

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2015年6月30日止六個月中期業績公告

#### 財務摘要

截至2015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11.141億元，較2014年同期下降27.0%。

截至2015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0.633億元，較2014年同期下降82.1%。

截至2015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1.0分及人民幣1.0分，分別較2014年同期下降82.8%及81.1%。

董事會不建議派付截至2015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2015年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2014年同期的比較金額。

# 簡明綜合資產負債表

於2015年6月30日

		未經審核 2015年 6月30日 人民幣千元	經審核 2014年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,455,774	1,475,041
投資物業		7,642,164	7,393,525
土地使用權		153,828	160,119
無形資產		7,169	7,172
聯營公司		1,185,303	1,158,636
合營企業		—	262,017
遞延所得稅資產		372,067	366,238
可供出售金融資產		20,000	20,000
應收一名關連方款項		226,941	220,886
其他應收款項	4	14,620	14,396
其他非流動資產		3,996,054	4,043,057
		<u>15,073,920</u>	<u>15,121,087</u>
<b>流動資產</b>			
土地使用權		8,731,944	7,300,146
發展中物業		7,535,063	5,871,966
持作銷售的已完成物業		6,605,502	6,607,124
存貨		8,909	9,731
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	1,956,155	1,670,821
預繳所得稅		138,167	118,498
應收關連方款項		361,194	537,505
應收非控制權益款項		20,478	20,428
可供出售金融資產		100,000	117,000
受限制現金		2,746,024	2,464,240
現金及現金等價物		1,560,361	732,142
		<u>29,763,797</u>	<u>25,449,601</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>44,837,717</u></u>	<u><u>40,570,688</u></u>

		未經審核 2015年 6月30日 人民幣千元	經審核 2014年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	5	536,281	536,281
儲備		10,609,305	10,547,089
		<u>11,145,586</u>	<u>11,083,370</u>
<b>於權益的非控制權益</b>		<u>686,703</u>	<u>625,822</u>
<b>權益總額</b>		<u>11,832,289</u>	<u>11,709,192</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助		1,456,262	1,459,979
借款	6	5,924,047	3,984,346
遞延所得稅負債		1,611,445	1,612,630
		<u>8,991,754</u>	<u>7,056,955</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	9	9,331,202	7,909,370
來自客戶的預付款		3,894,584	2,902,624
應付關連方款項		137,079	356,700
應付非控制權益款項		838,306	230,453
應繳所得稅		2,135,813	2,175,776
借款	6	7,667,383	8,217,892
衍生金融工具	8	13	2,432
其他負債及費用撥備		9,294	9,294
		<u>24,013,674</u>	<u>21,804,541</u>
<b>負債總額</b>		<u>33,005,428</u>	<u>28,861,496</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>44,837,717</u>	<u>40,570,688</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>5,750,123</u>	<u>3,645,060</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>20,824,043</u>	<u>18,766,147</u>

## 簡明綜合收益表

截至2015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	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>收益</b>	3	<b>1,114,062</b>	1,525,498
銷售成本	11	<b>(1,040,575)</b>	(919,691)
<b>毛利</b>		<b>73,487</b>	605,807
投資物業的公允值收益		<b>177,135</b>	345,459
衍生金融工具的公允值收益		<b>2,419</b>	2,464
其他收益	10	<b>37,872</b>	75,547
銷售及市場推廣費用	11	<b>(76,129)</b>	(82,855)
行政開支	11	<b>(189,929)</b>	(173,465)
其他經營開支	11	<b>(14,061)</b>	(83,476)
<b>經營利潤</b>		<b>10,794</b>	689,481
融資收入	12	<b>53,524</b>	7,988
融資成本	12	<b>—</b>	(43,792)
融資收入／(成本) — 淨額	12	<b>53,524</b>	(35,804)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		<b>27,733</b>	(1,227)
— 合營企業		<b>(1,141)</b>	(1,635)
		<b>26,592</b>	(2,862)
<b>扣除所得稅前利潤</b>		<b>90,910</b>	650,815
所得稅開支	13	<b>(37,664)</b>	(300,603)
<b>期內利潤</b>		<b>53,246</b>	350,212
<b>應佔期內利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>63,296</b>	352,748
非控制權益		<b>(10,050)</b>	(2,536)
		<b>53,246</b>	350,212
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利</b> (人民幣分)			
— 基本	14	<b>1.0</b>	5.8
— 攤薄	14	<b>1.0</b>	5.3

