

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2014年6月30日止六個月中期業績公告

財務概要

截至2014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15.255億元，較2013年同期下降47.1%。

截至2014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3.527億元，較2013年同期下降30.9%。

截至2014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5.8分及人民幣5.3分，分別較2013年同期下降31.0%及24.3%。

董事會不建議派付截至2014年6月30日止六個月的中期股息。

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2014年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2013年同期的比較數字。

簡明綜合資產負債表

於2014年6月30日

		未經審核 2014年 6月30日 人民幣千元	經審核 2013年 12月31日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,557,093	1,521,738
投資物業		9,054,809	8,704,268
土地使用權		162,904	155,829
無形資產		7,176	7,177
聯營公司		257,211	210,435
合營企業		263,261	264,895
遞延所得稅資產		403,003	414,044
可供出售金融資產		20,000	20,000
應收非控制權益款項		200,000	265,000
其他應收款項	4	13,986	13,589
其他非流動資產		3,132,673	2,245,062
		<u>15,072,116</u>	<u>13,822,037</u>
流動資產			
土地使用權		7,071,834	6,783,714
發展中物業		5,982,557	4,132,947
持作銷售的已完成物業		5,795,296	6,296,805
存貨		12,264	6,834
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	1,351,709	1,447,959
預繳所得稅		129,783	230,992
應收關聯方款項		358,935	53,879
應收非控制權益款項		187,056	496,620
受限制現金		2,519,730	1,128,500
現金及現金等價物		643,220	971,184
		<u>24,052,384</u>	<u>21,549,434</u>
資產總值		<u><u>39,124,500</u></u>	<u><u>35,371,471</u></u>

		未經審核 2014年 6月30日 人民幣千元	經審核 2013年 12月31日 人民幣千元
	附註		
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		10,073,203	9,717,806
		<u>10,609,484</u>	<u>10,254,087</u>
於權益的非控制權益		986,135	988,671
		<u>11,595,619</u>	<u>11,242,758</u>
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		1,492,059	1,515,479
借款	6	3,939,006	2,031,671
遞延所得稅負債		2,093,015	1,949,336
		<u>7,524,080</u>	<u>5,496,486</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	9	7,084,462	6,670,142
來自客戶的預付款		3,301,707	2,775,825
應付關聯方款項		392,029	348,209
應付非控制權益款項		179,117	160,564
應繳所得稅		1,924,678	2,017,813
借款	6	7,110,100	6,609,730
衍生金融工具	8	6,286	46,230
其他負債及費用撥備		6,422	3,714
		<u>20,004,801</u>	<u>18,632,227</u>
負債總額		<u>27,528,881</u>	<u>24,128,713</u>
權益及負債總額		<u>39,124,500</u>	<u>35,371,471</u>
流動資產淨額		<u>4,047,583</u>	<u>2,917,207</u>
資產總值減流動負債		<u>19,119,699</u>	<u>16,739,244</u>

簡明綜合收益表

截至2014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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	3	1,525,498	2,886,152
銷售成本	11	(919,691)	(1,832,639)
毛利		605,807	1,053,513
投資物業的公允值收益		345,459	222,897
衍生金融工具的公允值收益		2,464	18,231
其他收益	10	75,547	58,563
銷售及市場推廣費用	11	(82,855)	(95,594)
行政開支	11	(173,465)	(156,265)
其他經營開支	11	(83,476)	(25,092)
經營利潤		689,481	1,076,253
融資收入	12	7,988	9,758
融資成本	12	(43,792)	(129,653)
融資成本 — 淨額	12	(35,804)	(119,895)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(1,227)	(3,729)
— 合營企業		(1,635)	(2,016)
		(2,862)	(5,745)
扣除所得稅前利潤		650,815	950,613
所得稅開支	13	(300,603)	(449,492)
期內利潤		350,212	501,121
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		352,748	510,278
非控制權益		(2,536)	(9,157)
		350,212	501,121
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	14	5.8	8.4
— 攤薄	14	5.3	7.0
股息	15	—	—

