



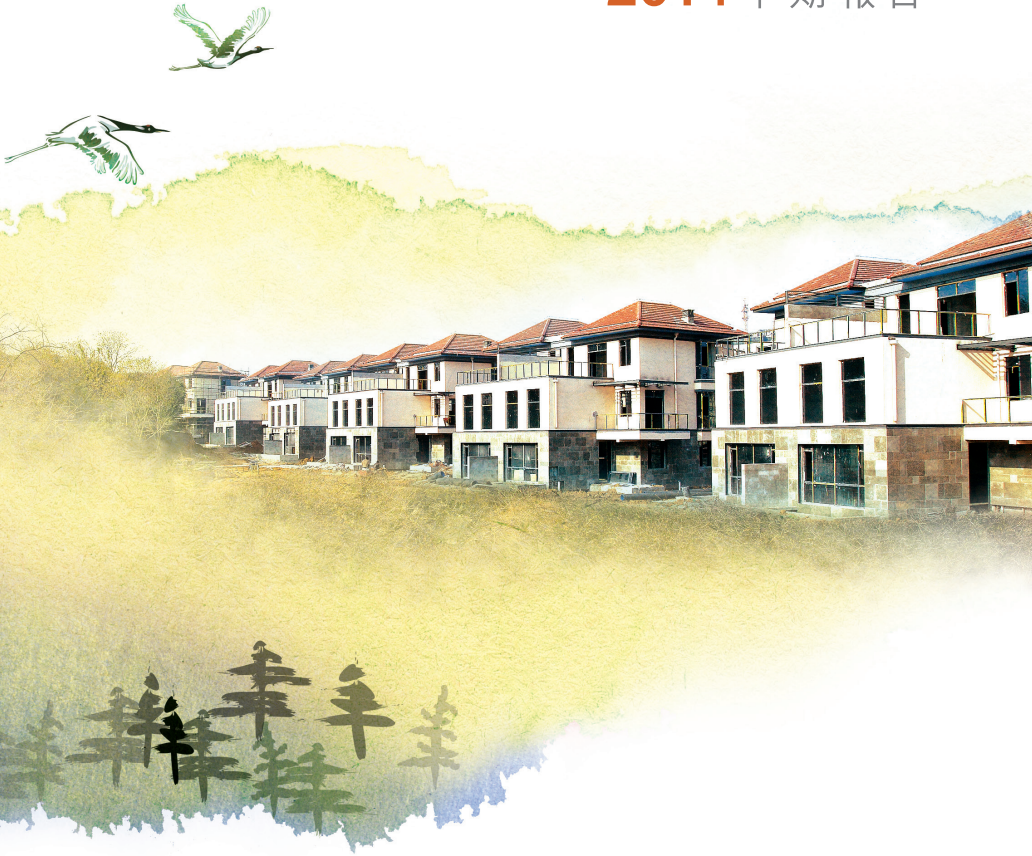
明发集团
MINGFA GROUP

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

2014 中期報告







目錄

公司資料	02
財務概要	04
管理層討論及分析	05
上市規則規定的額外資料	21
簡明綜合中期財務報表	
• 簡明綜合資產負債表	31
• 簡明綜合收益表	33
• 簡明綜合全面收益表	34
• 簡明綜合權益變動表	35
• 簡明綜合現金流量表	36
• 簡明綜合中期財務報表附註	37

公司資料

董事會

執行董事

黃煥明先生(主席)

黃慶祝先生

黃連春先生

黃麗水先生

獨立非執行董事

戴亦一先生

屈文洲先生

劉建漢先生

公司秘書

潘永存先生(FCCA)

審核委員會

屈文洲先生(委員會主席)

戴亦一先生

劉建漢先生

提名委員會

戴亦一先生(委員會主席)

屈文洲先生

劉建漢先生

薪酬委員會

屈文洲先生(委員會主席)

戴亦一先生

劉建漢先生

授權代表

黃煥明先生

潘永存先生(FCCA)

註冊辦事處

Offshore Incorporations (Cayman) Limited

Floor 4, Willow House

Cricket Square, P O Box 2804

Grand Cayman KY1-1112

Cayman Islands

中華人民共和國(「中國」)

總辦事處

中國

江蘇省

南京市浦口區

濱江大道1號

明發濱江新城

香港主要營業地點

香港

九龍

尖沙咀

科學館道1號

康宏廣場

南座23樓6-8室

本公司網頁

<http://ming-fa.com>

於香港聯合交易所有限公司 (主板)的股份代號

846

公司資料

主要股份過戶及登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

香港法律顧問

普衡律師事務所
香港
中環
花園道1號
中銀大廈21-22樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈22樓

公關顧問

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司
香港
夏慤道18號
海富中心第1期2402室

財務概要

未經審核
截至6月30日止六個月

	2014年	2013年	增幅／ (降幅) 百分比
收益(人民幣百萬元)	1,525.5	2,886.2	(47.1%)
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	352.7	510.3	(30.9%)
每股基本盈利(人民幣分)	5.8	8.4	(31.0%)
每股攤薄盈利(人民幣分)	5.3	7.0	(24.3%)
每股中期股息(港仙)	零	零	

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年同期的比較金額。

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。

管理層討論及分析

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)。



管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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

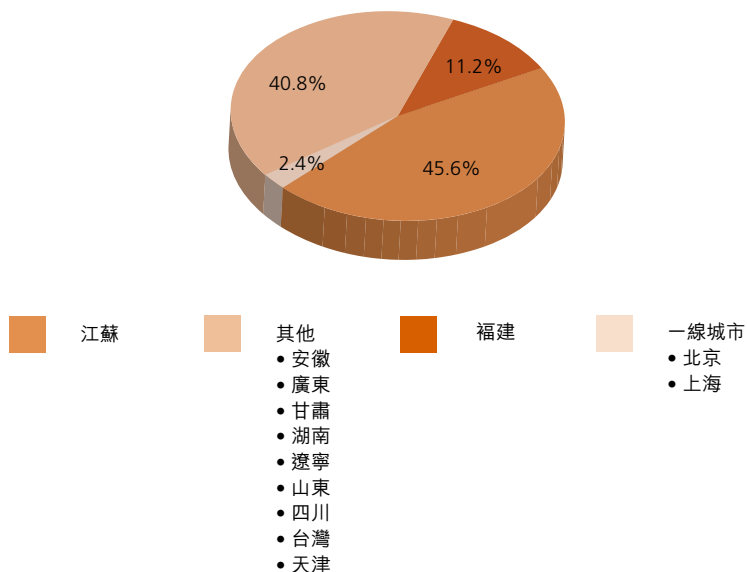
管理層討論及分析

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
總計	50	12.3

按地區劃分的土地儲備總量(截至2014年6月30日)



