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

2015 中期報告

目 錄

公司資料 02

財務摘要 04

管理層討論及分析 05

上市規則規定的額外資料 25

簡明綜合中期財務報表

- 簡明綜合資產負債表 35
- 簡明綜合收益表 37
- 簡明綜合全面收益表 38
- 簡明綜合權益變動表 39
- 簡明綜合現金流量表 40
- 簡明綜合中期財務報表附註 41

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

浦東北路88號

江蘇明發企業總部基地

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

	未經審核 截至6月30日止六個月		
	2015年	2014年	增長／（減少）百分比
收入（人民幣百萬元）	**1,114.1**	1,525.5	(27.0%)
本公司權益持有人應佔利潤（人民幣百萬元）	**63.3**	352.7	(82.1%)
每股基本盈利（人民幣分）	**1.0**	5.8	(82.8%)
每股攤薄盈利（人民幣分）	**1.0**	5.3	(81.1%)

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。

管理層討論及分析

業績

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	商用物業	住宅物業	物業投資及管理	酒店	物業建設	總計
	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	**1,114.1**
2014年6月30日	372.9	943.6	159.0	50.0	—	**1,525.5**

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：

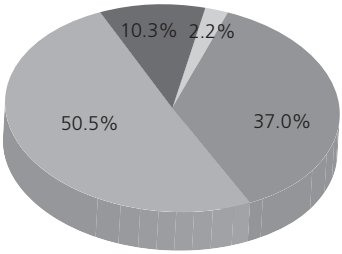
城市	物業	本集團的權益	應佔預售總建築面積（平方米）
北京	北京明發商業廣場	100%	67,319
長沙	長沙明發商業廣場	100%	12,626
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,996
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	2,134
淮安	淮安明發商業廣場	100%	5,724
惠州	惠州明發高榜新城	80%	1,056
南京	南京明發城市廣場	100%	1,488
南京	南京明發香山郡	100%	3,581
南京	南京明發雲庭	100%	8,484
南京	南京明發珍珠泉渡假村	100%	7,095
南京	南京明發濱江新城	100%	7,887
南京	南京明發商業廣場	100%	1,628
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
總計			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
總計	**62**	**14.6**

按省份劃分的總土地儲備（截至2015年6月30日）



江蘇

其他
- 安徽
- 廣東
- 甘肅
- 湖南
- 遼寧
- 山東
- 四川
- 台灣
- 天津

福建

一線城市
- 北京
- 上海
- 深圳

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	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
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

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)
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用／寫字樓／酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186
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

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)
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					**2,758,765**	**1,767,078**		**1,625,827**

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月獲授予竣工驗收證書。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

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)
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
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

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)
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
小計					**2,975,220**	**7,100,375**		**6,706,973**

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)
擁有土地使用權證以供未來發展的物業								
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（2011G15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

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)
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					**2,341,581**	**3,799,768**		**2,959,431**

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濑鎮溪霞村	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（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

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)
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					**1,169,287**	**3,382,966**		**3,322,874**
合計土地儲備					**9,244,853**	**16,050,187**		**14,615,105**

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%

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
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%
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	

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
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)
總計			**8,152,837**	**20,979,610**	

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。

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。

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2015年6月30日，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

於2015年6月30日，本公司董事或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、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，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進行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	受控制公司的權益(附註2)	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5,086,500,000股股份的權益。

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	佔相關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2015年6月30日，本公司董事或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，擁有根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，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2015年6月30日，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

於2015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條規定本公司須存置的權益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	普通股總數(附註1)	佔本公司權益概約百分比
陳碧華女士	配偶權益(附註2)	5,100,000,000股(L)	83.7%
華融(香港)國際控股有限公司	受控制公司的權益(附註3)	602,852,204股(L)	9.89%
中國信達資產管理股份有限公司	受控制公司的權益(附註3)	602,852,204股(L)	9.89%

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。黃煥明先生及陳碧華女士(均為本公司之控股股東)已(i)如下文附註(3)所述向票據持有人抵押以銀誠有限公司名義登記的合共602,852,204股股份(相當於本公司已發行股本的約9.89%)；及(ii)依據於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) 華融(香港)國際控股有限公司及中國信達資產管理股份有限公司均被視為於該等602,852,204股股份中擁有權益，其中信達國際證券有限公司作為擔保代理依據銀誠有限公司以華融(香港)國際控股有限公司為受益人於2014年12月進行的股份質押而持有權益。