簡明綜合全面收益表

截至2014年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	350,212	501,121
其他全面收益／(虧損)， 其後可重新分類至損益		
— 貨幣匯兌差額	2,649	(9,620)
期內全面收益總額	<u>352,861</u>	<u>491,501</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	355,397	500,658
非控制權益	(2,536)	(9,157)
	<u>352,861</u>	<u>491,501</u>

財務資料附註

截至2014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 Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, 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日開始在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至2014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,並根據投資物業的重新估值及按公允值列賬的可供出售金融資產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2013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

除下文所述的會計政策外,所採納的會計政策與編製本公司截至2013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計提。

本集團於2014年採納的修訂及詮釋

下列與本集團的業務有關的現有準則及詮釋的修訂於2014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32號(修訂本)「金融工具:呈列 — 抵銷金融資產及金融負債」(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂澄清於資產負債表抵銷金融工具的規定:(i)「現時擁有合法可強制執行抵銷權利」的涵義;及(ii)若干全額結算系統可能被視作相等於淨結算系統。
- 香港財務報告準則第10、12號及香港會計準則第27號(修訂本)有關投資主體的合併(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。此等修改表明眾多基金和類似實體)將被免除對其絕大多數附屬公司的整合。相反將其公允值計量計入損益。此等修改賦予符合投資實體定義並顯示其特性的實體豁免。同時香港財務報告準則第12號亦就投資實體披露要求作出修改。

- 香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」有關可收回數額的披露(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。此修訂針對有關減值資產的可收回數額的資料披露(倘該數額乃基於公允值減出售成本)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號「徵費」(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號乃為香港會計準則第37號「撥備、或然負債以及或然資產」的詮釋。香港會計準則第37號載列確認一項負債的標準，其中之一為要求實體因過往事件(稱為責任事件)有現時責任。該詮釋澄清產生支付徵費的負債的責任事件乃為引起支付徵費之有關法例所述的活動。

於2014年採納上文所述的現有準則及詮釋的修訂並無對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但於截至2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	372,901	647,480
— 住宅	943,553	2,075,082
	1,316,454	2,722,562
酒店經營收入	50,062	33,636
租金收入		
— 來自投資物業	135,632	113,100
— 其他	9,068	4,344
物業管理費收入	14,282	12,510
	1,525,498	2,886,152

(b) 分部資料

截至2014年6月30日止六個月的未經審核分部業績列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	物業投資及 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	372,901	943,553	52,528	158,982	—	—	1,527,964
分部間收益	—	—	(2,466)	—	—	—	(2,466)
收益	<u>372,901</u>	<u>943,553</u>	<u>50,062</u>	<u>158,982</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,525,498</u>
經營利潤／(虧損)	<u>73,320</u>	<u>242,571</u>	<u>(18,337)</u>	<u>422,416</u>	<u>(30,489)</u>	<u>—</u>	<u>689,481</u>
融資成本 — 淨額							(35,804)
應佔聯營公司業績	(791)	(436)	—	—	—	—	(1,227)
應佔合營企業業績	(438)	(1,200)	—	3	—	—	(1,635)
扣除所得稅前利潤							650,815
所得稅開支							(300,603)
期內利潤							<u>350,212</u>
其他分部資料							
資本及物業發展開支	968,986	2,324,765	14,627	5,518	—	—	3,313,896
折舊	1,861	7,355	9,938	1,067	2,278	—	22,499
土地使用權攤銷計入開支	1,551	962	—	—	—	—	2,513
投資物業的公允值收益	—	—	—	345,459	—	—	345,459
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	2,464	—	2,464
贖回2015年及2016年債券收益淨額	—	—	—	—	23,988	—	23,988
確認為開支的商譽減值	—	1	—	—	—	—	1

截至2013年6月30日止六個月的未經審核分部業績列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	物業投資及 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)
應佔合營企業業績	(541)	(1,482)	—	7	—	—	(2,016)
扣除所得稅前利潤							950,613
所得稅開支							(449,492)
期內利潤							<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