管理層討論及分析

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			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)	本集團的 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	478	100%	478
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	1,672	100%	1,672
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區呂嶼路環湖里 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北側前埔蓮前 東路	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南側前埔蓮 前路	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嶼路思明工 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 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区丁龍路與玉 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遷橋鎮寺頭村 及塘頭村	2011年12月	住宅／商用／酒店	已完成	216,643	437,840	70%	306,488



管理層討論及分析

物業	地點	實際/估計		狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團的 權益	應佔總 建築面積
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與揚山路交匯處東北角	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西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
洪瀾明發商業中心	位於福建省南安市洪瀾區	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

管理層討論及分析

物業	地點	實際/估計		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)
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
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，開發東路北側，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

管理層討論及分析

物業	地點	實際/估計		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)
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
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 路以北水溝橋以西	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

管理層討論及分析

物業	地點	實際/估計		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)
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
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					2,664,570	6,859,810		6,386,534
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	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					2,011,297	2,885,094		2,071,288

管理層討論及分析

物業	地點	實際/估計		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)
		完成日期	物業種類		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駱八路東側沿山路以南	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

管理層討論及分析

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区丁藩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%

管理層討論及分析

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東側、水仙大街北側、六號路西側、新浦路南側	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礄山路交匯處東北角	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%
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%
			1,028,198		

管理層討論及分析

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	
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	

管理層討論及分析

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	附註
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			9,019,508	22,646,270	

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

除本報告披露外，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。

管理層討論及分析

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40.9%及33.4%。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。

上市規則規定的額外資料

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2014年6月30日，本公司已發行總股本為6,093,451,026股普通股。

於2014年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置的登記冊所記錄的權益及淡倉，或在其他情況下根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄十所載列的上市發行人董事證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉如下：

本公司：

董事姓名	權益性質	普通股總數 ^(附註1)	佔本公司權益 概約百分比
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股(L)	0.22%
黃煥明先生 ^(附註2·3)	受控制公司的權益	5,086,500,000股(L)	83.47%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 披露的權益指由銀誠有限公司持有的本公司權益。銀誠有限公司由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、日新控股有限公司及華運集團有限公司分別以55%、15%、15%及15%比例所全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，興盛集團有限公司被視為擁有銀誠有限公司目前擁有本公司的相同權益。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本的100%權益，因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為擁有本公司該等股份的權益。
- (3) 本公司於2014年8月12日再次提交若干權益披露表格(「權益披露表格」)以修正於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/di/di.htm>)及2012年及2013年之中期報告及年度報告所作出的不正確披露，所有涉及股份為好倉，並無淡倉。

上市規則規定的額外資料

相聯法團 — 銀誠有限公司：

董事姓名	權益性質	相聯法團 普通股總數	佔相聯法團權 益概約百分比
黃煥明先生	受控制公司的權益 ^(附註1)	6,050股	55.00%
黃慶祝先生	受控制公司的權益 ^(附註2)	1,650股	15.00%
黃連春先生	受控制公司的權益 ^(附註3)	1,650股	15.00%
黃麗水先生	受控制公司的權益 ^(附註4)	1,650股	15.00%

附註：

- (1) 披露的權益指由黃煥明先生透過直接及全資擁有的公司興盛集團有限公司所持有的相聯法團權益。
- (2) 披露的權益指由黃慶祝先生透過直接及全資擁有的公司朝達控股有限公司所持有的相聯法團權益。
- (3) 披露的權益指由黃連春先生透過直接及全資擁有的公司日新控股有限公司所持有的相聯法團權益。
- (4) 披露的權益指由黃麗水先生透過直接及全資擁有的公司華運集團有限公司所持有的相聯法團權益。

除上文所披露者外，於2014年6月30日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或在其他情況下須根據標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

上市規則規定的額外資料

主要股東

於2014年6月30日，本公司已發行總股本為6,093,451,026股普通股。

於2014年6月30日，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的登記冊的權益或淡倉的有關人士(本公司董事或最高行政人員除外)載列如下：

姓名	權益性質	佔本公司權益	
		普通股總數 ^(附註1)	概約百分比
陳碧華女士 ^(附註2·5)	配偶權益	5,086,500,000股(L)	83.47%
中央匯金投資 有限責任公司 ^(附註3)	受控制公司的權益	587,915,000股(L)	9.65%
中國信達資產管理 股份有限公司 ^(附註3·4)	受控制公司的權益	1,246,094,000股(L)	20.45%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於黃煥明先生被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益，反之亦然。本公司的控股股東黃煥明先生及陳碧華女士均：(i)向下文附註(3)及附註(4)所述票據持有人抵押以銀誠有限公司名義登記的合共1,246,094,000股股份(相當於本公司已發行股本的約20.45%)；及(ii)根據2013年5月簽訂的一份融資協議，向海通國際財務有限公司抵押以銀誠有限公司名義登記的合共300,000,000股股份(相當於本公司已發行股本的約4.92%)。
- (3) 中央匯金投資有限公司及中國信達資產管理股份有限公司均被視為於587,915,000股股份中擁有權益，其中，信達國際證券有限公司作為證券代理根據銀誠有限公司以信達國際證券有限公司為受益人於2012年5月就本公司的587,915,000股股份進行的股份質押為三名票據持有人持有權益。

上市規則規定的額外資料

- (4) 根據銀誠有限公司於2013年12月以信達國際證券有限公司為受益人簽立的股份質押(涉及本公司658,179,000股股份)·中國信達資產管理股份有限公司被視為持有信達國際證券有限公司以抵押代理身份為十二名票據持有人658,179,000股股份之權益。
- (5) 本公司於2014年8月12日重新提交若干權益披露表格以修正於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/di/di/htm>)及2012年及2013年之中期報告及年度報告所作出的不正確披露,所有涉及股份為好倉,並無淡倉。

除上文所披露者外,於2014年6月30日,概無人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露,或根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於2009年10月9日根據本公司全體股東的書面決議案採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。於2014年6月30日,概無根據購股權計劃授出購股權。

