本集團

	酒店樓宇						總計 人民幣千元
	建設中資產 人民幣千元	及裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	
<b>成本</b>							
於2012年1月1日	129,366	98,419	6,613	35,707	78,016	74,260	422,381
收購附屬公司(附註43)	—	—	—	149	916	—	1,065
添置	143,690	—	2,998	12,362	52	—	159,102
持有作銷售的已完工物業轉入	—	70,336	—	—	—	—	70,336
土地使用權攤銷	57	—	—	—	—	—	57
出售	—	—	—	(20)	—	—	(20)
完成後轉撥	(273,113)	227,042	—	—	—	46,071	—
於2012年12月31日	—	395,797	9,611	48,198	78,984	120,331	652,921
<b>累計折舊</b>							
於2012年1月1日	—	(33,737)	(6,237)	(16,720)	(36,024)	(4,953)	(97,671)
年度折舊	—	(15,995)	(344)	(6,053)	(10,764)	(3,060)	(36,216)
出售	—	—	—	12	—	—	12
於2012年12月31日	—	(49,732)	(6,581)	(22,761)	(46,788)	(8,013)	(133,875)
<b>賬面淨值</b>							
於2012年12月31日	—	346,065	3,030	25,437	32,196	112,318	519,046

## 6 物業、廠房及設備 — 本集團(續)

	酒店樓宇						總計 人民幣千元
	建設中資產 人民幣千元	及裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	
<b>成本</b>							
於2011年1月1日	41,114	156,957	6,576	25,157	61,541	74,260	365,605
收購附屬公司	—	—	—	240	3,020	—	3,260
添置	88,184	—	37	10,406	13,455	—	112,082
土地使用權攤銷	68	—	—	—	—	—	68
轉撥至投資物業(附註7)	—	(58,538)	—	—	—	—	(58,538)
出售	—	—	—	(96)	—	—	(96)
於2011年12月31日	129,366	98,419	6,613	35,707	78,016	74,260	422,381
<b>累計折舊</b>							
於2011年1月1日	—	(55,438)	(5,855)	(12,114)	(24,972)	(901)	(99,280)
年度折舊	—	(14,619)	(382)	(4,668)	(11,052)	(4,052)	(34,773)
轉撥至投資物業(附註7)	—	36,320	—	—	—	—	36,320
出售	—	—	—	62	—	—	62
於2011年12月31日	—	(33,737)	(6,237)	(16,720)	(36,024)	(4,953)	(97,671)
<b>賬面淨值</b>							
於2011年12月31日	129,366	64,682	376	18,987	41,992	69,307	324,710

物業、廠房及設備的折舊人民幣36,216,000元(2011年：人民幣34,773,000元)已於綜合收益表扣除。

於2012年12月31日，人民幣110,814,000元(2011年：人民幣127,366,000元)的若干樓宇已用作本集團借款的抵押(附註24)。

於截至2012年12月31日止年度內，建設中資產並無資本化利息(2011年：無)。

## 綜合財務報表附註

## 7 投資物業 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	6,847,156	4,004,372
添置	198,025	89,439
從土地使用權轉入(附註9)	16,741	65,150
從物業、廠房及設備轉入(附註6)	—	22,218
從持有作銷售的已完成物業轉入	291,505	770,801
自用物業轉為投資物業時的重估盈餘(附註22)	—	141,782
公允值收益	624,629	1,753,846
出售	(25,355)	(452)
年末結餘	7,952,701	6,847,156

投資物業於各結算日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按公開市值及現有用途基準進行重估。估值乃按將現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及物業的復歸收入潛力計算，或假設該等物業均按現況交吉出售，並參考有關市場可得的可資比較的销售交易，按直接比較法計算。在建投資物業之估計未來發展成本於計算該等物業之公允值時扣除，於2012年12月31日，有關金額為人民幣680,000,000元(2011年：人民幣390,000,000元)。

本集團所持投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
在中國，按10至50年租約持有	7,952,701	6,847,156

於2012年12月31日，人民幣3,844,390,000元(2011年：人民幣3,638,378,000元)的投資物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

## 8 其他非流動資產 — 本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
土地使用權的預付款項或按金(附註(a))	3,513,027	4,021,671
收購附屬公司的預付款項(附註(b))	33,000	33,000
土地使用權已轉撥的物業的未攤銷發展成本(附註(c))	94,250	96,530
	<b>3,640,277</b>	<b>4,151,201</b>

附註：

- (a) 本集團就收購若干土地使用權已支付預付款項或按金，但尚未獲得有關土地使用權的所有權證。
- (b) 根據本集團與一名第三方於2010年1月訂立的股份轉讓協議，本集團同意以現金代價約人民幣42,544,000元，收購一間於中國成都成立的公司的全部股權。於2010年，本集團已支付人民幣33,000,000元作為預付款項，惟截至2012年12月31日收購事項尚未完成。
- (c) 本集團已與受讓人訂立若干「房屋使用權轉讓」協議，向受讓人出讓佔用及使用協議內所述有關物業的權利，年期由物業交付日期起計至本集團於該等物業所在土地的50年使用權期限屆滿日止。受讓人同意就整個年期向本集團支付預付所得款項作為代價。根據相關中國法規，該等協議僅可視作為期20年的經營租賃。由於不能可靠確定於該等協議內訂明由首20年完結起至50年期限屆滿止的期限的使用權轉讓行為，該餘下期間內的風險及回報不可視作已轉移至受讓人，故該等協議不可視作融資租賃。因此，預付所得款項乃於該等協議所規定整個出讓年期內按直線法確認為收入，於2012年12月31日未攤銷結餘為人民幣155,287,000元(2011年：人民幣158,882,000元)，乃入賬列作流動負債下來自客戶預付款。該等物業的成本於完成後自物業、廠房及設備下的建設中資產轉撥至其他非流動資產，其後於直至本集團所持有關土地使用權50年期限屆滿日止期間按直線法於綜合收益表內攤銷。

## 綜合財務報表附註

## 9 土地使用權 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	3,723,768	2,733,120
添置	1,533,084	1,254,474
攤銷		
— 於物業、廠房及設備資本化	(57)	(68)
— 於發展中物業資本化	(78,711)	(45,674)
— 確認為開支	(7,241)	(5,134)
轉至銷售成本	(380,251)	(147,800)
轉至投資物業(附註7)	(16,741)	(65,150)
年末結餘	4,773,851	3,723,768
土地使用權		
— 有關非流動資產項下的物業、廠房及設備	37,191	22,533
— 有關流動資產項下發展作銷售用途的物業	4,736,660	3,701,235
	4,773,851	3,723,768
在香港以外地區，按下列年期的租約持有：		
50年以上	1,967,036	1,516,846
10至50年	2,806,815	2,206,922
	4,773,851	3,723,768

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

人民幣7,241,000元(2011年：人民幣5,134,000元)的土地使用權攤銷已於行政開支中扣除。

於2012年12月31日，人民幣1,774,478,000元(2011年：人民幣2,301,259,000元)的土地使用權已用作本集團借款的抵押(附註24)。

## 10 無形資產 — 本集團

無形資產包括因收購而產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	7,220	14,723
確認為開支的商譽減值(附註)	(36)	(7,503)
年末結餘	7,184	7,220

附註：商譽於相關物業售出或轉撥至投資物業時減值。該等商譽減值已計入綜合收益表的其他經營開支內。

### 商譽減值測試

商譽根據業務分部分配至本集團已識別的現金產生單位。商譽按分部概述如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業發展	7,184	7,220

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

## 綜合財務報表附註

## 11 發展中物業 — 本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	3,489,103	3,550,255
資本化利息	436,966	302,922
	<b>3,926,069</b>	3,853,177
	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資本化利息		
年初結餘	302,922	83,280
添置	512,018	321,621
轉至銷售成本	(101,426)	(8,565)
轉至持有作銷售的已完成物業	(265,984)	(59,967)
轉至投資物業	(10,564)	(33,447)
	<b>436,966</b>	302,922

發展中物業全部位於中國。

於2012年12月31日，金額為人民幣491,305,000元(2011年：無)的發展中物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