## 簡明綜合全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	53,246	350,212
其他全面(虧損)/收益， 其後可重新分類至損益		
— 貨幣匯兌差額	(1,080)	2,649
期內全面收益總額	<u>52,166</u>	<u>352,861</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	62,216	355,397
非控制權益	(10,050)	(2,536)
	<u>52,166</u>	<u>352,861</u>

## 財務資料附註

截至2015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2015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2014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2014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2015年採納的修訂

下列與本集團的業務有關的現有準則的修訂於2015年1月1日開始的財政年度首次強制生效。

- 2012年年度改進,此項目對以下四項準則具有影響:香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第24號「關連方交易披露」及香港會計準則第38號「無形資產」;
- 2013年年度改進,此項目對以下三項準則具有影響:香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」。

於2015年採納上文所述的現有準則的修訂並無對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但於截至2015年12月31日止財政年度尚未生效的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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	153,106	372,901
— 住宅	470,866	943,553
	<hr/>	<hr/>
	623,972	1,316,454
酒店經營收入	73,037	50,062
租金收入		
— 來自投資物業	95,527	135,632
— 其他	4,285	9,068
物業管理費收入	19,141	14,282
物業建設收入	298,100	—
	<hr/>	<hr/>
	1,114,062	1,525,498
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 分部資料

截至2015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 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
分部收益總額	153,106	470,866	74,355	118,953	298,100	—	—	1,115,380
分部間收益	—	—	(1,318)	—	—	—	—	(1,318)
收益	<u>153,106</u>	<u>470,866</u>	<u>73,037</u>	<u>118,953</u>	<u>298,100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,114,062</u>
經營(虧損)/利潤	<u>(19,719)</u>	<u>(128,653)</u>	<u>(15,626)</u>	<u>187,682</u>	<u>10,406</u>	<u>(23,296)</u>	<u>—</u>	<u>10,794</u>
融資收入 — 淨額								53,524
應佔聯營公司業績	(1,877)	(3,128)	—	32,738	—	—	—	27,733
應佔合營企業業績	(270)	(871)	—	—	—	—	—	(1,141)
扣除所得稅前利潤								90,910
所得稅開支								(37,664)
期內利潤								<u>53,246</u>
<b>其他分部資料</b>								
資本及物業發展開支	533,265	3,084,413	9,262	95,901	—	—	—	3,722,841
折舊	6,454	8,246	16,363	1,037	—	665	—	32,765
土地使用權攤銷計入開支	1,571	1,751	—	—	—	—	—	3,322
投資物業的公允值收益	—	—	—	177,135	—	—	—	177,135
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	—	2,419	—	2,419
確認為開支的商譽減值	—	3	—	—	—	—	—	3

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	<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>
<b>其他分部資料</b>							
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

於2015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	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資 及管理	物業建設	所有 其他分部	對銷	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	22,667,557	34,889,033	2,250,855	8,601,398	797,500	9,426,528	(35,610,691)	43,022,180
聯營公司	202,106	37,628	—	945,569	—	—	—	1,185,303
	<u>22,869,663</u>	<u>34,926,661</u>	<u>2,250,855</u>	<u>9,546,967</u>	<u>797,500</u>	<u>9,426,528</u>	<u>(35,610,691)</u>	<u>44,207,483</u>
未分配：								
遞延所得稅資產								372,067
預繳所得稅								138,167
可供出售金融資產								120,000
資產總值								<u>44,837,717</u>
分部負債	<u>13,038,484</u>	<u>25,812,571</u>	<u>259,284</u>	<u>527,699</u>	<u>769,661</u>	<u>10,869,719</u>	<u>(35,610,691)</u>	15,666,727
未分配：								
遞延所得稅負債								1,611,445
借款								13,591,430
衍生金融工具								13
應繳所得稅								2,135,813
負債總額								<u>33,005,428</u>

於2014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	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>

#### 4 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
貿易應收賬款(附註)	731,916	623,043
減：貿易應收賬款減值撥備	(50,737)	(50,737)
貿易應收賬款 — 淨額	<u>681,179</u>	<u>572,306</u>
動遷成本的按金	2,538	2,538
收購土地的按金	18,050	18,050
預付第三方的墊款	237,073	176,073
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	303,098	326,961
建築成本的預付款項	295,310	210,256
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	229,048	174,554
	<u>1,970,775</u>	<u>1,685,217</u>
減：其他應收賬款的非即期部分	(14,620)	(14,396)
即期部分	<u>1,956,155</u>	<u>1,670,821</u>