於2014年6月30日的未經審核分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	物業投資及 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	17,970,721	26,566,395	2,260,540	10,492,156	8,054,713	(27,273,283)	38,071,242
聯營公司	205,383	51,828	—	—	—	—	257,211
合營企業	69,740	191,029	—	2,492	—	—	263,261
	<u>18,245,844</u>	<u>26,809,252</u>	<u>2,260,540</u>	<u>10,494,648</u>	<u>8,054,713</u>	<u>(27,273,283)</u>	<u>38,591,714</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							403,003
預繳所得稅							129,783
資產總值							<u>39,124,500</u>
分部負債	<u>10,131,604</u>	<u>19,001,260</u>	<u>300,402</u>	<u>884,606</u>	<u>9,411,207</u>	<u>(27,273,283)</u>	12,455,796
未分配：							
遞延所得稅負債							2,093,015
借款							11,049,106
衍生金融工具							6,286
應繳所得稅							1,924,678
負債總額							<u>27,528,881</u>

於2013年12月31日的經審核分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	物業投資及 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>	11,473,933
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>

4 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
貿易應收賬款(附註)	341,765	298,733
減：貿易應收賬款減值撥備	<u>(48,890)</u>	<u>(49,136)</u>
貿易應收賬款 — 淨額	292,875	249,597
動遷成本的按金	2,755	2,755
收購土地的按金	18,050	28,050
預付第三方的墊款	176,073	280,826
有關出售一間合營企業的應收款項	204,479	204,479
其他應收賬款	302,703	269,382
建築成本的預付款項	176,098	257,016
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	<u>192,662</u>	<u>169,443</u>
	1,365,695	1,461,548
減：其他應收賬款的非即期部分	<u>(13,986)</u>	<u>(13,589)</u>
即期部分	<u><u>1,351,709</u></u>	<u><u>1,447,959</u></u>

於2014年6月30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，與一項出售權益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：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
90日內	56,335	74,298
90日以上及1年內	125,062	92,235
1年以上及2年內	105,887	85,346
2年以上	<u>54,481</u>	<u>46,854</u>
	<u><u>341,765</u></u>	<u><u>298,733</u></u>

於2014年6月30日，貿易應收賬款的減值撥備約為人民幣48,890,000元(2013年12月31日：約人民幣49,136,000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2013年1月1日、2013年12月31日及2014年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足： 於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年6月30日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

6 借款

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013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	7,172,695	4,523,475
可換股債券(附註(a)及(b))	—	1,343,682
優先票據(附註(c))	633,445	626,053
其他借款 — 有抵押	175,000	180,000
	7,981,140	6,673,210
減：須於一年內償還的款項	(4,042,134)	(4,641,539)
	3,939,006	2,031,671
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	2,101,027	1,368,085
其他借款 — 有擔保及有抵押	534,939	600,106
其他借款 — 無抵押	432,000	—
長期借款的即期部分	4,042,134	4,641,539
	7,110,100	6,609,730

附註：

(a) 於2010年12月10日發行的可換股債券(「2015年債券」)

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

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

2015年債券亦包括贖回權，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，毋須另行支付代價。認股權證的認購期自2011年1月20日至2015年12月3日，行使價為每股4.36港元，已發行股份的最高價值達387,895,000港元。認股權證亦可予以轉讓，其認購權可全部或部分自由進行轉讓(如有需要)，惟向任何為本公司關連人士的承讓人作出的任何轉讓須取得聯交所的事先批准。

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

於2014年1月15日，本公司按債券持有人要求支付1,723,355,000港元(相當於人民幣1,355,815,000元)贖回所有本金額為1,551,580,000港元的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月結束日期」)發行1,560,000,000港元的可換股債券。2016年債券按年利率5.25%計息，須每半年支付一次。

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

2016年債券亦包括贖回權，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。

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。

於2014年3月10日，本公司支付12,457,000港元(相當於人民幣9,842,000元)贖回所有餘下本金額為11,000,000港元的2016年債券。

(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100,000,000美元的優先票據。該2018年優先票據按年利率13.25厘計息，每半年支付一次。2018年票據自二月份收市日期起五年到期。

本公司可選擇於2016年2月1日或之後隨時及不時贖回全部或部分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)贖回日期應計而未付利息(如有)：

期間	贖回價
2016年	106.6250%
2017年及以後	<u>103.3125%</u>

本公司可選擇於2016年2月1日前隨時及不時贖回全部或部分2018年票據，贖回價等於2018年票據100%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日前隨時及不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佔2018年票據本金總額35%的票據；惟每次購回後必須有不少於原發行日期的原已發行2018年票據本金總額65%屬未購回，且該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提早贖回權：