人力資源及薪酬政策

於2014年6月30日,本集團僱用2,557名員工(2013年12月31日:2,445名員工)。員工數量增加主要由於新項目公司招募的員工人數增加所致。截至2014年6月30日止六個月,本集團的未經審核員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣1.024億元(2013年同期:約人民幣8,780萬元),升幅為16.6%。員工成本上漲主要歸因於回顧期間員工數量增加及2014年度薪資上漲所致。員工成本包括底薪及福利開支,當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃、培訓及懷孕保險計劃。為加強員工及本公司之競爭力,本集團為僱員提供各種培訓機會,包括中國金融中心為會計團隊提供之培訓以及就最新集團報告要求及準則進行之其他培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條件聘用,而本集團一般每年對其僱員進行薪酬方案及績效評估一次,而有關評估的結果將應用於年度薪酬評核,以考慮是否發放年度花紅及升遷評估。本集團亦研究其薪酬方案及將之與其同業及競爭對手的薪酬方案比較,並於有必要時作出調整,以便維持其於勞動力市場的競爭能力。

上市規則規定的額外資料

股息政策

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

資本結構

於2014年6月30日，本集團的現金及現金等價物總額(受限制現金除外)約為人民幣6.432億元(2013年12月31日：約人民幣9.712億元)。本集團須於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣71.101億元及人民幣39.390億元(2013年12月31日：分別約為人民幣66.097億元及人民幣20.317億元)。

截至2014年6月30日止六個月的未經審核綜合利息開支(包括資本化融資成本)合計約為人民幣4.391億元(2013年同期：約人民幣4.381億元)。此外，截至2014年6月30日止六個月，未經審核利息金額約人民幣3.953億元(2013年同期：約人民幣3.085億元)已資本化。利息覆蓋率(包括已資本化利息數額)為1.6倍(2013年同期：2.5倍)。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於2014年 6月30日	於2013年 6月30日
毛利率	39.7%	36.5%
經營利潤率	45.2%	37.3%
淨利率	23.0%	17.4%
	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
流動比率	1.20	1.16
總負債與總資產比率	70.4%	68.2%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	104.1%	84.3%
長期銀行貸款及其他借款與總資產比率	10.1%	5.7%
負債比率	47.3%	40.7%

上市規則規定的額外資料

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。

資產抵押

於2014年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣59.623億元(2013年12月31日：約人民幣38.500億元)的投資物業、約人民幣5.707億元(2013年12月31日：約人民幣3.156億元)的樓宇、約人民幣27.606億元(2013年12月31日：約人民幣25.724億元)的土地使用權、約人民幣27.748億元(2013年12月31日：約人民幣11.156億元)的持作出售已完成物業、約人民幣9.848億元(2013年12月31日：約人民幣4.981億元)的發展中物業及約人民幣24.416億元(2013年12月31日：約人民幣11.180億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行融資的擔保。約人民幣0.782億元(2013年12月31日：約人民幣0.105億元)現金存款存於若干銀行限於銀行票據擔保。

擔保及或然負債

於2014年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣46.983億元(2013年12月31日：約人民幣41.476億元)，主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出按揭貸款而出具的擔保。該等擔保將於本集團完成向買家轉移物業所有權後解除。

外匯風險

於2014年6月30日，本集團持有的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)包括人民幣、港元、美元及新台幣，比例分別為95.2%、0.4%、4.3%及0.1%(於2013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的89.4%、0.5%及10.1%)。本集團持有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64.4%、22.3%及13.3%(於2013年12月31日：人民幣、港元及美元佔本集團銀行貸款及其他借款總額的比例分別為61.3%、27.5%及11.2%)。

由於截至2014年6月30日止六個月的本集團銷售額、採購額、銀行貸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主要以人民幣或港元撥付及進行，如有需要，本集團會將港元及美元銀行結餘兌換為人民幣，以降低任

上市規則規定的額外資料

何外匯風險。本集團於截至2014年6月30日止六個月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相對微不足道。

利率風險

於2014年6月30日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣、港元及美元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團就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。

融資及庫務政策

本集團使用由經營活動所產生的現金流量及銀行貸款為其經營、建設及資本開支提供資金；增加土地儲備；解除債務及確保本集團業務持續增長。

信貸政策

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

重大訴訟及仲裁

有關陽澄湖項目的糾紛

於本報告日期，自本公司於2013年年報作出最新披露以來，蘇州工業園區人民法院並無就該上訴作出任何判決。

有關糾紛的詳情，已載入本公司2009年、2010年、2011年、2012年及2013年年報及2010年、2012年及2013年中報。

上市規則規定的額外資料

重大收購或出售附屬公司

截至2014年6月30日止六個月期間，根據本公司日期為2012年3月26日之公告，本集團轉讓所有其於越發投資有限公司之股權予受讓方(定義如下)。根據控股結構，出售事項(定義如下)及明發集團金融投資有限公司因此轉讓予受讓方，據此，明發集團金融投資有限公司為越發投資有限公司之全資附屬公司。

出售事項指由本公司全資擁有附屬公司(「轉讓方」)與本公司的獨立第三方(「受讓方」)於2012年3月26日簽訂的轉讓協議，據此，轉讓方同意轉讓而受讓方同意收購廈門龍翔房地產開發有限公司(「目標公司」)50%股權，總代價為人民幣1,118,440,000元。於悉數收取代價後，轉讓方應透過轉讓於目標公司的50%股權予特別目的投資工具(越發投資有限公司)完成出售事項，並於其後轉讓該特別目的投資工具的全部權益予受讓方或受讓方指定的第三方。

除上述者外，截止2014年6月30日止六個月期間，本集團概無重大收購或出售附屬公司。

就會計目的而言，出售事項被視為於2012年發生。

本公司及其附屬公司之證券交易詳情

明發集團泰州房地產開發有限公司

明發集團財務有限公司於2014年向明發集團泰州房地產開發有限公司的股本進一步注資5千萬美元。注資完成後，明發集團財務有限公司仍為持有明發集團泰州房地產開發有限公司全部權益的唯一股權持有人。

重大投資

截至2014年6月30日止六個月期間，除「管理層討論及分析」章節所披露者外，本集團概無任何重大投資。

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(於新加坡證券交易所有限公司上市)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

上市規則規定的額外資料

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。

可換股債券

本公司已發行可換股債券的詳情載於簡明綜合中期財務報表附註16(a)及(b)。

優先票據

本公司已發行的優先票據的詳情載於簡明綜合中期財務報表附註16(c)。

期後事項

由結算日(即2014年6月30日)起至本報告刊發日期期間，概無事項對本集團構成重大影響。

董事資料變動之披露

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料的變動如下：

自2013年12月起，屈文洲先生獲委任為在上海證券交易所上市的洲際油氣股份有限公司(證券代碼：600759)的獨立董事。由2008年5月至2014年5月，屈文洲先生為於上海證券交易所上市的廈門國際航空港股份有限公司(證券代碼：600897)的獨立董事。