除上文所披露者外，於2015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條規定本公司須存置的權益登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

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2015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2015年6月30日，本集團僱用2,347名員工(2014年12月31日：2,412名員工)。員工數量減少主要由於正常員工流失所致。截至2015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1.088億元(2014年同期：約人民幣1.024億元)，升幅為6.3%。員工成本上漲歸因於2015年度薪資調整所致。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文聘用，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作升遷評估。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。

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。

上市規則規定的額外資料

資本結構

於2015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15.604億元(2014年12月31日：約人民幣7.321億元)。本集團的受限制現金為人民幣27.460億元(2014年12月31日：約人民幣24.642億元)。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76.674億元及人民幣59.240億元(2014年12月31日：分別約為人民幣82.179億元及人民幣39.843億元)。於2015年6月30日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

截至2015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5.070億元(2014年同期：約人民幣4.391億元)。此外，截至2015年6月30日止六個月，未經審核利息金額約人民幣5.070億元(2014年同期：約人民幣3.953億元)已資本化。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於2015年6月30日	於2014年6月30日
毛利率	**6.6%**	39.7%
經營利潤率	**1.0%**	45.2%
淨利率	**4.8%**	23.0%

	於2015年6月30日	於2014年12月31日
流動比率	**1.24**	1.17
總負債與總資產比率	**73.6%**	71.1%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	**121.9%**	110.1%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	**13.2%**	9.8%
負債比率*	**44.0%**	43.5%

* 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以及用於借款的受限制現金計算)除以股東資金及債務淨額之總和。

資產抵押

於2015年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣51.800億元(2014年12月31日：約人民幣41.454億元)的投資物業、約人民幣5.487億元(2014年12月31日：約人民幣5.552億元)的樓宇、約人民幣31.474億元(2014年12月31日：約人民幣31.668億元)的土地使用權、約人民幣25.998億元(2014年12月31日：約人民幣27.349億元)的持作出售已完成物業、約人民幣18.696億元(2014年12月31日：約人民幣9.516億元)的發展中物業、約人民幣2.687億元(2014年12月31日：約人民幣2.687億元)的其他非流動資產及約人民幣27.452億元(2014年12月31日：約人民幣24.586億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行融資的擔保。於2015年6月30日，概無可供出售金融資產(2014年12月31日：約人民幣0.500億元)抵押作為本集團銀行融資的擔保。於2015年6月30日，概無現金(2014年12月31日：約人民幣0.0569億元)存放於若干銀行限於銀行票據擔保。於2015年6月30日，約人民幣800,000元(2014年12月31日：無)的存款存放於若干銀行限於項目建設擔保。

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。

擔保及或然負債

於2015年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣41.972億元(2014年12月31日：約人民幣40.055億元)，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2015年6月30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93.8%、0.2%及6.0%(於2014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92.0%、1.2%及6.8%)。本集團的銀行貸款及其他借款以人

上市規則規定的額外資料

民幣、港元、美元及新台幣計值，比例分別為63.3%、14.2%、21.9%及0.6%（於2014年12月31日：人民幣、港元、美元及新台幣佔本集團銀行貸款及其他借款總額的比例分別為63.1%、19.0%、17.2%及0.7%）。

由於截至2015年6月30日止六個月的本集團的銷售額、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兑換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。本集團於截至2015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實屬有限。

利率風險

於2015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發展。

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2014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，已載於本公司2009年至2014年年報及本公司2010年、2012年至2014年中報。

附屬公司重大收購或出售事項

截至2015年6月30日止六個月期間，南京明發科技商務城建設發展有限公司(「**項目公司**」)、明發集團(香港)有限公司及明發集團投資有限公司(均為本公司的直接或間接全資附屬公司)與南京揚子國資投資集團有限責任公司(「**揚子國投**」)訂立增資協議(「**協議**」)。根據協議，揚子國投或其指定人士將向項目公司出資人民幣1,318,040,000元，其中196,000,000美元(按協定匯率1美元兑人民幣6.1137元相等於人民幣1,198,285,200元)將用於增加項目公司的註冊資本，而餘額將撥入項目公司的資本儲備。完成該增資後，本集團於項目公司的股權總額將由100%減至51%，根據上市規則第14.29條構成一項視作出售。