- (i) 負債部分指已訂約未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時適用的市場利率按相同條款貼現的現值，但不計入嵌入式衍生工具。
- (ii) 提早贖回權被視為並非與主合約密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允值於優先票據發行日、於2013年12月31日及2014年6月30日並不重大，因此未予確認。

7 已抵押資產

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
持作銷售的已完成物業	2,774,770	1,115,571
物業、廠房及設備	570,654	315,599
發展中物業	984,830	498,144
土地使用權	2,760,641	2,572,355
投資物業	5,962,270	3,849,948
受限制現金	2,519,730	1,128,500
	<u>15,572,895</u>	<u>9,480,117</u>

8 衍生金融工具

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具 (附註(a))	—	43,299
2016年債券 — 嵌入式衍生工具 (附註(a))	—	800
認股權證 (附註(b))	6,286	2,131
	<u>6,286</u>	<u>46,230</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。

於截至2014年6月30日止六個月期間，本公司贖回所有2015年債券及未購回2016年債券，本金額分別為1,551,580,000港元及11,000,000港元，而隨負債部分處置的相關嵌入式衍生工具的賬面總值分別為46,617,000港元(相當於人民幣36,676,000元)及1,017,000港元(相當於人民幣804,000元)，導致本集團錄得收益淨額人民幣23,988,000元(附註10)。

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(附註6(a))一併發行，戴德梁行於2013年12月31日及2014年6月30日對認股權證的估值分別為2,710,000港元(相當於人民幣2,131,000元)及7,920,000港元(相當於人民幣6,286,000元)。公允值變動透過損益反映。

9 貿易及其他應付賬款

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
貿易應付賬款 (附註(a))	4,261,422	4,071,332
其他應付款項 (附註(b))	2,655,548	2,384,808
其他應繳稅項	167,492	214,002
	<u>7,084,462</u>	<u>6,670,142</u>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
90日內	4,153,890	3,920,959
90日以上及一年內	107,532	150,373
	<u>4,261,422</u>	<u>4,071,332</u>

(b) 其他應付款項包括：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
收取租戶的按金	63,551	64,292
來自第三方的墊款(附註(i))	2,054,204	1,928,710
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	96,979	96,138
應付共同經營方(寶龍)的款項	24,340	22,766
雜項	366,474	222,902
	<u>2,655,548</u>	<u>2,384,808</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為數人民幣58,000,000元(2013年12月31日：人民幣68,000,000元)、來自曾煥沙先生為數464,000,000港元(相當於人民幣368,300,000元)(2013年12月31日：835,000,000港元，相當於人民幣656,502,000元)，以及來自南京今朝建設系統工程有限公司為數人民幣30,000,000元(2013年12月31日：零)的墊款，須分別按12%、15.5%及13.5%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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
政府補助	398	387
匯兌收益淨額	—	55,923
補償收益(附註)	50,154	—
贖回2015年及2016年債券之收益淨額	23,988	—
雜項	1,007	2,253
	<u>75,547</u>	<u>58,563</u>

附註：

就本集團於2012年出售一間附屬公司的49%權益及於一間合營企業的全部50%權益，本集團於截至2014年6月30日止六個月期間向買方收取補償總額人民幣50,154,000元。該補償為因買方延遲支付收購代價，按買賣合約需支付的逾期利息。

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬	102,389	87,792
核數師酬金	1,500	1,500
折舊	22,499	27,114
土地使用權攤銷	2,513	2,696
廣告、宣傳及佣金成本	59,408	64,425
已售物業成本	716,404	1,577,062
銷售物業的營業稅及其他徵費	74,773	155,339
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	36,185	36,750
土地及建築物的經營租賃開支	25,671	16,559
酒店經營開支	49,540	40,364
慈善捐款	1,056	4,394
辦公室開支	43,840	38,097
專業費用	5,594	7,617
應收款項減值撥備	445	1,365
商譽減值	1	4
延遲交付物業撥備	12,288	5,811
匯兌虧損淨額	43,781	—
購回及贖回2016年債券的虧損淨額	—	11,442
雜項	61,600	31,259
	<u>1,259,487</u>	<u>2,109,590</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	<u>1,259,487</u>	<u>2,109,590</u>

