

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2014年12月31日止年度的年度業績公告

業績摘要

2014年本集團經審核綜合收入約為人民幣37.926億元，較2013年減少約39.5%。

2014年本公司權益持有人應佔經審核綜合利潤約為人民幣8.293億元，較2013年減少約40.7%。

於2014年，每股基本及攤薄盈利分別為人民幣13.6分及人民幣13.1分，較2013年分別減少約40.9%及30.7%。

董事會不建議派付截至2014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(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2014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。

綜合利潤表

截至2014年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	3	3,792,610	6,269,093
銷售成本	5	(2,806,662)	(4,067,469)
毛利		985,948	2,201,624
投資物業的公允值收益		1,203,202	453,396
衍生金融工具的公允值收益		6,318	88,931
其他收益	4	147,273	378,674
銷售及市場推廣成本	5	(148,947)	(178,541)
行政開支	5	(370,283)	(330,084)
其他經營開支	5	(71,972)	(33,438)
經營利潤		1,751,539	2,580,562
財務收入	6	36,867	15,921
融資成本	6	(43,792)	(283,031)
融資成本 — 淨額	6	(6,925)	(267,110)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(4,803)	(6,946)
— 合營企業		(2,879)	(3,564)
		(7,682)	(10,510)
扣除所得稅前利潤		1,736,932	2,302,942
所得稅開支	7	(680,772)	(926,628)
年度利潤		1,056,160	1,376,314
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		829,310	1,399,229
非控股權益		226,850	(22,915)
		1,056,160	1,376,314
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	8	13.6	23.0
— 攤薄	8	13.1	18.9
股息	9	—	—

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度利潤	<u>1,056,160</u>	<u>1,376,314</u>
其他全面虧損：		
其後不會被重新分類至損益的項目：		
— 業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估增值， 扣除稅項	5,242	—
其後可能會被重新分類至損益的項目：		
— 貨幣匯兌差額	<u>(5,269)</u>	<u>(13,929)</u>
年度其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(27)</u>	<u>(13,929)</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,056,133</u></u>	<u><u>1,362,385</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	829,283	1,385,300
非控股權益	<u>226,850</u>	<u>(22,915)</u>
	<u><u>1,056,133</u></u>	<u><u>1,362,385</u></u>

綜合資產負債表

於2014年12月31日

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,475,041	1,521,738
投資物業		7,393,525	8,704,268
土地使用權		160,119	155,829
無形資產		7,172	7,177
聯營公司		1,158,636	210,435
合營企業		262,017	264,895
遞延所得稅資產		366,238	414,044
可供出售金融資產		20,000	20,000
應收一名關聯方款項		220,886	—
應收非控股權益款項		—	265,000
其他應收款項	10	14,396	13,589
其他非流動資產		4,043,057	2,245,062
		15,121,087	13,822,037
流動資產			
土地使用權		7,300,146	6,783,714
發展中物業		5,871,966	4,132,947
持作銷售的已完成物業		6,607,124	6,296,805
存貨		9,731	6,834
貿易及其他應收賬款及預付款項	10	1,670,821	1,447,959
預繳所得稅		118,498	230,992
應收關聯方款項		537,505	53,879
應收非控股權益款項		20,428	496,620
可供出售金融資產		117,000	—
受限制現金		2,464,240	1,128,500
現金及現金等價物		732,142	971,184
		25,449,601	21,549,434
資產總值		40,570,688	35,371,471

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本：面值	11	536,281	536,281
儲備		10,547,089	9,717,806
		11,083,370	10,254,087
非控股權益		625,822	988,671
權益總額		11,709,192	11,242,758
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		1,459,979	1,515,479
借款	12	3,984,346	2,031,671
遞延所得稅負債		1,612,630	1,949,336
		7,056,955	5,496,486
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	7,909,370	6,670,142
來自客戶的預付款項		2,902,624	2,775,825
應付關聯方款項		356,700	348,209
應付非控股權益款項		230,453	160,564
應繳所得稅		2,175,776	2,017,813
借款	12	8,217,892	6,609,730
衍生金融工具	14	2,432	46,230
其他負債及費用撥備		9,294	3,714
		21,804,541	18,632,227
負債總額		28,861,496	24,128,713
權益及負債總額		40,570,688	35,371,471
流動資產淨額		3,645,060	2,917,207
資產總值減流動負債		18,766,147	16,739,244

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(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

綜合財務資料乃摘錄自本公司的綜合財務報表，該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。

本財政年度及比較期間的綜合財務報表乃根據前香港公司條例(第32章)的適用規定編製而成。

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2014年採納的香港財務報告準則修訂本及詮釋

下列與本集團的業務有關的香港財務報告準則現有準則之修訂本及詮釋於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」有關抵銷金融資產及金融負債之修訂(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號、第12號及香港會計準則第27號(修訂本)有關投資實體的合併之修訂(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。此等修訂表明眾多基金和類似實體將被免除將其絕大多數附屬公司綜合入賬，而是將其按公允值計入損益計量。此等修訂賦予符合「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之修訂(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。
- 2012年年度改進包括2010年至2012年週期的年度改進項目的變動，此項目對七項準則具有影響，惟僅下列各項對2014年7月1日或之後進行之有關交易生效：
 - 香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」(修訂本)釐清「歸屬條件」的定義，並分別定義「表現條件」及「服務條件」。
 - 香港財務報告準則第3號「業務合併」(修訂本)及連帶對香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」及香港會計準則第39號「金融工具 — 確認及計量」之修訂釐清支付符合金融工具定義的或然代價的責任，並根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」的定義分類為金融負債或權益。所有非權益或然代價(金融及非金融)均於各報告日期按公允值計量，其公允值變動則於損益內確認。

