

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2013年6月30日止六個月中期業績公告

財務概要

截至2013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28.862億元，較2012年同期增加238.6%。

截至2013年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣5.103億元，較2012年同期下降14.1%。

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

截至2013年6月30日止六個月，未經審核每股基本及攤薄盈利分別為人民幣8.4分及人民幣7.0分，分別較2012年同期下降14.3%及增加105.9%。

董事會不建議派付截至2013年6月30日止六個月的任何中期股息。

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣告本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2013年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2012年同期的比較金額。

簡明綜合資產負債表

於2013年6月30日

		未經審核 2013年 6月30日 人民幣千元	經審核 2012年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		510,885	519,046
投資物業		8,355,001	7,952,701
土地使用權		39,775	37,191
無形資產		7,180	7,184
聯營公司		217,960	170,749
合資企業		266,443	218,459
遞延所得稅資產		454,296	427,308
可供出售金融資產		20,000	—
其他應收款項	4	13,341	12,961
其他非流動資產		3,281,470	3,640,277
		13,166,351	12,985,876
流動資產			
土地使用權		5,107,893	4,736,660
發展中物業		4,891,969	3,926,069
持作銷售的已完成物業		6,486,928	7,323,116
存貨		9,062	9,724
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	1,065,422	1,159,414
預繳所得稅		226,295	163,281
應收關聯方款項		39,455	17,968
應收非控制權益款項		768,810	853,500
受限制現金		975,346	458,404
現金及現金等價物		602,090	680,079
		20,173,270	19,328,215
資產總值		33,339,621	32,314,091

		未經審核 2013年 6月30日 人民幣千元	經審核 2012年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	5	536,281	536,281
儲備		<u>8,833,164</u>	<u>8,332,506</u>
		9,369,445	8,868,787
於權益的非控制權益		<u>984,600</u>	<u>972,158</u>
權益總額		<u>10,354,045</u>	<u>9,840,945</u>
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		1,697,495	1,666,423
借款	6	2,176,595	1,540,560
遞延所得稅負債		<u>1,815,122</u>	<u>1,753,811</u>
		5,689,212	4,960,794
流動負債			
貿易及其他應付賬款	9	6,515,190	6,839,950
來自客戶的預付款		2,993,706	2,657,573
應付關聯方款項		166,842	130,549
應付非控股股東款項		103,833	96,374
應繳所得稅		1,924,172	1,815,331
借款	6	5,461,391	5,647,275
衍生金融工具	8	116,930	310,283
其他負債及費用撥備		<u>14,300</u>	<u>15,017</u>
		17,296,364	17,512,352
負債總額		<u>22,985,576</u>	<u>22,473,146</u>
權益及負債總額		<u>33,339,621</u>	<u>32,314,091</u>
流動資產淨額		<u>2,876,906</u>	<u>1,815,863</u>
資產總值減流動負債		<u>16,043,257</u>	<u>14,801,739</u>

簡明綜合收益表

截至2013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	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收益	3	2,886,152	852,337
銷售成本	11	<u>(1,832,639)</u>	<u>(453,509)</u>
毛利		1,053,513	398,828
投資物業的公允值收益		222,897	291,459
衍生金融工具的公允值收益		18,231	373,097
其他收益	10	58,563	2,268
銷售及市場推廣費用	11	(95,594)	(53,120)
行政開支	11	(156,265)	(120,811)
其他經營開支	11	<u>(25,092)</u>	<u>(17,272)</u>
經營利潤		1,076,253	874,449
融資收入	12	9,758	7,250
融資成本	12	<u>(129,653)</u>	<u>(87,921)</u>
融資成本 — 淨額	12	<u>(119,895)</u>	<u>(80,671)</u>
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(3,729)	(3,373)
— 合資企業		<u>(2,016)</u>	<u>(1,564)</u>
		<u>(5,745)</u>	<u>(4,937)</u>
扣除所得稅前利潤		950,613	788,841
所得稅開支	13	<u>(449,492)</u>	<u>(198,486)</u>
期內利潤		501,121	590,355
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		510,278	593,770
非控制權益		<u>(9,157)</u>	<u>(3,415)</u>
		<u>501,121</u>	<u>590,355</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	14	8.4	9.8
— 攤薄	14	<u>7.0</u>	<u>3.4</u>
股息	15	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合全面收益表

