

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Mingfa Group (International) Company Limited 明發集團(國際)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：846)

### 截至2012年6月30日止六個月中期業績公告

#### 財務概要

截至2012年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收益約為人民幣8.523億元，較2011年同期下降46.3%。

截至2012年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣5.938億元，較2011年同期下降55.7%。

截至2012年6月30日止六個月，未經審核每股基本盈利為人民幣9.8分，較2011年同期下降56.1%。

董事會不建議派付截至2012年6月30日止六個月任何中期股息。

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

# 簡明綜合資產負債表

於2012年6月30日

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

		未經審核 2012年 6月30日 人民幣千元	經審核 2011年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	5	536,281	533,843
儲備		<u>6,893,967</u>	<u>6,471,880</u>
		<b>7,430,248</b>	<b>7,005,723</b>
於權益的非控制權益		<u>260,691</u>	<u>264,106</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>7,690,939</b></u>	<u><b>7,269,829</b></u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
遞延政府補助		1,673,528	1,069,013
借款	6	3,761,127	4,597,189
遞延所得稅負債		<u>1,154,123</u>	<u>1,304,391</u>
		<b>6,588,778</b>	<b>6,970,593</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	9	8,021,551	6,201,171
來自客戶的預付款		2,756,021	2,063,371
應付關聯方款項		15,550	31,127
應付非控股股東款項		80,692	80,692
應繳所得稅		1,573,952	1,695,010
借款	6	3,374,276	1,865,238
衍生金融工具	8	278,118	670,344
其他負債及費用撥備		<u>15,031</u>	<u>15,412</u>
		<b>16,115,191</b>	<b>12,622,365</b>
<b>負債總額</b>		<u><b>22,703,969</b></u>	<u><b>19,592,958</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>30,394,908</b></u>	<u><b>26,862,787</b></u>
<b>流動資產淨額</b>		<u><b>2,222,265</b></u>	<u><b>2,231,208</b></u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><b>14,279,717</b></u>	<u><b>14,240,422</b></u>

## 簡明綜合收益表

截至2012年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收益	3	852,337	1,587,453
銷售成本	11	(453,509)	(789,848)
<b>毛利</b>		<b>398,828</b>	<b>797,605</b>
投資物業的公允值收益		291,459	1,559,171
衍生金融工具的公允值收益		373,097	50,603
其他收益	10	2,268	17,822
銷售及市場推廣費用	11	(53,120)	(46,554)
行政開支	11	(120,811)	(133,465)
其他經營開支	11	(17,272)	(22,378)
<b>經營利潤</b>		<b>874,449</b>	<b>2,222,804</b>
財務收入	12	7,250	4,578
融資成本	12	(87,921)	(136,101)
融資成本 — 淨額	12	(80,671)	(131,523)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(3,373)	—
— 共同控制實體		(1,564)	(1,822)
		(4,937)	(1,822)
<b>扣除所得稅前利潤</b>		<b>788,841</b>	<b>2,089,459</b>
所得稅開支	13	(198,486)	(737,543)
期內利潤		<b>590,355</b>	<b>1,351,916</b>
<b>應佔期內利潤：</b>			
本公司權益持有人		593,770	1,340,942
非控制權益		(3,415)	10,974
		<b>590,355</b>	<b>1,351,916</b>
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)</b>			
— 基本	15	9.8	22.3
— 攤薄	15	3.4	20.4
<b>股息</b>	14	—	—

## 簡明綜合全面收益表

截至2012年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	590,355	1,351,916
其他全面收益／(虧損)		
— 擁有人自用物業轉撥至投資物業後的重估盈餘，扣除稅項	—	106,336
— 貨幣換算差額	(1,504)	—
期內全面收益總額	<u>588,851</u>	<u>1,458,252</u>
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	592,266	1,447,278
非控制權益	(3,415)	10,974
	<u>588,851</u>	<u>1,458,252</u>