由2008年5月至2014年4月，戴亦一先生為於上海證券交易所上市的廈門國貿集團股份有限公司(證券代碼：600755)的獨立董事。

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，於截至2014年6月30日止六個月期間，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。

上市規則規定的額外資料

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保險計劃。本公司已開展評估和諮詢保險公司，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。

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。

代表董事會

主席

黃煥明

2014年8月22日



簡明綜合資產負債表

於2014年6月30日

	附註	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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	1,557,093	1,521,738
投資物業	6	9,054,809	8,704,268
土地使用權	6	162,904	155,829
無形資產	6	7,176	7,177
聯營公司	8	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	10	20,000	20,000
應收非控制權益款項	13	200,000	265,000
其他應收款項	11	13,986	13,589
其他非流動資產	7	3,132,673	2,245,062
		15,072,116	13,822,037
流動資產			
土地使用權	6	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	11	1,351,709	1,447,959
預繳所得稅		129,783	230,992
應收關聯方款項	12	358,935	53,879
應收非控制權益款項	13	187,056	496,620
受限制現金	14	2,519,730	1,128,500
現金及現金等價物		643,220	971,184
		24,052,384	21,549,434
資產總值		39,124,500	35,371,471

第37至82頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合資產負債表(續)

於2014年6月30日

	附註	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
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	15	536,281	536,281
儲備		10,073,203	9,717,806
於權益的非控制權益		10,609,484	10,254,087
		986,135	988,671
權益總額		11,595,619	11,242,758
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		1,492,059	1,515,479
借款	16	3,939,006	2,031,671
遞延所得稅負債		2,093,015	1,949,336
		7,524,080	5,496,486
流動負債			
貿易及其他應付賬款	19	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	20	392,029	348,209
應付非控制權益款項	13	179,117	160,564
應繳所得稅		1,924,678	2,017,813
借款	16	7,110,100	6,609,730
衍生金融工具	18	6,286	46,230
其他負債及費用撥備	21	6,422	3,714
		20,004,801	18,632,227
負債總額		27,528,881	24,128,713
權益及負債總額		39,124,500	35,371,471
流動資產淨額		4,047,583	2,917,207
資產總值減流動負債		19,119,699	16,739,244

第37至82頁的附註為此等財務報表的組成部分。

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	5	1,525,498	2,886,152
銷售成本	23	(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	22	75,547	58,563
銷售及市場推廣費用	23	(82,855)	(95,594)
行政開支	23	(173,465)	(156,265)
其他經營開支	23	(83,476)	(25,092)
經營利潤		689,481	1,076,253
融資收入	24	7,988	9,758
融資成本	24	(43,792)	(129,653)
融資成本 — 淨額	24	(35,804)	(119,895)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司	8	(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	25	(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	27	5.8	8.4
— 攤薄	27	5.3	7.0
股息	26	—	—

第37至82頁的附註為此等財務報表的組成部分。

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 人民幣千元	2013年 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	352,861	491,501
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)
	352,861	491,501

第37至82頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止六個月

	未經審核			
	本公司權益持有人應佔			
	股本及儲備			
	股本	儲備	非控制權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日的結餘	536,281	9,717,806	988,671	11,242,758
全面收益				
期內利潤	—	352,748	(2,536)	350,212
其他全面收益				
— 貨幣換算差額	—	2,649	—	2,649
期內全面收益總額	—	355,397	(2,536)	352,861
於2014年6月30日的結餘	536,281	10,073,203	986,135	11,595,619
於2013年1月1日的結餘	536,281	8,332,506	972,158	9,840,945
全面收益／(虧損)				
期內利潤	—	510,278	(9,157)	501,121
其他全面虧損				
— 貨幣換算差額	—	(9,620)	—	(9,620)
期內全面收益總額	—	500,658	(9,157)	491,501
與所有人交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	21,599	21,599
於2013年6月30日的結餘	536,281	8,833,164	984,600	10,354,045
全面收益／(虧損)				
期內利潤	—	888,951	(13,758)	875,193
其他全面虧損				
— 貨幣換算差額	—	(4,309)	—	(4,309)
期內全面收益總額	—	884,642	(13,758)	870,884
與所有人交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	9,829	9,829
收購附屬公司	—	—	8,000	8,000
	—	—	17,829	17,829
於2013年12月31日的結餘	536,281	9,717,806	988,671	11,242,758

第37至82頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表

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 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動		
經營(所用)／產生的現金淨額	(693,144)	557,105
已收利息	7,590	9,379
已付利息	(495,294)	(258,656)
已付中國企業所得稅	(62,180)	(238,436)
已付中國土地增值稅	(75,980)	(134,666)
經營活動所用的現金淨額	(1,319,008)	(65,274)
投資活動		
添置物業、廠房及設備以及投資物業	(69,619)	(76,634)
向關連方(作出)／收取的現金墊款淨額	(1,000)	3,000
向第三方收取的現金墊款淨額	104,753	—
收購一間附屬公司，扣除所收購的現金	(357,608)	(10,000)
向聯營公司墊款	(82,829)	(26,335)
向合營企業墊款	(220,831)	—
向一間聯營公司注資	—	(60,560)
收購於一間聯營公司的額外權益的付款	(45,373)	—
銷售投資物業所得款項	56,423	—
添置可供出售金融資產	—	(20,000)
收購合營企業	(1)	—
投資活動所用現金淨額	(616,085)	(190,529)
融資活動		
取得借款	6,243,582	2,748,076
償還借款	(3,865,244)	(2,567,737)
來自非控制權益的現金墊款淨額	1,075	93,270
向關連方(作出)／收取的現金墊款淨額	(7,440)	36,498
向一間合營企業收取的現金墊款淨額	50,000	—
向第三方收取的現金墊款淨額	169,404	374,413
與融資活動有關的受限制現金的增加	(1,391,230)	(509,596)
來自非控制權益的注資	—	21,599
就出售未導致失去控制權的附屬公司的部分權益收取的現金	405,112	—
融資活動產生的現金淨額	1,605,259	196,523
匯率變動對現金的影響	1,870	(3,176)
現金、現金等價物及銀行透支的減少淨額	(327,964)	(62,456)
於1月1日的現金、現金等價物及銀行透支	971,184	664,546
於6月30日的現金及現金等價物	643,220	602,090

第37至82頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合中期財務報表附註

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

2 會計政策(續)

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。
- 香港財務報表準則第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。同時香港財務報表準則第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。



簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

2 會計政策(續)

本集團於2014年採納的修訂及詮釋(續)

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的修訂及詮釋。

3 估算

於編製本中期財務報表時，管理層須作出判斷、估算及假設，而該等判斷、估算及假設會影響會計政策的應用及所匯報的資產與負債、收入及開支金額。實際結果可能有別於該等估算。

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層對應用本集團會計政策及估算不明朗因素的主要資料來源所作出的重大判斷，與應用於本公司截至2013年12月31日止年度的全年綜合財務報表的判斷相同。

4 財務風險管理

本集團的活動令其承擔多項財務風險：市場風險(包括貨幣風險)公允值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預見性，致力減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表規定須予披露的所有財務風險管理資料及披露資料，並應與本集團截至2013年12月31日止年度的全年財務報表一併閱讀。

自2013年結束以來，風險管理部門或任何風險管理政策概無變動。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

4 財務風險管理(續)

(a) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物以及內部產生的銷售所得款項，並透過足夠款額的已承諾信貸融資應付其物業項目的經營需要及承擔。

下表根據於結算日期至合同到期日餘下期間的相關到期組別分析本集團將以淨額基準結算的金融負債。下表所披露的金額為合同未折現現金流量。

	一年內	一至兩年	二至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年6月30日					
借款	7,074,740	1,977,482	1,437,747	540,972	11,030,941
就借款支付的利息(附註)	603,208	209,698	324,283	96,794	1,233,983
貿易及其他應付賬款	7,084,462	—	—	—	7,084,462
應付關聯方款項	392,029	—	—	—	392,029
應付非控制權益款項	179,117	—	—	—	179,117
財務擔保	4,698,270	—	—	—	4,698,270
	20,031,826	2,187,180	1,762,030	637,766	24,618,802
於2013年12月31日					
借款	6,596,933	325,343	1,655,859	72,040	8,650,175
就借款支付的利息(附註)	557,063	154,507	217,698	3,503	932,771
貿易及其他應付賬款	6,670,142	—	—	—	6,670,142
應付關聯方款項	348,209	—	—	—	348,209
應付非控制權益款項	160,564	—	—	—	160,564
財務擔保	4,147,595	—	—	—	4,147,595
	18,480,506	479,850	1,873,557	75,543	20,909,456

附註：就借款支付的利息乃按於2014年6月30日及2013年12月31日持有的借款計算，並未計及未來借款。浮動利息乃分別使用2014年6月30日及2013年12月31日的現行利率估算所得。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

4 財務風險管理(續)

(b) 公允值估算

下表透過估值方法分析按公允值列賬的金融工具。已對不同級別作出如下界定：

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

下表載列本集團於2014年6月30日按公允值計量的金融資產及負債。

	第1級別 人民幣千元	第2級別 人民幣千元	第3級別 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售金融資產	—	—	20,000	20,000
透過損益按公允值列賬的 金融負債 — 衍生金融工具	—	—	6,286	6,286

下表載列本集團於2013年12月31日按公允值計量的金融資產及負債。

	第1級別 人民幣千元	第2級別 人民幣千元	第3級別 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售金融資產	—	—	20,000	20,000
透過損益按公允值列賬的 金融負債 — 衍生金融工具	—	—	46,230	46,230

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

4 財務風險管理(續)

(b) 公允值估算(續)

期內，第1級別、第2級別及第3級別之間並無任何轉讓。期內，估值技術概無變動。

(i) 第1級別金融工具

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

(ii) 第2級別金融工具

並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外交易的衍生金融工具)的公允值採用估值方法釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴主體的特定估計。如計算一金融工具的公允值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2級別。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級別。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

4 財務風險管理(續)

(b) 公允值估算(續)

(iii) 第3級別金融工具

下表列示第3級別工具於截至2014年及2013年6月30日止六個月的變動。

截至2014年6月30日止六個月	可供出售	
	金融資產 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	20,000	46,230
於損益確認的收益	—	(2,464)
贖回可換股債券	—	(37,480)
於6月30日的期末結餘	20,000	6,286
計入損益的報告期內收益總額	—	(2,464)

截至2013年6月30日止六個月	可供出售	
	金融資產 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	—	310,283
添置	20,000	—
於損益確認的收益	—	(18,231)
購回及贖回可換股債券	—	(175,122)
於6月30日的期末結餘	20,000	116,930
計入損益的報告期內收益總額	—	(18,231)

投資物業公允值計量列入第3級別，期內估值技術概無變動。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

5 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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料(續)

(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	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	372,901	943,553	50,062	158,982	—	—	1,525,498
經營利潤/(虧損)	73,320	242,571	(18,337)	422,416	(30,489)	—	689,481
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							350,212
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
投資物業的公允價值收益	—	—	—	345,459	—	—	345,459
衍生金融工具的公允價值收益	—	—	—	—	2,464	—	2,464
贖回2015年及2016年債券收益	—	—	—	—	23,988	—	23,988
淨額	—	—	—	—	23,988	—	23,988
確認為開支的商譽減值	—	1	—	—	—	—	1

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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	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	647,480	2,075,082	33,636	129,954	—	—	2,886,152
經營利潤/(虧損)	369,599	405,381	(25,423)	275,525	51,171	—	1,076,253
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							501,121
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
投資物業的公允價值收益	—	—	—	222,897	—	—	222,897
衍生金融工具的公允價值收益	—	—	—	—	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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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	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
	18,245,844	26,809,252	2,260,540	10,494,648	8,054,713	(27,273,283)	38,591,714
未分配：							
遞延所得稅資產							403,003
預繳所得稅							129,783
資產總值							39,124,500
分部負債	10,131,604	19,001,260	300,402	884,606	9,411,207	(27,273,283)	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							27,528,881

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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	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
	15,781,391	19,532,364	2,052,058	10,231,063	6,708,059	(19,578,500)	34,726,435
未分配：							
遞延所得稅資產							414,044
預繳所得稅							230,992
資產總值							35,371,471
分部負債	8,641,066	13,421,939	218,653	606,539	8,164,236	(19,578,500)	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							24,128,713