12 融資收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	7,988	9,758
銀行借款及透支的利息		
— 須於五年內全數償還的借款	(261,170)	(174,379)
— 須於五年後全數償還的借款	(33,124)	(20,875)
其他第三方借款及墊款的利息開支	(94,808)	(50,035)
可換股債券及優先票據的利息開支	(50,007)	(192,851)
減：資本化利息	395,317	308,487
融資成本	<u>(43,792)</u>	<u>(129,653)</u>
融資成本淨額	<u>(35,804)</u>	<u>(119,895)</u>

13 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	35,875	177,577
— 中國土地增值稅	110,008	237,593
	<u>145,883</u>	<u>415,170</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	145,277	30,765
— 中國預扣所得稅	9,443	3,557
	<u>154,720</u>	<u>34,322</u>
	<u>300,603</u>	<u>449,492</u>

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2014年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2013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%(2013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2014年及2013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	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	352,748	510,278
已發行普通股加權平均數(千股)	6,093,451	6,093,451
每股基本盈利(人民幣分)	<u>5.8</u>	<u>8.4</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對銷利息開支(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2014年及2013年6月30日止六個月，由於在該等期間的普通股平均市場股價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具有反攤薄影響。

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	352,748	510,278
可換股債券的利息開支(扣除稅項)	564	21,184
可換股債券的匯兌虧損／(收益) — 負債部分	890	(40,048)
可換股債券的公允值變動 — 嵌入式衍生工具	(6,619)	(18,700)
購回及贖回2015年及2016年債券的(收益)／虧損淨額	(23,988)	11,442
用於釐定每股攤薄盈利的利潤	<u>323,595</u>	<u>484,156</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	6,093,451	6,093,451
就轉換可換股債券作出的調整(千股)	45,946	795,281
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>6,139,397</u>	<u>6,888,732</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>5.3</u>	<u>7.0</u>

15 股息

董事會不建議派付截至2014年6月30日止六個月的中期股息(2013年：零)。

16 財務擔保

2014年 6月30日 人民幣千元	2013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 (附註)	<u>4,698,270</u>	<u>4,147,595</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2014年6月30日止六個月，本集團未經審核的綜合收益下降47.1%至約人民幣15.255億元(2013年同期：約人民幣28.862億元)。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3.527億元(2013年同期：約人民幣5.103億元)，較2013年同期下降30.9%。截至2014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5.8分及人民幣5.3分，分別較2013年同期下降31.0%及24.3%。

董事會不建議派付截至2014年6月30日止六個月的中期股息(2013年6月30日：零)。

行業回顧

整個行業於過往一年收穫豐碩，並為2014年的表現定下較高基數。強勁的需求和交易在踏入2014年首季度開始放緩。部分因為貸款按揭的收緊及庫存堆積，使銷量及售價均有所下降。另外，投資者對市場下行的預期、意料之外的人民幣貶值，再加上美國的量化寬鬆時間表未明，難以估計加息時間，都令市場情緒惡化及使投資者舉棋不定。

於2014年上半年，合約銷售額的增長率減慢。一線及次級城市的供應情況及房地產價格水平持續出現兩極分化。中國的房地產整體處於低迷氛圍及面臨需減低潛在流動性不足帶來之風險的挑戰。現金流中斷及境外資金成本上升對高度借貸的物業開發商之損害尤其嚴重。為改善資金流動性及產生更多現金流，當前的供應過剩促使開發商透過調整銷售及市場推廣策略削減庫存。其後，部分城市的物業更出現降價來維持現金流，因而令後期的銷售開始回升。然而，降價幅度需經嚴格監控，以避免整體物業價格水平急速下降及減低對市場產生的動盪。

與此同時，市場預期房地產政策放寬對業界而言可為一個積極的催化劑。多個城市經已在支持首次置業買家及遏止投機性需求的基本原則下，微調各地方住房政策的限制。總括而言，市場對物業的基本需求仍然強勁，而開發商藉着過往的銷售額實現收益，得以在跌勢中渡過難關，亦體現資金流動性對開發商安渡困境的重要性。