截至2012年12月31日止年度，借款的資本化利率為10.24%(2011年：8.65%)。

## 12 聯營公司 — 本集團

於2011年6月20日，本集團獲得鈞濠有限公司（「鈞濠」，一間於英屬處女群島註冊成立之非上市實體，註冊現金資本為15,000,000美元（相當於人民幣97,699,000元））之33.33%股權。該聯營公司擁有一間香港附屬公司，而該附屬公司於2011年7月31日收購一處位於日本的物業項目。

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12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	83,689	—
添置	103,000	97,699
所佔業績		
— 期內虧損	(8,269)	(14,010)
匯兌差額	(7,671)	—
年末結餘	170,749	83,689

本集團所佔該聯營公司的業績及綜合資產（包括商譽）及負債總額列示如下：

實體名稱	所持權益				百分比
	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收益 人民幣千元	除稅後虧損 人民幣千元	
<b>於及截至2012年12月31日止年度</b>					
鈞濠	76,755	7,902	8,435	(7,155)	33.33
世茂科瑞	119,670	17,774	—	(1,114)	25.00
	196,425	25,676	8,435	(8,269)	
<b>於及截至2011年12月31日止年度</b>					
鈞濠	89,462	5,773	6,567	(14,010)	33.33

## 綜合財務報表附註

## 13 合營企業 — 本集團

## (a) 共同控制實體

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	179,716	446,318
所佔業績		
— 年度虧損	(3,257)	(4,958)
向共同控制實體注資(附註(a)及(b))	—	52,500
向一間共同控制實體墊款(附註(a))	42,000	—
轉至分類為持作銷售的非流動資產(附註19)	—	(314,144)
年末結餘	218,459	179,716

附註：

- (a) 根據日期為2009年12月31日的協議，本集團同意與合營方福建南安官橋糧食城投資開發有限公司(「南安官橋糧食城」)合作開發一個項目。為完成交易，於2010年，南安官橋糧食城與本集團建立一個共同控制實體泉州明發華昌商業城開發建設有限公司(「泉州華昌」)，並根據其各自的股份百分比50%及50%分別注資人民幣5,000,000元。南安官橋糧食城將協助共同控制實體取得土地使用權。於2011年1月5日，本集團與南安官橋糧食城根據其各自的股份百分比50%及50%分別向共同控制實體進一步注資人民幣50,000,000元。於2012年，本集團就物業發展向共同控制實體墊款人民幣42,000,000元。
- (b) 於2011年，本集團同意與合營方林書育先生建立一共同控制實體明勝(泉州)物業管理有限公司(「明勝泉州」)，並根據其各自的股份百分比50%及50%分別注資人民幣2,500,000元。

## 13 合營企業 — 本集團(續)

## (a) 共同控制實體(續)

於2012年及2011年於共同控制實體投資之性質

實體名稱	營業地點	擁有權權益 百分比	計量方法
泉州華昌	中國	50	權益法
明勝泉州	中國	50	權益法

以下金額為本集團應佔共同控制實體之50%資產及負債以及銷售額及業績：

	泉州華昌 於12月31日		明勝泉州 於12月31日		總計 於12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>						
非流動資產	714	759	—	—	714	759
流動資產	282,379	233,776	2,492	2,497	284,871	236,273
	283,093	234,535	2,492	2,497	285,585	237,032
<b>負債</b>						
流動負債	(67,123)	(57,313)	(3)	(3)	(67,126)	(57,316)
<b>資產淨額</b>	<b>215,970</b>	<b>177,222</b>	<b>2,489</b>	<b>2,494</b>	<b>218,459</b>	<b>179,716</b>
	泉州華昌 截至12月31日止年度		明勝泉州 截至12月31日止年度		總計 截至12月31日止年度	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	36	43	1	—	37	43
開支	(3,288)	(2,276)	(6)	(6)	(3,294)	(2,282)
<b>除稅後虧損</b>	<b>(3,252)</b>	<b>(2,233)</b>	<b>(5)</b>	<b>(6)</b>	<b>(3,257)</b>	<b>(2,239)</b>
於2011年12月31日分類 為持作出售共同控 制實體之虧損					—	(2,719)
					<b>(3,257)</b>	<b>(4,958)</b>

本集團於2012年12月31日的共同控制實體詳情載於附註39。

## 綜合財務報表附註

## 13 合營企業 — 本集團(續)

## (b) 共同控制資產

如附註4(h)所述，本集團於一項位於廈門的共同控制項目的利潤及虧損及資產與負債中擁有70%權益，該共同控制項目從事物業發展及物業投資。寶龍擁有該項目30%權益。下列金額乃本集團分佔該共同控制項目70%的資產及負債以及銷售額及業績，經計入根據於2012年11月15日與寶龍簽訂之諒解備忘錄(附註4(h))執行分配區域的業權轉讓產生之收益，該等金額已計入綜合資產負債表及綜合收益表內。

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>資產</b>		
非流動資產	260,885	1,438,539
流動資產	620,913	547,333
	<b>881,798</b>	1,985,872
<b>負債</b>		
非流動負債	164,622	189,747
流動負債	501,933	466,067
	<b>666,555</b>	655,814
<b>資產淨值</b>	<b>215,243</b>	1,330,058
	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	91,676	119,518
投資物業的公允值收益	162,597	29,633
其他收益	—	9
開支	(97,275)	(87,647)
<b>扣除所得稅後利潤</b>	<b>156,998</b>	61,513
按比例於合營企業所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	508,510	687,774
— 財務擔保	175,749	1,069,202

## 14 持有作銷售的已完成物業 — 本集團

持有作銷售的已完成物業全部位於中國，租賃年期介乎40至70年。

於2012年12月31日，人民幣2,322,693,000元(2011年：人民幣2,193,677,000元)的持有作銷售已完成物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

於2012年12月31日，概無就持有作銷售已完成物業作出之撥備(2011年：人民幣12,011,000元)。

## 15 貿易及其他應收賬款及預付款項 — 本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	209,054	103,505
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(d))	(47,461)	(52,589)
貿易應收賬款 — 淨額	161,593	50,916
動遷成本的按金	755	738
收購土地之按金	79,300	—
預付第三方的墊款(附註(c))	208,825	68,363
有關出售共同控制實體之應收款項(附註(e))	204,479	—
其他應收賬款	134,443	122,811
建築成本的預付款項	234,184	111,664
預售所得款項的預繳營業稅及其他課稅	148,796	122,809
	1,172,375	477,301
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	(12,961)	(12,235)
即期部分	1,159,414	465,066

於2012年及2011年12月31日，貿易應收賬款、動遷成本及收購土地的按金、預付第三方的墊款、有關出售之應收款項及其他應收款項有關的應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

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

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90日內	60,775	18,189
90日以上及1年內	90,420	26,727
1年以上及2年內	13,379	20,743
2年以上	44,480	37,846
	209,054	103,505

## 綜合財務報表附註

## 15 貿易及其他應收賬款及預付款項 — 本集團(續)

附註(續)：

(a) (續)

逾期但並無減值的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90日內	7,818	6,386
90日以上及1年內	6,514	1,518
	14,332	7,904

於2012年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣14,332,000元(2011年：人民幣7,904,000元)於年度結束後已收回。

於2012年12月31日，人民幣47,461,000元(2011年：人民幣52,589,000元)的貿易應收賬款被視為已減值。

- (b) 非即期其他應收賬款指銷售納入物業、廠房及設備的建築物的未結付所得款項，將在七年期間收取。該應收賬款已按照5.94%折現率將現金流量折現得出的公允值進行初始確認。
- (c) 預付第三方的墊款為無抵押、免息且無固定償還期限。
- (d) 貿易應收賬款的撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	52,589	48,206
(撥回)／增加應收賬款減值撥備	(1,741)	4,409
於年內註銷為不可收回的應收賬款	(3,387)	(26)
年末結餘	47,461	52,589

- (e) 該款項與歸墊有關出售之若干應計費用有關，將由買方支付。



## 綜合財務報表附註

## 16 應收關連方款項(續)

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>本公司</b>		
控股股東控制的公司		
興盛集團	1	1

除屬貿易性質的於2012年12月31日應收南京千秋業款項人民幣2,695,000元(2011年：人民幣3,802,000元)外，應收關連方款項乃屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