除上述者外，截至2015年6月30日止六個月期間，本集團概無附屬公司重大收購或出售事項。

重大投資

截至2015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，本集團並無任何重大投資。

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、出售或贖回本公司已上市證券。

上市規則規定的額外資料

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。

2015年到期有擔保期票據(「2015年票據」)

謹此提述本公司日期為2014年12月29日的公告(本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義),本公司連同擔保人及押記人(銀誠有限公司)與認購人訂立票據認購協議,內容有關發行本金總額為60,000,000美元的2015年票據。2015年票據並無尋求於聯交所或其他證券交易所上市。本公司擬將所得款項淨額用於本公司主要業務的營運,包括營運資金融資及物業發展項目。

於完成日期(2014年12月30日),押記人(即本公司控股股東)為持有人的利益訂立以擔保代理為受益人的股份押記,押記602,852,204股股份。倘發生違約事件,包括(a)控制權發生變動,以致押記人不再持有本公司已發行股本最少50%或不再為本公司的直接單一最大股東;或(b)黃煥明(本公司的實益控股股東)、黃慶祝、黃連春及黃麗水當中任何兩名人士不再為本公司執行董事,則根據2015年票據的條件,2015年票據須立即到期償還。

期後事項

由結算日(即2015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。

董事資料變動的披露

根據上市規則第13.51B(1)條,董事資料的變動如下:

屈文洲先生於2014年12月獲委任為福建廣生堂藥業股份有限公司(股份代碼:300436)獨立董事,以及於2015年3月獲委任為廣東寶麗華新能源股份有限公司(股份代碼:000690)獨立董事,兩家公司均為深圳證券交易所上市公司。

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十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中期財務報表。

代表董事會

主席

黃煥明

2015年8月28日

簡明綜合資產負債表

於2015年6月30日

	附註	**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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	**1,455,774**	1,475,041
投資物業	6	**7,642,164**	7,393,525
土地使用權	6	**153,828**	160,119
無形資產	6	**7,169**	7,172
聯營公司	8	**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	10	**20,000**	20,000
應收一名關連方款項	12	**226,941**	220,886
其他應收款項	11	**14,620**	14,396
其他非流動資產	7	**3,996,054**	4,043,057
		15,073,920	15,121,087
流動資產			
土地使用權	6	**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	11	**1,956,155**	1,670,821
預繳所得稅		**138,167**	118,498
應收關連方款項	12	**361,194**	537,505
應收非控制權益款項	13	**20,478**	20,428
可供出售金融資產	10	**100,000**	117,000
受限制現金	14	**2,746,024**	2,464,240
現金及現金等價物		**1,560,361**	732,142
		29,763,797	25,449,601
資產總值		**44,837,717**	40,570,688

第41至84頁的附註為此等財務報表的組成部分。

於2015年6月30日

	附註	**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
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		**10,609,305**	10,547,089
		11,145,586	11,083,370
於權益的非控制權益		**686,703**	625,822
權益總額		**11,832,289**	11,709,192
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		**1,456,262**	1,459,979
借款	16	**5,924,047**	3,984,346
遞延所得稅負債		**1,611,445**	1,612,630
		8,991,754	7,056,955
流動負債			
貿易及其他應付賬款	19	**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	20	**137,079**	356,700
應付非控制權益款項	13	**838,306**	230,453
應繳所得稅		**2,135,813**	2,175,776
借款	16	**7,667,383**	8,217,892
衍生金融工具	18	**13**	2,432
其他負債及費用撥備	21	**9,294**	9,294
		24,013,674	21,804,541
負債總額		**33,005,428**	28,861,496
權益及負債總額		**44,837,717**	40,570,688
流動資產淨額		**5,750,123**	3,645,060
資產總值減流動負債		**20,824,043**	18,766,147