截至2013年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	501,121	590,355
其他全面虧損		
— 貨幣換算差額	(9,620)	(1,504)
期內全面收益總額	<u>491,501</u>	<u>588,851</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	500,658	592,266
非控制權益	(9,157)	(3,415)
	<u>491,501</u>	<u>588,851</u>

財務資料附註

截至2013年6月30日止六個月(未經審核)

1 一般資料及編製基準

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

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、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2013年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本法及根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製,並根據可供出售金融資產的重新估值及按公允值列賬的投資物業及衍生金融工具進行修訂。

本簡明綜合中期財務報表應與本公司截至2012年12月31日止年度的全年綜合財務報表一併閱讀,而該等全年綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除另有指明外,簡明綜合中期財務報表以人民幣千元為呈列單位。

本簡明綜合中期財務報表未經審核。

2 會計政策

除下文所述新會計項目或專用於中期的會計項目外,所採納的會計政策與編製本公司截至2012年12月31日止年度的全年綜合財務報表所採用及所述者一致。

(a) 可供出售金融資產

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

(b) 按中期期間收益計算的稅項乃使用將適用於預期全年盈利總額的稅率累計。

本集團於2013年採納的新訂／經修訂準則及修訂

下列與本集團的業務有關的新訂／經修訂準則及現有準則的修訂本於2013年1月1日開始的財政年度首次強制生效。

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈報」(於自2012年7月1日或之後開始的年度期間開始生效)。此修改的主要變動為規定實體將在「其他綜合收益」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重分類至損益(重分類調整)而組合起來。此修訂並無註明須在其他綜合收益中呈報的項目。
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「財務工具：披露 — 金融資產與金融負債對銷」(於自2013年1月1日或之後開始的年度期間開始生效)規定作出新披露，有關規定主要涉及在財務狀況表中對銷的已確認財務工具以及受總互抵協定或類似安排規限的已確認金融工具(不論是否會對銷)的量化資料。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則建立於現有原則上，即認定某一實體是否應包括在母公司的綜合財務報表內時，控制權概念為決定性因素。該準則提供額外指引，以協助在難以評估控制權時的釐定。
- 香港會計準則第27號(2011年經修訂)「獨立財務報表」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則包括載有香港會計準則第27號的規管條文併入新香港財務報告準則第10號之後遺留的有關獨立財務報表的條文。
- 香港財務報告準則第11號「合營安排」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則透過專注於安排的權利及責任(而非其法定形式)而提供對合營安排的更現實反映。合營安排分為兩類：共同經營和合資企業。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。在合資企業中，合資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。不再容許將合資企業使用比例合併法入賬。
- 香港會計準則第28號(2011年經修訂)「於聯營公司及合資企業的投資」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則載有對合資企業以及聯營公司的要求，要求於香港財務報告準則第11號頒佈後以權益列賬。
- 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則包含在其他實體所有形式的權益的披露規定，包括共同安排、聯營公司、特別目的工具以及其他資產負債表外工具。
- 香港財務報告準則第13號「公允值計量」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則旨在為透過提供一個公允值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致符合香港財務報告準則及美國公認會計準則，並無延伸公允值會計入賬的用法，但提供指引說明當香港財務報告準則或美國公認會計準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。
- 香港財務報告準則第10、11及12號(修訂本)「過渡指引」(於2013年1月1日或以後開始的年度期間生效)。此修訂提供有關香港財務報告準則第10、11及12號的額外過渡豁免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。對於有關非合併結構化主體的披露，此修訂刪除在香港財務報告準則第12號首次應用前，呈報比較資料的規定。