## 財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

### 1 一般資料及編製基準

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

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

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

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

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

除另有指明外,簡明綜合中期財務報表以人民幣千元為呈列單位。

此等簡明綜合中期財務報表乃未經審核。

### 2 會計政策

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

按中期期間收益計算的稅項乃使用將適用於預期全年盈利總額的稅率累計。

#### 本集團於2012年採納的經修訂準則

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

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

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

### 3 收益及分部資料

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

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

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

#### (a) 收益

本集團的營業額包括以下於期內確認的收益：

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

### 3 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部資料

截至2012年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

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

### 3 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部資料(續)

截至2011年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益總額	898,709	612,091	29,086	48,824	—	—	1,588,710
分部間收益	—	—	(1,257)	—	—	—	(1,257)
收益	<u>898,709</u>	<u>612,091</u>	<u>27,829</u>	<u>48,824</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,587,453</u>
經營利潤／(虧損)	<u>496,735</u>	<u>94,810</u>	<u>(7,664)</u>	<u>1,591,167</u>	<u>47,756</u>	<u>—</u>	<u>2,222,804</u>
融資成本 — 淨額							(131,523)
應佔共同控制實體業績	(244)	(1,578)	—	—	—	—	(1,822)
扣除所得稅前利潤							2,089,459
所得稅開支							(737,543)
期內利潤							<u>1,351,916</u>
<b>其他分部資料</b>							
資本及物業發展開支	1,339,337	3,968,036	40	34,375	—	—	5,341,788
折舊	1,305	5,070	7,395	865	2,640	—	17,275
土地使用權攤銷計入開支	1,401	565	—	—	—	—	1,966
投資物業的公允值收益	—	—	—	1,559,171	—	—	1,559,171
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	50,603	—	50,603
確認為開支的商譽減值	—	472	6,963	—	—	—	7,435

### 3 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部資料(續)

於2012年6月30日的未經審核分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	14,143,239	15,303,421	195,136	8,333,583	5,578,048	(14,069,199)	29,484,228
聯營公司	102,506	79,306	—	—	—	—	181,812
共同控制實體	44,842	122,828	—	2,482	—	—	170,152
分類為持有作銷售的 非流動資產	—	314,144	—	—	—	—	314,144
	<u>14,290,587</u>	<u>15,819,699</u>	<u>195,136</u>	<u>8,336,065</u>	<u>5,578,048</u>	<u>(14,069,199)</u>	<u>30,150,336</u>
未分配： 遞延所得稅資產							123,845
預繳所得稅							120,727
資產總值							<u>30,394,908</u>
分部負債	<u>8,567,383</u>	<u>10,462,936</u>	<u>165,992</u>	<u>389,962</u>	<u>7,045,299</u>	<u>(14,069,199)</u>	12,562,373
未分配： 遞延所得稅負債							1,154,123
借款							7,135,403
衍生金融工具							278,118
應繳所得稅							1,573,952
負債總額							<u>22,703,969</u>

於2011年12月31日的經審核分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	14,966,559	11,095,763	200,412	7,265,475	5,451,792	(13,220,915)	25,759,086
聯營公司	—	83,689	—	—	—	—	83,689
共同控制實體	47,396	129,826	—	2,494	—	—	179,716
分類為持有作銷售的 非流動資產	—	314,144	—	—	—	—	314,144
分部負債	<u>15,013,955</u>	<u>11,623,422</u>	<u>200,412</u>	<u>7,267,969</u>	<u>5,451,792</u>	<u>(13,220,915)</u>	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							<u>26,862,787</u>
分部負債	<u>8,392,892</u>	<u>7,362,153</u>	<u>174,145</u>	<u>339,962</u>	<u>6,412,549</u>	<u>(13,220,915)</u>	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							<u>19,592,958</u>

#### 4 貿易及其他應收賬款及預付款項

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

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

附註：

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

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

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

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

## 5 股本

本公司股本的詳細資料如下：

	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：				
於2011年6月30日、2011年12月31日及2012年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2011年12月31日	0.1	6,063,470,969	606,347,097	533,842,510
就轉換可換股債券發行股份(附註(a))	0.1	29,980,057	2,998,006	2,438,367
於2012年6月30日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877
於2011年1月1日	0.1	6,000,000,000	600,000,000	528,540,068
就收購一間附屬公司發行股份(附註(b))	0.1	60,000,000	6,000,000	5,019,000
於2011年6月30日	0.1	6,060,000,000	606,000,000	533,559,068

附註：

- (a) 截至2012年6月30日止六個月，已按債券持有人的轉換要求發行合共19,253,066股及10,726,991股每股面值0.1港元的普通股(附註6(b))，換股價分別為每股3.168港元及2.61港元。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。
- (b) 本公司已於2011年5月13日向一名第三方發行60,000,000股每股面值0.1港元的普通股，作為一家公司80%股本權益的收購代價的一部分。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。