應收關連方款項的賬面值與其公允值相若。

## 17 與非控股權益的往來結餘 — 本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應收非控股權益款項：		
南京軟件谷(附註42)	853,500	—
應付非控股權益款項：		
泰山貿易公司	16,211	16,211
美而實有限公司	64,493	64,481
甘肅中科實業有限公司	14,570	—
富麗(香港)國際集團投資有限公司	1,100	—
	<b>96,374</b>	<b>80,692</b>

## 17 與非控股權益的往來結餘 — 本集團(續)

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應收非控股權益款項：		
以人民幣計值	853,500	—
應付非控股權益款項：		
以人民幣計值	31,881	16,211
以港元計值	64,493	64,481
	96,374	80,692

與非控股權益的往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期，且屬非貿易性質。

## 18 現金及現金等價物／受限制現金

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>本集團</b>		
銀行及手頭現金：		
以人民幣計值	1,114,934	762,823
以港元計值	16,030	131,453
以美元計值	7,519	3,751
	1,138,483	898,027
減：受限制現金	(458,404)	(385,034)
現金及現金等價物總額	680,079	512,993
<b>本公司</b>		
銀行及手頭現金：		
以港元計值	3,662	5,464
以美元計值	8	8
現金及現金等價物總額	3,670	5,472

## 綜合財務報表附註

**18 現金及現金等價物／受限制現金(續)**

於2012年12月31日，本集團約人民幣355,000,000元(2011年：人民幣100,000,000元)的現金受到限制，存於若干銀行以為若干銀行借款提供擔保抵押(附註24)。

於2012年12月31日，本集團約人民幣40,404,000元(2011年：人民幣40,404,000元)的現金受到限制，存於若干銀行以為項目建設提供擔保抵押。

於2012年12月31日，本集團約人民幣63,000,000元(2011年：人民幣244,630,000元)的現金為受限制現金並已存入若干銀行以為發出銀行承兌匯票提供擔保抵押。

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

於2012年12月31日，銀行存款的加權平均實際利率為0.72%(2011年：0.52%)。

就現金流量表而言，現金及現金等價物及銀行透支包括下列各項：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
現金及現金等價物	680,079	512,993
銀行透支(附註24)	(15,533)	(15,461)
	<b>664,546</b>	497,532

**19 分類為持有作銷售的非流動資產 — 本集團**

根據一項於2012年3月26日通過的董事會決議案，本集團已與一第三方訂立轉讓協議以出售本集團於一間共同控制實體的全部50%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。該出售事項已於2012年完成(附註30)。

**20 於附屬公司的投資 — 本公司**

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—
應收附屬公司款項	4,224,124	3,985,757
	<b>4,224,124</b>	3,985,757

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

於2012年12月31日的本集團附屬公司詳情載於附註39。

## 21 股本

	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：				
於2011年1月1日、2011年12月31日及2012年12月31日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2011年1月1日	0.1	6,000,000,000	600,000,000	528,540,068
因收購附屬公司而發行股份(附註(a))	0.1	60,000,000	6,000,000	5,019,000
就轉換可換股債券發行股份(附註(b))	0.1	3,470,969	347,097	283,442
於2011年12月31日	0.1	6,063,470,969	606,347,097	533,842,510
就轉換可換股債券發行股份(附註(b))	0.1	29,980,057	2,998,006	2,438,367
於2012年12月31日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

附註：

- (a) 於2011年5月13日，本公司按每股面值0.1港元向一名第三方發行60,000,000股普通股，以作購買一間公司及其附屬公司80%權益的購買代價的一部分。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有同等權益。
- (b) 於截至2011年12月31日止年度，已按債券持有人的轉換要求發行合共3,470,969股每股面值0.1港元的普通股(附註24(c))，換股價分別為每股3.168港元。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。

於截至2012年12月31日止年度，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24(c))，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。

## 綜合財務報表附註

## 22 儲備

## 本集團

	合併儲備 人民幣千元 附註(a)	股份溢價賬 人民幣千元	重估盈餘 人民幣千元 附註(b)	權益持有人的注資 人民幣千元 附註(d)	法定儲備 人民幣千元 附註(c)	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	146,601	801,445	264,979	209,196	125,509	—	4,924,150	6,471,880
<b>綜合收益/(虧損)</b>								
年度利潤	—	—	—	—	—	—	1,764,745	1,764,745
其他全面虧損								
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	(7,671)	—	(7,671)
本公司權益持有人應佔年度全面收益總額	—	—	—	—	—	(7,671)	1,764,745	1,757,074
<b>與擁有人之交易</b>								
就轉換可換股債券發行普通股 (附註24(c))	—	77,642	—	—	—	—	—	77,642
有關2011年的股息	—	(247,821)	—	—	—	—	—	(247,821)
未導致失去控制權的附屬公司所有權 權益變更，扣除稅項(附註42)	—	(170,179)	—	—	—	—	—	(170,179)
	—	—	—	—	—	273,731	—	273,731
	—	(170,179)	—	—	—	273,731	—	103,552
於2012年12月31日的結餘	146,601	631,266	264,979	209,196	125,509	266,060	6,688,895	8,332,506
<b>相等於：</b>								
擬派末期股息								—
其他								8,332,506
								8,332,506

## 22 儲備(續)

## 本集團(續)

	合併儲備 人民幣千元 附註(a)	股份溢價賬 人民幣千元	重估盈餘 人民幣千元 附註(b)	權益持有人 注資 人民幣千元 附註(d)	法定儲備 人民幣千元 附註(c)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日的結餘	146,601	1,041,801	158,643	209,196	125,509	3,327,183	5,008,933
<b>綜合收益</b>							
年度利潤	—	—	—	—	—	1,596,967	1,596,967
其他全面收益							
— 轉撥業主自用物業時的重估盈餘扣除稅項 (附註7)	—	—	106,336	—	—	—	106,336
本公司權益持有人應佔年度全面收益總額	—	—	106,336	—	—	1,596,967	1,703,303
<b>與擁有人之交易</b>							
就轉換可換股債券發行普通股(附註24(c))	—	10,262	—	—	—	—	10,262
有關2010年的股息	—	(374,085)	—	—	—	—	(374,085)
就收購附屬公司發行普通股(附註21(a))	—	(363,823)	—	—	—	—	(363,823)
	—	123,467	—	—	—	—	123,467
	—	(240,356)	—	—	—	—	(240,356)
於2011年12月31日的結餘	146,601	801,445	264,979	209,196	125,509	4,924,150	6,471,880
<b>相等於：</b>							
擬派末期股息							245,783
其他							6,226,097
							6,471,880

## 綜合財務報表附註

## 22 儲備(續)

## 本公司

	股份溢價賬 人民幣千元	累計(虧損)／ 利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	801,445	(416,960)	384,485
年度溢利	—	420,619	420,619
就轉換可換股債券發行普通股(附註24(c))	77,642	—	77,642
有關2011年的股息	(247,821)	—	(247,821)
於2012年12月31日的結餘	631,266	3,659	634,925
包括：			
擬派末期股息			—
其他			634,925
			634,925
	股份溢價賬 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日的結餘	1,041,801	(56,007)	985,794
年度虧損	—	(360,953)	(360,953)
就收購附屬公司發行普通股(附註21(a))	123,467	—	123,467
就轉換可換股債券發行普通股(附註24(c))	10,262	—	10,262
有關2010年的股息	(374,085)	—	(374,085)
於2011年12月31日的結餘	801,445	(416,960)	384,485
包括：			
擬派末期股息			245,783
其他			138,702
			384,485

## 22 儲備(續)

附註：

- (a) 合併儲備指本公司於上市前在重組中所收購附屬公司的股本／繳入資本的面值總額。重組詳情載於本公司日期為2009年11月4日的招股章程。
- (b) 本集團的重估盈餘指業主自用物業於2011年轉撥為投資物業(將按公允值入賬)時賬面值與其公允值之間的差額。
- (c) 法定儲備指在中國註冊成立的公司根據中國的法規為未來發展而留存的儲備。法定儲備乃按照公司年度利潤的若干百分比進行分配，有關年度利潤乃基於法定財務報表所公佈的數據計算。
- (d) 根據日期為2008年9月29日的償還契據，控股股東同意豁免本集團應付的款項合共約238,673,000港元(相等於人民幣209,196,000元)，故本集團再毋須支付該款項。
- (e) 於2012年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣634,925,000元(2011年：人民幣384,485,000元)。