於2014年採納上文所述的香港財務報告準則現有準則的修訂本及詮釋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2014年尚未生效之香港財務報告準則新訂準則及修訂本。本集團正對此等新訂準則及修訂本的影響進行評估，並預期於有關準則及修訂本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，惟本集團尚未能就新的財務報告準則香港財務報告準則第15號「來自與客戶合約之收入」(於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效)作出結論。

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，並有四個(2013年：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保安服務；
- (iv) 物業建設分部從事建築營運業務，為本集團於2014年的新業務。

其他經營分部(主要包括投資控股、製造及銷售傢具等)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、預繳所得稅及可供出售金融資產。

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、衍生金融工具。

(a) 收入

本集團的營業額包括已確認的如下收入：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	624,849	2,014,641
— 住宅	2,271,055	3,828,986
	<u>2,895,904</u>	<u>5,843,627</u>
酒店經營收入	118,241	80,554
租金收入		
— 來自投資物業	234,219	306,859
— 其他	12,512	10,460
物業管理費收入	32,334	27,593
物業建設收入	499,400	—
	<u>3,792,610</u>	<u>6,269,093</u>

(b) 分部資料

截至2014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	物業建設 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
分部收入總額	624,849	2,271,055	121,036	279,065	499,400	—	—	3,795,405
分部間收入	—	—	(2,795)	—	—	—	—	(2,795)
收入	<u>624,849</u>	<u>2,271,055</u>	<u>118,241</u>	<u>279,065</u>	<u>499,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,792,610</u>
經營利潤／(虧損)	<u>106,781</u>	<u>267,378</u>	<u>(31,993)</u>	<u>1,363,038</u>	<u>17,433</u>	<u>28,902</u>	<u>—</u>	<u>1,751,539</u>
融資成本 — 淨額								(6,925)
應佔聯營公司業績	(2,191)	(2,611)	(1)	—	—	—	—	(4,803)
應佔合營企業業績	(770)	(2,109)	—	—	—	—	—	(2,879)
扣除所得稅前利潤								1,736,932
所得稅開支								(680,772)
年度利潤								<u>1,056,160</u>
其他分部資料								
資本及物業發展開支	1,540,438	4,901,528	28,299	6,547	—	—	—	6,476,812
折舊	5,395	12,470	26,569	2,171	—	4,002	—	50,607
土地使用權攤銷計入開支	3,047	3,898	—	—	—	—	—	6,945
投資物業的公允值收益	—	—	—	1,203,202	—	—	—	1,203,202
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	—	6,318	—	6,318
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	—	5	—	—	—	—	—	5

於2014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	物業建設 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	20,156,194	28,639,168	2,295,698	8,073,168	499,400	8,512,244	(29,647,573)	38,528,299
聯營公司	203,983	41,822	—	912,831	—	—	—	1,158,636
合營企業	69,408	190,120	—	2,489	—	—	—	262,017
	<u>20,429,585</u>	<u>28,871,110</u>	<u>2,295,698</u>	<u>8,988,488</u>	<u>499,400</u>	<u>8,512,244</u>	<u>(29,647,573)</u>	<u>39,948,952</u>
未分配：								
遞延所得稅資產								366,238
預繳所得稅								118,498
可供出售金融資產								137,000
資產總值								<u>40,570,688</u>
分部負債	<u>11,397,165</u>	<u>20,306,309</u>	<u>241,989</u>	<u>305,088</u>	<u>217,419</u>	<u>10,048,023</u>	<u>(29,647,573)</u>	<u>12,868,420</u>
未分配：								
遞延所得稅負債								1,612,630
借款								12,202,238
衍生金融工具								2,432
應繳所得稅								2,175,776
負債總額								<u>28,861,496</u>

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
分部收入總額	2,014,641	3,828,986	84,164	344,912	—	—	6,272,703
分部間收入	—	—	(3,610)	—	—	—	(3,610)
收入	<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)
應佔聯營公司業績	(1,645)	(5,301)	—	—	—	—	(6,946)
應佔合營企業業績	(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>