於2015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款項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、出租投資物業及物業建設。售出及租出的物業及物業建設的所得款項根據有關買賣協議、租賃協議及建築協議的條款收取。

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
90日內	422,767	336,023
90日以上及1年內	97,604	96,314
1年以上及2年內	144,355	121,437
2年以上	67,190	69,269
	<u>731,916</u>	<u>623,043</u>

於2015年6月30日，貿易應收賬款的減值撥備約為人民幣50,737,000元（2014年12月31日：約人民幣50,737,000元）。

## 5 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2014年1月1日、2014年12月31日及 2015年6月30日	<u>0.1</u>	<u>12,000,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	
已發行及繳足：				
於2014年1月1日、2014年12月31日及 2015年6月30日	<u>0.1</u>	<u>6,093,451,026</u>	<u>609,345,103</u>	<u>536,280,877</u>

## 6 借款

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014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	8,669,450	7,326,844
優先票據 (附註)	633,050	631,725
其他借款 — 有擔保及有抵押	1,411,000	566,000
	<u>10,713,500</u>	<u>8,524,569</u>
減：須於一年內償還的款項	(4,789,453)	(4,540,223)
	<u>5,924,047</u>	<u>3,984,346</u>
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	1,736,114	2,165,529
其他借款 — 有擔保及有抵押	771,816	742,140
其他借款 — 無抵押	370,000	770,000
長期借款的即期部分	4,789,453	4,540,223
	<u>7,667,383</u>	<u>8,217,892</u>

附註：

### 於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)

於2013年2月1日(「二月份收市日期」)，本公司發行100,000,000美元於聯交所上市的優先票據。該2018年票據按年利率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%本金額加截至贖回日期的適當溢價以及直至(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；惟每次贖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%屬未贖回，且該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關係密切的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允值於債券發行日、於2014年12月31日及2015年6月30日並不重大，因此未予確認。

## 7 已抵押資產

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
持作銷售的已完成物業	2,599,844	2,734,858
物業、廠房及設備	548,653	555,218
發展中物業	1,869,633	951,610
土地使用權	3,147,410	3,166,794
投資物業	5,179,970	4,145,383
其他非流動資產	268,690	268,690
可供出售金融資產	—	50,000
受限制現金	2,746,024	2,464,240
	<u>16,360,224</u>	<u>14,336,793</u>

## 8 衍生金融工具

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
認股權證(附註)	<u>13</u>	<u>2,432</u>

附註：

認股權證與2010年12月10日發行的可換股債券一併發行，戴德梁行有限公司於2015年6月30日及2014年12月31日對認股權證的估值分別為16,000港元(相當於人民幣13,000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。

## 9 貿易及其他應付賬款

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	5,087,586	5,024,787
其他應付賬款(附註(b))	4,019,319	2,698,466
其他應繳稅項	224,297	186,117
	<u>9,331,202</u>	<u>7,909,370</u>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
90日內	4,697,036	4,710,953
90日以上及一年內	390,550	313,834
	<u>5,087,586</u>	<u>5,024,787</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
建造商的按金及墊款	172,712	4,121
收取租戶及客戶的按金	251,058	190,357
來自第三方的墊款(附註(i))	2,415,221	2,059,013
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	96,382	96,442
就視作出售附屬公司部分權益所收取的預付款項(附註(ii))	759,020	—
應付共同經營方(寶龍)的款項	43,859	32,912
雜項	231,067	265,621
	<u>4,019,319</u>	<u>2,698,466</u>

(i) 於2015年6月30日，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，惟來自第三方的墊款合共人民幣467,000,000元(2014年12月31日：人民幣54,000,000元)按5.4%、12%或12.5%的年利率計息除外。上述結餘中的人民幣200,000,000元其後已於2015年7月償還。於2014年12月31日的結餘中，來自曾煥沙先生的墊款254,000,000港元(相等於人民幣200,373,000元)按15.5%的年利率計息，已於2015年3月悉數償還。