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

本集團並無提早採納任何已頒佈但於截至2013年12月31日止財政年度尚未生效的任何新訂會計及財務報告準則以及對現有準則及詮釋的修訂。

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

截至2013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	647,480	2,075,082	35,727	129,954	—	—	2,888,243
分部間收益	—	—	(2,091)	—	—	—	(2,091)
收益	<u>647,480</u>	<u>2,075,082</u>	<u>33,636</u>	<u>129,954</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,886,152</u>
經營利潤／(虧損)	<u>369,599</u>	<u>405,381</u>	<u>(25,423)</u>	<u>275,525</u>	<u>51,171</u>	<u>—</u>	<u>1,076,253</u>
融資成本 — 淨額							(119,895)
應佔聯營公司業績	(515)	(3,214)	—	—	—	—	(3,729)
應佔合資企業業績	(541)	(1,482)	—	7	—	—	(2,016)
扣除所得稅前利潤							950,613
所得稅開支							(449,492)
期內利潤							<u>501,121</u>
其他分部資料							
資本及物業發展開支	358,020	1,357,195	10,525	49,212	—	—	1,774,952
折舊	1,400	6,450	16,282	735	2,247	—	27,114
土地使用權攤銷計入開支	2,245	451	—	—	—	—	2,696
投資物業的公允值收益	—	—	—	222,897	—	—	222,897
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	18,231	—	18,231
購回及贖回2016年債券虧損淨額	—	—	—	—	11,442	—	11,442
確認為開支的商譽減值	—	4	—	—	—	—	4

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)
應佔合資企業業績	(415)	(1,137)	—	(12)	—	—	(1,564)
扣除所得稅前利潤							788,841
所得稅開支							(198,486)
期內利潤							<u>590,355</u>
其他分部資料							
資本及物業發展開支	1,393,571	1,653,561	8	136,144	—	—	3,183,284
折舊	1,730	5,628	7,339	198	1,849	—	16,744
土地使用權攤銷計入開支	2,705	642	—	—	—	—	3,347
投資物業的公允值收益	—	—	—	291,459	—	—	291,459
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	373,097	—	373,097
確認為開支的商譽減值	—	33	—	—	—	—	33

於2013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	17,797,262	17,968,133	847,732	8,458,697	7,306,008	(20,203,205)	32,174,627
聯營公司	161,931	56,029	—	—	—	—	217,960
合資企業	70,590	193,357	—	2,496	—	—	266,443
	<u>18,029,783</u>	<u>18,217,519</u>	<u>847,732</u>	<u>8,461,193</u>	<u>7,306,008</u>	<u>(20,203,205)</u>	<u>32,659,030</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							454,296
預繳所得稅							226,295
資產總值							<u>33,339,621</u>
分部負債	<u>8,796,780</u>	<u>13,152,806</u>	<u>276,046</u>	<u>588,301</u>	<u>8,880,638</u>	<u>(20,203,205)</u>	<u>11,491,366</u>
未分配：							
遞延所得稅負債							1,815,122
借款							7,637,986
衍生金融工具							116,930
應繳所得稅							1,924,172
負債總額							<u>22,985,576</u>

於2012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	16,875,499	13,760,312	972,394	6,807,113	6,710,930	(13,791,954)	31,334,294
聯營公司	101,886	68,863	—	—	—	—	170,749
合資企業	57,759	158,211	—	2,489	—	—	218,459
	<u>17,035,144</u>	<u>13,987,386</u>	<u>972,394</u>	<u>6,809,602</u>	<u>6,710,930</u>	<u>(13,791,954)</u>	<u>31,723,502</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							427,308
預繳所得稅							163,281
資產總值							<u>32,314,091</u>
分部負債	<u>7,957,016</u>	<u>8,152,591</u>	<u>354,575</u>	<u>708,435</u>	<u>8,025,223</u>	<u>(13,791,954)</u>	<u>11,405,886</u>
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							<u>22,473,146</u>