## 23 遞延政府補助 — 本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	1,069,013	107,060
增加	622,919	962,070
攤銷，計入綜合收益表	(25,509)	(117)
年末結餘	1,666,423	1,069,013
代表：		
初始金額	1,724,809	1,101,890
累計攤銷	(37,832)	(12,323)
轉至投資物業	(20,554)	(20,554)
賬面淨額	1,666,423	1,069,013

本集團所收取的政府補助分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
用作發展物業項目	1,724,809	1,101,890

## 綜合財務報表附註

## 24 借款

## 本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	4,279,559	3,954,785
可換股債券(附註(b)及(c))	2,334,982	2,205,674
其他借款 — 有抵押(附註(a))	200,000	—
	<b>6,814,541</b>	6,160,459
減：須於一年內償還的款項	<b>(5,273,981)</b>	(1,563,270)
	<b>1,540,560</b>	4,597,189
計入流動負債的借款		
銀行透支(附註18)	15,533	15,461
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	357,761	62,714
銀行借款 — 無抵押(附註(a))	—	223,793
長期借款的即期部分(附註(a))	5,273,981	1,563,270
	<b>5,647,275</b>	1,865,238

## 24 借款(續)

### 本公司

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	34,542	36,481
可換股債券(附註(b)及(c))	2,334,982	2,205,674
	2,369,524	2,242,155
減：須於一年內償還的款項	(2,369,524)	(61,810)
	—	2,180,345
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	263,263	16,214
銀行借款 — 無抵押(附註(a))	—	123,794
長期借款的即期部分(附註(a))	2,369,524	61,810
	2,632,787	201,818

## 綜合財務報表附註

## 24 借款(續)

## (a) 借款詳情

於2012年12月31日，本集團若干借款人民幣3,561,503,000元(2011年：人民幣2,407,000,000元)乃以其土地使用權(附註9)、發展中物業(附註11)及持作出售的已完成物業(附註14)為抵押。

於2012年12月31日，本集團若干借款人民幣934,273,000元(2011年：人民幣1,516,499,000元)乃由其樓宇(附註6)及投資物業(附註7)為抵押。於2012年12月31日，本集團若干借款人民幣341,544,000元(2011年：人民幣94,000,000元)由其受限制現金為抵押(附註18)。

本集團借款面對的利率變動及合同重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2012年12月31日	688,254	752,306	100,000	1,540,560
於2011年12月31日	1,142,713	1,274,131	2,180,345	4,597,189
計入流動負債的借款：				
於2012年12月31日	3,255,065	2,392,210	—	5,647,275
於2011年12月31日	945,426	919,812	—	1,865,238

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
借款：		
1至2年	334,120	3,337,616
2至5年	1,007,630	955,403
5年以上	198,810	304,170
	1,540,560	4,597,189
須於5年內悉數償還	845,749	3,651,348
須於5年後悉數償還	694,811	945,841
	1,540,560	4,597,189

## 24 借款(續)

### (a) 借款詳情(續)

借款於2012年及2011年12月31日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2012年	2011年
銀行透支 — 港元	5.40%	5.40%
銀行借款 — 人民幣	7.90%	6.59%
銀行借款 — 港元	3.26%	1.24%
可換股債券 — 港元	14.66%	14.59%
其他借款 — 人民幣	11.55%	—

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
於2012年12月31日		
銀行借款(附註(i))	1,350,560	1,327,353
其他借款(附註(i))	190,000	197,487
	<b>1,540,560</b>	<b>1,524,840</b>
於2011年12月31日		
銀行借款(附註(i))	2,416,844	2,398,843
可換股債券(附註(ii))	2,180,345	1,852,875
	<b>4,597,189</b>	<b>4,251,718</b>

附註：

- (i) 於2012年12月31日，非流動借款的公允值是按7.28%（2011年：6.84%）的加權平均借貸利率計算的折現現金流量而釐定。
- (ii) 可換股債券的負債部分的公允值是按2011年12月31日的市場利率計算。

短期借款的賬面值與其公允值相若。

本集團的借款以人民幣或港元計值，銀行透支以港元計值。

## 綜合財務報表附註

## 24 借款(續)

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

本公司於2010年12月10日(「12月截止日期」)向Warburg Pincus & Co.的投資工具Gain Max Enterprises Limited發行1,551,580,000港元的可換股債券。2015年債券按年利率5%計息，須每半年支付一次。

2015年債券自12月截止日期起計五年到期，按面值的129.82%贖回，或可於2010年12月11日或之後至2015年12月3日止按每股2.90港元的價格轉換為本公司普通股。

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

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

2015年債券的負債部分及換股權、贖回權及認股權證的價值乃於發行債券時釐定。隨後，在所有資產負債表中，債務部分以攤銷成本計量，嵌入式衍生工具以公允值計量。

於綜合資產負債表確認的2015年債券計算如下：

	本集團及本公司 人民幣千元
於2010年12月31日的負債部分	1,134,604
利息開支(附註32)	151,298
已付票息	(63,705)
匯兌收益	(52,791)
於2011年12月31日的負債部分	1,169,406
利息開支(附註32)	159,818
已付票息	(63,074)
匯兌虧損	385
於2012年12月31日的負債部分	1,266,535

## 24 借款(續)

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

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

2016年債券自5月截止日期起計五年到期，可於2016年5月23日按本金的126.42%連同應計未付利息贖回，或於2011年7月2日或之後至2016年5月23日前第七日營業時間結束為止的任何時間按債券持有人的選擇按每股3.168港元(於2012年3月10日重設為每股2.61港元)的價格轉換為本公司普通股。

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

2016年債券的負債部分及換股權及贖回權的價值乃於發行債券時釐定。隨後，在所有資產負債表中，債務部分以攤銷成本計量，嵌入式衍生工具以公允值計量。

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

於截至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25)則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價(附註21及附註22)。

於2012年12月31日之後及於2013年2月8日，本公司透過場外購買之方式購回額外本金額為70,000,000港元之部分2016年債券(「購回」)。緊隨購回之後，2016年債券餘下之本金總額為1,390,000,000港元。

## 綜合財務報表附註

## 24 借款(續)

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

於綜合資產負債表確認的2016年債券計算如下：

	本集團及本公司 人民幣千元
於2011年5月23日發行的2016年債券的面值	1,304,316
負債部分所獲分配的交易成本	(17,681)
衍生金融工具	(271,849)
初步確認時的負債部分	1,014,786
利息開支(附註32)	92,831
轉換可換股債券(附註21及附註22)	(7,514)
已付票息	(33,182)
匯兌收益	(30,653)
於2011年12月31日的負債部分	1,036,268
利息開支(附註32)	154,871
轉換可換股債券(附註21及附註22)	(60,951)
已付票息	(62,368)
匯兌收益	627
於2012年12月31日的負債部分	1,068,447

## 25 衍生金融工具

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	114,139	235,867
2016年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	190,079	425,430
認股權證(附註(b))	6,065	9,047
	<b>310,283</b>	<b>670,344</b>

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12月31日，戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)對於2010年12月10日發行的2015年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為290,943,000港元(相等於人民幣235,867,000元)及140,764,000港元(相等於人民幣114,139,000元)。於2011年12月31日及2012年12月31日，戴德梁行對於2011年5月23日發行的2016年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為524,769,000港元(相等於人民幣425,430,000元)及234,420,000港元(相等於人民幣190,079,000元)。公允值變動透過損益反映。

於截至2011年12月31日止年度，本金額為11,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元的價格轉換為3,470,969股普通股，而賬面值為3,726,000港元(相等於人民幣3,031,000元)的相應嵌入式衍生工具則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價(附註21及附註22)。

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(附註21及附註22)。

- (b) 於2010年12月10日，認股權證與2015年債券(附註24(b))一併發行，戴德梁行於2011年12月31日及2012年12月31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7,480,000港元(相等於人民幣6,065,000元)。公允值變動透過損益反映。

衍生金融工具之公允值乃使用二項式期權定價模式釐定。該模式之主要參數為波幅32.36%(2011年：32.00%)、股息率2.14%(2011年：2.99%)及2015年債券及2016年債券分別按無風險利率0.12%(2011年：0.77%)及0.18%(2011年：0.84%)計息。