第41至84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
收益	5	**1,114,062**	1,525,498
銷售成本	23	**(1,040,575)**	(919,691)
毛利		**73,487**	605,807
投資物業的公允值收益		**177,135**	345,459
衍生金融工具的公允值收益		**2,419**	2,464
其他收益	22	**37,872**	75,547
銷售及市場推廣費用	23	**(76,129)**	(82,855)
行政開支	23	**(189,929)**	(173,465)
其他經營開支	23	**(14,061)**	(83,476)
經營利潤		**10,794**	689,481
融資收入	24	**53,524**	7,988
融資成本	24	**—**	(43,792)
融資收入／(成本) — 淨額	24	**53,524**	(35,804)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司	8	**27,733**	(1,227)
— 合營企業		**(1,141)**	(1,635)
		26,592	(2,862)
扣除所得稅前利潤		**90,910**	650,815
所得稅開支	25	**(37,664)**	(300,603)
期內利潤		**53,246**	350,212
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		**63,296**	352,748
非控制權益		**(10,050)**	(2,536)
		53,246	350,212
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
(人民幣分)			
— 基本	27	**1.0**	5.8
— 攤薄	27	**1.0**	5.3

第41至84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 人民幣千元	2014年 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		
— 貨幣匯兑差額	**(1,080)**	2,649
期內全面收益總額	**52,166**	352,861
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)
	52,166	352,861

第41至84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2015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2015年1月1日的結餘	536,281	10,547,089	625,822	11,709,192
全面收益／(虧損)				
期內利潤	—	63,296	(10,050)	53,246
其他全面虧損				
— 貨幣匯兑差額	—	(1,080)	—	(1,080)
期內全面收益總額	—	62,216	(10,050)	52,166
與所有人交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	98,000	98,000
出售附屬公司	—	—	(27,069)	(27,069)
於2015年6月30日的結餘	536,281	10,609,305	686,703	11,832,289
於2014年1月1日的結餘	536,281	9,717,806	988,671	11,242,758
全面收益／(虧損)				
期內利潤	—	352,748	(2,536)	350,212
其他全面收益				
— 貨幣匯兑差額	—	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
全面收益				
期內利潤	—	476,562	229,386	705,948
其他全面收益／(虧損)				
— 業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估增值，扣除税項	—	5,242	—	5,242
— 貨幣匯兑差額	—	(7,918)	—	(7,918)
期內全面收益總額	—	473,886	229,386	703,272
與所有人交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	354,000	354,000
出售附屬公司	—	—	(943,699)	(943,699)
於2014年12月31日的結餘	536,281	10,547,089	625,822	11,709,192

第41至84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 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動		
經營所用現金淨額	**(1,192,656)**	(693,144)
已收利息	**53,300**	7,590
已付利息	**(502,916)**	(495,294)
已付中國企業所得稅	**(63,585)**	(62,180)
已付中國土地增值稅	**(33,197)**	(75,980)
經營活動所用的現金淨額	**(1,739,054)**	(1,319,008)
投資活動		
添置物業、廠房及設備以及投資物業	**(117,234)**	(69,619)
向關連方作出的現金墊款淨額	**(500)**	(1,000)
向第三方(作出)／收取的現金墊款淨額	**(61,000)**	104,753
收購附屬公司，扣除所收購的現金	**8,894**	(357,608)
向聯營公司收款／(墊款)	**177,019**	(82,829)
向合營企業墊款	**(6,055)**	(220,831)
就視作出售附屬公司部分權益所收取的預付款項	**759,020**	—
出售一間附屬公司，扣除所出售的現金	**50,000**	—
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	**48,790**	56,423
添置可供出售金融資產	**(220,000)**	—
出售可供出售金融資產	**237,000**	—
收購一間合營企業	**—**	(1)
投資活動產生／(所用)現金淨額	**875,934**	(616,085)
融資活動		
取得借款	**3,472,554**	6,243,582
償還借款	**(2,567,687)**	(3,865,244)
向非控制權益收取的現金墊款淨額	**206,026**	1,075
向關連方(償還)／收取的現金墊款淨額	**(101,177)**	(7,440)
向一間合營企業(償還)／收取的現金墊款淨額	**(34,940)**	50,000
向一間聯營公司收取的現金墊款淨額	**99,744**	—
向第三方收取的現金墊款淨額	**790,742**	169,404
與融資活動有關的受限制現金的增加	**(286,674)**	(1,391,230)
來自非控制權益的注資	**98,000**	—
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	**1,676,588**	1,605,259
匯率變動對現金的影響	**14,751**	1,870
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	**828,219**	(327,964)
於1月1日的現金及現金等價物	**732,142**	971,184
於6月30日的現金及現金等價物	**1,560,361**	643,220

