

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，並明確表示概不就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之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12月31日止年度的年度業績公告

業績摘要

2013年本集團綜合收益約為人民幣62.691億元，較2012年增加約67.6%。

2013年本公司權益持有人應佔經審核綜合利潤約為人民幣13.992億元，較2012年減少約20.7%。

於2013年，每股基本及攤薄盈利分別為人民幣23.0分及人民幣18.9分，較2012年分別減少約20.7%及約7.4%。

董事會不建議派付截至2013年12月31日止年度之末期股息。

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣告本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2013年12月31日止年度綜合年度業績連同比較數字。本綜合年度業績已經由本公司審核委員會審閱。

綜合收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收益	3	6,269,093	3,741,096
銷售成本	5	(4,067,469)	(2,549,993)
毛利		2,201,624	1,191,103
投資物業的公允值收益		453,396	624,629
衍生金融工具的公允值收益		88,931	340,932
其他收益	4	378,674	1,031,471
銷售及市場推廣成本	5	(178,541)	(139,251)
行政開支	5	(330,084)	(286,685)
其他經營開支	5	(33,438)	(19,992)
經營利潤		2,580,562	2,742,207
財務收入	6	15,921	21,726
融資成本	6	(283,031)	(206,638)
融資成本 — 淨額	6	(267,110)	(184,912)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(6,946)	(8,269)
— 合營企業		(3,564)	(3,257)
		(10,510)	(11,526)
扣除所得稅前利潤		2,302,942	2,545,769
所得稅開支	7	(926,628)	(786,481)
年度利潤		1,376,314	1,759,288
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,399,229	1,764,745
非控股權益		(22,915)	(5,457)
		1,376,314	1,759,288
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	8	23.0	29.0
— 攤薄	8	18.9	20.4
股息	9	—	—

綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度利潤	1,376,314	1,759,288
其他全面虧損，其後可能會被重新分類至損益 — 貨幣匯兌差額	<u>(13,929)</u>	<u>(7,671)</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,362,385</u></u>	<u><u>1,751,617</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,385,300	1,757,074
非控股權益	<u>(22,915)</u>	<u>(5,457)</u>
	<u><u>1,362,385</u></u>	<u><u>1,751,617</u></u>

綜合資產負債表

於2013年12月31日

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,521,738	519,046
投資物業		8,704,268	7,952,701
土地使用權		155,829	37,191
無形資產		7,177	7,184
聯營公司		210,435	170,749
合營企業		264,895	218,459
遞延所得稅資產		414,044	427,308
可供出售金融資產		20,000	—
應收非控制權益款項		265,000	—
其他應收款項	10	13,589	12,961
其他非流動資產		2,245,062	3,640,277
		<u>13,822,037</u>	<u>12,985,876</u>
流動資產			
土地使用權		6,783,714	4,736,660
發展中物業		4,132,947	3,926,069
持作銷售的已完成物業		6,296,805	7,323,116
存貨		6,834	9,724
貿易及其他應收賬款及預付款項	10	1,447,959	1,159,414
預繳所得稅		230,992	163,281
應收關聯方款項		53,879	17,968
應收非控股權益款項		496,620	853,500
受限制現金		1,128,500	458,404
現金及現金等價物		971,184	680,079
		<u>21,549,434</u>	<u>19,328,215</u>
資產總值		<u><u>35,371,471</u></u>	<u><u>32,314,091</u></u>

		於12月31日	
		2013年	2012年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	11	536,281	536,281
儲備		9,717,806	8,332,506
		<u>10,254,087</u>	<u>8,868,787</u>
於權益的非控股權益		<u>988,671</u>	<u>972,158</u>
權益總額		<u>11,242,758</u>	<u>9,840,945</u>
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		1,515,479	1,666,423
借款	12	2,031,671	1,540,560
遞延所得稅負債		1,949,336	1,753,811
		<u>5,496,486</u>	<u>4,960,794</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	6,670,142	6,839,950
來自客戶的預付款		2,775,825	2,657,573
應付關聯方款項		348,209	130,549
應付非控股權益款項		160,564	96,374
應繳所得稅		2,017,813	1,815,331
借款	12	6,609,730	5,647,275
衍生金融工具	14	46,230	310,283
其他負債及費用撥備		3,714	15,017
		<u>18,632,227</u>	<u>17,512,352</u>
負債總額		<u>24,128,713</u>	<u>22,473,146</u>
權益及負債總額		<u>35,371,471</u>	<u>32,314,091</u>
流動資產淨額		<u>2,917,207</u>	<u>1,815,863</u>
資產總值減流動負債		<u>16,739,244</u>	<u>14,801,739</u>

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日起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，綜合財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

2 編製基準

該等財務資料乃摘錄自本公司綜合財務報表，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、可供出售的金融資產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。

