

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份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2011年6月30日止六個月中期業績公告

#### 財務概要

截至2011年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收益約為人民幣15.875億元，較2010年同期上升165.4%。

截至2011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13.409億元，較2010年同期上升10.1倍。

截至2011年6月30日止六個月，未經審核每股基本盈利為人民幣22.3分，較2010年同期上升10.2倍。

董事會不建議派付截至2011年6月30日止六個月任何中期股息。

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣告本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2011年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同去年同期的比較金額。未經審核簡明綜合中期財務資料及業績已經由本公司的審核委員會審閱。

# 簡明綜合資產負債表

於2011年6月30日

	附註	未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010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		239,202	266,325
投資物業		6,463,224	4,004,372
土地使用權		22,840	23,147
無形資產		7,288	14,723
聯營公司		97,699	—
共同控制實體		494,496	446,318
遞延所得稅資產		308,396	328,585
其他應收款項	4	9,209	19,209
其他非流動資產		3,267,456	1,176,631
		<u>10,909,810</u>	<u>6,279,310</u>
<b>流動資產</b>			
土地使用權		2,829,180	2,709,973
發展中物業		3,658,035	4,045,167
持有作銷售的已完成物業		4,058,133	2,352,272
存貨		9,964	10,512
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	483,870	509,880
預繳所得稅		130,590	111,427
應收關連方款項		120,384	120,442
應收非控制權益款項		17	18
受限制現金		372,599	148,599
現金及現金等價物		1,894,774	1,922,617
		<u>13,557,546</u>	<u>11,930,907</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>24,467,356</u></u>	<u><u>18,210,217</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	5	533,559	528,540
儲備		6,205,593	5,008,933
		<u>6,739,152</u>	<u>5,537,473</u>
<b>於權益的非控制權益</b>		<u>100,841</u>	<u>89,867</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>6,839,993</u></u>	<u><u>5,627,340</u></u>

		未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助		683,799	107,060
借款	6	5,250,538	3,607,587
遞延所得稅負債		1,271,308	768,435
		<u>7,205,645</u>	<u>4,483,082</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	8	5,054,939	3,124,424
來自客戶的預付款		2,069,623	2,005,759
應付關連方款項		121,241	90,106
應付非控制權益款項		16,211	23,625
應繳所得稅		1,677,897	1,717,964
借款	6	1,037,035	916,253
衍生金融工具	9	439,080	217,834
其他負債及費用撥備		5,692	3,830
		<u>10,421,718</u>	<u>8,099,795</u>
<b>負債總額</b>		<u>17,627,363</u>	<u>12,582,877</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>24,467,356</u>	<u>18,210,217</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>3,135,828</u>	<u>3,831,112</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>14,045,638</u>	<u>10,110,422</u>

## 簡明綜合收益表

截至2011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	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收益	3	1,587,453	598,243
銷售成本	11	(789,848)	(448,000)
<b>毛利</b>		<b>797,605</b>	150,243
投資物業的公允值收益		1,559,171	191,898
其他收益	10	68,425	45,410
銷售及市場推廣費用	11	(46,554)	(54,966)
行政開支	11	(133,465)	(67,781)
其他經營開支	11	(22,378)	(5,648)
<b>經營利潤</b>		<b>2,222,804</b>	259,156
財務收入		4,578	5,949
融資成本		(136,101)	(37,350)
融資成本 — 淨額	12	(131,523)	(31,401)
應佔共同控制實體業績		(1,822)	(755)
<b>扣除所得稅前利潤</b>		<b>2,089,459</b>	227,000
所得稅開支	13	(737,543)	(107,757)
<b>期內利潤</b>		<b>1,351,916</b>	119,243
<b>應佔期內利潤：</b>			
本公司權益持有人		1,340,942	120,836
非控制權益		10,974	(1,593)
		<b>1,351,916</b>	119,243
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)</b>			
基本	15	22.3	2.0
攤薄	15	20.4	2.0
<b>股息</b>	14	—	—

## 簡明綜合全面收益表

截至2011年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	1,351,916	119,243
其他全面收益		
擁有人自用物業轉撥至投資物業後的重估盈餘，扣除稅項	<u>106,336</u>	—
期內全面收益總額	<u>1,458,252</u>	<u>119,243</u>
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,447,278	120,836
非控制權益	<u>10,974</u>	<u>(1,593)</u>
	<u>1,458,252</u>	<u>119,243</u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2011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Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, 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日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