第41至84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。

2 會計政策(續)

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 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來源所作出的重大判斷，與應用於本公司截至2014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。

4 財務風險管理(續)

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2014年12月31日止年度的全年財務報表一併閱讀。

自2014年結束以來，風險管理部門或任何風險管理政策概無變動。

(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2015年6月30日					
借款	7,632,045	3,164,210	2,140,472	633,013	13,569,740
就借款支付的利息*(附註)*	583,326	218,546	237,849	79,909	1,119,630
貿易及其他應付賬款	9,331,202	—	—	—	9,331,202
應付關連方款項	137,079	—	—	—	137,079
應付非控制權益款項	838,306	—	—	—	838,306
財務擔保	4,197,184	—	—	—	4,197,184
	22,719,142	3,382,756	2,378,321	712,922	29,193,141
於2014年12月31日					
借款	8,182,628	1,943,309	1,556,469	500,007	12,182,413
就借款支付的利息*(附註)*	655,925	205,345	285,845	78,161	1,225,276
貿易及其他應付賬款	7,909,370	—	—	—	7,909,370
應付關連方款項	356,700	—	—	—	356,700
應付非控制權益款項	230,453	—	—	—	230,453
財務擔保	4,005,525	—	—	—	4,005,525
	21,340,601	2,148,654	1,842,314	578,168	25,909,737

附註： 就借款支付的利息乃按於2015年6月30日及2014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2015年6月30日及2014年12月31日的現行利率估算所得。

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:

- 就相同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可就資產或負債直接(即價格)或間接(即源於價格)觀察得出的考慮因素(第2級別)。
- 並非根據可觀察市場數據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2015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	—	—	120,000	120,000
透過損益按公允值列賬的金融負債 — 衍生金融工具	—	—	13	13

下表載列本集團於2014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	—	—	137,000	137,000
透過損益按公允值列賬的金融負債 — 衍生金融工具	—	—	2,432	2,432

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撥。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)的公允值採用估值技術釐定。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。

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2015年及2014年6月30日止六個月的變動。

截至2015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	**137,000**	**2,432**
添置	**220,000**	**—**
出售	**(237,000)**	**—**
於損益確認的收益	**—**	**(2,419)**
於6月30日的期末結餘	**120,000**	**13**
計入損益的報告期內收益總額	**—**	**(2,419)**

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)

投資物業公允值計量列入第3級別，期內第1級別、第2級別及第3級別之間並無轉撥。期內估值技術概無變動。

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入：

	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
	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**	—
	1,114,062	1,525,498

5 收益及分部資料(續)

(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	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
分部間收入	—	—	(1,318)	—	—	—	—	(1,318)
收入	153,106	470,866	73,037	118,953	298,100	—	—	1,114,062
經營(虧損)/利潤	(19,719)	(128,653)	(15,626)	187,682	10,406	(23,296)	—	10,794
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								53,246
其他分部資料								
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

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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
分部間收入	—	—	(2,466)	—	—	—	(2,466)
收入	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
投資物業的公允值收益	—	—	—	345,459	—	—	345,459
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	2,464	—	2,464
購回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

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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 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	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
	22,869,663	34,926,661	2,250,855	9,546,967	797,500	9,426,528	(35,610,691)	44,207,483
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								44,837,717
分部負債	13,038,484	25,812,571	259,284	527,699	769,661	10,869,719	(35,610,691)	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								33,005,428

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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
	20,429,585	28,871,110	2,295,698	8,988,488	499,400	8,512,244	(29,647,573)	39,948,952
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								40,570,688
分部負債	11,397,165	20,306,309	241,989	305,088	217,419	10,048,023	(29,647,573)	12,868,420
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								28,861,496

6 資本開支

	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2015年1月1日的期初賬面淨值	1,475,041	7,460,265	7,393,525	7,172	16,336,003
添置	13,406	1,362,835	87,944	—	1,464,185
收購附屬公司	446	212,337	—	—	212,783
土地使用權攤銷資本化至發展中物業	—	(81,266)	—	—	(81,266)
轉撥至投資物業	—	(3,613)	3,613	—	—
轉撥至銷售成本	—	(61,464)	—	—	(61,464)
轉撥自持作銷售的已完成物業	—	—	13,461	—	13,461
公允值收益	—	—	177,135	—	177,135
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	(32,765)	(3,322)	—	—	(36,087)
出售	(314)	—	(33,514)	—	(33,828)
出售一間附屬公司	(40)	—	—	—	(40)
於2015年6月30日的期末賬面淨值	1,455,774	8,885,772	7,642,164	7,169	17,990,879
相等於：					
非即期		153,828			
即期		8,731,944			
		8,885,772			