4 貿易及其他應收賬款及預付款項

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

於2013年6月30日，貿易應收賬款、動遷成本及土地購買的按金、預付第三方的墊款，與出售有關之應收賬款及其他應收賬款的公允值與其賬面值相若。

附註：

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

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

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

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

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2012年12月31日及2013年6月30日	0.1	<u>12,000,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	
已發行及繳足：				
於2012年12月31日及2013年6月30日	0.1	<u>6,093,451,026</u>	<u>609,345,103</u>	<u>536,280,877</u>
於2012年1月1日	0.1	6,063,470,969	606,347,097	533,842,510
就轉換可換股債券發行股份(附註)	0.1	<u>29,980,057</u>	<u>2,998,006</u>	<u>2,438,367</u>
於2012年6月30日	0.1	<u>6,093,451,026</u>	<u>609,345,103</u>	<u>536,280,877</u>

附註：

截至2012年6月30日止六個月，已按債券持有人的轉換要求發行合共19,253,066股及10,726,991股每股面值0.1港元的普通股(附註6(b))，換股價分別為每股3.168港元及每股2.61港元。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。

6 借款

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	4,265,825	4,279,559
可換股債券(附註(a)及(b))	1,304,380	2,334,982
優先票據(附註(c))	632,904	—
其他借款 — 有抵押	200,000	200,000
	<u>6,403,109</u>	<u>6,814,541</u>
減：須於一年內償還的款項	<u>(4,226,514)</u>	<u>(5,273,981)</u>
	<u>2,176,595</u>	<u>1,540,560</u>
計入流動負債的借款		
銀行透支	—	15,533
銀行借款 — 有抵押	1,234,877	357,761
長期借款的即期部分	4,226,514	5,273,981
	<u>5,461,391</u>	<u>5,647,275</u>

(a) 於2010年12月10日發行的可換股債券(「2015年債券」)

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

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

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

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

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

(b) 於2011年5月23日發行的可換股債券(「2016年債券」)

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

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

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

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

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

於截至2012年12月31日止年度，本金額為89,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元或2.61港元的價格轉換為29,980,057股普通股，而賬面值為74,947,000港元(相當於人民幣60,951,000元)的2016年債券的相應負債部分，連同相應嵌入式衍生工具則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

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

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

(c) 於2013年2月1日發行的優先票據（「2018年票據」）

於2013年2月1日（二月份收市日期），本公司發行100,000,000美元的優先票據。該2018年票據年息13.25厘，每半年支付一次，自二月份收市日期起五年到期。

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

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

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

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

2018年票據含有負債部分及上文可提前贖回部分：

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

7 已抵押資產

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

8 衍生金融工具

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

附註：

(a) 嵌入式衍生工具與2015年債券及2016年債券有關，並主要包括債券持有人的贖回權及換股權。於2012年12月31日及2013年6月30日，戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）對於2010年12月10日發行的2015年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為140,764,000港元（相當於人民幣114,139,000元）及136,989,000港元（相當於人民幣109,118,000元）。於2012年12月31日及2013年6月30日，戴德梁行對於2011年5月23日發行的2016年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為234,420,000港元（相當於人民幣190,079,000元）及1,605,000港元（相當於人民幣1,278,000元）。公允值變動透過損益反映。

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

(b) 於2010年12月10日，認股權證與2015年債券一併發行，戴德梁行於2012年12月31日及2013年6月30日對認股權證的估值分別為7,480,000港元（相當於人民幣6,065,000元）及8,202,000港元（相當於人民幣6,534,000元）。公允值變動透過損益反映。

9 貿易及其他應付賬款

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

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
90日內	3,876,168	4,518,738
90日以上及1年內	244,318	389,227
	<u>4,120,486</u>	<u>4,907,965</u>