截至2011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估及按公允值列賬的衍生金融工具進行修訂。

此等簡明綜合中期財務報表應與本公司截至2010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。

此等簡明綜合中期財務報表乃未經審核。

## 2 會計政策

除下文所述者外,所採納的會計政策與編製本公司截至2010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累計。

### 2011年本集團採納的經修訂準則及準則的修訂本

下列與本集團業務有關的經修訂準則及準則的修訂本於2011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24號(經修訂)「關連方披露」(於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂引入豁免政府相關實體之間與政府之間交易遵守國際會計準則第24號的所有披露規定。該修訂亦澄清及簡化關連方的定義。雖然新的定義將使應用簡化,但若干實體將會增加更多關連方並需要作出額外的披露。

於2010年5月刊發的香港會計師公會年度改進項目

- 香港會計準則第1號「財務報表之呈列」(於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本確認實體可於權益變動表或附註內按項目呈列對其他綜合收益組成的分析。

- 香港會計準則第34號「中期財務報告」(於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則強調香港會計準則第34號內的現有披露規定，並增加進一步指引說明如何應用該等原則。其亦更加強調重大事項及交易的披露原則。額外規定涵蓋公允值變動的披露(如屬重大)以及更新自最近期年報以來的相關資料的需要。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效)。此項修訂澄清，對於因收購日期在應用香港財務報告準則第3號(經修訂)前的業務合併而產生的或然代價，實體須應用香港財務報告準則第3號(而非香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號或香港會計準則第39號)的規則。
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」(於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該項修訂澄清金融工具的七項披露規定，重點為定性披露及信貸風險披露。

於2011年採納上述經修訂準則及準則的修訂本並無對本集團的綜合財務報表造成任何重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但於截至2011年12月31日止財政年度尚未生效的任何新訂會計及財務報告準則以及對現有準則的修訂本及詮釋。

### 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	
	2011年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	898,709	52,961
— 住宅	612,091	480,529
	<b>1,510,800</b>	533,490
酒店經營收入	27,829	23,190
投資物業的租金收入	48,824	41,563
	<b>1,587,453</b>	598,243

(b) 分部資料

截至2011年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	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	898,709	612,091	29,086	48,824	—	—	1,588,710
分部間收益	—	—	(1,257)	—	—	—	(1,257)
收益	<u>898,709</u>	<u>612,091</u>	<u>27,829</u>	<u>48,824</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,587,453</u>
經營利潤／(虧損)	<u>496,735</u>	<u>94,810</u>	<u>(7,664)</u>	<u>1,591,167</u>	<u>47,756</u>	<u>—</u>	<u>2,222,804</u>
融資成本 — 淨額							(131,523)
應佔共同控制實體業績	(244)	(1,578)	—	—	—	—	(1,822)
扣除所得稅前利潤							2,089,459
所得稅開支							(737,543)
期內利潤							<u>1,351,916</u>
<b>其他分部資料</b>							
資本及物業發展開支	1,339,337	3,968,036	40	34,375	—	—	5,341,788
折舊	1,305	5,070	7,395	865	2,640	—	17,275
土地使用權攤銷計入開支	1,401	565	—	—	—	—	1,966
衍生金融工具的公允值							
收益淨額	—	—	—	—	50,603	—	50,603
投資物業的公允值收益	—	—	—	1,559,171	—	—	1,559,171
確認為開支的商譽減值	—	472	6,963	—	—	—	7,435

截至2010年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	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	52,961	480,529	24,490	41,563	—	—	599,543
分部間收益	—	—	(1,300)	—	—	—	(1,300)
收益	<u>52,961</u>	<u>480,529</u>	<u>23,190</u>	<u>41,563</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>598,243</u>
經營利潤／(虧損)	<u>12,463</u>	<u>30,446</u>	<u>(8,165)</u>	<u>229,150</u>	<u>(4,738)</u>	<u>—</u>	<u>259,156</u>
融資成本 — 淨額							(31,401)
應佔共同控制實體業績	—	(755)	—	—	—	—	(755)
扣除所得稅前利潤							227,000
所得稅開支							(107,757)
期內利潤							<u>119,243</u>
<b>其他分部資料</b>							
資本及物業發展開支	817,881	1,983,689	35	570	—	—	2,802,175
折舊	1,081	2,289	7,596	146	167	—	11,279
土地使用權攤銷計入開支	1,138	485	—	—	—	—	1,623
投資物業的公允值收益	—	—	—	191,898	—	—	191,898