4 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	544	437
匯兌收益淨額	—	105,715
出售附屬公司股權之收益淨額	27,180	—
補償收入(附註(b))	51,187	269,340
贖回2015年及2016年債券之收益淨額	23,988	—
出售物業、廠房及設備之收益淨額	42,650	—
雜項	1,724	3,182
	<u>147,273</u>	<u>378,674</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利潤表的由不同地方政府給予若干附屬公司的其他補貼收入。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) 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2014年向買方收取補償合共人民幣51,187,000元(2013年：人民幣269,340,000元)。該補償為因買方延遲支付收購代價，按買賣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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	231,147	211,957
核數師酬金	2,750	2,750
折舊	50,607	49,127
土地使用權攤銷	6,945	6,424
廣告、宣傳及佣金成本	92,070	132,780
已售物業成本	2,316,660	3,520,411
銷售物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	190,100	328,191
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	84,261	60,064
土地及樓宇的經營租賃開支	47,594	36,041
酒店經營開支	98,633	86,105
慈善捐款	2,021	6,606
辦公室開支	92,547	99,394
專業費用	12,253	10,041
應收賬款減值撥備 (附註10(d))	3,031	2,103
商譽減值	5	7
延誤交付物業撥備增加／(撥回)	18,355	(2,822)
購回及贖回2016年債券之虧損淨額	—	11,442
匯兌虧損淨額	23,398	—
雜項	125,487	48,911
	<u>3,397,864</u>	<u>4,609,532</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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資及薪金	189,540	174,090
退休金成本 — 界定供款計劃	23,115	22,615
其他津貼及福利	18,492	15,252
	<u>231,147</u>	<u>211,957</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
2014年
人民幣千元

2013年
人民幣千元

財務收入

— 銀行存款及向關聯方貸款的利息收入

36,867 15,921

銀行借款的利息開支

— 須於5年內悉數償還

(445,340) (373,925)

— 須於5年後悉數償還

(52,827) (40,098)

其他借款及第三方墊款的利息開支

(175,220) (113,886)

可換股債券及優先票據的利息開支

(92,305) (320,629)

減：資本化利息

721,900 565,507

融資成本

(43,792) (283,031)

融資成本淨額

(6,925) (267,110)

7 所得稅開支

截至12月31日止年度
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

297,520 290,230

— 中國土地增值稅

175,901 427,609

473,421 717,839

遞延所得稅

— 中國企業所得稅

183,836 154,459

— 中國預扣所得稅

23,515 54,330

207,351 208,789

680,772 926,628

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2014年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2013年：無)，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%)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。

(c) 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。

(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，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2014年及2013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	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>829,310</u>	<u>1,399,229</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,093,451</u>	<u>6,093,451</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>13.6</u>	<u>23.0</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2014年及2013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	
	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	829,310	1,399,229
可換股債券利息開支(扣除稅項)	564	31,450
可換股債券匯兌虧損／(收益)		
— 負債部分	890	(55,874)
可換股債券公允值變動		
— 嵌入式衍生工具	(6,619)	(84,997)
購回及贖回2015年及2016年債券之(收益)／虧損淨額	(23,988)	11,442
	<u>800,157</u>	<u>1,301,250</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	6,093,451
就轉換可換股債券作出的調整(千股)	22,784	795,281
	<u>6,116,235</u>	<u>6,888,732</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)		
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>13.1</u>	<u>18.9</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2014年12月31日止年度之末期股息(2013年：零)。

10 貿易及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	623,043	298,733
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(d))	(50,737)	(49,136)
貿易應收賬款 — 淨額	572,306	249,597
動遷成本的按金	2,538	2,755
收購土地之按金	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之應收款項(附註(e))	204,479	204,479
其他應收賬款	326,961	269,382
建築成本的預付款項	210,256	257,016
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	174,554	169,443
	1,685,217	1,461,548
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	(14,396)	(13,589)
即期部分	1,670,821	1,447,959

於2014年及2013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、有關出售股權之應收款項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：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90日內	336,023	74,298
90日以上及1年內	96,314	92,235
1年以上及2年內	121,437	85,346
2年以上	69,269	46,854
	623,043	298,733

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90日內	8,715	5,189
90日以上及1年內	8,115	5,509
	<u>16,830</u>	<u>10,698</u>

於2014年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣16,830,000元（2013年：人民幣10,698,000元）於年度結束後已收回。

於2014年12月31日，人民幣50,737,000元（2013年：人民幣49,136,000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) 貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	49,136	47,461
增加應收賬款減值撥備	3,031	2,103
於年內註銷為不可收回的應收賬款	(1,430)	(428)
	<u>50,737</u>	<u>49,136</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2013年1月1日、2013年12月31日及2014年12月31日	0.1	<u>12,000,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	
已發行及繳足：				
於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年12月31日	0.1	<u>6,093,451,026</u>	<u>609,345,103</u>	<u>536,280,877</u>

12 借款

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	7,326,844	4,523,475
可換股債券(附註(a)及(b))	—	1,343,682
優先票據(附註(c))	631,725	626,053
其他借款 — 有抵押	566,000	180,000
	8,524,569	6,673,210
減：須於一年內償還的款項	(4,540,223)	(4,641,539)
	3,984,346	2,031,671
計入流動負債的借款	2,165,529	1,368,085
銀行借款 — 有抵押	742,140	600,106
其他借款 — 有擔保及抵押	770,000	—
其他借款 — 無抵押	4,540,223	4,641,539
長期借款的即期部分	8,217,892	6,609,730

(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，在各結算日，負債部分以攤銷成本計量，嵌入式衍生工具以公允值計量。

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，在各結算日，負債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，以現金代價76,453,000港元(相當於人民幣61,915,000元)購回本金總額為70,000,000港元之部分2016年債券。

於2013年6月23日，本公司按債券持有人要求支付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港元之部分2016年債券。贖回之後及於2013年12月31日，2016年債券仍未贖回之本金總額為11,000,000港元。