## 6 借款

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

## 6 借款(續)

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

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

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

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

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

2015年債券負債部分的價值乃於發行債券時釐定。隨後，負債部分按攤銷成本計量，嵌入式衍生工具按於各個資產負債表日的公允值計量。

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

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

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

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

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

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

截至2012年6月30日止六個月，本金額為89,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元或2.61港元(附註5)的價格轉換為29,980,057股普通股(附註5)，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8)則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

## 7 已抵押資產

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

## 8 衍生金融工具

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具 (附註(a))	100,524	235,867
2016年債券 — 嵌入式衍生工具 (附註(a))	171,964	425,430
認股權證 (附註(b))	5,630	9,047
	<b>278,118</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6月30日，戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）對於2010年12月10日發行的2015年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為290,943,000港元（相等於人民幣235,867,000元）及123,312,000港元（相等於人民幣100,524,000元）。於2011年12月31日及2012年6月30日，戴德梁行對於2011年5月23日發行的2016年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為524,769,000港元（相等於人民幣425,430,000元）及210,947,000港元（相等於人民幣171,964,000元）。公允值變動透過損益作出。

截至2012年6月30日止六個月，本金額為89,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元或2.61港元的價格轉換為29,980,057股普通股（附註5），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。

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

## 9 貿易及其他應付賬款

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	4,818,587	3,684,693
應付股息(附註14)	248,369	—
其他應付款項(附註(b))	2,798,191	2,391,807
其他應繳稅項	156,404	124,671
	<u>8,021,551</u>	<u>6,201,171</u>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

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

(b) 其他應付款項包括：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
建造商的按金及墊款	1,618	1,365
來自客戶的超額所得款項及按金	—	458
收取租戶的按金	41,364	34,182
來自第三方的墊款(附註(i))	1,137,956	879,816
收購一間附屬公司額外權益的應付代價	20,000	20,000
收購一間共同控制實體的應付代價	50,000	50,000
收購附屬公司的應付代價	88,802	88,802
出售一間共同控制實體相關的已收預付款項(附註(ii))	1,136,359	1,136,359
應付合營方(寶龍)的款項	110,599	92,925
就出售一間附屬公司少數權益的已收預付款項(附註(iii))	100,000	—
雜項	111,493	87,900
	<u>2,798,191</u>	<u>2,391,807</u>

(i) 來自第三方的墊款屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期，惟分別來自南京國鼎投資置業有限公司及Zeng Huansha先生為數人民幣165,049,000元及人民幣255,587,000元的墊款，須分別按12%及15.5%的年利率計息，並須於接獲借款人要求時償還除外。

(ii) 已收預付款項與本集團計劃出售於共同控制實體的全部50%股權有關，出售事項於達成若干條件後方可進行。

(iii) 根據本集團與一名第三方於2012年1月18日訂立的股權轉讓協議，本集團同意向該名第三方出售其全資附屬公司江蘇明發工業原料城有限公司49%的股權，代價為人民幣1,053,500,000元。截至2012年6月30日已收到其中的人民幣100,000,000元。

## 10 其他收益

截至6月30日止六個月

2012年  
人民幣千元

2011年  
人民幣千元

政府補助	1,782	1,601
匯兌收益淨額	—	15,480
雜項	486	741
	<u>2,268</u>	<u>17,822</u>

## 11 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣費用、行政開支及其他經營開支的開支分析如下：

截至6月30日止六個月

2012年  
人民幣千元

2011年  
人民幣千元

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

## 12 財務收入及融資成本

截至6月30日止六個月

2012年  
人民幣千元

2011年  
人民幣千元

### 財務收入

— 銀行存款的利息收入

7,250 4,578

### 銀行借款及透支的利息

— 須於五年內全數償還的借款

(174,624) (99,938)

— 須於五年後全數償還的借款

(8,849) (10,191)

### 可換股債券的利息開支

(154,520) (93,929)

減：資本化利息

250,072 67,957

### 融資成本

(87,921) (136,101)

### 融資成本淨額

(80,671) (131,523)