業務回顧

銷售及收益

截至2014年6月30日止六個月的未經審核綜合收益約為人民幣15.255億元(2013年同期：約人民幣28.862億元)，跌幅為47.1%。收益下降的原因是由於截至2014年6月30日止六個月已交付買家的總建築面積(「**總建築面積**」)較2013年同期減少。

截至2014年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣6.058億元(2013年同期：約人民幣10.535億元)，跌幅為42.5%。毛利減少與收益下降一致，主要由於截至2014年6月30日止六個月已交付買家的總建築面積較2013年同期減少。

截至2014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3.527億元(2013年同期：約人民幣5.103億元)，較2013年同期下降30.9%。變動的主要原因是由於截至2014年6月30日止六個月的毛利因物業交付下降而減少約人民幣4.477億元。

就截至2014年6月30日止六個月已確認銷售房產而言，本集團實現的每平方米平均售價(「平均售價」)為人民幣8,237.7元，較2013年同期的每平方米平均售價人民幣8,955.7元減少8.0%。平均售價下降的原因是產品組合改變。此外，截至2014年6月30日止六個月的已售並已交付的總建築面積為159,809平方米，較2013年同期的304,004平方米下跌47.4%。

於2014年上半年，本集團已實現合約銷售額人民幣9.916億元(2013年同期：約人民幣25.462億元)。於回顧期間的合約銷售額平均售價下跌9.8%至每平方米人民幣6,613.4元(2013年同期：每平方米約人民幣7,330.0元)。

分部資料

有關各分部營業額的分析如下：

截至下列日期止六個月	物業投資及				總計
	商用物業	住宅物業	管理	酒店	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2014年6月30日	372.9	943.6	159.0	50.0	1,525.5
2013年6月30日	647.5	2,075.1	130.0	33.6	2,886.2

商用及住宅物業的營業額變動主要由於截至2014年6月30日止六個月的已交付總建築面積較2013年同期減少所致。

預售物業

於2014年6月30日，本集團已向買家預售但未交付的總建築面積為511,810平方米（於2013年12月31日約為549,434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：

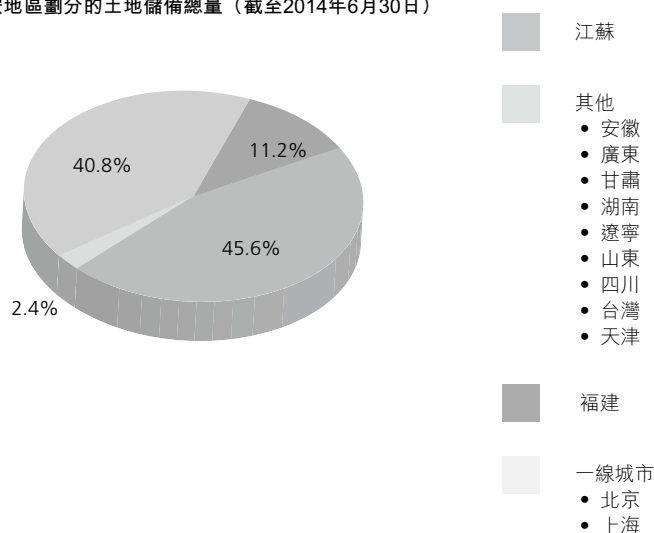
城市	物業	本集團 的權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
北京	北京明發商業廣場	100%	67,087
合肥	合肥明發商業廣場	100%	25,146
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	5,378
淮安	淮安明發商業廣場	100%	28,315
南京	南京明發城市廣場	100%	7,579
南京	南京明發珍珠泉渡假村	100%	6,508
南京	南京明發濱江新城	100%	19,141
南京	南京明發商業廣場	100%	1,368
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	75,738
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	55,688
無錫	無錫明發國際新城	100%	97,157
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,079
廈門	廈門明發海灣渡假村	100%	4,610
廈門	廈門明發商業廣場	70%	13,582
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	8,113
揚州	揚州明發江灣城	100%	56,393
揚州	揚州明發商業廣場	100%	1,221
漳州	漳州明發商業廣場	100%	12,726
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	9,185
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	8,590
其他			5,206
			511,810