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現有準則新訂／經修訂及修訂本於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，著重於在資產負債表抵銷已確認的金融工具，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之權利及責任(而非其法定形式)而提供對合營安排的更現實反映。合營安排分為兩類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和責任，因此確認其資產、負債、收益和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下資產淨值權利，因此其權益使用權益法入賬。不再容許將合營企業使用比例合併法入賬。
- 香港會計準則第28號(2011年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」(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。
- 二零一一年年度改進處理二零零九年至二零一一年報告週期的六項議題，包括如下與本集團運營有關的準則變動：

香港會計準則第1號「財務報表的呈報」

香港會計準則第16號「物業、機器及設備」

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」

香港會計準則第34號「中期財務報告」

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

本集團並無提早採納任何已頒佈但於2013年尚未生效之新訂、經修訂準則及現有準則的修訂本及詮釋。本集團正對此等新訂／經修訂準則及修訂本以及詮釋的影響進行評估，並預期於有關準則及修訂本以及詮釋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。

3 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，而本集團概無重大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。

(a) 收益

本集團的營業額包括已確認的如下收益：

	於12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	2,014,641	711,070
— 住宅	3,828,986	2,767,252
	<u>5,843,627</u>	<u>3,478,322</u>
酒店經營收入	80,554	49,422
租金收入		
— 來自投資物業	306,859	186,629
— 其他	10,460	7,564
物業管理費收入	27,593	19,159
	<u>6,269,093</u>	<u>3,741,096</u>

(b) 分部資料

截至2013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	2,014,641	3,828,986	84,164	344,912	—	—	6,272,703
分部間收益	—	—	(3,610)	—	—	—	(3,610)
收益	<u>2,014,641</u>	<u>3,828,986</u>	<u>80,554</u>	<u>344,912</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,269,093</u>
經營利潤／(虧損)	<u>825,038</u>	<u>763,225</u>	<u>(43,286)</u>	<u>876,221</u>	<u>159,364</u>	<u>—</u>	<u>2,580,562</u>
融資成本 — 淨額							(267,110)
應佔下列公司業績聯營公司	(1,645)	(5,301)	—	—	—	—	(6,946)
應佔下列公司業績合營企業	(953)	(2,611)	—	—	—	—	(3,564)
扣除所得稅前利潤							2,302,942
所得稅開支							(926,628)
年度利潤							<u>1,376,314</u>
其他分部資料							
資本及物業發展開支	1,491,535	3,135,114	34,644	169,091	—	—	4,830,384
折舊	3,035	13,668	26,197	1,710	4,517	—	49,127
土地使用權攤銷計入開支	3,921	2,503	—	—	—	—	6,424
投資物業的公允值收益	—	—	—	453,396	—	—	453,396
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	88,931	—	88,931
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	—	7	—	—	—	—	7

於2013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	15,550,412	19,290,502	2,052,058	10,228,574	6,708,059	(19,578,500)	34,251,105
聯營公司	160,801	49,634	—	—	—	—	210,435
合營企業	70,178	192,228	—	2,489	—	—	264,895
	<u>15,781,391</u>	<u>19,532,364</u>	<u>2,052,058</u>	<u>10,231,063</u>	<u>6,708,059</u>	<u>(19,578,500)</u>	<u>34,726,435</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							414,044
預繳所得稅							230,992
資產總值							<u>35,371,471</u>
分部負債	<u>8,641,066</u>	<u>13,421,939</u>	<u>218,653</u>	<u>606,539</u>	<u>8,164,236</u>	<u>(19,578,500)</u>	<u>11,473,933</u>
未分配：							
遞延所得稅負債							1,949,336
借款							8,641,401
衍生金融工具							46,230
應繳所得稅							2,017,813
負債總額							<u>24,128,713</u>

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	<u>711,070</u>	<u>2,767,252</u>	<u>49,422</u>	<u>213,352</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,741,096</u>
經營利潤／(虧損)	<u>308,903</u>	<u>1,428,353</u>	<u>(45,813)</u>	<u>731,714</u>	<u>319,050</u>	<u>—</u>	<u>2,742,207</u>
融資成本 — 淨額							(184,912)
應佔聯營公司業績	(1,114)	(7,155)	—	—	—	—	(8,269)
應佔合營企業業績	(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							<u>1,759,288</u>
其他分部資料							
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
出售一間合營企業之收益	—	1,026,694	—	—	—	—	1,026,694
確認為開支的商譽減值	—	36	—	—	—	—	36

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
合營企業	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>	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							<u>22,473,146</u>

4 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	437	2,381
匯兌收益淨額	105,715	926
出售一家合營企業之收益(附註(b))	—	1,026,694
補償收益(附註(c))	269,340	—
雜項	3,182	1,470
	<u>378,674</u>	<u>1,031,471</u>

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年出售其於一家合營企業的全部50%權益，並確認出售收益人民幣1,026,694,000元。

(c) 就本集團於2012年出售一間附屬公司的全部49%權益及於一間合營企業的全部50%權益，本集團於2013年向買方收取補償人民幣269,340,000元。該補償為因買方延遲支付收購對價，按收購合同需支付的逾期利息。