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)
轉撥自持作銷售的已完成物業	—	—	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	(22,499)	(2,513)	—	—	(25,012)
出售	(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			

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2014年7月1日的期初賬面淨值	1,557,093	7,234,738	9,054,809	7,176	17,853,816
添置	13,999	596,751	785	—	611,535
土地使用權攤銷資本化至物業、廠房及設備	64	(64)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至發展中物業	—	(95,069)	—	—	(95,069)
轉撥至投資物業	(6,852)	(12,297)	19,149	—	—
轉撥至銷售成本	—	(224,094)	—	—	(224,094)
轉撥自持作銷售的已完成物業	—	—	134,530	—	134,530
公允值收益	—	—	857,743	—	857,743
業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估增值	—	—	6,989	—	6,989
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	(28,108)	(4,432)	—	—	(32,540)
出售	(60,218)	—	(20,480)	—	(80,698)
出售附屬公司	(937)	(35,268)	—	—	(36,205)
出售一間附屬公司，該公司隨之成為聯營公司	—	—	(2,660,000)	—	(2,660,000)
於2014年12月31日的年末賬面淨值	1,475,041	7,460,265	7,393,525	7,172	16,336,003
相等於：					
非即期		160,119			
即期		7,300,146			
		7,460,265			

6 資本開支(續)

除按公允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2015年6月30日及2014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。

7 其他非流動資產

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014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))*	**3,907,504**	3,920,367
收購附屬公司的預付款項*(附註(b))*	**—**	33,000
使用權已轉讓的物業的未攤銷開發成本*(附註(c))*	**88,550**	89,690
	3,996,054	4,043,057

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。

於2015年6月30日，其他非流動資產人民幣268,690,000元(2014年12月31日：人民幣268,690,000元)質押作為本集團借款的抵押。

(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2015年6月30日已完成。

(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年的經營租賃。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2015年6月30日未攤銷結餘為人民幣146,296,000元(2014年12月31日：人民幣148,097,000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。

8 聯營公司

	截至2015年6月30日止六個月 人民幣千元
期初結餘	**1,158,636**
應佔業績	
— 期內利潤	**27,733**
應佔其他全面虧損	
— 匯兑差額	**(1,066)**
期末結餘	**1,185,303**

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 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	除税後(虧損)／利潤 人民幣千元	所持權益百分比
於及截至2015年6月30日止六個月					
鈞濠	55,197	17,569	2,839	(3,128)	33.33%
世茂明發	257,374	112,110	—	(314)	37.50%
明發通信	292,161	235,319	—	(1,563)	49.00%
軟件谷明發	1,817,076	871,507	22,294	32,738	48.00%
Speedy Gains	306,606	306,606	—	—	20.00%
	2,728,414	1,543,111	25,133	27,733	

於2015年6月30日，本集團就其聯營公司的銀行借款提供以下金額的擔保：

	2015年6月30日 人民幣千元	2014年12月31日 人民幣千元
明發通信	**300,000**	200,000
軟件谷明發	**—**	265,000
Speedy Gains	**158,832**	145,152
總計	**458,832**	610,152

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，雙方須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。

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
資產		
流動資產	**538,948**	508,875
非流動資產	**390,898**	375,211
	929,846	884,086
負債		
流動負債	**534,958**	495,087
非流動負債	**178,864**	177,981
	713,822	673,068
資產淨值	**216,024**	211,018

9 共同經營(續)

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	**21,243**	17,676
投資物業公允值收益	**13,088**	6,940
開支	**(29,325)**	(44,394)
扣除所得稅後利潤／(虧損)	**5,006**	(19,778)
按比例於共同經營所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	**5,477**	424,234
— 財務擔保	**40,887**	96,827

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。

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。

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%權益按組合基準計算的先前列報金額有所升值。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%權益的比例按組合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。

10 可供出售金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期初結餘	**137,000**	20,000
添置	**220,000**	—
出售	**(237,000)**	—
期末結餘	**120,000**	20,000
減：非即期部分	**(20,000)**	(20,000)
即期部分	**100,000**	—