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)贖回餘下本金額為11,000,000港元的所有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(「2月截止日期」)，本公司發行100,000,000美元的優先票據。2018年票據按年利率13.25%計息，須每半年支付一次。2018年票據自2月截止日期起計五年到期。

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，贖回價相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	<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而非部分2018年票據，贖回價相等於2018年票據本金額的100%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)的贖回價贖回最多2018年票據本金總額的35%；惟每次贖回後必須有不少於在原發行日期原已發行的2018年票據本金總額65%仍未贖回，且贖回須從相關股本發售截止日期起計60日內進行。

2018年票據含有負債部分及上述提前贖回權：

- (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類似評級及按相同條款提供大致相同現金流量，但不包含嵌入式衍生工具的金融工具當時適用之通用市場利率。
- (ii) 提前贖回權被視為並非與主合約密切關連的嵌入式衍生工具。董事認為上述提前贖回權的公允值於債券發行日、2013年12月31日及2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	5,024,787	4,071,332
其他應付賬款(附註(b))	2,698,466	2,384,808
其他應繳稅項	186,117	214,002
	7,909,370	6,670,142

附註：

- (a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90日內	4,710,953	3,920,959
90日以上及一年內	313,834	150,373
	5,024,787	4,071,332

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	4,121	135
收取租戶及客戶的按金	190,357	64,292
來自第三方的墊款(附註(i))	2,059,013	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	96,442	96,138
應付共同經營方寶龍的款項	32,912	22,766
雜項	265,621	222,767
	<u>2,698,466</u>	<u>2,384,808</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54,000,000元(2013年：人民幣68,000,000元)的墊款及曾煥沙先生所作之墊款254,000,000港元(相當於人民幣200,373,000元)(2013年：835,000,000港元，相當於人民幣656,502,000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	
	2014年 人民幣千元	2013年 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))	2,432	2,131
	<u>2,432</u>	<u>46,230</u>

附註：

- (a) 與2015年債券及2016年債券有關的嵌入式衍生工具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港元以及本金額為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負債部份一併處置，導致本集團錄得虧損淨額人民幣11,442,000元(附註5)。

截至2014年12月31日止年度，本公司分別贖回本金額為1,551,580,000港元的所有2015年債券及本金總額為11,000,000港元的未贖回2016年債券，且賬面總值分別為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)的相應嵌入式衍生工具連同負債部分一併處置，導致本集團錄得收益淨額人民幣23,988,000元(附註4)。

- (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2013年12月31日及2014年12月31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3,083,000港元(相當於人民幣2,432,000元)。公允值變動透過損益反映。

業績

於2014年，本集團的經審核綜合收入約為人民幣37.926億元(2013年：約人民幣62.691億元)，較2013年減少約39.5%。於2014年，本公司權益持有人應佔經審核綜合利潤約為人民幣8.293億元(2013年：約人民幣13.992億元)，較上一年減少40.7%。於2014年，每股基本及攤薄盈利分別為人民幣13.6分及人民幣13.1分(2013年：分別為人民幣23.0分及人民幣18.9分)，分別較2013年減少約40.9%及30.7%。

董事會不建議派付截至2014年12月31日止年度之末期股息。

行業回顧

2014年初，房地產市場整體下滑，上半年度陷入低迷。多個城市的房地產量價齊跌，市場積壓存貨，估值受挫，市場氣氛蕭條，行業面臨下行風險。

為扭轉市場表現，中國政府推出多項措施，包括自2014年6月起放寬住房限購政策(「限購」)、於2014年9月放寬限貸，以及中國人民銀行(「中國人民銀行」)於2014年11月下調各項息率。儘管一線城市的限購仍然生效，但市場對改善型及高質素物業的需求增加，使銷售回升的彈性更高。與此同時，二、三線城市的可支配收入增加，顯示人民對房價的承受能力有所提升，市場逆轉勢態樂觀。

在利好財務政策的帶動下，市場情況轉好，宏觀信貸環境更為靈活，融資渠道增多，加上境內貸款要求放寬，種種因素使發展商在去貨緩慢的時期，仍能維持穩健的財務狀況，減少現金流量虧絀。

受惠於政府的調控政策，市場沉積的需求於2014年下半年開始釋放。然而，市場消化市況轉好的消息需時，政府刺激舉措帶來的整體影響於2014年下半年尚未完全呈現，預期環境好轉將持續至2015年，整體市場表現將穩定向好。

業務回顧

銷售及收入

於2014年，本集團收入約為人民幣37.926億元(2013年：約人民幣62.691億元)，較2013年減少39.5%。收入減少主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2013年的787,024平方米減少至2014年的420,664平方米。

於2014年，本集團的毛利約為人民幣9.859億元，較2013年下跌55.2%(2013年：約人民幣22.016億元)。毛利隨收入下跌而下跌。

於2014年，本公司權益持有人應佔經審核綜合利潤由2013年約人民幣13.992億元減至約人民幣8.293億元，較2013年減少約人民幣5.699億元或40.7% (2013年：約人民幣13.992億元)。該減少的主要原因為2014年交付的總建築面積較2013年少。