(ii) 已收預付款項與視作出售本集團於附屬公司的49%股權予一名第三方有關，該視作出售於2015年6月30日尚未完成。

## 10 其他收益

截至6月30日止六個月

2015年  
人民幣千元

2014年  
人民幣千元

政府補助	195	398
匯兌收益淨額	5,933	—
補償收益(附註)	13,538	50,154
出售一間附屬公司之收益淨額	7,456	—
收購合營企業額外權益之收益淨額，該公司隨之成為全資附屬公司	7,744	—
贖回2015年及2016年債券之收益淨額	—	23,988
雜項	3,006	1,007
	<u>37,872</u>	<u>75,547</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。

就本集團於2010年1月收購一間項目公司的100%權益，本集團於截至2015年6月30日止六個月向賣方收取補償總額人民幣13,538,000元。該補償為因賣方延遲交付項目公司，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

2015年  
人民幣千元

2014年  
人民幣千元

員工成本 — 包括董事薪酬	108,754	102,389
核數師酬金	1,500	1,500
折舊	32,765	22,499
土地使用權攤銷	3,322	2,513
廣告、宣傳及佣金成本	41,187	59,408
已售物業成本	562,016	716,404
物業建設成本	271,000	—
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	51,601	74,773
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	48,979	36,185
土地及建築物的經營租賃開支	29,648	25,671
酒店經營開支	55,199	49,540
慈善捐款	9,949	1,056
辦公室開支	49,116	43,840
專業費用	11,665	5,594
應收款項減值撥備	1,180	445
商譽減值	3	1
延遲交付物業撥備	1,359	12,288
匯兌虧損淨額	—	43,781
雜項	41,451	61,600
	<u>1,320,694</u>	<u>1,259,487</u>

銷售成本、銷售及市場推廣費用、行政開支及其他經營開支總額

## 12 融資收入及成本

截至6月30日止六個月  
2015年  
人民幣千元

2014年  
人民幣千元

融資收入		
— 銀行存款及向一名關連方貸款的利息收入	53,524	7,988
下列銀行借款的利息開支		
— 須於五年內全數償還	(300,266)	(261,170)
— 須於五年後全數償還	(34,772)	(33,124)
其他第三方借款及墊款的利息開支	(129,544)	(94,808)
可換股債券及優先票據的利息開支	(42,385)	(50,007)
減：資本化利息	506,967	395,317
融資成本	—	(43,792)
融資收入／(成本)淨額	53,524	(35,804)

## 13 所得稅開支

截至6月30日止六個月  
2015年  
人民幣千元

2014年  
人民幣千元

即期所得稅		
— 中國企業所得稅	50,905	35,875
— 中國土地增值稅	(4,723)	110,008
	46,182	145,883
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(19,816)	145,277
— 中國預扣所得稅	11,298	9,443
	(8,518)	154,720
	37,664	300,603

### (a) 香港利得稅

由於本集團於截至2015年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2014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%(2014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2015年及2014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	
	2015年	2014年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	63,296	352,748
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>1.0</u>	<u>5.8</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有潛在攤薄普通股獲轉換，並調整發行在外的普通股加權平均數計算。本公司擁有兩類潛在攤薄普通股：可換股債券及認股權證。可換股債券被假設已轉換為普通股，而純利則作出調整以對銷利息開支(減稅項影響)及任何換算及公允值變動。本集團已於2014年贖回餘下所有可換股債券。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2015年及2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	63,296	352,748
可換股債券的利息開支(扣除稅項)	—	564
可換股債券的匯兌虧損 — 負債部分	—	890
可換股債券的公允值變動 — 嵌入式衍生工具	—	(6,619)
購回及贖回2015年及2016年債券的收益淨額	—	(23,988)
	<u>63,296</u>	<u>323,595</u>
用於釐定每股攤薄盈利的利潤	<u>63,296</u>	<u>323,595</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
	<u>6,093,451</u>	<u>6,139,397</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>6,093,451</u>	<u>6,139,397</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>1.0</u>	<u>5.3</u>

## 15 股息

董事會不建議派付截至2015年6月30日止六個月的中期股息(2014年：零)。

## 16 財務擔保

	2015年	2014年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保(附註)	<u>4,197,184</u>	<u>4,005,525</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2015年6月30日止六個月，本集團未經審核的綜合收益下降27.0%至約人民幣11.141億元(2014年同期：約人民幣15.255億元)。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0.633億元(2014年同期：約人民幣3.527億元)，較2014年同期下降82.1%。截至2015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1.0分及人民幣1.0分，分別較2014年同期下降82.8%及81.1%。