於2011年6月30日的未經審核分部資產及負債如下：

	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	11,092,883	10,025,747	211,207	6,806,500	5,986,225	(10,686,387)	23,436,175
聯營公司	—	97,699	—	—	—	—	97,699
共同控制實體	47,749	446,747	—	—	—	—	494,496
	<u>11,140,632</u>	<u>10,570,193</u>	<u>211,207</u>	<u>6,806,500</u>	<u>5,986,225</u>	<u>(10,686,387)</u>	<u>24,028,370</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							308,396
預繳所得稅							130,590
資產總值							<u>24,467,356</u>
分部負債	<u>6,123,205</u>	<u>6,271,028</u>	<u>151,423</u>	<u>272,300</u>	<u>5,819,936</u>	<u>(10,686,387)</u>	<u>7,951,505</u>
未分配：							
遞延所得稅負債							1,271,308
借款							6,287,573
衍生金融工具							439,080
應繳所得稅							1,677,897
負債總額							<u>17,627,363</u>

於2010年12月31日的經審核分部資產及負債如下：

	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	9,859,036	7,134,036	265,656	4,211,436	3,990,620	(8,136,897)	17,323,887
共同控制實體	34,622	411,696	—	—	—	—	446,318
	<u>9,893,658</u>	<u>7,545,732</u>	<u>265,656</u>	<u>4,211,436</u>	<u>3,990,620</u>	<u>(8,136,897)</u>	<u>17,770,205</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							328,585
預繳所得稅							111,427
資產總值							<u>18,210,217</u>
分部負債	<u>4,785,633</u>	<u>4,751,877</u>	<u>183,030</u>	<u>120,711</u>	<u>3,650,450</u>	<u>(8,136,897)</u>	5,354,804
未分配：							
遞延所得稅負債							768,435
借款							4,523,840
衍生金融工具							217,834
應繳所得稅							1,717,964
負債總額							<u>12,582,877</u>

#### 4 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
貿易應收賬款(附註)	96,677	92,087
減：貿易應收賬款減值撥備	(47,893)	(48,206)
貿易應收賬款淨額	48,784	43,881
動遷成本的按金	5,511	9,422
預付第三方的墊款	154,184	153,706
其他應收款項	122,018	142,337
建築成本的預付款項	39,096	70,472
預售所得款項的預繳營業稅	123,486	109,271
	493,079	529,089
減：其他應收款項的非即期部分	(9,209)	(19,209)
即期部分	<u>483,870</u>	<u>509,880</u>

於2011年6月30日，貿易應收賬款、動遷成本的按金、預付第三方的墊款及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註： 貿易應收賬款主要來自銷售物業及出租投資物業。售出及租出的物業的所得款項根據有關買賣協議及租賃協議的條款收取。

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
90日內	17,487	30,393
90日以上及1年內	33,973	17,325
1年以上及2年內	24,993	24,539
2年以上	20,224	19,830
	<u>96,677</u>	<u>92,087</u>

於2011年6月30日，貿易應收賬款的減值撥備約為人民幣47,893,000元(2010年12月31日：約人民幣48,206,000元)。

## 5 股本

本公司股本的詳細資料如下：

	附註	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：					
於2010年6月30日、2010年12月31日及 2011年6月30日		0.1	<u>12,000,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	
已發行及繳足：					
於2010年6月30日及2010年12月31日		0.1	6,000,000,000	600,000,000	528,540,068
就收購附屬公司發行股份	(a)	0.1	<u>60,000,000</u>	<u>6,000,000</u>	<u>5,019,000</u>
於2011年6月30日		0.1	<u>6,060,000,000</u>	<u>606,000,000</u>	<u>533,559,068</u>

附註：

(a) 本公司已於2011年5月13日向一名第三方發行每股面值0.1港元的60,000,000股普通股，作為一家公司80%股本權益的部分收購代價。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。