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

6 資本開支

	物業、廠房 及設備	土地使用權	投資物業	無形資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日的期初賬面淨值	1,521,738	6,939,543	8,704,268	7,177	17,172,726
添置	57,610	477,487	5,225	—	540,322
收購一間附屬公司	—	94,308	—	—	94,308
土地使用權攤銷資本化至物業、 廠房及設備	247	(247)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至 發展中物業	—	(71,549)	—	—	(71,549)
轉撥至投資物業	—	(41,099)	41,099	—	—
轉撥自遞延政府補助	—	—	(21,493)	—	(21,493)
轉撥至銷售成本	—	(161,192)	—	—	(161,192)
轉撥自持有作銷售的已完成物業 公允值收益	—	—	47,633	—	47,633
公允值收益	—	—	345,459	—	345,459
確認為開支的商譽減值	—	—	—	(1)	(1)
於綜合收益表扣除的折舊/攤銷 出售	(22,499)	(2,513)	—	—	(25,012)
	(3)	—	(67,382)	—	(67,385)
於2014年6月30日的期末賬面 淨值	1,557,093	7,234,738	9,054,809	7,176	17,853,816
相等於：					
非即期		162,904			
即期		7,071,834			
		7,234,738			

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

6 資本開支(續)

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日的期初賬面淨值	519,046	4,773,851	7,952,701	7,184	13,252,782
添置	19,051	878,631	43,667	—	941,349
土地使用權攤銷資本化至 發展中物業	—	(49,979)	—	—	(49,979)
轉撥至投資物業	—	(4,579)	4,579	—	—
轉撥至銷售成本	—	(447,560)	—	—	(447,560)
轉撥自持有作銷售的已完成物業	—	—	131,157	—	131,157
公允值收益	—	—	222,897	—	222,897
確認為開支的商譽減值	—	—	—	(4)	(4)
於綜合收益表扣除的折舊/攤銷 出售	(27,114) (98)	(2,696) —	— —	— —	(29,810) (98)
於2013年6月30日的期末賬面 淨值	510,885	5,147,668	8,355,001	7,180	14,020,734
相等於：					
非即期		39,775			
即期		5,107,893			
		5,147,668			

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

6 資本開支(續)

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年7月1日的期初賬面淨值	510,885	5,147,668	8,355,001	7,180	14,020,734
添置	15,457	2,497,562	119,480	—	2,632,499
土地使用權攤銷資本化至 發展中物業	—	(58,795)	—	—	(58,795)
轉撥至投資物業	—	(218,572)	218,572	—	—
從遞延政府補助轉入	—	—	(123,563)	—	(123,563)
轉撥至銷售成本	—	(424,592)	—	—	(424,592)
轉撥自持有作銷售的已完成物業	1,017,372	—	41,279	—	1,058,651
公允收益	—	—	230,499	—	230,499
確認為開支的商譽減值	—	—	—	(3)	(3)
於綜合收益表扣除的折舊／攤銷 出售	(22,013)	(3,728)	—	—	(25,741)
	37	—	(137,000)	—	(136,963)
於2013年12月31日的期末賬面 淨值	1,521,738	6,939,543	8,704,268	7,177	17,172,726
相等於：					
非即期		155,829			
即期		6,783,714			
		6,939,543			

除按公允價值列賬的投資物業外，上述全部項目均以歷史成本減折舊／攤銷及減值虧損列賬。投資物業於2014年6月30日及2013年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按現有用途基準進行重估。

無形資產包括收購所產生的商譽，大部分與此等已收購業務的物業有關。商譽於相關物業售出或轉撥至投資物業時減值。該等商譽減值已計入綜合收益表的其他經營開支內。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

7 其他非流動資產

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
土地使用權的預付款項及按金(附註(a))	3,008,842	2,120,092
收購附屬公司的預付款項(附註(b))	33,000	33,000
使用權已轉讓的物業的未攤銷開發成本(附註(c))	90,830	91,970
	3,132,673	2,245,062

附註：

- (a) 本集團已就收購若干土地使用權支付預付款項及按金，但尚未獲得有關土地使用權的所有權證。
- (b) 根據本集團與一名第三方於2010年1月訂立的股權轉讓協議，本集團同意以現金代價約人民幣42,544,000元，收購一間於中國成都成立的公司的全部股權。於2010年，本集團已支付人民幣33,000,000元作為預付款項，收購事項於2014年6月30日尚未完成。
- (c) 本集團已與受讓人訂立若干「房屋使用權轉讓」協議，向受讓人出讓佔用及使用協議內所述有關物業的權利，年期由物業交付日期起計至本集團於該等物業所在土地的50年使用權期限屆滿日止。受讓人同意就整個年期向本集團支付預付所得款項作為代價。根據相關中國法規，該等協議僅可視作為期20年的經營租約。由於不能可靠確定於該等協議內訂明由首20年完結起至50年期限屆滿止的期限，該餘下期間內的風險及回報不可視作已轉移至受讓人，故該等協議不可視作融資租賃。因此，預付所得款項乃於該等協議所規定整個出讓年期內按直線法確認為收入，於2014年6月30日未攤銷結餘為人民幣149,890,000元(2013年12月31日：人民幣151,692,000元)，乃入賬列作流動負債下的來自客戶的預付款。該等物業的成本於完成後自物業、廠房及設備下的在建資產轉撥至其他非流動資產，其後於直至本集團所持有關土地使用權50年期限屆滿日止期間按直線法於綜合收益表內攤銷。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

8 聯營公司

	截至2014年 6月30日 止六個月 人民幣千元
期初結餘	210,435
添置(附註)	45,373
應佔業績	
— 期內虧損	(1,227)
應佔其他全面收益	
— 貨幣換算差額	2,630
期末結餘	257,211

附註：

於2012年3月27日，本集團以現金代價人民幣103,000,000元收購長春世茂明發房地產開發有限公司(「世茂明發」)(前稱為長春世茂科瑞置業有限公司)的25%股權。該公司為在中國註冊成立的非上市實體。

於2014年3月31日，本集團以現金代價人民幣45,373,000元進一步收購世茂明發的12.5%股權。

以下為本集團應佔聯營公司業績以及聯營公司的綜合資產(包括商譽)及負債總額：

實體名稱	資產		負債		除稅後 所持權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	虧損	百分比
於及截至2014年						
6月30日止六個月						
鈞濠有限公司	62,409	10,581	3,108	(436)	33.33	
世茂明發	246,556	100,573	—	(142)	37.50	
明發通信	72,532	13,132	—	(649)	49.00	
	381,497	124,286	3,108	(1,227)		

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同經營

於2002年11月8日，本集團與第三方寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)訂立一份共同經營合同(「主協議」)，以聯合獲取一個位於廈門的項目的土地使用權以及發展、銷售、持有及經營該等物業。該共同經營並不涉及成立公司。根據主協議，雙方共同負責項目的規劃、設計及建造，且本集團與寶龍分別根據議定的70%及30%的比例按組合基準分佔整個項目的經營業績。本集團因此按比例在其綜合財務報表內計入70%的資產及負債以及經營業績。下列金額乃本集團分佔該共同經營項目70%的資產及負債以及銷售額及業績。有關金額已計入綜合資產負債表及綜合收益表內。