5 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬(附註(a))	211,957	148,356
核數師酬金	2,750	2,750
折舊	49,127	36,216
土地使用權攤銷	6,424	7,241
廣告、宣傳及佣金成本	132,780	104,021
已售物業成本	3,520,411	2,226,064
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	328,191	196,841
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	60,064	31,818
土地及樓宇的經營租賃開支	36,041	24,921
酒店經營開支	86,105	56,429
慈善捐款	6,606	3,195
辦公室開支	99,394	83,736
專業費用	10,041	15,603
應收賬款減值撥備增加／(撥回)(附註10(d))	2,103	(1,741)
商譽減值	7	36
延誤交付物業撥備(撥回)／增加	(2,822)	2,563
購回及贖回2016年債券之虧損淨額	11,442	—
雜項	48,911	57,872
	<u>4,609,532</u>	<u>2,995,921</u>
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		

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
工資及薪金	174,090	120,628
退休金成本 — 界定供款計劃	22,615	11,906
其他津貼及福利	15,252	15,822
	<u>211,957</u>	<u>148,356</u>

(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。

6 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	15,921	21,726
銀行借款及透支的利息		
— 須於5年內悉數償還	(373,925)	(297,344)
— 須於5年後悉數償還	(40,098)	(48,351)
其他借款及第三方墊款利息	(113,886)	(58,272)
可換股債券及優先票據的利息開支	(320,629)	(314,689)
減：資本化利息	565,507	512,018
融資成本	<u>(283,031)</u>	<u>(206,638)</u>
融資成本淨額	<u>(267,110)</u>	<u>(184,912)</u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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	290,230	192,147
— 中國土地增值稅	427,609	191,468
	<u>717,839</u>	<u>383,615</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	154,459	346,827
— 中國預扣所得稅	54,330	56,039
	<u>208,789</u>	<u>402,866</u>
	<u>926,628</u>	<u>786,481</u>

香港利得稅

由於本集團於截至2013年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2012年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

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%)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。

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，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。對於本集團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。

8 每股盈利

(a) 基本

截至2013年及2012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	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,399,229</u>	<u>1,764,745</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,093,451</u>	<u>6,089,423</u>
基本每股盈利(人民幣分)	<u>23.0</u>	<u>29.0</u>

(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。

截至2013年及2012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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	1,399,229	1,764,745
可換股債券利息開支(扣除稅項)	31,450	41,811
可換股債券匯兌(收益)/虧損 — 負債部分	(55,874)	1,012
可換股債券公允值變動 — 嵌入式衍生工具	(84,997)	(337,950)
購回及贖回2016年債券之虧損淨額	11,442	—
	<u>1,301,250</u>	<u>1,469,618</u>
用於釐定每股攤薄盈利的利潤		
已發行普通股加權平均數(千股)	6,093,451	6,089,423
就轉換可換股債券作出的調整(千股)	795,281	1,098,443
	<u>6,888,732</u>	<u>7,187,866</u>
用於計算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)	<u>18.9</u>	<u>20.4</u>

9 股息

本公司並無宣派中期股息且董事會不建議派付截至2013年12月31日止年度之末期股息(2012年：零)。

10 貿易及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	298,733	209,054
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(d))	(49,136)	(47,461)
	<u>249,597</u>	<u>161,593</u>
貿易應收賬款 — 淨額		
動遷成本的按金	2,755	755
收購土地之按金	28,050	79,300
預付第三方的墊款(附註(c))	280,826	208,825
有關出售合營企業之應收款項(附註(e))	204,479	204,479
其他應收賬款	269,382	134,443
建築成本的預付款項	257,016	234,184
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	169,443	148,796
	<u>1,461,548</u>	<u>1,172,375</u>
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	(13,589)	(12,961)
	<u>1,447,959</u>	<u>1,159,414</u>
即期部分		

於2013年及2012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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90日內	74,298	60,775
90日以上及1年內	92,235	90,420
1年以上及2年內	85,346	13,379
2年以上	46,854	44,480
	<u>298,733</u>	<u>209,054</u>

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90日內	5,189	7,818
90日以上及1年內	5,509	6,514
	<u>10,698</u>	<u>14,332</u>

於2013年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣10,698,000元(2012年：人民幣14,332,000元)於年度結束後已收回。

於2013年12月31日，人民幣49,136,000元(2012年：人民幣47,461,000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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	47,461	52,589
增加／(撥回)應收賬款減值撥備	2,103	(1,741)
於年內註銷為不可收回的應收賬款	(428)	(3,387)
	<u>49,136</u>	<u>47,461</u>

- (e) 該款項與歸墊有關出售股權之若干應計費用有關，將由買方支付。

11 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2012年1月1日、2012年12月31日及2013年12月31日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足： 於2012年12月31日及2013年12月31日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877
於2012年1月1日		6,063,470,969	606,347,097	533,842,510
就轉換可換股債券發行股份(附註)	0.1	29,980,057	2,998,006	2,438,367
於2012年12月31日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