## 6 借款

2011年6月30日 2010年12月31日  
人民幣千元 人民幣千元

計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	4,051,061	3,315,299
可換股債券 (附註(a)及(b))	2,179,865	1,134,604
	<u>6,230,926</u>	<u>4,449,903</u>
減：須於一年內償還的款項	(980,388)	(842,316)
	<u>5,250,538</u>	<u>3,607,587</u>
計入流動負債的借款		
銀行透支	—	16,771
銀行借款 — 有抵押	56,647	57,166
長期借款的即期部分	980,388	842,316
	<u>1,037,035</u>	<u>916,253</u>

附註：

(a) 於2010年12月10日發行的可換股債券 (「2015年債券」)

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

2015年債券自12月結束日期起計五年後到期，可按面值的129.82%贖回，或可於2010年12月11日或之後至2015年12月2日止期間按每股股份2.90港元的價格轉換為本公司普通股。

2015年債券亦包括持有人的贖回權，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。

為配合可換股債券，本公司亦於2010年12月10日向美國華平投資集團的另一投資工具Profit Max Enterprises Limited發行認股權證，毋須另行支付任何代價。認股權證的認購期自2011年1月20日至2015年12月3日，行使價為每股股份4.36港元，已發行股份的最高價值達387,895,000港元。認股權證亦可予以轉讓，其認購權可全部或部分自由進行轉讓 (如有需要)，惟向任何為本公司關連人士的承讓人作出的任何轉讓須取得香港聯合交易所有限公司主板的事先批准。

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。

(b) 於2011年5月23日發行的可換股債券(「2016年債券」)

本公司於2011年5月23日(「5月結束日期」)發行1,560,000,000港元的可換股債券。2016年債券按年利率5.25%計息，須每半年支付一次。

2016年債券自5月結束日期起計五年後到期，可自2016年5月23日起按本金的126.42%連同應計未付利息贖回，或就2016年債券持有人選擇於2011年7月2日或之後至2016年5月23日前第七日營業時間結束止的任何時間按每股股份3.168港元的價格轉換為本公司普通股。

2016年債券亦包括持有人的贖回權，任何債券持有人可要求本公司按該持有人的2016年債券本金額的109.97%連同於2013年6月23日(定為進行贖回的相應日期)的應計利息贖回所有(而非僅部分)債券。

2016年債券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。

## 7 已抵押資產

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
發展中物業	485,058	1,268,969
持作出售的已完成物業	441,992	119,890
物業、廠房及設備	139,763	150,083
土地使用權	2,373,158	2,141,116
投資物業	1,789,764	1,650,825
受限制現金	372,599	148,599
	<u>5,602,334</u>	<u>5,479,482</u>

## 8 貿易及其他應付賬款

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	3,124,978	2,168,083
其他應付款項(附註(b))	1,774,678	802,630
其他應繳稅項	155,283	153,711
	<u>5,054,939</u>	<u>3,124,424</u>

附註：

(a) 於2011年6月30日，貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
90日內	2,998,000	2,085,437
90日以上及180日內	126,978	82,646
	<u>3,124,978</u>	<u>2,168,083</u>

(b) 其他應付款項包括：

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
建造商的按金及墊款	1,209	1,133
來自客戶的超額所得款項及按金	1,307	22,543
收取租戶的按金	18,560	8,877
來自第三方的墊款	629,943	627,809
收購一間附屬公司額外權益的應付代價	20,000	20,000
收購一間共同控制實體的應付代價	50,000	50,000
未付專業費用	—	13,459
出售共同控制實體的已收預付代價	963,387	—
雜項	90,272	58,809
	<u>1,774,678</u>	<u>802,630</u>

## 9 衍生金融工具

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具 (附註(a))	158,195	208,291
2016年債券 — 嵌入式衍生工具 (附註(a))	275,245	—
認股權證 (附註(b))	5,640	9,543
	<u>439,080</u>	<u>217,834</u>