## 綜合財務報表附註

## 26 遞延所得稅 — 本集團

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

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	262,901	211,876
— 將於12個月內收回	164,407	168,878
	<b>427,308</b>	380,754
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後償清	(1,549,332)	(1,304,391)
— 將於12個月內償還	(204,479)	—
	<b>(1,753,811)</b>	(1,304,391)
	<b>(1,326,503)</b>	(923,637)

遞延所得稅負債的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	923,637	439,850
自用物業轉為投資物業時的重估盈餘遞延稅項 (附註22)	—	35,446
在綜合收益表扣除(附註34)	402,866	448,341
年末結餘	<b>1,326,503</b>	923,637

## 26 遞延所得稅 — 本集團(續)

截至2012年12月31日止年度未計及與同一稅務司法管轄區內的結餘抵銷的遞延所得稅資產及負債變動如下：

### 遞延所得稅資產

	確認銷售及 相關銷售成本 的暫時性差額 人民幣千元	確認土地增值稅 的暫時性差額 人民幣千元	確認稅項虧損 的暫時性差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	<b>94,858</b>	<b>209,924</b>	<b>118,523</b>	<b>423,305</b>
在綜合收益表計入/ (扣除)	<b>9,448</b>	<b>47,292</b>	<b>(40,872)</b>	<b>15,868</b>
於2012年12月31日	<b>104,306</b>	<b>257,216</b>	<b>77,651</b>	<b>439,173</b>
於2011年1月1日	46,310	208,241	89,777	344,328
計入綜合收益表	48,548	1,683	28,746	78,977
於2011年12月31日	94,858	209,924	118,523	423,305

## 綜合財務報表附註

## 26 遞延所得稅 — 本集團(續)

## 遞延所得稅負債

	確認投資物業 的公允值收益 的暫時性差額 人民幣千元	重估盈餘 的暫時性差額 人民幣千元	確認銷售及 相關銷售成本 的暫時性差額 人民幣千元	若干附屬公司 未匯出盈利 的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	(994,480)	(100,270)	(10,136)	(242,056)	(1,346,942)
在綜合收益表扣除	(146,822)	—	(215,873)	(56,039)	(418,734)
於2012年12月31日	(1,141,302)	(100,270)	(226,009)	(298,095)	(1,765,676)
於2011年1月1日	(549,289)	(64,824)	(19,922)	(150,143)	(784,178)
在綜合收益表(扣除)/計入	(445,191)	—	9,786	(91,913)	(527,318)
自用物業轉為投資物業時的重估盈餘遞延 稅項(附註22)	—	(35,446)	—	—	(35,446)
於2011年12月31日	(994,480)	(100,270)	(10,136)	(242,056)	(1,346,942)

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

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就結轉稅項虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就於2012年12月31日的累計虧損人民幣60,235,000元(2011年：人民幣40,809,000元)確認於2012年12月31日的遞延所得稅資產人民幣240,940,000元(2011年：人民幣163,236,000元)。於2012年12月31日的人民幣5,296,000元、人民幣8,092,000元、人民幣54,384,000元、人民幣83,880,000元及人民幣77,704,000元累計虧損將分別於2013年、2014年、2015年、2016年及2017年屆滿。

## 27 貿易及其他應付賬款

## 本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	4,907,965	3,684,693
其他應付賬款(附註(b))	1,777,411	2,391,807
其他應繳稅項	154,574	124,671
	<b>6,839,950</b>	<b>6,201,171</b>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90日內	4,518,738	3,486,284
90日以上及1年內	389,227	198,409
	<b>4,907,965</b>	<b>3,684,693</b>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	816	1,365
收取客戶的超額款項及按金	—	458
收取租戶的按金	30,256	34,182
來自第三方的墊款(附註(i))	1,382,212	879,816
收購一間附屬公司額外權益的應付代價	—	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	88,818	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
應付合營方寶龍的款項	118,686	92,925
雜項	106,623	87,900
	<b>1,777,411</b>	<b>2,391,807</b>

## 綜合財務報表附註

## 27 貿易及其他應付賬款(續)

## 本集團(續)

附註(續)：

(b) 其他應付賬款包括(續)：

- (i) 來自第三方的墊款屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期，惟來自南京國鼎投資置業有限公司人民幣92,000,000元(2011年：人民幣150,000,000元)的墊款及曾煥沙先生所作之墊款464,000,000港元(相當於人民幣376,234,000元)(2011年：無)須分別按12%及15.5%的年利率計息，並須於接獲貸方要求時償還除外。
- (ii) 於2011年12月31日之已收預付款項與本集團計劃出售於一間共同控制實體的全部50%股權有關，出售事項於2012年12月31日達成(附註30(b))。

## 本公司

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
其他應付賬款	—	20,395

## 28 應付關連方款項

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>本集團</b>		
控股股東		
黃煥明先生	1,480	7,577
由控股股東控制		
銀誠有限公司	113,519	—
合營企業(附註13(a))		
泉州華昌	15,550	23,550
	<b>130,549</b>	<b>31,127</b>

## 28 應付關連方款項(續)

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>本集團(續)</b>		
應付關連方款項：		
以人民幣計值	15,550	23,550
以港元計值	114,999	7,577
	<b>130,549</b>	<b>31,127</b>

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>本公司</b>		
由控股股東控制		
銀誠有限公司	113,519	—

應付關連方款項乃屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

## 29 其他負債及費用撥備 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	15,412	3,830
增加撥備	2,563	14,688
年內已動用	(2,958)	(3,106)
年末結餘	<b>15,017</b>	<b>15,412</b>
代表：		
已撥備金額	70,757	68,194
已動用金額	(55,740)	(52,782)
賬面淨額	<b>15,017</b>	<b>15,412</b>

## 綜合財務報表附註

## 29 其他負債及費用撥備 — 本集團(續)

其他負債及費用撥備分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
延誤交付物業撥備	15,017	15,412

金額乃就客戶追究本集團延誤交付物業作出的撥備。撥備支出於綜合收益表中確認，並須定期對估算進行審閱。預期未來12個月將動用人民幣15,017,000元。經考慮適當的法律意見後，董事認為，延誤交付物業的結果不會導致任何超出於2012年12月31日所撥備金額的重大虧損。

## 30 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	2,381	1,808
出售物業、廠房及設備收益	—	9
匯兌收益淨額	926	58,155
出售投資物業之收益	—	209
出售一家共同控制實體之收益(附註(b))	1,026,694	—
雜項	1,470	2,941
	1,031,471	63,122

附註：

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

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

(b) 本集團於2012年出售其於一間共同控制實體持有之全部50%權益，並確認出售收益人民幣1,026,694,000元(附註27(b)(ii))。

### 31 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他經營開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬(附註(a))	148,356	119,295
核數師酬金	2,750	2,750
折舊	36,216	34,773
土地使用權攤銷	7,241	5,134
廣告、宣傳及佣金成本	104,021	90,402
已售物業成本	2,226,064	1,216,195
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	196,841	157,507
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	56,739	15,920
酒店經營開支	56,429	44,666
慈善捐款	3,195	2,384
辦公室開支	83,736	67,708
專業費用	15,603	21,341
應收賬款減值撥備(撥回)/增加	(1,741)	4,409
商譽減值(附註10)	36	7,503
延遲交付物業撥備(附註29)	2,563	14,688
雜項	57,872	56,552
銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及 其他經營開支總額	2,995,921	1,861,227

附註：

#### (a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
工資及薪金	120,628	101,838
退休金成本 — 法定退休金	11,906	8,870
其他津貼及福利	15,822	8,587
	148,356	119,295

#### (b) 銷售物業的營業稅及其他徵費

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

## 綜合財務報表附註

## 32 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	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	21,726	14,066
銀行借款及透支的利息		
— 須於5年內悉數償還	(297,344)	(266,996)
— 須於5年後悉數償還	(48,351)	(20,713)
其他借款及第三方墊款利息	(58,272)	—
可換股債券的利息開支(附註24(b)及24(c))	(314,689)	(244,129)
減：資本化利息	512,018	321,621
融資成本	(206,638)	(210,217)
融資成本淨額	(184,912)	(196,151)