## 13 所得稅開支

截至6月30日止六個月

2012年  
人民幣千元

2011年  
人民幣千元

### 即期所得稅

— 中國企業所得稅

53,742 179,616

— 中國土地增值稅

73,571 95,125

127,313 274,741

### 遞延所得稅

— 中國企業所得稅

68,386 387,757

— 中國預扣所得稅

2,787 75,045

71,173 462,802

198,486 737,543

### (a) 香港利得稅

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

### (b) 中國企業所得稅

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

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%計提撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。在中國廈門成立的附屬公司於截至2012年6月30日止六個月的稅率上調至25%(2011年：24%)。

## 13 所得稅開支(續)

### (c) 中國土地增值稅

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

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

### (d) 中國預扣所得稅

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

## 14 股息

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

在本公司於2012年5月18日舉行的股東週年大會上，已批准派發2011年末期股息每股普通股5港仙，為數約304,673,000港元(相當於約人民幣247,821,000元)。股息於2012年6月30日仍未支付(附註9)。

## 15 每股盈利

### (a) 基本

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

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

### (b) 攤薄

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

## 15 每股盈利(續)

### (b) 攤薄(續)

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

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	593,770	1,340,942
可換股債券的利息開支(扣除稅項)	6,259	93,929
可換股債券的匯兌虧損／(收益) — 負債部分	12,162	(31,115)
可換股債券的公允值變動 — 嵌入式衍生工具	(369,680)	(46,700)
	<u>242,511</u>	<u>1,357,056</u>
用以釐定每股攤薄盈利的利潤		
已發行普通股的加權平均數(千元)	6,085,329	6,016,000
就轉換可換股債券的調整(千元)	1,102,537	638,984
	<u>7,187,866</u>	<u>6,654,984</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千元)		
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>3.4</u>	<u>20.4</u>

## 16 財務擔保

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

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

## 管理層討論及分析

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

董事會建議不派付截至2012年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 業務回顧

### 銷售及收益

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

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

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

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

## 分部資料

以下分析不同行業所產生的營業額：

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

## 預售物業

於2012年6月30日，本集團已向買家預售的物業的合計總建築面積為565,345平方米。本集團所預售的物業詳情、本集團的權益及應佔總建築面積載列如下：

城市	物業	本集團的 權益	應佔預售的 總建築面積 (平方米)
南京	南京明發濱江新城	100%	28,414
南京	南京明發商業廣場	100%	2,526
南京	南京明發城市廣場	100%	45,504
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,410
無錫	無錫明發國際新城	100%	61,868
廈門	廈門明發商業廣場	70%	4,300
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	52,827
揚州	揚州明發商業廣場	100%	4,166
合肥	合肥明發商業廣場	100%	26,718
漳州	漳州明發商業廣場	100%	236,397
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	3,536
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	33,477
淮安	淮安明發商業廣場	100%	27,803
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	34,399
<b>總計</b>			<b><u>565,345</u></b>

## 土地儲備概要

下表概述本集團的土地儲備詳情：

名稱	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 的權益 (平方米)	應佔 總建築面積 (平方米)
<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	679	100%	679
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居住區	2004年12月	住宅／商用／寫字樓	已完成	5,529	3,656	100%	3,656
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區 呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅／商用	已完成	18,697	17,657	100%	17,657
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區 前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	2,232	100%	2,232
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區 前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅／商用／寫字樓	已完成	26,016	21,598	100%	21,598
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區 嘉禾路與蓮前路西北側	2007年10月	商用／寫字樓／酒店	已完成	166,775	39,398	70%	27,579
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區 思明工業園呂嶺路	2008年1月	住宅／商用	已完成	12,879	15,397	100%	15,397
廈門明麗花園	位於福建省廈門市思明區前埔柯厝路	2008年1月	住宅	已完成	17,356	383	100%	383
南京珍珠泉度假村	位於江蘇省南京市浦口區 珍珠泉旅遊度假區內	2008年12月	住宅／酒店	已完成	112,973	30,627	100%	30,627
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	2009年11月	住宅／商用	已完成	1,072,182	255,610	100%	255,610
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區 丁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	115,370	100%	115,370
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區 堰橋鎮寺頭村及塘頭村	2011年12月	住宅／商用／酒店	已完成	216,643	439,694	70%	307,786
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區 四里河路與碭山路交匯處東北角	2011年12月	住宅／商用／寫字樓 ／酒店	已完成	176,698	352,991	100%	352,991
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區 運河東路南側及寶林路西側	2011年12月	住宅／商用／酒店	已完成	145,267	251,233	100%	251,233
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市洪瀨區	2012年12月	住宅／商用	已完成	27,065	28,375	100%	28,375
<b>小計</b>					<b>2,209,172</b>	<b>1,574,900</b>		<b>1,431,173</b>