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
非上市權益股份*(附註(a))*	**20,000**	20,000
理財產品*(附註(b))*	**100,000**	117,000
	120,000	137,000

附註：

(a) 可供出售金融資產的非上市權益股份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。截至2015年6月30日止六個月，金融資產的公允值與投資成本並無重大變動。

(b) 該等理財產品於2015年6月30日的利率約為3.0%，到期日為2015年7月3日。於2015年6月30日，該等金融資產的公允值與購買成本並無重大變動。

於2015年6月30日，概無理財產品質押作本集團借款的抵押(2014年12月31日：人民幣50,000,000元)。

11 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(a))*	**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	**681,179**	572,306
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*(附註(c))*	**237,073**	176,073
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	**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
	1,970,775	1,685,217
減：其他應收賬款的非即期部分*(附註(b))*	**(14,620)**	(14,396)
即期部分	**1,956,155**	1,670,821

11 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

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、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
	731,916	623,043

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)。

(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。

12 應收關連方款項

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
應收關連方款項		
控股股東控制的公司		
興盛集團有限公司	**106**	106
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**	29
廈門市明發物業發展有限公司	**954**	746
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**」)	**3,192**	2,692
聯營公司		
鈞濠	**19,800**	16,218
世茂明發	**111,750**	111,750
軟件谷明發	**77,072**	259,085
Speedy Gains	**148,116**	146,704
向一名關連方貸款		
合營企業		
Superb Land Limited (前稱為Powerland Holding Limited)	**226,941**	220,886
	588,135	758,391
減:包括向Superb Land Limited貸款的非即期部分	**(226,941)**	(220,886)
	361,194	537,505

於2015年6月30日,除屬貿易性質的應收南京千秋業款項人民幣2,692,000元(2014年12月31日:2,692,000元)及按年息2.2%計息且不會於未來12個月要求償還的應收Superb Land Limited款項人民幣226,941,000元(2014年12月31日:人民幣220,886,000元)外,應收關連方款項屬非貿易性質,為無抵押、免息及無固定還款期。向Superb Land Limited的非流動貸款公允值乃使用市場利率折現現金流量得出,屬公允值層級第二級之範疇。

12 應收關連方款項(續)

應收關連公司款項的賬面值與其公允值相若。

於2015年6月30日，本集團就合營企業Superb Land Limited的銀行借款提供人民幣213,713,000元(2014年12月31日：人民幣213,784,000元)的擔保。

13 與非控制權益的往來結餘

與非控股權益的往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期，屬非貿易性質。

14 受限制現金

於2015年6月30日，本集團約人民幣2,745,224,000元(2014年12月31日：人民幣2,458,550,000元)的現金受限制，並存入若干銀行用作若干借款的擔保。

於2015年6月30日，概無現金受限制及存入若干銀行用作發行銀行承兑匯票的擔保(2014年12月31日：人民幣5,690,000元)。

於2015年6月30日，本集團約人民幣800,000元(2014年12月31日：無)的現金受限制，並存入若干銀行用作項目建設的擔保。

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2014年1月1日、2014年12月31日及2015年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
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	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

16 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(a))*	**633,050**	631,725
其他借款 — 有擔保及有抵押	**1,411,000**	566,000
	10,713,500	8,524,569
減：須於一年內償還的款項	**(4,789,453)**	(4,540,223)
	5,924,047	3,984,346
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
	7,667,383	8,217,892

借款變動的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期初結餘	**12,202,238**	8,641,401
新增借款所得款項	**3,472,554**	6,243,582
收購一間附屬公司	**483,000**	—
償還借款	**(2,567,687)**	(2,499,587)
優先票據	**1,325**	7,392
可換股債券 — 負債部分	**—**	(1,343,682)
期末結餘	**13,591,430**	11,049,106

16 借款(續)

於2015年6月30日，本集團若干借款人民幣6,425,499,000元(2014年12月31日：人民幣5,383,964,000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)作抵押。

於2015年6月30日，本集團若干借款人民幣3,050,841,000元(2014年12月31日：人民幣2,550,057,000元)以其建築物(附註17)及投資物業(附註17)作抵押。