於2014年，本集團銷售成本為人民幣28.067億元，較2013年減少約31.0% (2013年：約人民幣40.675億元)。銷售成本隨收入減少而減少。

於2014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4,925.7元，較2013年輕微增長約0.8% (2013年：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)。

於2014年，本集團銷售及交付合計總建築面積約420,664平方米，較2013年減少46.6% (2013年：約787,024平方米)。該減少乃由於2014年廈門明發半島祥灣及漳州明發商業廣場交付的物業較少，因為大部分物業已於2013年完全竣工時交付。

於回顧年內，本集團交付並確認為銷售額的物業的平均銷售價格(「平均售價」)為每平方米人民幣6,884.1元，較2013年減少7.3% (2013年：每平方米人民幣7,425.0元)。該減少乃主要由於2014年的住宅物業平均售價下跌5.1%。

於2014年，本集團錄得合約銷售額人民幣18.897億元，總建築面積為291,450平方米 (2013年：分別約為人民幣63.200億元及768,145平方米)。

本集團於2014年交付之物業總建築面積及每平方米平均售價如下：

	銷售收入		已交付總建築面積		平均售價	
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
合肥明發商業廣場	150,027.6	388,459.0	22,165.8	65,566.0	6,768.4	5,924.7
洪瀨明發商業中心	12,535.3	28,232.1	2,908.5	6,820.5	4,309.9	4,139.3
淮安明發商業廣場	114,737.0	214,947.9	33,907.0	66,037.1	3,383.9	3,255.0
南京明發城市廣場	247,984.3	811,476.9	22,150.5	58,260.8	11,195.4	13,928.3
南京明發珍珠泉渡假村	1,396.7	12,472.2	80.8	766.7	17,285.9	16,268.0
南京明發濱江新城	410,247.7	566,332.3	47,689.7	77,666.2	8,602.4	7,291.9
瀋陽明發錦繡華城	299,284.4	0.0	66,894.7	0.0	4,474.0	不適用
泰州明發城市綜合體	12,988.3	137,795.4	3,208.0	33,484.0	4,048.7	4,115.3
無錫明發國際新城	341,353.4	471,279.1	59,569.0	81,893.4	5,730.4	5,754.8
廈門明發海灣渡假村	24,177.3	0.0	1,436.7	0.0	16,828.4	不適用
廈門明發商業廣場	36,249.4	28,164.5	1,154.0	992.3	31,412.1	28,382.9
廈門明發半島祥灣	525,013.1	1,713,070.6	51,372.3	173,983.4	10,219.8	9,846.2
揚州明發江灣城	411,018.8	0.0	59,187.6	0.0	6,944.3	不適用
揚州明發商業廣場	2,168.3	97,622.1	264.5	6,359.9	8,197.7	15,349.7
漳州明發商業廣場	180,456.1	1,085,838.2	26,711.3	159,957.6	6,755.8	6,788.3
鎮江錦繡銀山	59,726.2	159,188.9	14,955.3	42,191.0	3,993.6	3,773.1
其他	66,540.0	128,747.0	7,008.1	13,045.4	9,494.7	9,869.2
	2,895,903.9	5,843,626.2	420,663.8	787,024.2	6,884.1	7,425.0

預售物業

於2014年12月31日，本集團已預售但未向買家交付的總建築面積為410,673平方米(2013年：549,434平方米)。本集團的物業、本集團權益及應佔預售總建築面積詳情如下：

城市	物業	本集團 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%	67,641
合肥	合肥明發商業廣場	100%	21,295
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	4,077
淮安	淮安明發商業廣場	100%	10,810
南京	南京明發城市廣場	100%	2,655
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%	9,977
南京	南京明發商業廣場	100%	4,627
南京	南京明發新城金融大廈	64%	12,956
平涼	平涼明發歐洲城	60%	16,447
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	11,218
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	79,338
無錫	無錫明發國際新城	100%	80,289
無錫	無錫明發商業廣場	70%	2,899
廈門	廈門明發海灣渡假村	100%	4,061
廈門	廈門明發商業廣場	70%	14,088
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	5,817
揚州	揚州明發江灣城	100%	10,596
漳州	漳州明發商業廣場	100%	8,170
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	21,923
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	15,281
總計			410,673

土地儲備概要

於2014年12月31日，本集團的土地儲備增長18.7%至約12.7百萬平方米(2013年：約10.7百萬平方米)，合共包括55個項目(於2013年12月31日有44個項目)。

	項目數目	應佔 總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	19	1.7
發展中項目	14	5.6
未來發展項目	22	5.4
總計	55	12.7

下表概述本集團的土地儲備詳情：

物業名稱	位置	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)
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	14,146	100%	14,146
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	1,418	100%	1,418
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	8,641	100%	8,641
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	34,780	70%	24,346
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
南京明發珍珠泉 渡假村	位於江蘇省南京市浦口區珍珠泉旅遊 渡假區內	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	101,072	100%	101,072
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区丁牆路與 玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用／寫字樓／ 酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186

物業名稱	位置	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)
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	437,470	70%	306,229
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與礮山路交匯處東北角	2011年12月	住宅／商用 ／寫字樓 ／酒店	已完成	176,698	200,952	100%	200,952
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	234,677	100%	234,677
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	90,103	100%	90,103
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	16,678	100%	16,678
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	33,796	100%	33,796
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	250,630	100%	250,630
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖裡五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	160,268	100%	160,268
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	已完成	51,345	54,091	100%	54,091
小計					2,758,765	1,798,234		1,656,559