附註：

- (a) 嵌入式衍生工具與2015年債券及2016年債券有關，並主要包括債券持有人的贖回權及換股權。於2010年12月31日及2011年6月30日，戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）對2015年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為244,789,000港元（相等於人民幣208,291,000元）及190,229,000港元（相等於人民幣158,195,000元）。於5月結束日期及2011年6月30日，戴德梁行對於2011年5月23日發行的2016年債券的估值為325,139,000港元（相等於人民幣271,849,000元）及330,982,000港元（相等於人民幣275,245,000元）。公允值變動透過損益賬作出。
- (b) 於2010年12月10日，認股權證與2015年債券一併發行（附註6(a)），戴德梁行於2010年12月31日及2011年6月30日對有關認股權證及可換股債券的估值分別為11,215,000港元（相等於人民幣9,543,000元）及6,782,000港元（相等於人民幣5,640,000元）。公允值變動透過損益賬作出。

## 10 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
政府補助	1,601	11,259
延遲交付物業的撥備撥回	—	19,624
出售投資物業收益	—	14,190
匯兌收益淨額	15,480	—
衍生金融工具的公允值收益淨額	50,603	—
雜項	741	337
	<u>68,425</u>	<u>45,410</u>

## 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬	57,307	28,105
核數師酬金	2,100	2,150
折舊	17,275	11,279
土地使用權攤銷	1,966	1,623
廣告、宣傳及佣金成本	37,055	50,447
已售物業成本	661,437	384,828
銷售物業的營業稅及其他徵費	85,396	26,932
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	7,271	5,854
酒店經營開支	22,879	19,399
慈善捐款	2,217	1,205
辦公室開支	34,715	18,181
專業費用	7,583	2,959
應收款項及其他非流動資產減值撥備	1,078	508
商譽減值	7,435	—
延遲交付物業撥備	3,372	—
雜項	43,159	22,925
	<hr/>	<hr/>
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	<b>992,245</b>	<b>576,395</b>

## 12 財務收入及融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	4,578	5,878
— 持有至到期投資的利息收入	—	71
	<hr/>	<hr/>
	<b>4,578</b>	<b>5,949</b>
	<hr/>	<hr/>
銀行借款及透支的利息		
— 須於五年內全數償還的借款	(99,938)	(45,864)
— 須於五年後全數償還的借款	(10,191)	(32,725)
可換股債券的利息開支	(93,929)	—
減：資本化利息	67,957	41,239
	<hr/>	<hr/>
融資成本	<b>(136,101)</b>	<b>(37,350)</b>
	<hr/>	<hr/>
融資成本淨額	<b>(131,523)</b>	<b>(31,401)</b>

## 13 所得稅開支

截至6月30日止六個月

2011年  
人民幣千元

2010年  
人民幣千元

即期所得稅		
— 中國企業所得稅	179,616	19,415
— 中國土地增值稅	95,125	15,474
	<u>274,741</u>	<u>34,889</u>
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	387,757	64,442
— 中國預扣所得稅	75,045	8,426
	<u>462,802</u>	<u>72,868</u>
	<u>737,543</u>	<u>107,757</u>

### (a) 香港利得稅

由於本集團於截至2011年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2010年：零)，故並無作出香港利得稅撥備。

### (b) 中國企業所得稅

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准通過《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)。新企業所得稅法將國內企業及外資企業的標準企業所得稅稅率由33%調低至25%，自2008年1月1日起生效，並設有過渡安排以供過往享有優惠稅務待遇的企業採用。就在中國廈門市成立的附屬公司而言，新稅率將由2008年1月1日起在5年內逐步由15%增至25%。

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的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。於截至2011年6月30日止六個月期間，於中國廈門市成立的附屬公司可享有優惠稅率24%(2010年：22%)。

### (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。稅項於物業擁有權轉移時產生。

### (d) 中國預扣所得稅

根據新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。由於本集團的直屬控股公司均在香港成立，本集團根據5%稅率計提中國預扣所得稅。

## 14 股息

本公司董事會建議不派付截至2011年6月30日止六個月任何中期股息(2010年：零)。

於2011年5月20日舉行的本公司股東週年大會上，已批准派發2010年末期股息每股普通股7.5港仙，為數約450,000,000港元(相當於約人民幣374,085,000元)。