附註：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12(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。

12 借款

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	4,523,475	4,279,559
可換股債券(附註(a)及(b))	1,343,682	2,334,982
優先票據(附註(c))	626,053	—
其他借款 — 有抵押	180,000	200,000
	6,673,210	6,814,541
減：須於一年內償還的款項	(4,641,539)	(5,273,981)
	2,031,671	1,540,560
計入流動負債的借款		
銀行透支	—	15,533
銀行借款 — 有抵押	1,368,085	357,761
其他借款 — 有擔保及抵押	600,106	—
長期借款的即期部分	4,641,539	5,273,981
	6,609,730	5,647,275

(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2013年12月31日之後的2014年1月15日，應債券持有人的要求，本公司贖回所有2015年債券。

(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，本公司透過場外購買之方式，以代價76,453,000港元(相當於人民幣61,915,000元)購回本金額為70,000,000港元之部分2016年債券。

於2013年6月23日，本公司支付1,522,519,000港元(相當於人民幣1,212,763,000元)購回額本金額為1,379,000,000港元之部分2016年債券。購回之後及於2013年12月31日，2016年債券餘下之本金總額為11,000,000港元。

於2013年12月31日之後的2014年3月10日，本公司已贖回餘下2016年債券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」)，本集團發行本金總額為100,000,000美元的優先票據。該2018年優先票據按年利率13.25%計息，每半年支付一次。2018年票據自二月份收市日期起五年到期。

本公司可選擇於2016年2月1日或之後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%

本公司於2016年2月1日前可選擇隨時贖回全部或部分2018年票據，贖回價等於2018年票據本金額的百分比加直至(但不包括)贖回日期適用溢利及應計及未付利息(如有)。本公司就任何贖回將發出不少於30日亦不超過60日的通知。

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12月31日並不重大，因此未予確認。

13 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	4,071,332	4,907,965
其他應付賬款(附註(b))	2,384,808	1,777,411
其他應繳稅項	214,002	154,574
	<u>6,670,142</u>	<u>6,839,950</u>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90日內	3,920,959	4,518,738
90日以上及一年內	150,373	389,227
	<u>4,071,332</u>	<u>4,907,965</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	135	816
收取租戶的按金	64,292	30,256
來自第三方的墊款(附註(i))	1,928,710	1,382,212
收購一間合營企業的應付代價	50,000	50,000
收購附屬公司的應付代價	96,138	88,818
應付共同經營方寶龍的款項	22,766	118,686
雜項	222,767	106,623
	<u>2,384,808</u>	<u>1,777,411</u>

附註：

- (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68,000,000元(2012年：人民幣92,000,000元)的墊款及曾煥沙先生所作之墊款835,000,000港元(相當於人民幣656,502,000元)(2012年：464,000,000港元，相當於人民幣376,234,000元)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。

14 衍生金融工具

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具 (附註(a))	43,299	114,139
2016年債券 — 嵌入式衍生工具 (附註(a))	800	190,079
認股權證 (附註(b))	2,131	6,065
	46,230	310,283

附註：

- (a) 嵌入式衍生工具與2015年債券及2016年債券有關，並主要包括債券持有人的贖回權及換股權。於2012年12月31日及2013年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140,764,000港元（相當於人民幣114,139,000元）及55,072,000港元（相當於人民幣43,299,000元）。於2012年12月31日及2013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234,420,000港元（相當於人民幣190,079,000元）及1,017,000港元（相當於人民幣800,000元）。公允值變動透過損益反映。

截至2012年12月31日止年度，部份本金額為89,000,000港元的2016年債券按每股3.168港元或每股2.61港元的價格轉換為29,980,057股普通股，賬面值為23,523,000港元（相當於人民幣19,129,000元）的有關嵌入式衍生工具已轉撥為股本及股份溢價，並被視為已發行股份的代價（附註11）。

截至2013年12月31日止年度，本公司分別購回及贖回本金額為70,000,000港元以及金額為1,379,000,000港元的部分2016年債券，且賬面值總額為219,563,000港元（相當於人民幣175,122,000元）的相應嵌入式衍生工具連同債務部份一併處置，導致本集團虧損金額人民幣11,442,000元（附註5）。

- (b) 於2010年12月10日，認股權證與2015年債券（附註12(a)）一併發行，戴德梁行於2012年12月31日及2013年12月31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2,710,000港元（相當於人民幣2,131,000元）。公允值變動透過損益反映。

業務回顧

銷售及收益

於2013年本集團收益約為人民幣62.691億元(2012年：約為人民幣37.411億元)，較2012年增長約67.6%，此增長主要由於完成時交付更多物業及平均銷售價格(「平均售價」)由2012年的每平方米人民幣6,958.2元增長至2013年的每平方米人民幣7,425.0元。