### 33 董事及五名最高薪人士的薪酬

#### (a) 董事薪酬

本公司各執行董事於截至2012年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	僱主對退休			董事離職		總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	工資 人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	花紅 人民幣千元	補償 人民幣千元	
<b>執行董事</b>						
黃煥明先生	—	120	—	—	—	120
黃慶祝先生	—	120	—	—	—	120
黃連春先生	—	42	—	—	—	42
黃麗水先生	—	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>						
遲淼先生	—	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>						
黃保欣先生	195	—	—	—	—	195
戴亦一先生	162	—	—	—	—	162
屈文洲先生	162	—	—	—	—	162
	519	282	—	—	—	801

本公司各執行董事於截至2011年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	僱主對退休			董事離職		總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	工資 人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	花紅 人民幣千元	補償 人民幣千元	
<b>執行董事</b>						
黃煥明先生	—	120	—	—	—	120
黃慶祝先生	—	120	—	—	—	120
黃連春先生	—	42	—	—	—	42
黃麗水先生	—	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>						
遲淼先生	—	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>						
黃保欣先生	173	—	—	—	—	173
戴亦一先生	141	—	—	—	—	141
屈文洲先生	141	—	—	—	—	141
	455	282	—	—	—	737

於截至2012年及2011年12月31日止年度，概無薪酬支付予非執行董事。

## 綜合財務報表附註

## 33 董事及五名最高薪人士的薪酬(續)

## (b) 五位最高薪人士

於截至2012年及2011年12月31日止年度，五名最高薪人士均非本公司董事，彼等薪酬已於上述分析中反映。

於截至2012年及2011年12月31日止年度，五名最高薪人士的薪酬總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
基本工資及津貼	4,346	5,202
花紅	—	—
退休計劃供款	491	418
	<b>4,837</b>	<b>5,620</b>

於截至2012年及2011年12月31日止年度，全部最高薪非董事人士的薪酬範圍如下：

薪酬範圍	人數	
	2012年	2011年
500,001港元至1,000,000港元	4	4
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1

## 34 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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	192,147	243,850
— 中國土地增值稅	191,468	237,911
	<b>383,615</b>	481,761
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	346,827	356,428
— 中國預扣所得稅	56,039	91,913
	<b>402,866</b>	448,341
	<b>786,481</b>	930,102

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

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
扣除所得稅前利潤	2,545,769	2,535,757
減：中國土地增值稅	(191,468)	(237,911)
	<b>2,354,301</b>	2,297,846
按中國企業所得稅稅率25%計算	588,575	574,462
優惠稅率減省的稅項	—	(431)
不能扣減所得稅開支的影響(附註(a))	68,594	22,726
毋須課稅的收入(附註(b))	(137,621)	(17,449)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	19,426	20,970
	<b>538,974</b>	600,278
中國企業所得稅	191,468	237,911
中國土地增值稅	56,039	91,913
	<b>786,481</b>	930,102

附註：

- (a) 不能扣減所得稅開支的影響主要來自若干集團內或關連方交易、捐贈開支、可換股債券利息開支以及2011年衍生金融工具的公允值虧損。
- (b) 2012年毋須課稅收入主要包括衍生金融工具公允值收益。

## 綜合財務報表附註

### 34 所得稅開支(續)

#### 香港利得稅

由於本集團於截至2012年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2011年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

#### 中國企業所得稅

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

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。於截至2012年12月31日止年度，於中國廈門市成立的附屬公司應繳稅率已增至25%(2011年：24%)。

#### 中國土地增值稅

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

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

#### 中國預扣所得稅

根據新企業所得稅法及其詳細實施細則，自2008年1月1日開始，在中國境外成立的直屬控股公司於其中國投資的公司自2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，須繳納10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直屬控股公司成立於香港，在取得地方稅務部門的批准後，可應用較低的5%預扣稅稅率。由於本集團的直屬控股公司均在香港成立，本集團應用5%稅率累計中國預扣所得稅。

## 35 股息

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股零港仙(2011年：5.0港仙)	—	245,783

本公司董事會不建議派發截至2012年12月31日止年度之任何末期股息。

2011年末期股息每股普通股5.0港仙，共計約304,673,000港元(相當於約人民幣245,783,000元)，已於2012年5月18日本公司召開之股東週年大會上獲批准。該款項已於2012年支付。

## 36 每股盈利

### (a) 基本

截至2012年及2011年12月31日止年度每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,764,745	1,596,967
已發行普通股加權平均數(千股)	6,089,423	6,037,173
每股基本盈利(人民幣分)	29.0	26.5

### (b) 攤薄

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

## 綜合財務報表附註

## 36 每股盈利(續)

## (b) 攤薄(續)

截至2012年及2011年12月31日止年度，由於年度內普通股的平均市價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具反攤薄影響。

	截至12月31日止年度	
	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	1,764,745	1,596,967
可換股債券利息開支(扣除稅項)	41,811	102,397
可換股債券匯兌虧損／(收益)		
— 負債部分	1,012	(83,444)
可換股債券公允值變動		
— 嵌入式衍生工具	(337,950)	184,189
用於釐定每股攤薄盈利的利潤	1,469,618	1,800,109
已發行普通股加權平均數(千股)	6,089,423	6,037,173
就轉換可換股債券作出的調整(千股)	1,098,443	833,849
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	7,187,866	6,871,022
每股攤薄盈利(人民幣分)	20.4	26.2

## 37 經營所得／(所用)的現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
扣除所得稅前年度利潤	2,545,769	2,535,757
調整項目：		
利息收入	(21,726)	(14,066)
利息開支	206,638	210,217
折舊	36,216	34,773
應佔下列公司業績：		
— 聯營公司	8,269	14,010
— 共同控制實體	3,257	4,958
土地使用權攤銷	7,241	5,134
其他非流動資產攤銷	2,280	2,280
投資物業的公允值收益	(624,629)	(1,753,846)
衍生金融工具公允值(收益)／虧損	(340,932)	183,693
應收款項減值撥備(撥回)／增加	(1,741)	4,409
出售物業、廠房及設備虧損	8	14
商譽減值	36	7,503
現金匯兌(收益)／虧損淨額	(273)	29,929
出售一間共同控制實體之收益	(1,026,694)	—
	793,719	1,264,765
營運資金變動：		
發展中物業及持有作銷售的已完成物業	(1,606,181)	(3,322,239)
土地使用權	(12,069)	(2,180,613)
受限制現金	(73,370)	(236,435)
貿易及其他應收賬款及預付款項	(278,341)	(60,279)
貿易及其他應付賬款	1,005,071	1,470,864
來自客戶的預付款	619,557	57,612
經營產生／(所用)的現金淨額	448,386	(3,006,325)

## 綜合財務報表附註

**38 退休金 — 界定供款計劃**

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

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

截至2012年及2011年12月31日止年度產生的僱員退休計劃供款已於本集團的綜合收益表扣除，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
計劃供款總額	11,906	8,870

### 39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體

本集團附屬公司及共同控制實體於2012年及2011年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2012年	2011年	
<b>附屬公司 — 於中國成立</b>							
明發集團有限公司	2001年11月6日	外資企業	1,000,000,000港元	1,000,000,000港元	100%	100%	物業發展及投資控股
廈門明發集團有限公司	1998年1月7日	國內企業	人民幣80,000,000元	人民幣80,000,000元	100%	100%	物業發展
南京軟件谷明發信息科技發展有限公司 (原名：江蘇明發工業原料城有限公司) (「軟件谷明發」)(附註(c))	2005年6月21日	中外合資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	51%	100%	發展物流中心
南京明發科技商務城建設發展有限公司	2005年9月9日	外資企業	108,980,000美元	108,980,000美元	100%	100%	發展商業中心
明發集團(漳州)房地產開發有限公司	2007年2月13日	中外合資企業	230,000,000港元	230,000,000港元	100%	100%	物業發展
明發集團無錫房地產開發有限公司	2003年12月12日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	70%	70%	物業發展
明發集團揚州房地產開發有限公司	2006年10月18日	中外合資企業	110,000,000美元	110,000,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團(合肥)房地產開發有限公司	2005年11月1日	中外合資企業	29,990,000美元	29,990,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團南京房地產開發有限公司	2002年7月12日	中外合資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	100%	100%	物業發展
南京珍珠泉明發度假村大酒店有限公司	2004年9月15日	中外合資企業	14,804,000美元	14,804,000美元	100%	100%	酒店經營
廈門明發大酒店有限公司	1999年12月14日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業投資
南京明發江景公寓酒店有限公司	2004年9月16日	外資企業	2,880,000美元	2,880,000美元	100%	100%	酒店經營
廈門明發房地產開發有限公司	1994年10月21日	外資企業	人民幣16,680,000元	人民幣16,680,000元	100%	100%	物業發展
廈門明勝投資管理有限公司	2006年4月18日	外資企業	68,000,000港元	68,000,000港元	100%	100%	物業管理
廈門明發傢俱工業有限公司	1994年9月5日	中外合資企業	人民幣8,880,000元	人民幣8,880,000元	100%	100%	傢俱製造
南京明發傢俱製造有限公司	2005年10月27日	外資企業	2,000,000美元	2,000,000美元	100%	100%	傢俱製造