## 15 每股盈利

### (a) 基本

截至2011年及2010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	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,340,942	120,836
已發行普通股加權平均數(千股)	6,016,000	6,000,000
每股基本盈利(人民幣分)	<u>22.3</u>	<u>2.0</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有潛在攤薄股份獲轉換，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抵銷利息開支(減稅項影響)。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2011年6月30日止六個月，由於相關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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	1,340,942	120,836
可換股債券的利息開支(扣除稅項)	93,929	—
可換股債券的匯兌收益 — 負債部分	(31,115)	—
可換股債券的公允值變動 — 嵌入式衍生工具	(46,700)	—
用以釐定每股攤薄盈利的利潤	<u>1,357,056</u>	<u>120,836</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	6,016,000	6,000,000
就轉換可換股債券的調整(千元)	638,984	—
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>6,654,984</u>	<u>6,000,000</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>20.4</u>	<u>2.0</u>

## 16 財務擔保

2011年6月30日 2010年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>2,032,583</u>	<u>1,861,163</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，倘買家拖欠還款，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2011年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收益約為人民幣15.875億元，較2010年同期上升165.4%。截至2011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13.409億元，較2010年同期上升10.1倍。截至2011年6月30日止六個月，未經審核每股基本盈利為人民幣22.3分，較2010年同期上升10.2倍。

董事會建議不派付截至2011年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 業務回顧

### 銷售及收益

截至2011年6月30日止六個月的銷售額約為人民幣15.875億元(2010年同期：約人民幣5.982億元)，增幅為165.4%。

截至2011年6月30日止六個月，毛利約為人民幣7.976億元，較2010年同期的約人民幣1.502億元增加431.0%。毛利增加的主要原因是完成後出售並交付的物業面積增加所致，其中於截至2011年6月30日止六個月及截至2010年6月30日止六個月出售及交付的總建築面積(「總建築面積」)分別為179,586平方米及80,676平方米，相等於122.6%的增幅。

就截至2011年6月30日止六個月確認的銷售而言，本集團實現的每平方米平均售價(「平均售價」)為人民幣8,412.7元，較2010年同期的每平方米平均售價人民幣6,612.8元上升27.2%。平均售價上升的主要原因是物業組合改變。2011年上半年，南京明發商業廣場、合肥明發商業廣場及無錫明發商業廣場交付的商用物業大幅增加，此等商用物業的相應平均售價為人民幣15,879元，2010年同期則為人民幣11,397元。

截至2011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13.409億元(2010年同期：約人民幣1.208億元)，較2010年同期增加10.1倍。利潤增加的主要原因是完工後交付的物業增加所致。截至2011年6月30日止六個月的除稅前投資物業公允值上升為約人民幣15.592億元，而2010年同期的有關數值為約人民幣1.919億元。截至2011年6月30日止六個月的投資物業公允值上升乃主要由於南京明發國際工業原料城總建築面積463,298平方米的發展中項目完成後轉撥至投資物業所致。

## 預售物業

截至2011年6月30日，本集團已向客戶預售的物業的合計總建築面積為332,496平方米。本集團所預售項目的詳情、本集團的權益及面積載列如下：

城市	項目	本集團 的權益	應佔 預售總建築 面積 (平方米)
合肥	合肥明發商業廣場	100%	6,912
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	40,243
南京	南京明發濱江新城	100%	10,398
南京	南京明發商業廣場	100%	8,077
南京	南京明發城市廣場	100%	65,602
無錫	無錫明發商業廣場	70%	5,537
廈門	廈門明發商業廣場	70%	5,274
廈門	廈門明麗花園	100%	384
廈門	廈門明發香灣半島	100%	8,759
揚州	揚州明發商業廣場	100%	29,459
漳州	漳州明發商業廣場	100%	133,067
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	18,784
<b>總計</b>			<b>332,496</b>

## 土地儲備概要

下表概述本集團的土地儲備詳情：

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	截至2011年 6月30日 概約		本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
					可租賃及可銷 土地面積 (平方米) (附註3)	售總建築面積 (平方米) (附註4)		
<b>已完成項目(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	679	100%	679
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	4,876	100%	4,876
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	17,969	100%	17,969