物業名稱	位置	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120,340平方米 已於2013年12月獲授竣工 驗收證書。餘下總建築 面積284,338平方米將於 2015年12月完成	296,702	316,325	100%	316,325
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2016年12月	商用	約60%的建設工程 已完成	133,110	266,335	100%	266,335
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2015年12月	住宅／商用	總建築面積130,484平方米 已於2014年12月獲授竣工 驗收證書。餘下總建築面 積175,626平方米將於 2015年12月完成	61,222	239,215	100%	239,215
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	2016年12月	住宅／商用	總建築面積332,062平方米 已於2014年12月獲授竣工 驗收證書。餘下總建築面 積217,499平方米將於 2016年12月完成	258,297	316,532	100%	316,532
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	2016年12月	住宅	總建築面積86,052.95平方米 已於2014年12月獲授竣工 驗收證書。餘下總建築面 積135,480.25平方米將於 2016年5月完成	158,238	162,346	100%	162,346
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	2016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	694,608	100%	694,608
漳州龍海明發廣場	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2016年12月	住宅／商用	約90%的建設工程 已完成	78,622	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	2017年12月	工業	總建築面積119,697平方米 已於2014年11月獲授竣工 驗收證書。餘下總建築面 積1,440,669平方米將於 2016年12月完成	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90%的建設工程 已完成	45,414	127,159	100%	127,159

物業名稱	位置	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)
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀路南滬宜公路東	2016年12月	商用	約50%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	2016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12月	住宅／商用	約25%的建設工程 已完成	59,042	401,297	64%	256,830
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	約30%的建設工程 已完成	285,594	928,837	100%	928,837
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2016年12月	商用／寫字樓	約10%的建設工程 已完成	19,909	103,921	100%	103,921
小計					2,380,132	5,832,267		5,580,496
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西站	2017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	2016年12月	工業	空置	41,434	62,151	100%	62,151
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省西南部的魏家莊	2017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	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	2017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
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋陽新區道義開發區	2017年12月	住宅／商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072

物業名稱	位置	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)
漳州龍海明發廣場 (2011G15)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2016年12月	住宅	空置	29,426	88,278	100%	88,278
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2017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	2017年12月	商用	空置	16,110	38,663	40%	15,465
小計					2,224,567	3,465,578		2,608,831
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀨鎮溪霞村	2016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 新項目G88	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以 南，蔡蓓璐東側	2016年12月	住宅	空置	115,876	185,402	100%	185,402
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
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋陽市北新區道義開發區	2017年12月	住宅／商用	空置	260,292	481,946	100%	481,946
瀋陽明發財富中心	位於瀋陽市和平區青年大街	2017年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
漳州龍海明發廣場 (2011G16、 2012G13、 2012G14、 2012G15)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2017年12月	住宅	空置	138,889	248,025	100%	248,025

物業名稱	位置	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)
位於南京浦口的新項目G86	位於江蘇省南京市浦口區江浦街道工業大學與花卉大道夾角處	2017年12月	住宅	空置	72,280	79,508	100%	79,508
位於南京浦口的新項目G07	位於江蘇省浦口區沿山大道以南，南工大東側	2016年12月	商用	空置	31,455	62,911	100%	62,911
位於南京浦口的新項目G11	位於江蘇省浦口區江浦街道東至現狀路，南至江浦二中、北至城南河、西至規劃路	2016年12月	住宅	空置	8,586	25,759	100%	25,759
金寨明發城市廣場	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2017年12月	住宅／商用	空置	105,504	355,900	100%	355,900
小計					1,093,808	2,874,464		2,874,464
合計土地儲備					8,457,272	13,970,541		12,720,350

附註：

1. 已完成物業指已於2014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2014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

下表概述本集團主要持作投資物業詳情：

物業	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	與租戶的 租約年期	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	110,301	8至20年	70%至100%
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	商用	1,123	5至6年	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	14,985	3至9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市思明區蓮前東路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%
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%

物業	位置	現時用途	應佔	與租戶的 租約年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
			總建築面積 (平方米)		
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	138,059	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	47,104	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區	商用	62,631	建設中	100%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商用	70,742	建設中	100%
			821,955		

將於2015年完成的物業

下表為本集團預期將於2015年完成的物業。在完成後，此等物業可供本集團銷售／租賃的總建築面積將合共約為682,699平方米(包括於2014年12月31日已預售的物業)。

物業	預期完成日期	用途	可供銷售／	本集團應佔 的物業權益 百分比
			租賃的 總建築面積 (平方米)	
鎮江錦繡銀山	2015年12月	住宅／商用／酒店	316,325	100%
瀋陽明發錦繡華城	2015年12月	住宅／商用	239,215	100%
北京明發商業廣場	2015年12月	住宅／商用	127,159	100%

收購框架協議

於2014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十三項未完成諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。其中，一項於2014年簽訂，其他於2013年或之前已簽訂。該等諒解備忘錄並無法律約束力，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，該等諒解備忘錄僅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	地盤面積 (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	