## 綜合財務報表附註

## 39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2012年	2011年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
南安明發海產食品物流基地建設有限公司	2008年6月12日	國內企業	人民幣6,000,000元	人民幣6,000,000元	100%	100%	物業發展
南京市恒信房地產開發有限公司	2006年11月28日	國內企業	人民幣8,000,000元	人民幣8,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團上海實業有限公司	2007年1月10日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展
南京明發化工倉儲有限公司(附註(a))	2005年9月7日	外資企業	7,250,000美元	1,100,000美元	50%	50%	發展物流中心
南京明發新河灣大酒店有限公司	2007年12月17日	外資企業	23,500,000美元	23,500,000美元	100%	100%	酒店經營
聯豐(廈門)傢俱城有限公司	1993年9月15日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業投資
南京市洪瀨鎮鎮區建設有限公司	1998年10月18日	國內企業	人民幣30,080,000元	人民幣30,080,000元	100%	100%	物業發展
泉州明發大酒店有限公司	1998年8月25日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	酒店經營
南京春和電子有限公司	2007年4月11日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	發展商業中心
南京立昌光電科技有限公司	2007年4月10日	國內企業	人民幣12,000,000元	人民幣12,000,000元	100%	100%	發展商業中心
南京聯昌機電有限公司	2007年4月13日	國內企業	人民幣15,000,000元	人民幣15,000,000元	100%	100%	發展商業中心
淮安明發房地產開發有限公司	2008年1月28日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業發展
廈門建勤房地產開發有限公司	2002年5月16日	外資企業	8,000,000港元	8,000,000港元	100%	100%	物業發展
廈門瑞豐光電科技有限公司	2004年12月16日	外資企業	10,000,000港元	10,000,000港元	100%	100%	物業發展
南京明發科技光電實業發展有限公司	2006年5月19日	外資企業	10,000,000美元	1,504,875美元	100%	100%	工業製造
無錫明華房地產開發有限公司	2006年12月12日	外資企業	人民幣180,000,000元	人民幣180,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團北京房地產開發有限公司	2009年10月22日	國內企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業發展

## 39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2012年	2011年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
鎮江漢翔房地產有限公司	2005年3月16日	外資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團天津房地產開發有限公司	2010年2月10日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業發展
明發集團(瀋陽)房地產開發有限公司	2010年3月24日	國內企業	30,000,000美元	30,000,000美元	100%	100%	物業發展
創意產業園(瀋陽)房地產開發有限公司	2010年3月24日	外資企業	5,000,000美元	5,000,000美元	100%	100%	物業發展
明勝(合肥)物業經營管理有限公司	2010年6月2日	外資企業	5,000,000港元	1,000,000港元	100%	100%	物業發展
明勝(揚州)商業管理有限公司	2010年4月26日	外資企業	5,800,000港元	5,800,000港元	100%	100%	物業發展
明勝(無錫)經營管理有限公司	2010年7月15日	外資企業	5,000,000港元	1,000,000港元	100%	100%	物業發展
明發集團成都房地產開發有限公司	2010年7月2日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展
明勝(漳州)物業經營管理有限公司	2010年5月21日	外資企業	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業發展
明勝(南京)商業管理有限公司	2010年11月15日	外資企業	2,000,000美元	2,000,000美元	100%	100%	物業發展
惠州富之頁工貿實業發展有限公司	2011年10月31日	外資企業	11,200,000美元	11,200,000美元	80%	80%	物業發展
惠州富之頁工貿實業有限公司	2011年10月31日	外資企業	23,500,000美元	16,346,373美元	80%	80%	物業發展
明發集團(長沙)房地產開發有限公司	2011年5月3日	外資企業	15,500,000美元	2,325,000美元	100%	100%	物業發展
揚州明發大酒店有限公司	2011年7月18日	外資企業	29,800,000美元	20,000,000美元	100%	100%	酒店經營
明發集團(泰州)房地產開發有限公司	2011年8月11日	外資企業	49,500,000美元	34,030,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團(天津濱海新區)房地產開發有限公司	2011年9月8日	外資企業	30,000,000美元	5,000,000美元	100%	100%	物業發展

## 綜合財務報表附註

## 39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2012年	2011年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
廈門明發戴斯酒店有限公司 (原名：廈門明發戴斯酒店管理有限公司)	2011年11月4日	外資企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	酒店經營
淮安明發國際大酒店有限公司	2011年11月16日	外資企業	20,000,000美元	20,000,000美元	100%	100%	酒店經營
明發(龍海)房地產開發有限公司	2012年2月24日	外資企業	50,000,000港元	7,510,000港元	100%	—	物業發展
明發集團(深圳)房地產開發有限公司	2012年5月21日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	—	物業發展
廈門明發海灣度假村酒店管理有限公司	2012年2月29日	外資企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	—	酒店管理
蘭州中科生態農業綜合開發有限公司 (附註(d))	2011年3月15日	中外合資企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	51%	—	物業發展
南京明發通達電子信息技術發展有限公司	2012年7月12日	中外合資企業	10,000,000美元	—	90%	—	發展商業中心
明發(中國)投資有限公司	2012年10月23日	外資企業	30,000,000美元	—	100%	—	投資控股
南京明發新城置業有限公司	2012年12月24日	國內企業	人民幣200,000,000元	人民幣40,000,000元	64%	—	物業發展
北京明勝俊馳物業管理有限公司	2012年11月14日	外資企業	人民幣5,000,000元	—	100%	—	物業管理
南京明發通能計算機產業發展有限公司	2012年11月28日	中外合資企業	50,000,000美元	—	75%	—	發展商業中心
瀋陽明發創意房地產開發有限公司	2012年11月5日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	—	物業發展
瀋陽明發金鹿置業有限公司	2012年11月22日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	—	物業發展

## 39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2012年	2011年	
<b>附屬公司 — 於香港註冊成立</b>							
明發集團(香港)有限公司	2000年10月25日	有限責任公司	200,000,000港元	80,000,000港元	100%	100%	投資控股
香港明發瑞豐科技光電有限公司	2004年9月28日	有限責任公司	2,000,000港元	2,000,000港元	100%	100%	投資控股
香港明華投資發展公司	2008年1月25日	合夥企業	—	—	100%	100%	投資控股
香港盈輝集團有限公司	2007年12月4日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
香港明發華慶投資集團有限公司	2005年8月23日	有限責任公司	300,000,000港元	300,000,000港元	70%	70%	投資控股
香港名勝資產管理有限公司	2009年9月10日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	100%	100%	投資控股
都運時發展有限公司	2011年10月31日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	80%	80%	投資控股
明發集團房地產有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發集團建設有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發集團發展有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發物業投資有限公司	2010年8月3日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團金融投資有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團財務有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團土地開發有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團建築工程有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