董事會不建議派付截至2015年6月30日止六個月的中期股息(2014年6月30日：零)。

## 行業回顧

2015年上半年，受一系列從2014年中開始出台的利好政策帶動，如放寬限購、下調利率、放鬆按揭交易等，中國房地產市場持續向好。該等利好政策刺激持觀望態度的買家主動投資於房地產市場。

一線城市需求穩定，市場的合約銷售額表現出色，二線及三線城市的售價亦見上揚。然而，次級城市的回彈率較一線城市遜色，部分小城市正處於供過於求的狀況，發展商對投資於小城市抱持審慎態度。

為加強流動性，發展商開始發行境內債券籌集資金。由於該等債券的價格具競爭力，且在中國市場的流通性高，本地投資者對該等債券的反應熱烈。境內債券已成為發展商在中國籌募資金的新平台。

另一方面，中國證券市場於2015年6月經歷了大幅波動，或會對房地產市場造成若干負面影響，此影響可能反映於2015年下半年。

儘管中國經濟及金融市場不明朗，2015年上半年的房地產市場仍表現活躍，預期2015年下半年的平均售價(「**平均售價**」)及銷量將進一步提高。

## 業務回顧

### 銷售及收益

截至2015年6月30日止六個月的未經審核綜合收益約為人民幣11.141億元(2014年同期：約人民幣15.255億元)，跌幅為27.0%。收益下降的原因是由於截至2015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2014年同期減少。

截至2015年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣0.735億元(2014年同期：約人民幣6.058億元)，跌幅為87.9%。毛利減少與2015年收益下降及廈門明發半島祥灣的成本調整一致。

截至2015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0.633億元(2014年同期：約人民幣3.527億元)，較2014年同期下降82.1%。變動的主要原因是由於截至2015年6月30日止六個月的毛利因物業交付下降及廈門明發半島祥灣的成本調整而減少約人民幣5.323億元。

就截至2015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(「平方米」)平均售價為人民幣6,630.1元，較2014年同期的每平方米人民幣8,237.7元減少19.5%。平均售價下降的原因是產品組合改變。此外，截至2015年6月30日止六個月的已售並已交付的總建築面積為94,112.3平方米，較2014年同期的159,809平方米下跌41.1%。

於2015年上半年，本集團已實現合約銷售額約人民幣14.120億元(2014年同期：約人民幣9.916億元)。於回顧期間的合約銷售額平均售價上升8.1%至每平方米人民幣7,146.8元(2014年同期：每平方米約人民幣6,613.4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					總計
	商用物業	住宅物業	及管理	酒店	物業建設	
	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	人民幣百萬元
2015年6月30日	153.1	470.9	119.0	73.0	298.1	<b>1,114.1</b>
2014年6月30日	372.9	943.6	159.0	50.0	—	<b>1,525.5</b>

商用及住宅物業的營業額下降主要由於截至2015年6月30日止六個月已向買家交付的總建築面積較2014年同期減少所致。物業建設為2014年下半年開設的新業務分部，於截至2015年6月30日止六個月貢獻人民幣2.981億元的營業額。

## 預售物業

於2015年6月30日，本集團已預售但未向買家交付的應佔總建築面積為427,729平方米（於2014年12月31日約為410,673平方米）。本集團的物業詳情、本集團權益及應佔預售總建築面積如下：