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產	298,865	295,518
流動資產	591,212	553,541
	890,077	849,059
負債		
非流動負債	168,417	166,772
流動負債	539,263	480,112
	707,680	646,884
資產淨值	182,397	202,175

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同經營(續)

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	17,676	10,274
投資物業公允值收益	6,940	—
開支	(44,394)	(14,247)
扣除所得稅後虧損	(19,778)	(3,973)
按比例於共同經營所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	424,234	477,958
— 財務擔保	96,827	143,191

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

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同經營(續)

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

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

於2010年11月11日，廈門市中級人民法院(「**法院**」)就以上部分仲裁發出執行通知(「**執行通知**」)及下令(i)本集團轉讓已分配物業的所有權予寶龍；(ii)各方須預先支付該所有權轉讓的稅項。本集團向法院提出抗訴，但於2010年12月27日遭法院駁回。其後，於2011年3月，本集團獲通知以上強制執行程序已予終止。

於2011年3月22日，本集團向廈門仲裁委員會提交了一項額外反訴申請，以釐清部分待決仲裁的事項，包括(1)確認根據主協議的合作性質，並裁決寶龍須根據主協議的原則分配物業及在申請辦理更改所有權登記手續之前，繳付30%的相關稅項作為按金；(2)確認本集團的義務為提交協助所有權轉讓的所需資料；(3)裁令寶龍承擔提早分配物業的所有相關稅項虧損；及(4)裁令寶龍不得將已分配物業用於轉讓、按揭或改變經營現狀。上述反訴仍待進一步審理，尚未作出最終裁決。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

9 共同經營(續)

根據有關主協議、補充協議及部分仲裁的法律詮釋，董事相信本集團與寶龍之間的合作與風險及回報分配基礎與主協議所載相同。擬定解決的所得款項人民幣60,592,000元為無爭議部分，而與轉讓所有權相關的稅項及其他開支的建議付款安排則屬暫時性的解決方案，藉此以寶龍為受益人進行已分配物業的所有權轉讓，惟此並非仲裁申索的最終裁決。同時，隨著執行通知被予以終止，董事相信法院及相關當地國土局及當地稅務局將不再執行該執行通知。

董事認為部分仲裁的裁決及法院的執行通知並不會對本集團產生任何重大財務影響，因此毋需額外計提任何撥備。

於2012年11月15日，為使根據補充協議轉讓予寶龍的已分配物業所有權轉讓生效，本集團與寶龍簽訂一份備忘錄(「**備忘錄**」)，據此，寶龍同意承擔全部相關稅項。

於2012年12月31日，向寶龍轉讓的大部份已分配物業的所有權轉讓已完成。本集團亦已收取寶龍就超出面積支付的所得款項人民幣92,867,000元。

根據備忘錄，分配予本集團的物業公允值較根據本集團於該項目的70%權益計算的先前列報金額所有升值。有關收益已入賬列作2012年本集團於該項目的70%權益的投資物業公允值收益的一部分。

本集團繼續以70%權益的比例基準對該項目的剩餘資產及負債以及其經營業績按比例入賬。儘管可能發生其他事件，致令在最終釐定損益及該項目的資產及負債時本集團無法維持其70%權益，但董事認為與寶龍組建的共同經營採用此會計處理乃屬適當。因此，於各報告日期本集團於該項目中的權益將須涉及估計及判斷，且或會在需要作出調整的期間對先前呈報的金額作出調整。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

10 可供出售金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	20,000	—
添置	—	20,000
年末結餘	20,000	20,000
減：非即期部分	(20,000)	(20,000)
即期部分	—	—

可供出售金融資產指於一間中國新成立股份有限公司的10%權益投資，該公司從事小額貸款業務。該權益投資按公允值列賬。於2014年6月30日，金融資產的公允值與投資成本並無重大變動。

11 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2014年	2013年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	341,765	298,733
減：貿易應收賬款減值撥備	(48,890)	(49,136)
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(附註(c))	176,073	280,826
有關出售一間合營企業的應收款項(附註(d))	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	192,662	169,443
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	1,365,695 (13,986)	1,461,548 (13,589)
即期部分	1,351,709	1,447,959

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

11 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

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：

- (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：

	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	54,481	46,854
	341,765	298,733

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)。

- (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) 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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

12 應收關連方款項

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
控股股東控制的公司		
興盛集團有限公司	106	105
華運集團有限公司	50	50
朝達控股有限公司	50	50
日新控股有限公司	50	50
運訊國際有限公司	25	25
隆福集團有限公司	29	28
廈門市明發物業發展有限公司	614	645
共同董事		
明發集團南京千秋業水泥製品有限公司 (「南京千秋業」)	2,692	667
聯營公司		
鈞濠有限公司	11,388	9,759
長春世茂明發房地產開發有限公司	100,500	42,500
南京軟件谷明發通信科技發展有限公司	22,600	—
合營企業		
Powerland Holding Limited	220,831	—
	358,935	53,879

於2014年6月30日，除應收南京千秋業的款項人民幣2,692,000元(2013年12月31日：人民幣667,000元)屬貿易性質外，應收關聯方款項均屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

應收關聯公司款項的賬面值與其公允值相若。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

13 與非控制權益的往來結餘

除應收南京軟件谷發展有限公司(「南京軟件谷」)合共人民幣367,036,000元(以協定利率計息)外，與非控制權益的往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期，且屬非貿易性質。應收南京軟件谷人民幣200,000,000元之非流動應收款項預期將於2016年前悉數清償，其公允值乃按利用市場利率貼現的現金流量之基準計算，計入公允值架構第2級別。

14 受限制現金

於2014年6月30日，本集團約人民幣2,441,556,000元(2013年12月31日：人民幣1,118,000,000元)的現金受限制，並存入若干銀行主要用作若干銀行借款的擔保。

於2014年6月30日，本集團約人民幣78,174,000元(2013年12月31日：人民幣10,500,000元)的現金受限制，並存入若干銀行用作發行銀行承兌匯票的擔保。

15 股本

本公司股本的詳情如下：

	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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

16 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

借款變動的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期初結餘	8,641,401	7,187,835
增加借款	6,243,582	2,140,908
償還借款	(2,499,587)	(1,293,059)
優先票據	7,392	632,904
可換股債券 — 負債部分	(1,343,682)	(1,030,602)
期末結餘	11,049,106	7,637,986