名稱	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積	概約可租賃 及可銷售總 建築面積	本集團 的權益	應佔 總建築面積
					(平方米) (附註3)	(平方米) (附註4)	(平方米)	(平方米)
<b>發展中物業 (附註2)</b>								
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔 工業園	2012年12月	商用／寫字樓	建造工程已完成，正在裝修	13,186	36,346	100%	36,346
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口 區頂山街道	2012年12月	住宅／商用／ 寫字樓	於2011年12月及2012年6月分 別有總建築面積128,345平 方米及總建築面積39,805 平方米獲授予竣工驗收證 書。餘下總建築面積 131,370平方米將於2012年 12月完成	128,683	236,789	100%	236,789
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖裡 區沿海景觀環灣路西 側五緣灣大橋南側	2013年3月	酒店	約50%的建造工程已完成	58,952	161,705	100%	161,705
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江 路以東、水仙大街以 北、六號路以西、 新浦路以南	2012年12月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	約70%的建造工程已完成	223,589	575,967	100%	575,967
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2014年12月	住宅／商用／酒店	約40%的建造工程已完成	296,702	392,847	100%	392,847
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區 翔安大道東面	2012年12月	住宅／商用	建築物的建造已封頂，所有 主要結構建造工程已完成	104,380	292,557	100%	292,557
淮安明發商業廣場(C 期)	位於江蘇省淮安市 威海東路	2013年6月	住宅	約20%的建造工程已完成	51,345	154,035	100%	154,035
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道 義開發區	2013年12月	住宅／商用	約30%的建造工程已完成	61,222	306,110	100%	306,110
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山 區堰橋鎮南	2013年12月	住宅／商用	約40%的建造工程已完成	258,297	549,561	100%	549,561
泰州明發城市綜合體	位於江蘇省泰州市高港 區馬廠中溝西側、 環港大道南側	2014年12月	住宅／商用	建造工程已於2012年6月開始	292,487	845,316	100%	845,316
小計					<b>1,488,843</b>	<b>3,551,233</b>		<b>3,551,233</b>

名稱	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 的權益 (平方米)	
<b>擁有土地使用權證以供未來發展的物業</b>								
南京明發企業總部基地	位於江蘇省南京市浦口區的南京高新技術產業開發區	2014年12月	工業	空置	547,215	827,762	100%	827,762
廈門源昌山莊	位於福建省廈門市蓮前路龍山	2013年12月	住宅	空置	52,606	290,950	50%	145,475
泉州明發華昌國際城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2013年12月	商用	空置	276,120	698,507	50%	349,253
惠州新項目	位於廣東省惠州市西火車站	2014年12月	住宅	空置	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發家俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山街道黃姚村	2014年12月	工業	空置	41,434	62,151	100%	62,151
揚州明發藍灣國際城	位於江蘇省揚州市許莊路東、開發東路北、 廖家溝路西、名城路南	2013年12月	住宅	空置	158,238	221,533	100%	221,533
小計					<b>1,407,948</b>	<b>2,809,060</b>		<b>2,172,700</b>

名稱	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 的權益 (平方米)	
<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
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2014年12月	商用	空置	66,669	166,673	100%	166,673
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2014年12月	住宅／商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀路南滬宜公路東	2014年12月	商用	空置	53,779	169,305	100%	169,305
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2014年12月	住宅／商用	空置	45,414	127,159	100%	127,159
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	2014年12月	商用	空置	209,048	418,096	100%	418,096
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市廣州路東	2014年12月	商用	空置	66,441	99,662	100%	99,662
龍海市紫雲區發展項目	位於福建省漳州龍海市榜山鎮柯坑村	2015年6月	住宅／商用	空置	78,622	277,762	100%	277,762
小計					<b>693,906</b>	<b>1,824,650</b>		<b>1,824,650</b>
合計土地儲備					<b>5,799,869</b>	<b>9,759,843</b>		<b>8,979,756</b>

附註：

1. 已完成物業指已於2012年6月30日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2012年6月30日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積已剔除已出售／出租的總建築面積。