(b) 其他應付款項包括：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
建造商的按金及墊款	728	816
收取租戶的按金	35,917	30,256
來自第三方的墊款(附註(i))	1,718,086	1,382,212
收購一間合資企業的應付代價	50,000	50,000
收購附屬公司的應付代價	87,275	88,818
應付共同經營方(寶龍)的款項	116,941	118,686
雜項	195,135	106,623
	<u>2,204,082</u>	<u>1,777,411</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82,000,000元(2012年12月31日：人民幣92,000,000元)及823,000,000港元(相當於人民幣655,561,000元)(2012年12月31日：464,000,000港元，相當於人民幣376,234,000元)的墊款，須分別按12%及15.5%的年利率計息，並須於接獲借款人要求時償還除外。

10 其他收益

截至6月30日止六個月

2013年
人民幣千元

2012年
人民幣千元

政府補助	387	1,782
匯兌收益淨額	55,923	—
雜項	2,253	486
	<u>58,563</u>	<u>2,268</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

2013年
人民幣千元

2012年
人民幣千元

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

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

12 融資收入及成本

截至6月30日止六個月
2013年
人民幣千元

2012年
人民幣千元

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

13 所得稅開支

截至6月30日止六個月
2013年
人民幣千元

2012年
人民幣千元

即期所得稅		
— 中國企業所得稅	177,577	53,742
— 中國土地增值稅	237,593	73,571
	415,170	127,313
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	30,765	68,386
— 中國預扣所得稅	3,557	2,787
	34,322	71,173
	449,492	198,486

(a) 香港利得稅

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

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%(2012年：25%)計提撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

(c) 中國土地增值稅

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

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

(d) 中國預扣所得稅

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

14 每股盈利

(a) 基本

截至2013年及2012年6月30日止六個月的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	510,278	593,770
已發行普通股加權平均數(千股)	6,093,451	6,085,329
每股基本盈利(人民幣分)	<u>8.4</u>	<u>9.8</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。

截至2013年及2012年6月30日止六個月，由於該等期間的普通股平均市場股價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具有反攤薄影響。

截至6月30日止六個月

	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元

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

15 股息

董事會不建議派付截至2013年6月30日止六個月任何中期股息(2012年：零)。

16 財務擔保

	2013年	2012年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元

就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保(附註)	<u>3,452,967</u>	<u>3,080,495</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2013年6月30日止六個月，本集團未經審核的綜合收益增長238.6%至約人民幣28.862億元(2012年同期：約人民幣8.523億元)。收益增長主要由於廈門、南京、無錫及漳州交付的住宅物業增加。於回顧期間，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣5.103億元，較2012年同期下降14.1%。截至2013年6月30日止六個月，未經審核每股基本及攤薄盈利分別為人民幣8.4分及人民幣7.0分，分別較2012年同期下降14.3%及增加105.9%。

董事會不建議派付截至2013年6月30日止六個月的任何中期股息。

行業回顧

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

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

業務回顧

銷售及收益

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

截至2013年6月30日止六個月的毛利約為人民幣10.535億元(2012年同期：約人民幣3.988億元)，增幅為164.2%。毛利增加主要由於於2013年上半年交付的總建築面積(「總建築面積」)增加，而截至2013年6月30日止六個月已售及已交付總建築面積為304,004平方米，較2012年同期的104,096平方米增長192.0%。

截至2013年6月30日止六個月，本集團就已確認銷售房產實現的每平方米平均售價(「平均售價」)為人民幣8,955.7元，較2012年同期的每平方米平均售價人民幣7,000元增加27.9%。平均售價增加的主要原因是平均售價較高的廈門明發半島祥灣交付的住宅物業增加。

截至2013年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣5.103億元(2012年同期：約人民幣5.938億元)，較2012年同期下降14.1%。利潤下降的主要原因是由於截至2013年6月30日止六個月衍生金融工具的公允值收益有所減少。

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

分部資料

有關各分部營業額的分析如下：

截至下列日期止六個月	物業投資				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
2013年6月30日	647.5	2,075.1	130.0	33.6	2,886.2
2012年6月30日	311.2	417.5	101.5	22.1	852.3