於2015年6月30日，概無借款由可供出售金融資產作抵押(2014年12月31日：人民幣50,000,000元)。

於2015年6月30日，本集團若干借款人民幣2,745,224,000元(2014年12月31日：人民幣2,449,352,000元)以其部分受限制現金(附註14、附註17)作抵押。

於2015年6月30日，本集團若干借款人民幣366,816,000元(2014年12月31日：人民幣367,140,000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，以及由銀誠有限公司所持本公司若干股份的押記作抵押。

於2015年6月30日，無抵押其他借款人民幣370,000,000元(2014年12月31日：人民幣770,000,000元)乃透過委託安排由若干第三方提供，並無要求任何擔保或抵押。年利率介乎12%至14%。

16 借款(續)

附註:

(a) 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。

16 借款(續)

附註(續):

(a) 於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)(續)

於綜合資產負債表確認的2018年票據計算如下:

	截至2015年6月30日止六個月人民幣千元
期初結餘	631,725
利息開支*(附註24)*	42,385
已付票息	(40,658)
匯兑虧損	(402)
期末結餘	633,050

17 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
	16,360,224	14,336,793

18 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)*	**13**	2,432

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。

19 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
	9,331,202	7,909,370

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
	5,087,586	5,024,787

19 貿易及其他應付賬款(續)

附註(續):

(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
	4,019,319	2,698,466

(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%及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。

20 應付關連方款項

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
控股股東		
黃煥明先生	**28,414**	129,671
前合營企業		
泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	**—**	218,108
聯營公司		
南京軟件谷明發通信科技發展有限公司（「明發通信」）	**108,665**	8,921
	137,079	356,700

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。

21 其他負債及費用撥備

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期／年初結餘	**9,294**	3,714	3,714
增加撥備	**1,359**	12,288	18,355
期／年內已動用	**(1,359)**	(9,580)	(12,755)
期／年末結餘	**9,294**	6,422	9,294
相等於：			
已撥備金額	**87,649**	80,223	86,290
已動用金額	**(78,355)**	(73,801)	(76,996)
賬面淨值	**9,294**	6,422	9,294

其他負債及費用撥備分析如下：

	於6月30日		於12月31日
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
延遲交付物業撥備	**9,294**	6,422	9,294

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，並須定期就估算進行檢討。預期未來12個月將動用人民幣9,294,000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2015年6月30日所撥備金額的任何重大虧損。

22 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
匯兑收益淨額	**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
	37,872	75,547

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。

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	
	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*(附註6)*	**32,765**	22,499
土地使用權攤銷*(附註6)*	**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税及其他徵費	**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*(附註6)*	**3**	1
延遲交付物業撥備*(附註21)*	**1,359**	12,288
匯兑虧損淨額	**—**	43,781
雜項	**41,451**	61,600
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	**1,320,694**	1,259,487

24 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*(附註16)*	**(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)

25 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。

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2015年6月30日止六個月的中期股息(2014年：零)。

27 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)	**1.0**	5.8

(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。可換股債券乃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。

27 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

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	2014年
	人民幣千元	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
可換股債券的匯兑虧損 — 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)
用於釐定每股攤薄盈利的利潤	**63,296**	323,595
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
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	**6,093,451**	6,139,397
每股攤薄盈利(人民幣分)	**1.0**	5.3

28 財務擔保

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014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)*	**4,197,184**	4,005,525

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

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
已授權但未訂約	**970,962**	965,710
已訂約但未撥備		
— 由本集團發展作銷售用途的物業	**997,286**	261,997
— 土地使用權	**5,188,735**	5,811,423
	6,186,021	6,073,420

29 承擔(續)

(b) 股本投資承擔

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014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

(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：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
一年內	46,308	33,679
二至五年	117,460	78,293
五年後	43,883	28,045
	207,651	140,017

(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：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
一年內	167,845	187,687
二至五年	603,637	624,457
五年後	1,087,221	1,114,417
	1,858,703	1,926,561

30 關連方交易

(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連方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自向合營企業Superb Land Limited貸款的利息收入*(附註12)*	**4,903**	—
向南京千秋葉購買建材	**—**	165

(b) **主要管理人員薪酬**

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	**3,535**	2,309
退休計劃供款	**33**	32
	3,568	2,341

31 批准及授權刊發財務報表

本公司董事會已於2015年8月28日批准及授權刊發截至2015年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。