土地儲備概要

於2014年6月30日，本集團的土地儲備增加15.0%至約12.3百萬平方米（於2013年12月31日約為10.7百萬平方米），合共包括50個項目（於2013年12月31日為44個項目）。

	項目數目	應佔 總建築面積 (百萬平方米)
已完成物業	18	1.7
發展中物業	17	6.4
未來發展物業	15	4.2
	50	12.3

按地區劃分的土地儲備總量（截至2014年6月30日）



下表概述本集團的土地儲備詳情：

物業	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團的 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
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	478	100%	478
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	1,672	100%	1,672
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	15,094	100%	15,094
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	1,524	100%	1,524
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	10,686	100%	10,686
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	35,754	70%	25,028
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區 呂嶺路思明工業園	2008年1月	住宅／商用	已完成	12,879	15,397	100%	15,397
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	29,779	100%	29,779
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	112,335	100%	112,335
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台 區丁牆路與玉蘭路的 交匯處	2010年12月	商用／寫字樓 ／酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186

物業	地點	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	應佔總 建築面積 (平方米)
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	437,840	70%	306,488
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	208,042	100%	208,042
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	234,737	100%	234,737
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	96,913	100%	96,913
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	18,966	100%	18,966
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	40,926	100%	40,926
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	已完成	223,589	259,679	100%	259,679
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖里區 五緣灣大橋南側、環灣路 以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	161,705	100%	161,705
小計					2,707,420	1,793,713		1,651,635

物業	地點	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	應佔總 建築面積 (平方米)
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	319,493	100%	319,493
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60%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	2015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68,014 平方米將於2015年12月完成。	51,345	84,256	100%	84,256
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區 道義開發區	2014年12月	住宅／商用	約80%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月獲授予竣工證書。 餘下總建築面積327,931平方 米將於2014年12月完成。	258,297	367,523	100%	367,523
揚州明發江灣城	位於江蘇省揚州市徐莊路 東側，開發東北側，廖 家溝路西側，明成路南側	2014年12月	住宅	約80%的建設工程已完成	158,238	221,533	100%	221,533

物業	地點	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	應佔總 建築面積 (平方米)
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50%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2015年12月完成。	292,487	695,890	100%	695,890
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80%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	2016年12月	工業	約35%的建設工程已完成	520,122	1,560,366	100%	1,560,366
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80%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側，滬宜公路東側	2015年12月	商用	約20%的建設工程已完成	53,779	169,305	100%	169,305
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區臨涇路以北水溝橋	2015年12月	住宅	約40%的建設工程已完成	117,594	268,259	60%	160,955
南京明發智匯城(一期C2)	位於江蘇省南京市高新區軟件園西側	2015年12月	寫字樓	空置	11,244	85,052	90%	76,547
南京明發智匯城(二期A1)	位於江蘇省南京市高新區軟件園西側	2015年12月	寫字樓	空置	12,097	82,126	90%	73,913
南京明發新城金融大廈	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	59,042	401,297	100%	401,297
長沙明發商業廣場	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	928,837	100%	928,837
小計					<u>2,664,570</u>	<u>6,859,810</u>		<u>6,386,534</u>

物業	地點	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	應佔總 建築面積 (平方米)
擁有土地使用權證以供未來發展的物業								
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車站西側	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	103,585	100%	103,585
蘭州明發中科生態城	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
天津濱海明發商業廣場	位於天津塘沽海洋高新技術開發區	2015年12月	商用	空置	209,048	418,096	100%	418,096
南京明發財富中心	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／寫字樓	空置	56,694	283,470	100%	283,470
小計					<u>2,011,297</u>	<u>2,885,094</u>		<u>2,071,288</u>