項目名稱	地點	備忘錄日期	地盤面積 (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	
金寨明發城市廣場	安徽省金寨市	2014年6月17日	666,670	1,333,340	(6)
總計			<u>9,844,179</u>	<u>24,611,613</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。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。
- (6) 根據2014年12月15日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購一幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為105,504平方米及約355,900平方米。

前景

在市場低迷的週期下，本集團在營運及執行方面均保持審慎警惕。為維持利潤率水平，本集團採取穩定價格策略，保持平均售價，並積極按照最新市況及時調整營銷計劃。長遠而言，本集團將繼續發展多元化的物業組合，並在不同地區增加土地儲備，以擴闊收入基礎及有效減低風險。

本集團的核心慣例之一，乃保留各項物業種類不多於50%。截至2014年12月31日止年度，住宅及商用物業分別佔本集團總應佔總建築面積的48.0%及28.3%。投資物業貢獻穩定租金收入約人民幣2.791億元，租金收入不但有效緩和由房地產銷售市場外圍波動對本集團產生的衝擊，更可為本集團確保穩定收入來源。本集團預期投資物業將表現穩定。此外，回顧年內，新成立的物業建設分部的業務產生約人民幣4.994億元的收入，進一步擴闊本集團的收入基礎。

本集團採取低成本策略，並持續尋求高發展潛力的城市，此乃本集團一直以來的關鍵政策。於回顧年內，本集團將發展在南京浦口區購入的若干土地，並於不久將來將有關土地發展為銷售貢獻的重點項目。此外，於2014年以合資方式進行的海外土地收購包括香港壽臣山道及東涌，以及台灣桃園不但為探索新市場的經濟實用方法，更豐富本集團的海外土地儲備。截至2014年12月31日，累計總應佔土地儲備的總建築面積約為12.7百萬平方米。

就資本市場融資而言，房地產板塊的動盪導致融資成本上漲及投資氣氛黯淡，憂慮眾多發展商。鑒於行業於2014年底開始向好，本集團於2014年12月成功向華融(香港)國際控股有限公司發行6,000萬美元一年期優先票據，顯示投資者對本集團前景抱有信心。有關所得款項用於本集團的主營業務，包括營運資金融資及物業發展。由於本集團的信譽良好，還款能力強，且與銀行建立長期關係，本集團得以較低利息成本獲授優惠銀行貸款。

本集團於2014年全數贖回先前發行的兩批可換股債券，另自2014年5月起獲選為摩根士丹利資本國際指數全球小型股指數的成份股，及自2014年11月起成為滬港通南向交易的合資格股份，以上種種均證明本集團的信譽超卓，並進一步肯定本集團於股票市場的地位及表現。

政府推行多項紓緩措施，如取消限購及中國人民銀行注資，均有助刺激房地產市場興旺及推動國內生產總值增長。現行政策藉由減低利率為境內市場提供清晰正面的方向，促進供應及存貨回復適當水平，打造更理想的銷售前景。

展望全球，儘管各國採取的量化寬鬆政策成效成疑，而美國聯邦儲備預期於2015年下半年或第三季度加息，或會為整個全球市場帶來動盪，但中國房地產市場作為國家經濟的主要支柱之一，預期將溫和增長，本集團對未來數年的行業發展趨勢看法樂觀。

財務審閱與分析

截至2014年12月31日止年度，本集團2014年產生收入約人民幣37.926億元(2013年：約人民幣62.691億元)，較2013年減少39.5%。2014年物業收入減少主要由於已交付總建築面積由2013年的787,024平方米減少至2014年的420,664平方米。各分部收入情況分析如下：

截至12月31日止年度	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			物業建設 (人民幣百萬元)	總計 (人民幣百萬元)	百分比 (減少)/增加
			管理 (人民幣百萬元)	酒店 (人民幣百萬元)				
2014年	624.8	2,271.1	279.1	118.2	499.4	3,792.6	(39.5%)	
2013年	2,014.6	3,829.0	344.9	80.6	—	6,269.1	67.6%	

物業收入佔本集團總收入的76.4%。商用物業收入減少69.0%，主要原因是漳州明發商業廣場的大部分預售單位於2013年完全竣工時已交付，以致交付的商用物業減少，而住宅物業收入減少40.7%，主要由於廈門明發半島祥灣的大部分預售單位於2013年完全竣工時已交付，以致交付的住宅物業減少。

物業投資及管理收入減少19.1%，主要由於2014年出售投資物業。

酒店經營收入由2013年的人民幣0.806億元增加至2014年人民幣1.182億元，增幅為46.7%。此增長主要由於2014年揚州及合肥開設新酒店，貢獻收入合共人民幣0.102億元。

建築業務為2014年新成立的業務分部，產生收入人民幣4.994億元(2013年：無)。

本集團毛利減少與收入減少一致。於2014年，本集團毛利約為人民幣9.859億元，較2013年(2013年：約人民幣22.016億元)減少約55.2%。

於2014年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣8.293億元，較2013年(2013年：約人民幣13.992億元)減少約人民幣5.699億元或約40.7%。利潤減少乃主要由於已交付總建築面積由2013年的787,024平方米減少至2014年的420,664平方米，以致2014年的已確認收入減少。