於2013年，本集團的毛利約為人民幣22.016億元，較2012年增長84.8%(2012：約人民幣11.911億元)。於2013年，毛利增長與收益增長一致。

於2013年，本公司權益擁有人應佔經審計綜合利潤約為人民幣13.992億元，較2012年減少約人民幣3.655億元或20.7%。有關減少主要原因是2013年出售收益所得減少。本集團於2012年出售合營企業並獲除稅前其他收益為人民幣10.267億元。

於2013年，本集團實現的合約銷售額約為人民幣63.200億元，總建築面積為768,145平方米(2012年：分別約為人民幣53.365億元及707,028平方米)。

於2013年，本集團計入銷售成本的平均物業成本為每平方米人民幣4,888.8元，較2012年稍增長約0.9%(2012年：平均銷售成本為每平方米人民幣4,846.9元)。

於2013年，本集團交付合計總建築面積約787,024平方米，較2012年(2012年：約為499,890平方米)增長約57.4%。有關增長乃主要由於2013年廈門明發半島祥灣交付了較多的已完成住宅物業。

於2013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7,425.0元(2012年：每平方米人民幣6,958.2元)，較2012年增長約6.7%。售價增長乃主要由於2013年交付的住宅物業平均售價較2012年為高。

本集團於2013年交付之物業建築面積及平均售價如下：

	銷售收益 (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)	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
合肥明發商業廣場	388.5	197.7	65,566.0	26,147.0	5,925.3	7,561.4
洪瀨明發商業中心	28.2	177.6	6,820.0	50,747.0	4,134.9	3,499.7
淮安明發商業廣場	214.9	0	66,037.0	0.0	3,254.2	不適用
南京明發城市廣場	811.5	637.9	58,261.0	73,973.0	13,928.7	8,623.4
南京明發珍珠泉渡假村	12.5	0	767.0	0.0	16,297.3	不適用
南京明發濱江新城	566.3	361.1	77,667.0	44,959.0	7,291.4	8,031.8
南京明發商業廣場	50.3	98.7	2,867.0	3,084.0	17,544.5	32,003.9
泰州明發城市綜合體	137.8	0	33,484.0	0.0	4,115.4	不適用
無錫明發國際新城	471.3	539.1	81,894.0	91,566.0	5,755.0	5,887.6
無錫明發商業廣場	1.2	25.7	410.0	2,223.0	2,926.8	11,561.0
廈門明發商業廣場	28.2	34.3	992.0	1,403.0	28,427.4	24,447.6
廈門明發半島祥灣	1,713.1	256.9	173,983.0	26,436.0	9,846.4	9,717.8
揚州明發商業廣場	97.6	77.8	6,360.0	4,385.0	15,345.9	17,742.3
漳州明發商業廣場	1,085.8	883.6	159,958.0	138,669.0	6,788.0	6,372.1
鎮江錦繡銀山	159.2	160.4	42,191.0	31,207.0	3,773.3	5,139.9
其他	77.2	27.5	9,767.0	5,091.0	7,904.2	5,438.2
	5,843.6	3,478.3	787,024.0	499,890.0	7,425.0	6,958.2

預售物業

於2013年12月31日，本集團累計預售但未交付的總建築面積為549,434平方米(2012年：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如下：

城市	項目	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
北京	北京明發商業廣場	100%	51,399
合肥	合肥明發商業廣場	100%	31,432
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	3,758
淮安	淮安明發商業廣場	100%	22,452
南京	南京明發城市廣場	100%	20,244
南京	南京明發珍珠泉渡假村	100%	6,588
南京	南京明發濱江新城	100%	49,871
南京	南京明發商業廣場	100%	4,519
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	73,049
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	35,427
無錫	無錫明發國際新城	100%	78,443
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,141
廈門	廈門明發海灣渡假村	100%	4,168
廈門	廈門明發商業廣場	70%	11,178
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	48,287
揚州	揚州明發江灣城	100%	47,635
揚州	揚州明發商業廣場	100%	1,271
漳州	漳州明發商業廣場	100%	28,229
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	9,185
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	19,158
總計			<u>549,434</u>

土地儲備概要

於2013年12月31日，本集團的土地儲備增長16.9%至約10.7百萬平方米(2012年：約9.2百萬平方米)，合共包括44個項目。

	項目數目	總建築面積 (百萬平方米)
已完成物業	19	1.8
發展中物業	12	4.0
未來發展物業	13	4.9
總計	<u>44</u>	<u>10.7</u>