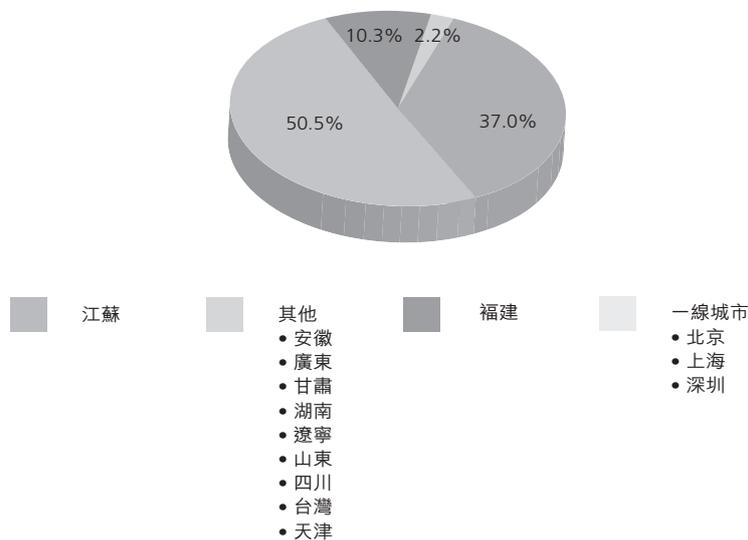
城市	物業	本集團 權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
北京	北京明發商業廣場	100%	67,319
長沙	長沙明發商業廣場	100%	12,626
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,996
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	2,134
淮安	淮安明發商業廣場	100%	5,724
惠州	惠州明發高榜新城	80%	1,056
南京	南京明發城市廣場	100%	1,488
南京	南京明發香山郡	100%	3,581
南京	南京明發雲庭	100%	8,484
南京	南京明發珍珠泉渡假村	100%	7,095
南京	南京明發濱江新城	100%	7,887
南京	南京明發商業廣場	100%	1,628
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%	23,858
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	6,895
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	97,380
無錫	無錫明發國際新城	100%	57,157
無錫	無錫明發商業廣場	70%	2,409
廈門	廈門明發海灣渡假村	100%	2,765
廈門	廈門明發商業廣場	70%	14,287
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	4,670
揚州	揚州明發江灣城	100%	7,051
揚州	揚州明發商業廣場	100%	1,006
漳州	漳州明發商業廣場	100%	7,689
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	27,583
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	23,005
			427,729

## 土地儲備概要

於2015年6月30日，本集團應佔土地儲備增長15.0%至約14.6百萬平方米（於2014年12月31日約為12.7百萬平方米），合共包括62個項目（於2014年12月31日為55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	1.6
發展中項目	19	6.7
未來發展項目	24	6.3
<b>總計</b>	<b>62</b>	<b>14.6</b>

按省份劃分的總土地儲備（截至2015年6月30日）



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	概約可租賃 及可銷售 土地面積 (平方米) (附註3)	本集團的 總建築面積 (平方米) (附註4)	應佔總 權益 建築面積 (平方米)	
								應佔總 建築面積 (平方米)
<b>已完成物業(持作銷售/租賃)(附註1)</b>								
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	450	100%	450
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	13,976	100%	13,976
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

物業名稱	位置	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
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
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	8,516	100%	8,516
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	33,500	70%	23,450
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	93,604	100%	93,604
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
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	437,337	70%	306,136
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	194,717	100%	194,717
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	234,634	100%	234,634
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	85,811	100%	85,811
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	14,035	100%	14,035
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	32,942	100%	32,942
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	249,662	100%	249,662
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	158,770	100%	158,770
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	48,672	100%	48,672
小計					<u>2,758,765</u>	<u>1,767,078</u>		<u>1,625,827</u>

物業名稱	位置	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
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
<b>發展中物業 (附註2)</b>								
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	315,701	100%	315,701
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	234,892	100%	234,892
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	259,279	100%	259,279
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	158,847	100%	158,847
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	694,250	100%	694,250
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2017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	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滬宜公路東	2016年12月	商用	約60%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50%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30%的建設工程已完成	59,042	401,297	64%	256,830

物業名稱	位置	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
					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	約35%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	有待發展	19,909	103,921	100%	103,921
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	有待發展	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發雲庭	位於江蘇省南京市江浦路沿山路以南	2016年12月	住宅	有待發展	32,787	59,016	100%	59,016
南京明發香山郡	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	有待發展	115,876	185,402	100%	185,402
南京明發珠江國際	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	2017年12月	住宅	有待發展	8,586	25,759	100%	25,759
位於安徽金寨的新項目	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2018年12月	住宅／商用	有待發展	105,504	355,831	100%	355,831
<b>小計</b>					<b>2,975,220</b>	<b>7,100,375</b>		<b>6,706,973</b>