2014年本集團銷售成本為人民幣28.067億元，較2013年(2013年：約人民幣40.675億元)減少約31.0%。銷售成本隨收入減少而減少。

於2014年，本集團計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,925.7元，較2013年(2013年：計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,888.8元)輕微增長約0.8%。

投資物業及衍生金融工具的公允值收益分別增加165.4%及減少92.9%至人民幣12.032億元及人民幣0.063億元(2013年：分別為人民幣4.534億元及人民幣0.889億元)。投資物業的公允值收益主要由於南京明發國際工業原料城於出售前的估值公允值收益增加，而衍生金融工具的公允值收益減少乃由於2014年初贖回2015年債券。

其他收益由2013年的人民幣3.787億元減少61.1%至2014年的人民幣1.473億元。其他收益減少乃由於人民幣貶值以致匯兌收益減少。

本集團於2014年的出售、一般及行政開支以及其他經營開支為人民幣5.912億元，較2013年增加約9.1%(2013年：約為人民幣5.421億元)。額外行政開支乃為新成立的項目公司而產生。

本集團於2014年的淨融資成本減少97.4%至人民幣0.069億元(2013年：約為人民幣2.671億元)。該減少乃由於本集團以利息成本較低的借貸取代利息成本較高的借貸。與此同時，大部分利息開支已於2014年資本化。

資本架構

於2014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)合共約人民幣7.321億元(2013年12月31日：約人民幣9.712億元)。本集團的受限制現金為人民幣24.642億元(2013年12月31日：人民幣11.285億元)。本集團應於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣82.179億元及人民幣39.843億元(2013年12月31日：分別約人民幣66.097億元及人民幣20.317億元)。

總利息開支包括已資本化利息開支約人民幣7.657億元(2013年：約人民幣8.485億元)。此外，金額約人民幣7.219億元的利息(2013年：約人民幣5.655億元)於2014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	
	2014年	2013年
毛利率	26.0%	35.1%
經營利潤率	46.2%	41.2%
淨利率	27.8%	22.0%
股本回報率	7.5%	13.7%
流動比率	1.17	1.16
利息覆蓋率 ⁽¹⁾	2.3倍	3.0倍
總負債與總資產比率	71.1%	68.2%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	110.1%	84.3%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	9.8%	5.7%
負債比率 ⁽²⁾	49.5%	40.7%

(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2014年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣41.454億元(2013年12月31日：約人民幣38.500億元)的投資物業、約人民幣5.552億元(2013年12月31日：約人民幣3.156億元)的樓宇、約人民幣31.668億元(2013年12月31日：約人民幣25.724億元)的土地使用權、約人民幣27.349億元(2013年12月31日：約人民幣11.156億元)的持作銷售的已完成物業、約人民幣9.516億元(2013年12月31日：約人民幣4.981億元)的發展中物業、約人民幣0.500億元(2013年12月31日：無)的可供出售金融資產、約人民幣2.687億元(2013年12月31日：無)的其他非流動資產及約人民幣24.586億元(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0.0569億元(2013年12月31日：約人民幣0.105億元)現金存款存放於若干銀行限於作銀行票據擔保。

資本承擔

於2014年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣60.83億元(2013年12月31日：約人民幣54.592億元)，主要為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2014年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣40.055億元(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2014年12月31日，本集團存置的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)包括人民幣、港元及美元，比例分別為92.0%、1.2%及6.8%(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89.4%、0.5%及10.1%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元、美元及新台幣計值，比例分別為63.1%、19.0%、17.2%及0.7%(2013年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額61.3%、27.5%及11.2%)。

由於本集團2014年的銷售額、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2014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2014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、港元及美元計值，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。

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發展。

人力資源

於2014年12月31日，本集團僱用合計2,412名員工(2013年12月31日：2,445名員工)。員工數目並無重大變動。於2014年，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣2.311億元(2013年：約人民幣2.120億元)，增加約9.0%。有關增加主要由於年度薪酬調整。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。

本集團注重人才資本並渴望通過培訓及定期表現審核以提高員工的專業性及競爭性。本集團為會計團隊提供各種培訓，包括關於最新報告要求及準則之培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條文聘用。在實踐上，本集團每年一次對其僱員進行薪酬方案審閱及績效評估，而有關評估的結果將應用於考慮是否發放花紅及升遷評估。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。

企業管治常規

董事認同，為達致向本公司整體股東有效的問責性，在本集團管理架構及內部監控程序引進良好的企業管治元素非常重要。董事會一直努力貫徹良好企業管治，並採用健全企業管治常規。截至2014年12月31日止年度，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所載企業管治守則的所有守則條文。

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所載上市發行人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2014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

於2014年3月10日，本公司已贖回本金總額為11,000,000港元的所有餘下2016年債券連同累計利息，進一步詳情於本公司日期為2014年2月17日的公告披露。

除上文所述者外，於截至2014年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無贖回、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2015年5月29日(星期五)舉行。本公司股東週年大會通告(為通函的一部分)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聯交所網站(<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	: 2015年5月22日(星期五)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	: 2015年5月26日(星期二)至2015年5月29日(星期五)(包括首尾兩日)
股東週年大會日期	: 2015年5月29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17M樓，以供登記。

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2014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2014年年報將適時寄發予本公司股東及刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.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，2015年3月27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