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 (平方米) (附註4)	本集團的 權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
已完成物業(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
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖里區江頭居住區	2004年12月	住宅／商用／寫字樓	已完成	5,529	1,903	100%	1,903
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	15,327	100%	15,327
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖里區前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	1,598	100%	1,598
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	13,317	100%	13,317
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉不路與蓮前路西北側	2007年10月	商用／寫字樓／酒店	已完成	166,775	36,429	70%	25,500
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區嘉不路與蓮前路西北側	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	29,860	100%	29,860
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	148,762	100%	148,762
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区丁麟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	112,186	100%	112,186
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	437,966	70%	306,576
合肥明發商業廣場東北角	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路交匯處	2011年12月	住宅／商用／寫字樓／酒店	已完成	176,698	223,118	100%	223,118
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	234,941	100%	234,941
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	112,253	100%	112,253
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	19,586	100%	19,586
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	85,168	100%	85,168
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	2013年12月	住宅／商用／寫字樓／酒店	已完成	223,589	277,341	100%	277,341
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖里區沿海景觀環灘路	2013年12月	酒店	已完成	58,952	161,705	100%	161,705
小計					2,724,776	1,927,728		1,785,409
發展中物業(附註2)								
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108,277平方米已於2013年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積296,401平方米將於2015年12月完成。	296,702	331,280	100%	331,280
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2015年12月	商用	約50%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	2014年12月	住宅	總建築面積86,022平方米已於2013年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積68,013平方米將於2014年12月完成。	51,345	87,998	100%	87,998
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋陽市道義開發區	2014年12月	住宅／商用	約70%的建設工程已完成	61,222	306,110	100%	306,110

物業	地址	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積	概約可租賃 及可銷售 總建築面積	本集團的 權益	應佔總 建築面積
					(平方米) (附註3)	(平方米) (附註4)	(平方米)	(平方米)
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2013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	376,101	100%	376,101
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70%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45%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	總建築面積40,930平方米已於2013年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積690,370平方米將於2016年12月完成。	292,487	697,816	100%	697,816
漳州龍海明發廣場	位於福建省漳州市龍海榜山鎮坑村	2015年12月	住宅/商用	約70%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30%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70%的建設工程已完成	45,414	127,159	100%	127,159
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀路南滙宜公路東	2015年12月	商用	約100%的建設工程已完成	53,779	169,305	100%	169,305
小計					2,206,092	4,387,668		4,038,414
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	2015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	2015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	2015年12月	住宅/商用	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發	2015年12月	商用	空置	209,048	418,096	100%	418,096
長沙市望城縣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
南京浦口新區明發總部	位於江蘇省南京市浦口區05地塊北側新城總部大道	2016年12月	商用	空置	56,694	283,470	100%	283,470
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		56,694	368,511	100%	368,511
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	寫字樓		11,244	67,465	90%	60,719
小計					2,364,829	4,279,215		3,458,663
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	2015年12月	工業	空置	19,909	103,921	100%	103,921
濰陽創意產業園	位於遼寧省濰北新區道義開發區	2015年12月	住宅/商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072
洪六公路重建工程	位於福建省南安市洪瀾鎮溪霞村	2015年12月	住宅/商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
山東濰博世界貿易中心項目	山東省濰博市張店區人民路北側，上海路東側	2016年12月	住宅/商用	空置	147,371	618,958	100%	618,958
位於南京浦口的新項目	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南、蔡蔴塢東側	2015年12月	住宅	空置	115,876	185,402	100%	185,402
小計					459,964	1,462,651		1,462,651
合計土地儲備					7,755,661	12,057,262		10,745,137

附註：

1. 已完成物業指已於2013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2013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主要投資物業詳情：

物業	地址	現時用途	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%-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	福建省廈門市思明區蓮前東路413號明發大酒店	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	10至15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	3年	51%

物業	地址	現時用途	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
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	135,568	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%
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發	商用	62,631	建設中	100%
			954,269		

將於2014年完成的物業

下列為本集團預期將於2014年完成的物業。

物業	預期完成日期	用途	可供銷售/ 租賃的總建築面積 (平方米)	本集團應佔 物業的權益百分比
淮安明發商業廣場	2014年12月	住宅及商用	87,998	100%
瀋陽明發錦繡華城	2014年12月	住宅及商用	306,110	100%
無錫明發國際新城	2014年12月	住宅	376,103	100%
揚州明發江灣城	2014年12月	住宅	221,533	100%
			991,744	

收購框架協議

於2013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十二項未完成諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」）。其中，兩項於2013年簽訂，其他於2012年或之前已簽訂。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，而本集團仍須根據中國相關規則及規例，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	
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)
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	

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
南京軟件園啟動區項目	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 特區2#地塊項目	江蘇省南京市	2012年10月9日	200,001	800,000	
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	(5)
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	
廣安明發城市綜合體項目	四川省廣安市	2013年7月10日	158,001	632,003	
總計			<u>9,177,509</u>	<u>23,278,273</u>	

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。

前景

本集團自成立以來，以審慎及循序漸進策略為其發展方向，並奠下良好的基礎。隨著在江蘇及福建省鞏固根基後，於2011年成功進駐至一線城市包括北京及上海發展。於2013年10月，本集團於北京預售名為北京明發商業廣場之物業項目，市場對該住宅物業反應熱烈，於兩小時內售罄。北京項目的成功使本集團繼續發展主要城市的同時，亦可在全國擴展其業務。