物業名稱	位置	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
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
<b>擁有土地使用權證以供未來發展的物業</b>								
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	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	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	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2017年12月	住宅／商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072
漳州龍海明發廣場 (2011 G15地塊)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2016年12月	住宅	空置	63,127	189,381	100%	189,381
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
位於安徽和縣的 新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2017年12月	住宅／商用	空置	219,826	516,006	100%	516,006
位於安徽金寨的新項目 (D地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2017年12月	住宅／商用	空置	62,885	128,252	100%	128,252
位於南京浦口的新項目 G77	位於江蘇省南京市浦口區江浦街道浦珠路北側、定向河路東側	2017年12月	住宅	空置	132,937	255,552	51%	130,331
小計					<b>2,341,581</b>	<b>3,799,768</b>		<b>2,959,431</b>

物業名稱	位置	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
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
<b>已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業</b>								
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
廣安明發商業廣場 (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	382,692	100%	382,692
廣安明發城市綜合體項 目(盆馬路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	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2017年12月	住宅／商用	空置	260,292	520,584	100%	520,584
瀋陽明發財富中心	位於遼寧省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)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2017年12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564
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 大學與花卉大道交匯處	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
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
位於深圳的新項目 (A603-0387地塊)	位於深圳市光明新區田寮玉律片區	2018年12月	商用	空置	4,109	12,320	100%	12,320
位於安徽金寨的新項目 (EF地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區金葉路 以東、將軍路以西	2018年12月	住宅／商用	空置	203,406	464,275	100%	464,275
位於南京雨花的新項目 G67	位於江蘇省南京雨花經濟技術開發區	2018年12月	住宅	空置	58,914	117,827	49%	57,735
小計					<u>1,169,287</u>	<u>3,382,966</u>		<u>3,322,874</u>
合計土地儲備					<u>9,244,853</u>	<u>16,050,187</u>		<u>14,615,105</u>

附註：

1. 已完成物業指已於2015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2015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

下表概述本集團主要持作投資物業詳情：

物業名稱	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	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	113,053	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村	商用	13,163	3至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、新浦路以南	商用	112,416	10至15年	100%

物業名稱	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	租約年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商用	4,687	15至20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路交匯處東北角	商用	140,775	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%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商用	70,742	在建中	100%
			825,601		

## 收購框架協議

於2015年6月30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，已訂立11項未完成諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。所有諒解備忘錄於2015年或2015年前簽訂。該等諒解備忘錄並無法律約束力，故概不保證本集團於簽訂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訂約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，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與相關中國政府機關建立更緊密的戰略及工作關係，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	位置	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)
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	
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	(6)
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	(7)
<b>總計</b>			<b><u>8,152,837</u></b>	<b><u>20,979,610</u></b>	

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。該等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2013年4月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購七幅土地。該等土地位於安徽省和縣烏江鎮四聯村。總土地面積及總建築面積分別約為219,826平方米及約516,006平方米。
- (7) 根據2014年6月17日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購七幅土地。該等土地位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為317,795平方米及約901,415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

本集團恪守維持平衡及多元化物業組合的策略。於2015年6月30日，本集團組合中的住宅及商用物業分別佔土地儲備的48.0%及31.0%。同時，本集團維持平衡的投資物業組合，帶來穩定收入。

本集團結合審慎的購地策略及平衡的物業組合，定期跨區物色高潛力地塊，地理分佈橫跨國內的一線、二線及三線城市，在香港、台灣及海外亦有數個合作發展項目。本集團的土地儲備於2015年上半年有所增長，總建築面積增加15.0%至14.6百萬平方米。

中央政府於2015年通過「大江北」策略，南京浦口區將成為此策略下的重點發展區域之一。與此同時，此地區的房地產市場銷量及售價迅速回彈。本集團在該區有10個項目，應佔總建築面積約為1.4百萬平方米。預期該等項目將自2015年下半年起為本集團貢獻收入。

房地產板塊是國家最大產業，為中國國內生產總值增長的要素之一。展望未來，本集團認為房地產市場的前景樂觀，並將繼續穩定增長。

## 資本承擔

於2015年6月30日，本集團已訂約資本承擔約人民幣61.860億元(2014年12月31日：約人民幣60.83億元)，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

截至2015年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司已上市證券。

## 期後事項

由結算日(即2015年6月30日)起至本公告刊發日期期間，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

本公司已以不遜於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十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2015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

董事認同，為達致向本公司股東有效的整體問責性，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。於截至2015年6月30日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載列之企業管治守則的所有守則條文。

## 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2015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，2015年8月28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