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

16 借款(續)

於2014年6月30日，本集團若干借款人民幣4,722,988,000元(2013年12月31日：人民幣3,986,323,000元)以其土地使用權(附註17)、發展中物業(附註17)及持作銷售的已完成物業(附註17)作擔保。

於2014年6月30日，本集團若干借款人民幣2,557,613,000元(2013年12月31日：人民幣1,077,151,000元)以其建築物(附註17)及投資物業(附註17)作擔保。

於2014年6月30日，本集團若干借款人民幣2,343,121,000元(2013年12月31日：人民幣1,268,086,000元)以其受限制現金(附註14，附註17)作擔保。

於2014年6月30日，本集團若干借款人民幣359,939,000元(2013年12月31日：人民幣340,106,000元)由控股股東、銀誠有限公司(由控股股東控制)及興盛集團有限公司(由其中一位控股股東黃煥明先生全資擁有)擔保。

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

16 借款(續)

附註(續):

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

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。

於綜合資產負債表確認的2015年債券計算如下：

	人民幣千元
於2013年12月31日的負債部分	1,335,104
利息開支(附註24)	7,343
贖回可換股債券	(1,343,295)
匯兌虧損	848
於2014年6月30日的負債部分	—

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

16 借款(續)

附註(續):

(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港元於新加坡證券交易所有限公司上市的可換股債券。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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

16 借款(續)

附註(續):

(b) 於2011年5月23日發行的可換股債券(「2016年債券」)(續)

於綜合資產負債表確認的2016年債券計算如下:

	人民幣千元
於2013年12月31日的負債部分	8,578
利息開支(附註24)	250
贖回可換股債券	(8,870)
匯兌虧損	42
於2014年6月30日的負債部分	—

(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美元於聯交所上市的優先票據。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	103.3125%

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

16 借款(續)

附註(續):

(c) 於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)(續)

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述提早贖回權:

- (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。

按以下方式計算於綜合資產負債表確認的2018年票據如下:

	截至2014年 6月30日 止六個月 人民幣千元
期初結餘	626,053
利息開支(附註24)	42,414
已付票息	(40,473)
匯兌虧損	5,451
期末結餘	633,445

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

17 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
	15,572,895	9,480,117

18 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
	6,286	46,230

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22)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

18 衍生金融工具(續)

附註(續):

(a) (續)

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23)。

(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。

19 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
	7,084,462	6,670,142

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
	4,261,422	4,071,332

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

19 貿易及其他應付賬款(續)

附註(續):

(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
	2,655,548	2,384,808

- (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，並須於接獲貸款人要求時償還除外。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

20 應付關聯方款項

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
控股股東		
黃煥明先生	141,191	146,771
合營企業		
泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	250,838	200,838
聯營公司		
南京軟件谷明發通信科技發展有限公司	—	600
	392,029	348,209

應付關連方款項乃屬非貿易性質、為無抵押，免息及無固定還款期。

應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

21 其他負債及費用撥備

	截至2013年		
	12月31日		
	止年度		
	截至6月30日止六個月		
	2014年	2013年	2013
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	3,714	15,017	15,017
增加/(撥回)撥備	12,288	5,811	(2,822)
期/年內已動用	(9,580)	(6,528)	(8,481)
期末結餘	6,422	14,300	3,714
相等於：			
已撥備金額	80,223	76,568	67,935
已動用金額	(73,801)	(62,268)	(64,221)
賬面淨值	6,422	14,300	3,714

其他負債及費用撥備分析如下：

	於6月30日		於12月31日
	2014年	2013年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
延遲交付物業撥備	6,422	14,300	3,714

有關金額指就客戶追究本集團延遲交付物業而作出的撥備。撥備支出於綜合收益表中確認，並須定期按估算基準進行檢討。預期未來12個月將動用人民幣6,422,000元。經考慮適當的法律意見後，董事認為，延遲交付物業的結果不會導致超出於2014年6月30日所撥備金額的任何重大虧損。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

22 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
	75,547	58,563

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

23 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(附註6)	22,499	27,114
土地使用權攤銷(附註6)	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(附註6)	1	4
延遲交付物業撥備(附註21)	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(附註18)	—	11,442
雜項	61,600	31,259
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	1,259,487	2,109,590

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

24 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
下列銀行借款及透支的利息開支		
— 須於五年內全數償還	(261,170)	(174,379)
— 須於五年後全數償還	(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(附註16)	(50,007)	(192,851)
減：資本化利息	395,317	308,487
融資成本	(43,792)	(129,653)
融資成本淨額	(35,804)	(119,895)

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

25 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
	145,883	415,170
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
	154,720	34,322
	300,603	449,492

(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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

25 所得稅開支(續)

(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。

26 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)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

27 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)	5.8	8.4

(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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

27 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

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	323,595	484,156
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)	6,139,397	6,888,732
每股攤薄盈利(人民幣分)	5.3	7.0

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

28 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)	4,698,270	4,147,595

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。

29 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
已授權但未訂約	872,602	285,771
已訂約但未撥備		
— 由本集團發展作銷售用途的物業	1,805,773	581,288
— 土地使用權	5,667,389	4,868,403
	7,473,162	5,449,691

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

29 承擔(續)

(b) 股本投資承擔

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 收購一間位於成都的附屬公司 (附註7(b))	9,544	9,544

(c) 經營租賃承擔

根據有關土地及建築物的不可撤銷經營租賃，本集團的未來最低應付租賃款項總額列示如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
一年內	60,859	45,788
二至五年	133,674	104,870
五年後	57,551	47,236
	252,084	197,894

(d) 應收經營租賃租金

根據有關土地及建築物的不可撤銷經營租賃，本集團的未來最低應收租賃租金總額列示如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
一年內	314,417	310,025
二至五年	1,187,125	1,145,281
五年後	1,667,560	1,919,675
	3,169,102	3,374,981

簡明綜合中期財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

30 關聯方交易

- (a) 除已於本簡明綜合中期財務報表其他地方披露者外，本集團進行了以下主要關聯方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持續交易		
— 向一間關聯公司採購建材(i)	165	7,859

附註：

- (i) 南京千秋業於2008年4月8日被出售前乃本集團的附屬公司。其後，本集團向南京千秋業採購若干建材，而南京千秋業的一名董事亦為本公司董事。

- (b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,309	2,249
退休計劃供款	32	175
	2,341	2,424

31 批准及授權刊發財務報表

本公司董事會已於2014年8月22日批准及授權刊發截至2014年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。