多元化的物業組合一直為本集團的核心宗旨之一。本集團致力維持均衡的物業組合以締造穩定的現金流及減低任何潛在的下行風險。截至2013年12月31日止年度，本集團的住宅及商用物業分別佔本集團總建築面積的46.0%及38.8% (2012年：分別為47.0%及36.8%)。除以上兩個分部，本集團將商業廣場其中30%–50%作為投資性物業，以收取租金收入。截至2013年12月31日止年度，本集團物業投資及管理收益由2012年人民幣2.134億元增長至人民幣3.449億元，約佔收益總額的5.5%。本集團將長期採用多樣化及均衡性的物業組合以降低相關政策及外圍風險，尤其有關對住宅物業進一步加強的緊縮政策及按揭限制。

本集團持續在市場評估及物色具潛力的土地。於2013年，本集團的土地儲備較2012年增加16.9%至總建築面積10.7百萬平方米，足夠未來五至六年的增長需要。另一方面，本集團不斷與中國當地政府緊密合作，並於2013年簽訂兩份新諒解備忘錄，本集團旨在以低土地成本策略收購合適的土地。

於債務融資方面，本集團除成功於2013年2月發行本金1億美元於2018年到期按13.25%計息的優先票據外，本集團更分別於2013年6月及2014年1月以內部資金及銀行貸款成功贖回兩批於2016年及2015年到期的可換股債券，充分展示本集團的資金流動性及還款能力。該等贖回不僅進一步肯定本集團對債務的償付能力，同時也強化了本集團的資本結構及財務狀況。於2014年初，中國農業銀行廈門分行將於未來三年為本集團提供人民幣50億元的意向性信用額度。在提升融資能力方面，本集團將緊貼市場動態，物色合適的融資機會，開拓不同的融資渠道，以建立一套健康的債務組合。

持續的現金流及合理的資產負債比率對於房地產行業的持續發展最為重要。由於美國經濟日漸復甦，量化寬鬆政策的規模將逐漸減少而利息亦將調高，導致全球性的信用收緊。同時，中國的房地產市場與銀行行業緊密聯繫，且受中國人民銀行的貨幣政策影響。任何對於息率及信貸要求的改變，以及人民幣匯率的波動都對房地產市場的未來發展帶來不穩定性。此外，高地價及房價亦使中國政府持續實施針對壓抑房價的嚴格控制。因此，行業整合將持續進行，並促使財務狀況較弱的開發商離開市場。

展望未來，儘管不確定因素的存在，房地產行業於國家經濟中仍扮演重要的角色，本集團將繼續維持均衡的物業組合及穩定的現金流以作未來持續發展。

財務審閱與分析

截至2013年12月31日年度，本集團2013年產生收益約人民幣62.691億元(2012年：約人民幣37.411億元)，較2012年增加67.6%。2013年物業收入增長主要由於交付建築面積由2012年的499,890平方米增加到2013年的787,024平方米。

於2013年12月31日	商用物業 人民幣百萬元	住宅物業 人民幣百萬元	物業投資及 管理 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	增加／減少 百分比 %
2013年	2,014.6	3,829.0	344.9	80.6	6,269.1	67.6%
2012年	711.1	2,767.3	213.3	49.4	3,741.1	25.6%

物業收益佔本集團總收益約93.2%。商用物業收入增長主要原因是於2013年漳州明發商業廣場全部完工，並增加交付有關商業物業。而住宅物業收入增長主要由於2013年廈門明發半島祥灣住宅項目全部完工並增加交付。

物業投資及管理收益於2013年增加61.7%，主要由於2013年出租物業面積增加，產生更多出租收入。

酒店經營由2012年的人民幣0.494億元增加至2013年人民幣0.806億元，增幅為63.2%。此增長主要由於2013年南京新開一間酒店，此酒店貢獻收入約人民幣0.211億元。

本集團毛利增長與收入增長一致。於2013年，本集團毛利約為人民幣22.016億元，較2012年(2012年：約人民幣11.911億元)增長約84.8%。

於2013年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣13.992億元，較2012年(2012年：約人民幣17.647億元)減少約人民幣3.655億元或約20.7%。利潤減少的主要原因是由於2013年出售收益的減少。於2012年，本集團出售一間合營企業，獲得稅前收益人民幣10.267億元。

銷售成本隨收入增長而增長。2013年本集團銷售成本為人民幣40.675億元，較2012年(2012年：約人民幣25.500億元)增長約59.5%。

於2013年，本集團計入銷售成本的物業平均成本為人民幣4,888.8元每平方米，較2012年(2012年：計入銷售成本的物業平均成本為人民幣4,846.9元每平方米)輕微增長0.9%。

投資物業及衍生金融工具的公允值收益分別減少27.4%及73.9%至人民幣4.534億元及0.889億元(2012年：分別為人民幣6.246億元及人民幣3.409億元)。

其他收益由2012年的人民幣10.315億元減少63.3%至2013年的人民幣3.787億元。本集團於2012年售出一間合營企業，產生稅前收益人民幣10.267億元。

本集團於2013年的出售、一般及行政開支以及其他經營開支為人民幣5.421億元，較2012年增加約21.6%(2012年：約為人民幣4.459億元)。該等支出增加與收入增加相符。