商用物業分部營業額增加主要由於2013年上半年交付的總建築面積增加所致。

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

預售物業

於2013年6月30日，本集團已向買家預售的物業的合計總建築面積為612,858平方米。本集團所預售的物業詳情、本集團的權益及應佔總建築面積載列如下：

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

土地儲備概要

下表概述本集團的土地儲備詳情：

物業	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地	概約可租賃	本集團	應佔
					面積 (平方米) (附註3)	及可銷售 總建築面積 (平方米) (附註4)		的權益
已完成物業(持作銷售／租賃)(附註1)								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區前埔南二路	2004年12月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	18,247	488	100%	488
廈門明發家庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居住區	2004年12月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	5,529	2,111	100%	2,111
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅／商用	已完成	18,697	15,607	100%	15,607
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	1,707	100%	1,707

物業	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地	概約可租賃	本集團	應佔
					面積	及可銷售		的權益
					(平方米)	總建築面積		面積
					(附註3)	(附註4)		(平方米)
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	26,016	20,175	100%	20,175
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西北側	2007年10月	商用／寫字樓／ 酒店	已完成	166,775	37,336	70%	26,135
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區思明工業園呂嶺路	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	177,787	100%	177,787
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	112,313	100%	112,313
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘 頭村	2011年12月	住宅／商用／ 酒店	已完成	216,643	438,274	70%	306,792
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路交 匯處東北角	2011年12月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	已完成	176,698	268,810	100%	268,810
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林 路西側	2011年12月	住宅／商用／ 酒店	已完成	145,267	236,428	100%	236,428
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區頂山街道	2012年12月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	128,683	129,035	100%	129,035
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市洪瀨區	2012年6月	住宅／商用	已完成	27,065	22,852	100%	22,852
廈門明發半島祥灣	位於福建省廈門市翔安區翔安大道東面	2012年12月	住宅／商用	已完成	104,380	142,537	100%	142,537
小計					2,442,235	1,651,867		1,509,184

物業	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地	概約可租賃	本集團	應佔
					面積	及可銷售		的權益
					(平方米)	總建築面積		面積
					(附註3)	(附註4)		(平方米)
發展中物業 (附註2)								
廈門明發海灣 渡假村	位於福建省廈門市湖裡區沿海景觀環 灣路西側五緣灣大橋南側	2013年12月	酒店	建造工程已完成	58,952	161,705	100%	161,705
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙 大街以北、六號路以西、新浦路以南	2013年12月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	總建築面積241,222 平方米已於2012 年12月獲授予竣 工驗收證書。餘 下總建築面積 447,161平方米將 於2013年12月完 成	223,589	421,750	100%	421,750
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2015年12月	住宅／商用／ 酒店	總建築面積53,278 平方米已於2012 年12月獲授予竣 工驗收證書。餘 下總建築面積 351,400平方米將 於2015年12月完 成	296,702	372,435	100%	372,435
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市 深圳南路	2014年12月	商用	約30%的建設工程 已完成	133,110	266,335	100%	266,335
淮安明發商業 廣場(C期)	位於江蘇省淮安市 威海東路	2013年12月	住宅	約90%的建設工程 已完成	51,345	154,035	100%	154,035
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋陽市瀋北新區道義 開發區	2014年12月	住宅／商用	約40%的建設工程 已完成	61,222	306,110	100%	306,110
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	2014年12月	住宅／商用	總建築面積221,630 平方米已於2012 年12月獲授予竣 工驗收證書。餘 下總建築面積 327,931平方米將 於2014年12月完 成	258,297	408,430	100%	408,430
揚州明發江灣城	位於江蘇省揚州市徐莊路東側，開發 東路北側，廖家溝路西側，明成路南 側	2014年12月	住宅	約40%的建設工程 已完成	158,238	221,533	100%	221,533
泉州明發華昌國際城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2015年12月	商用	約30%的建設工程 已完成	276,120	698,507	50%	349,254
泰州明發城市綜合體	位於江蘇省泰州市高港區馬廠中溝西 側、環港大道南側	2015年12月	住宅／商用	約20%的建設工程 已完成	292,487	731,300	100%	731,300
漳州龍海明發廣場	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2015年12月	住宅／商用	約30%的建設工程 已完成	32,163	277,762	100%	277,762
南京明發企業 總部基地	位於江蘇省南京市浦口區的南京高新 技術產業開發區	2014年12月	工業	約20%的建設工程 已完成	547,215	827,762	100%	827,762
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2015年12月	住宅／商用	約20%的建設工程 已完成	45,414	127,159	100%	127,159
小計					2,434,854	4,974,823		4,625,570