物業	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團的 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
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
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2015年12月	住宅／商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072
洪六公路重建工程物業	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
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄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
位於南京浦口的新物業	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南，財八路東側	2016年12月	住宅	空置	115,876	185,402	100%	185,402
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2016年12月	商用	空置	13,710	32,905	40%	13,162
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2016年12月	商用	空置	16,110	38,663	40%	15,465
南京中瑞G08地塊	位於江蘇省南京市江浦路沿山路以南	2016年12月	住宅	空置	32,787	59,016	100%	59,016
廣安明發城市綜合體項目(GC2013-45地塊)	位於四川省廣安市中橋組團	2016年12月	住宅／商用	空置	76,153	304,612	100%	304,612
廣安明發城市綜合體項目(岔馬路B1-1地塊)	位於四川省廣安市廣安區濱江路	2016年12月	住宅／商用	空置	76,363	305,452	100%	305,452
小計					675,087	2,203,299		2,160,358
合計土地儲備					8,058,374	13,741,916		12,269,815

附註：

1. 已完成物業指已於2014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2014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：

物業	地點	現有用途	應佔總 建築面積 (平方米)	與租戶的 租賃年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路 西北側	商用	103,096	8-20年	70%-100%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭 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村	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	10-15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%
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	131,248	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	44,869	15年	100%

物業	地點	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
天津濱海明發商業 廣場	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	商用	62,631	在建中	100%
長沙市望城區濱水新 城商業中心物業	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商用	70,742	在建中	100%
			<u>1,028,198</u>		

收購框架協議

於2014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11項諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。所有諒解備忘錄於2013年或2013年前簽署。該等諒解備忘錄並無法定約束力，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更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	地點	諒解備忘錄	土地面積 (平方米)	總建築	附註
		日期		面積 (平方米)	
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)

項目名稱	地點	諒解備忘錄 日期	總建築		附註
			土地面積 (平方米)	面積 (平方米)	
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	
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	
總計			<u>9,019,508</u>	<u>22,646,270</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。該等土地分別位於淮安威海東路、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開發區。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開發區。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。其中一幅土地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。

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

本集團以堅實基礎及多元化而均衡的物業組合穩守於疲弱的房地產市場中。本集團在其土地儲備中維持均衡的住宅及商用物業比例，於2014年6月30日分別佔33.4%及40.9%。為確保穩定的收入來源，來自物業銷售的收入將由超過20個項目產生，以避免過分依賴於任何一個單一項目。本集團透過撥出旗下部分商業廣場作為投資物業以提供穩定的資金流，於2014年上半年所得的出租收入及物業管理費合共約人民幣1.59億元，較2013年同期上升22.3%。本集團預期該收入來源會平穩增長。

本集團將採取一如既往的審慎土地收購策略，持續以合理成本物色高潛力土地來豐富其土地儲備。本集團土地儲備之應佔總建築面積由截至2013年12月31日約10.7百萬平方米上升15.0%至截至2014年6月30日約12.3百萬平方米。該等土地儲備將足以應付未來五至六年的預期增長。

就再融資而言，本集團於2014年1月以約17.2億港元的內部資金及銀行貸款全數贖回於2015年到期的可換股債券，其為於2010年以私募方式向華平投資發行的債券。本集團的債務組合大部份以銀行貸款為主，而非來自資本市場的融資，此架構有助本集團以更高效及更注重成本的方式處理融資。

作為成熟而具悠久歷史的開發商，本集團自2014年5月獲選納入摩根士丹利資本國際指數(「MSCI」)全球小型股指數中的MSCI中國指數內，足以證明本集團的表現於該市場廣受正面的認可。本集團憑藉現有的優勢，並預期中國各城市將出現更多扶持性的住房政策，對房地產行業繼續保持樂觀，並堅信本行業為國家經濟中一個最重要的支柱之一。

資本承擔

於2014年6月30日，本集團的合約資本承擔約人民幣74.827億元(2013年12月31日：約人民幣54.592億元)，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。

購買、出售或贖回上市證券

根據2016年債券的條款及條件內的強制認購期權，本公司於2014年3月10日支付12,457,000港元贖回所有(於新加坡交易所上市)餘下本金總額為11,000,000港元的2016年債券。詳情可參考本公司日期為2014年2月7日之公告。除上述者外，於截至2014年6月30日止六個月，本公司及任何其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司或其附屬公司之任何上市證券。

結算日後事項

由結算日(即2014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2014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2014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的企業管治守則（「**企業管治守則**」），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2014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，2014年8月22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