## 39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2012年	2011年	
<b>附屬公司 — 於香港註冊成立(續)</b>							
明發集團(中國)城市綜合體建設有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)旅遊地產開發有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)商業地產開發有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)新城鎮建設有限公司	2011年5月3日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團文化產業發展有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發集團總部基地開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發集團科技產業地產開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發竹風建設集團有限公司	2012年11月23日	有限責任公司	200,000,000港元	—	80%	—	投資控股
明發集團新城鎮開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
明發集團(中國)世界貿易中心開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
<b>附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立</b>							
利盈投資有限公司*	2007年11月21日	有限責任公司	50,000美元	11,100美元	100%	100%	投資控股
輝德集團有限公司*	2007年10月30日	有限責任公司	50,000美元	10,000美元	100%	100%	投資控股
添高國際有限公司*	2007年10月30日	有限責任公司	50,000美元	10,000美元	100%	100%	投資控股
港俊有限公司*	2010年3月26日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
成冠有限公司*	2010年3月26日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股

\* 由本公司直接持有

## 39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2012年	2011年	
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立(續)							
明望有限公司*	2010年3月18日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
建茂有限公司*	2010年11月19日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
兆興有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
越發投資有限公司*	2010年11月17日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
日順有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
好發有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
利發集團有限公司*	2011年3月10日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
貿發控股有限公司*	2011年3月11日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
龍旺控股有限公司*	2011年3月22日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
英盛控股有限公司*	2011年3月25日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
勇發集團有限公司*	2011年3月25日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
長盛國際有限公司*	2012年10月17日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	—	投資控股
明巧有限公司*	2012年10月26日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	—	投資控股
昌立投資有限公司*	2012年10月29日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	—	投資控股
百樂投資有限公司*	2012年10月30日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	—	投資控股
滿虹有限公司*	2012年10月30日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	—	投資控股
合盛控股有限公司	2012年11月6日	有限責任公司	1,000美元	1,000美元	80%	—	投資控股

\* 由本公司直接持有

## 綜合財務報表附註

## 39 附屬公司、聯營公司及共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2012年	2011年	
<b>聯營公司 — 於中國成立</b>							
長春世茂科瑞置業有限公司(附註(e))	2009年10月28日	國內企業	人民幣300,000,000元	人民幣300,000,000元	25%	—	物業發展
<b>聯營公司 — 於英屬處女群島註冊成立</b>							
鈞濠有限公司(附註(b))	2011年6月20日	有限責任公司	45,000,000美元	45,000,000美元	33.33%	33.33%	投資控股
<b>共同控制實體 — 於中國成立</b>							
廈門龍祥房地產開發有限公司(附註(f))	2011年6月29日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	—	50%	物業發展
泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	2010年3月12日	國內企業	人民幣110,000,000元	人民幣110,000,000元	50%	50%	物業發展
明勝(泉州)物業管理有限公司	2011年11月18日	中外合資企業	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	50%	50%	物業發展

## 附註：

- (a) 本公司董事認為，由於本集團在董事會會議上擁有支配權而有權決定南京明發化工倉儲有限公司的財政及營運政策且亦可決定並獲得該實體之可變回報，因此，該公司被視為本集團的附屬公司。
- (b) 33%股權已由本集團於2011年6月20日取得。
- (c) 49%股權已由本集團於2012年12月31日出售。
- (d) 51%股權已由本集團於2012年7月25日取得。
- (e) 25%股權已由本集團於2012年3月21日取得。
- (f) 50%股權已由本集團於2012年7月26日出售。

## 40 財務擔保

於2012年12月31日，本集團擁有以下財務擔保。

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保	(a)	<b>3,080,495</b>	3,227,283

附註：

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

## 41 承擔

### (a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已授權但未訂約	<b>371,733</b>	71,230
已訂約但未撥備		
— 物業、廠房及設備	—	3,145
— 由本集團發展作銷售用途的物業	<b>544,741</b>	1,579,558
— 土地使用權	<b>3,715,809</b>	3,075,255
	<b>4,260,550</b>	4,657,958

## 綜合財務報表附註

## 41 承擔(續)

## (b) 股本投資承擔

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 收購一間位於成都的附屬公司(附註8(b))	9,544	9,544
— 收購一間位於蘭州的附屬公司(附註43)	—	19,890
	9,544	29,434

## (c) 經營租賃承擔

根據有關樓宇的不可撤銷經營租賃，本集團的應付未來最低租賃款項總額列示如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	36,768	11,696
二至五年	67,114	14,671
	103,882	26,367

## (d) 應收經營租賃租金

根據有關土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，本集團的應收未來最低租賃租金總額列示如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	212,734	117,783
二至五年	790,092	549,019
五年後	1,666,462	1,222,723
	2,669,288	1,889,525

## 42 與非控股權益的交易

### 出售一間未失去控制性權益附屬公司

於2012年12月，本集團出售其於南京軟件谷明發信息科技發展有限公司（「軟件谷明發」）（本集團之全資附屬公司）之49%權益予南京軟件谷發展有限公司（「南京軟件谷」），代價為人民幣1,053,500,000元。於出售日期，於軟件谷明發之49%權益之賬面值為人民幣694,398,000元。本集團確認非控股權益增長人民幣694,398,000元以及本公司擁有人應佔權益增長人民幣273,731,000元（即出售所得之收益）。軟件谷明發擁有權權益變動對本公司擁有人應佔權益之影響概述如下：

	人民幣千元
49%權益之賬面值	(694,398)
已收非控股權益之代價	200,000
應收非控股權益之代價（附註17）	853,500
就出售應繳之中國預扣所得稅	(85,371)
權益內錄得之出售收益	273,731

於2011年，概無與非控股權益有關之交易。

## 綜合財務報表附註

## 43 收購附屬公司

於2012年7月25日，本集團以現金代價約人民幣19,890,000元完成收購蘭州中科生態農業綜合開發有限公司51%股權。董事認為此次收購實質上屬一項資產收購而非業務合併，因此於完成交易日期按其各自購買價值直接於本集團綜合財務報表內將相關資產及負債綜合入賬。

所收購的資產及負債如下：

	購買價值 人民幣千元
土地使用權預付款	44,798
物業、廠房及設備	1,065
發展中物業	96,837
現金及現金等價物	15,940
貿易及其他應收賬款	2,160
貿易及其他應付賬款	(21,800)
借款	(100,000)
總資產淨值	39,000
所收購資產淨值(51%)	19,890
以現金結算的購買代價	19,890
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	(15,940)
收購產生的現金流出	3,950

## 44 關連方交易

### (a) 名稱及與關連方的關係

#### (i) 控股股東

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

#### (ii) 控股股東控制的公司

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

#### (iii) 共同董事

明發集團南京千秋業水泥製品有限公司\*

\* 該等公司於出售前為本集團的附屬公司。

## 綜合財務報表附註

## 44 關連方交易(續)

## (b) 與關連方的交易

除財務報表的其他部分已披露者外，本集團與關連方進行了以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
持續交易		
— 向南京千秋業購買建材	7,752	—

## (c) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	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	4,307	5,508
退休計劃供款	299	299
	4,606	5,807

## 45 報告期後事項

本集團已於2013年1月25日發行100,000,000美元於2018年到期的13.25厘優先票據。所得款項淨額為96,700,000美元。

## 46 批准及授權刊發財務報表

本公司董事會已於2013年3月18日批准及授權刊發綜合財務報表。

## 財務資料概要

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

## 業績

	截至12月31日止年度				
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收益	<b>3,741,096</b>	2,978,828	3,007,872	3,681,027	2,061,065
除稅前利潤	<b>2,545,769</b>	2,535,757	1,713,259	1,865,612	956,752
所得稅	<b>(786,481)</b>	(930,102)	(548,834)	(881,346)	(546,257)
年度利潤	<b>1,759,288</b>	1,605,655	1,164,425	984,266	410,495
應佔年度利潤：					
本公司權益持有人	<b>1,764,745</b>	1,596,967	1,167,848	987,461	448,413
非控股權益	<b>(5,457)</b>	8,688	(3,423)	(3,195)	(31,463)
	<b>1,759,288</b>	1,605,655	1,164,425	984,266	416,950

## 資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
總資產	<b>32,314,091</b>	26,862,787	18,210,217	12,895,854	10,125,488
總負債	<b>(22,473,146)</b>	(19,592,958)	(12,582,877)	(8,199,977)	(8,261,898)
非控股應佔權益	<b>(972,158)</b>	(264,106)	(89,867)	(63,272)	(66,467)
	<b>8,868,787</b>	7,005,723	5,537,473	4,632,605	1,797,123