## 本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團持作投資的主要物業詳情：

名稱	地址	現有用途	應佔 總建築 面積 (平方米)	與租戶的 租賃年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路 與蓮前路西北側	商用	102,952	8–20年	70%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路 與玉蘭路的交匯處	商用	135,436	10–15年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區 開元興安工業園	工業	62,131	18年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	4,121	3–9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區 洪蓮西路2號	工業	11,588	8–15年	100%
廈門聯豐家俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、 水仙大街以北、六號路以西、 新浦路以南	商用	112,416	在建中	100%
聯豐大廈4樓01單元	位於福建省廈門市思明區蓮前東路	寫字樓	2,028	8年	100%
南京明發國際工業 原料城	位於江蘇省南京市雨花經濟開發區	工業	463,298	3年	100%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區 堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商用	6,695	15–20年	70%

名稱	地址	現有用途	應佔 總建築 面積 (平方米)	與租戶的 租賃年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
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	92,465	15–20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區 江南火炬村	酒店	13,707	5年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區 運河東路南側及寶林路西側	商用	37,362	15年	100%
合計			<b><u>1,081,244</u></b>		

### 收購框架協議

於2012年6月30日，本集團與多個中國地方政府機關就不同城市及地點的多個城市重建及重新發展計劃進行接觸以後，本集團與有關政府機關已訂立十一項諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。所有諒解備忘錄均於2012年前已簽訂。該等諒解備忘錄並無約束力，故並無保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。反之，該等諒解備忘錄只詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據相關中國規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得有關土地的土地使用權。即使如此，本公司認為此舉可以讓本集團有機會與相關中國政府機關建立更緊密的策略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
南京明發傢俱中心 (附註1)	江蘇省南京市	2005年5月1日	83,334	53,408
南京明發濱江新城二區	江蘇省南京市	2007年8月16日	230,001	400,000
淮安明發國際工業原料城和明發國際城 (附註2)	江蘇省淮安市	2007年11月28日	666,670	1,180,219
天津京津明發國際城	天津市	2009年12月6日	1,533,341	3,000,000
瀋陽創意產業園 (附註3)	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	912,005	2,000,000

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
瀋陽商住項目(附註4)	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	142,800	714,000
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年10月20日	427,332	1,281,996
長沙市望城縣濱水新城商業中心項目	湖南省長沙市	2010年12月1日	316,154	1,106,539
江蘇泰州明發城市綜合體項目(附註5)	江蘇省泰州市	2010年12月22日	1,466,674	3,666,685
天津城市綜合體項目(附註6)	天津市	2011年3月9日	280,000	560,000
瀋陽明發綜合科技園	遼寧省瀋陽市	2011年9月23日	1,344,007	1,830,000
<b>總計</b>			<b>7,402,318</b>	<b>15,792,847</b>

附註：

- (1) 根據2005年5月1日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年10月收購一幅土地。該土地位於南京市浦口區泰山街道黃姚村。總土地面積及總建築面積分別約為41,434平方米及62,151平方米。
- (2) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購兩幅土地。該等土地位於淮安威海東路及淮安深圳南路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購一幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義經濟區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- (4) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購一幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義經濟區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及約306,110平方米。
- (5) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購兩幅土地。該等土地位於泰州環港大道南側、馬廠中溝西側及泰州環港大道南側、刁東中溝西側。總土地面積及總建築面積分別約為292,487平方米及約731,300平方米。
- (6) 根據2011年3月9日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購三幅土地。該等土地位於天津塘沽海洋高新技術開發區。總土地面積及總建築面積分別約為209,048平方米及約418,082平方米。

## 前景展望

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

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

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

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

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

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

### **資本承擔**

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

### **可換股債券**

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

有關本公司已發行可換股債券的詳情，已載入財務資料附註6。

### **中期股息**

董事會建議不派付截至2012年6月30日止六個月的任何中期股息。

### **購買、出售或贖回上市證券**

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

## 結算日後事項

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

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已以條款不遜於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十所載列的上市發行人董事證券交易的標準守則(「**標準守則**」)所載的規定準則，採納有關本公司董事進行證券交易的行為守則。經本公司向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至2012年6月30日止六個月已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

## 企業管治常規

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

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

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

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

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

## 審核委員會

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

承董事會命  
明發集團(國際)有限公司  
主席  
黃煥明

香港，2012年8月27日

於本公告刊發日期，本公司董事會由八名董事組成，其中黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生為執行董事，遲淼先生為非執行董事，黃保欣先生、戴亦一先生及屈文洲先生為獨立非執行董事。