物業	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地	概約可租賃	本集團	應佔
					面積	及可銷售		的權益
					(平方米)	(平方米)		(平方米)
					(附註3)	(附註4)		
擁有土地使用權證以供未來發展的物業								
位於惠州的新項目	位於廣東省惠州市火車西站	2014年12月	住宅	空置	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發傢俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山街道黃姚村	2014年12月	工業	空置	41,434	62,151	100%	62,151
蘭州新物業	位於甘肅省西南部的魏家莊	2014年12月	住宅／商用	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀路南滬宜高速公路東	2014年12月	商用	空置	53,779	169,305	100%	169,305
小計					1,799,334	2,311,399		1,497,593

物業	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地	概約可租賃	本集團	應佔
					面積	及可銷售		的權益
					(平方米)	(平方米)		(平方米)
					(附註3)	(附註4)		
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業								
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2014年12月	工業	空置	19,909	103,921	100%	103,921
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋陽市瀋北新區道義開發區	2014年12月	住宅／商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	2014年12月	商用	空置	209,048	418,096	100%	418,096
洪六公路重建工程	位於福建省南安市洪瀨鎮溪霞村	2015年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
南京明發通達 信息港	位於江蘇省南京市高新區軟件園西區	2015年12月	辦公	空置	11,244	67,465	90%	60,719
南京明發總部 商業大廈	位於江蘇省南京市浦口區新城商業街北側	2016年6月	住宅／商用	空置	56,694	368,511	100%	368,511
長沙市望城區濱水新 城商業中心項目	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	2016年12月	住宅／商用	空置	285,594	999,579	100%	999,579
小計					759,297	2,511,942		2,505,196
合計土地儲備					7,435,720	11,450,031		10,137,543

附註：

1. 已完成物業指已於2013年6月30日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2013年6月30日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積已剔除已出售／出租的總建築面積。

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團持作投資的主要物業詳情：

名稱	地址	現有用途	應佔總 建築面積 (平方米)	租約租賃年期	本集團應佔的 物業權益百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西北側	商用	103,096	8-20年	70%-100%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台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%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路以南	商用	112,416	在建中	100%
聯豐大廈401室	位於福建省廈門市思明區蓮前東路	寫字樓	2,028	8年	100%
南京明發國際工業原料城	位於江蘇省南京市雨花經濟開發區	工業	234,481	10年	51%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商用	4,687	15-20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路交匯處東北角	商用	133,484	15-20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	13,707	5年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	商用	37,362	15年	100%
			891,582		

收購框架協議

於2013年6月30日，與多個中國地方政府機構就不同城市及地點的多個城市重建及重新發展計劃進行接觸後，本集團與有關政府機構訂立十五項諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。其中十三項諒解備忘錄於2012年或2012年前簽署，另外兩項諒解備忘錄於2013年簽署。該等諒解備忘錄並無約束力，故無法保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。相反，該等諒解備忘錄僅詳列協議各方未來在土地開發方面的合作意向，而本集團仍須根據相關中國規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式從中國政府機構獲得有關土地的土地使用權。即使如此，本公司認為簽訂諒解備忘錄有助本集團與相關中國政府機構建立緊密的策略性合作關係，符合本集團的長遠利益。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳述如下：