本集團於2013年的淨融資成本增加44.5%至人民幣2.671億元(2012年：約為人民幣1.849億元)。該等增加主要由於銀行貸款及其他借款由2012年的人民幣71.878億元增加至2013年人民幣86.414億元。

資本架構

於2013年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物(不包括受限制現金)約人民幣9.712億元(2012年12月31日：約人民幣6.801億元)。本集團應於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借貸款分別約為人民幣66.097億元及人民幣20.317億元(2012年12月31日：分別約人民幣56.473億元及人民幣15.406億元)。

總利息支出包括已資本化的利息約人民幣8.485億元(2012年：約人民幣7.187億元)。此外，金額約人民幣5.655億元的利息(2012年：約人民幣5.120億元)於2013年資本化。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於及截至	
	12月31日止年度	
	2013年	2012年
毛利潤率	35.1%	31.8%
經營利潤率	41.2%	73.3%
淨利潤率	22.0%	47.0%
權益回報率	13.7%	19.9%
流動比率	1.16	1.10
利益保障倍數 ⁽¹⁾	3.0倍	3.8倍
總負債與總資產的比率	68.2%	69.5%
銀行貸款及其他借款與股東資金的比率	84.3%	81.0%
非即期銀行貸款及其他借款與總資產比率	5.7%	4.8%
負債比率 ⁽²⁾	40.7%	40.9%

(1) 包括已資本化利息數額

(2) 債務淨額(按借款及衍生金融工具總額減去現金及現金等價物計算)除以股東資金及債務淨額之總和

資產抵押

於2013年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣38.500億元(2012年12月31日：約人民幣38.444億元)的投資物業、約為人民幣3.156億元(2012年12月31日：約1.108億元)的樓宇、約人民幣25.724億元(2012年12月31日：約人民幣17.745億元)的土地使用權、約人民幣11.156億元(2012年12月31日：約人民幣23.227億元)的持作出售已完成物業、約人民幣4.981億元(2012年12月31日：約人民幣4.913億元)的發展中物業及約人民幣11.180億元(2012年12月31日：約人民幣3.550億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行信貸的擔保。沒有現金存款(2012年12月31日：約人民幣0.404億元)存於若干銀行作為項目建設保證金。約人民幣0.105億元(2012年12月31日：約人民幣0.630億元)現金存款存於若干銀行限於銀行票據擔保。

資本承擔

於2013年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣54.592億元(2012年12月31日：約人民幣42.701億元)，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2013年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣41.476億元(2012年12月31日：約人民幣30.805億元)，主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出按揭貸款而作出的擔保。該等擔保將於本集團向買家完成轉移物業所有權後解除。

外匯風險

於2013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89.4%、0.5%及10.1%(2012年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額97.9%、1.4%及0.7%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元及美元計值，比例分別為61.3%及27.5%及11.2%(2012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63.1%及36.9%)。

由於在2013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2013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有限。

利率風險

於2013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、港元或美元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該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。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團僱用合計2,445名員工(2012年12月31日：2,158名員工)。員工增加的原因是為於2013年開始的新項目招募更多的工程及支援人員。於2013年，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣2.120億元(2012年：約人民幣1.484億元)，增加約42.9%。有關增加主要於2013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、懷孕保險計劃及培訓。

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(「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。

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2013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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2013年12月31日止年度，本公司於2013年2月6日通過場外交易購買本金總額為70,000,000港元的若干2016年債券，且本公司已於認沽期權日期(即2013年6月24日)贖回本金總額為1,379,000,000港元的2016年債券。除上文所述外，截至2013年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司已上市證券。

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2014年5月30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香港聯合交易所有限公司網站(<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的本公司股東的身份

遞交過戶的最後時間	: 2014年5月26日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	: 2014年5月27日(星期二)至2014年5月30日(星期五)(包括首尾兩日)
股東週年大會日期	: 2014年5月30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。

報告期後事項

於2014年2月7日，本公司向債券持有人發出贖回通知以贖回所有餘下2016年債券，本金額為0.110億港元。於2014年3月10日，本公司購回所有這些餘下的2016債券。

審核委員會

本公司的審核委員會(「審核委員會」)由全體獨立非執行董事組成，即屈文洲先生、戴亦一先生及劉建漢先生。審核委員會的職責包括就以下事項向董事會作出建議：外聘核數師的獨立性及聘用、財務報表的完整性、準確性及公正程度的監察，以及財務監控系統、內部監控及風險管理的審核以及審核本公司之企業管治常規。審核委員會已審閱本集團截至2013年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表。

年報的刊發

本公司的2013年報將適時寄發予本公司股東及刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://ming-fa.com>)。

承董事會命
明發集團(國際)有限公司
主席
黃煥明

香港，2014年3月24日

於本公告日期，本公司董事會包括：

執行董事：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生

獨立非執行董事：戴亦一先生、屈文洲先生及劉建漢先生