項目名稱	地址	備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	附註
淮安明發國際工業原料城和明發國際城	江蘇省淮安市	2007年11月28日	666,670	1,180,219	(1)
天津京津明發國際城	天津市	2009年12月6日	1,533,341	3,000,000	
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	912,005	2,000,000	(2)
瀋陽商住項目	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	142,800	714,000	(3)
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年10月20日	427,332	1,281,996	
江蘇泰州明發城市綜合體項目	江蘇省泰州市	2010年12月22日	1,466,674	3,666,685	(4)
天津明發城市綜合體項目	天津市	2011年3月9日	280,000	560,000	(5)
瀋陽明發綜合科技園	遼寧省瀋陽市	2011年9月23日	1,344,007	1,830,000	
南京軟件園啟動區項目	江蘇省南京市	2012年1月14日	220,001	800,000	(6)
南京紫金(浦口)科技創業特別社區2# 地塊項目	江蘇省南京市	2012年10月9日	200,001	800,000	
南京明發新城金融中心項目	江蘇省南京市	2012年10月11日	59,042	295,209	
南京軟件谷科技城項目	江蘇省南京市	2012年12月6日	106,667	373,335	
南京明發總部商業大廈	江蘇省南京市	2012年12月5日	56,667	360,000	

項目名稱	地址	備忘錄日期	總建築		附註
			土地面積 (平方米)	面積 (平方米)	
山東淄博世界貿易中心項目	山東省淄博市	2013年4月8日	300,002	990,005	
安徽和縣明發烏江新城	安徽省馬鞍山市	2013年4月28日	2,000,010	7,000,035	
總計			9,715,219	24,851,484	

附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購三幅土地。該等土地位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購一幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義經濟區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購兩幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義經濟區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及約306,110平方米。
- (4) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購兩幅土地。該等土地的一幅位於泰州環港大道南側馬廠中溝西側，另一幅位於泰州環港大道南側刁東中溝東側。總土地面積及總建築面積分別約為292,487平方米及約731,300平方米。
- (5) 根據2011年3月9日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購三幅土地。該等土地位於天津塘沽海洋高新技術開發區。總土地面積及總建築面積分別約為209,048平方米及約418,082平方米。
- (6) 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購一幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西區。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。

除本公告披露外，自本公司最近期年報刊發以來，本集團之業務並未發生重大變化。

前景及展望

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

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

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

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

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

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

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

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

資本承擔

於2013年6月30日，本集團的合約資本承擔約為人民幣52.177億元(2012年12月31日：約人民幣42.701億元)，主要為物業發展以及收購項目公司的資本承擔。預期本集團將以內部產生資金及資源撥付該等承擔。

中期股息

董事會建議不派付截至2013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2013年6月30日止六個月期間，本公司於2013年2月6日以場外交易方式購買若干2016年債券，本金總額為70,000,000港元。本公司亦已於認沽期權日期(即2013年6月23日)贖回若干本金總額為1,379,000,000港元的2016年債券。除上述者外，本公司及附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

可換股債券

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

本公司已發行可換股債券的詳情載於本公告之簡明綜合中期財務資料附註6。

優先票據

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

本公司已發行的優先票據的詳情載於本公告之簡明綜合中期財務資料附註6。

結算日後事項

由結算日(即2013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上市規則附錄十標準守則所載的規定準則，採納有關本公司董事進行證券交易的行為守則。經本公司向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至2013年6月30日止六個月已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

企業管治常規

董事會認為，截至2013年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的所有適用守則條文，惟以下所述者除外。

於回顧期間，本公司尚未確認遵照企業管治守則第A.1.8條守則條文之規定為本公司董事及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。

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

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

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

審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）包括三名獨立非執行董事屈文洲先生（審核委員會主席）、戴亦一先生及劉建漢先生。審核委員會已審閱截至2013年6月30日止六個月本集團所採納的會計原則及慣例、中期業績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，2013年8月26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，戴亦一先生，屈文洲先生及劉建漢先生為獨立非執行董事。