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	截至2011年 6月30日 概約		本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	可租賃及可銷 售總建築面積 (平方米) (附註4)		
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	3,643	100%	3,643
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	23,355	100%	23,355
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	44,643	70%	31,250
廈門明發城	位於福建省廈門市 思明區思明工業園呂嶺路	2008年1月	住宅／商用	已完成	12,879	15,397	100%	15,397
廈門明麗花園	位於福建省廈門市 思明區前埔柯厝路	2008年1月	住宅	已完成	17,356	1,040	100%	1,040
南京珍珠泉度假村	位於江蘇省南京市 浦口區珍珠泉旅遊度假區內	2008年12月	住宅／酒店	已完成	112,973	30,627	100%	30,627
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	276,493	100%	276,493
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	126,641	100%	126,641
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6月	住宅／商用／ 寫字樓／ 酒店	已完成	176,698	440,507	100%	440,507
小計					<u>1,820,197</u>	<u>985,870</u>		<u>972,477</u>

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	截至2011年 6月30日 概約		本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	可租賃及可銷 售總建築面積 (平方米) (附註4)		
<b>發展中物業 (附註2)</b>								
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市 前埔工業園	2011年8月	商用／寫字樓	建築物已封頂，所 有主要結構建造 工程已完成	13,186	36,346	100%	36,346
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6月	住宅／商用／ 酒店	總建築面積 276,126平方米已 獲授予竣工驗收 證書	216,643	459,457	70%	321,620
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	總建築面積 154,349平方米已 獲授予竣工驗收 證書	145,267	309,124	100%	309,124
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市 浦口區 頂山街道	2011年12月	住宅／商用／ 寫字樓	29座中的27座已 封頂	128,683	299,520	100%	299,520
廈門明發海灣 渡假村	位於福建省廈門市 湖裡區 沿海環灣路西側 五緣灣大橋南側	2011年12月	酒店	建造工程於2010年 4月開始	58,952	161,705	100%	161,705

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	截至2011年 6月30日 概約		本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	可租賃及可銷 售總建築面積 (平方米) (附註4)		
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5月	住宅／商用／ 寫字樓／ 酒店	建造工程於2010年 2月開始	223,589	575,967	100%	575,967
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市 洪瀨區	2011年12月	住宅／商用	建造工程於2010年 12月開始	27,065	77,153	100%	77,153
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市 中心	2012年12月	住宅／商用／ 酒店	建造工程於2010年 12月開始	296,702	404,678	100%	404,678
廈門明發香灣半島	位於福建省翔安區 翔安路以東	2012年12月	住宅／商用	建造工程於2010年 12月開始	104,380	292,557	100%	292,557
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市 惠山區 堰橋鎮南	2012年12月	住宅／商用	空置	258,297	549,561	100%	549,561
小計					<b>1,472,764</b>	<b>3,166,068</b>		<b>3,028,231</b>

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	截至2011年 6月30日 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)
					土地面積 (平方米) (附註3)	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	2013年12月	工業	空置	547,215	827,762	100%	827,762
廈門源昌山莊	位於福建省廈門市 蓮前路龍山	2013年12月	住宅	空置	52,606	290,950	50%	145,475
惠州新項目	廣東省惠州西火車站	2014年12月	住宅／商用	空置	332,335	708,157	80%	566,526
<b>小計</b>					<b>932,156</b>	<b>1,826,869</b>		<b>1,539,763</b>
<b>已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業</b>								
廈門明豐城	位於福建省廈門市 思明區嶺兜	2012年12月	工業	空置	19,909	103,921	100%	103,921
揚州明發藍灣國際城	位於江蘇省揚州市 許莊路東、開發東路北、廖家 溝路西、名城路南	2012年12月	住宅	空置	158,238	221,533	100%	221,533
淮安明發商業廣場 (C座)	位於江蘇省淮安市威海東路	2012年12月	住宅	空置	51,345	154,035	100%	154,035
淮安明發商業廣場 (A座)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2012年12月	商用	空置	66,669	166,673	100%	166,673
泉州明發華昌國際城	位於南安官橋鎮內厝村	2013年12月	商用	空置	276,120	698,507	50%	349,253
瀋陽創意產業園	位於瀋北新區道義經濟區	2013年12月	住宅／商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072
瀋陽商住項目	位於瀋北新區道義經濟區	2012年12月	住宅／商用	空置	61,222	306,110	100%	306,110
上海明發商業 中心	位於上海高台北路 西邊界白銀路 南滬宜公路東	2013年6月	商用	空置	53,779	169,305	100%	169,305
北京明發商業 中心	位於北京大興區北臧村	2013年6月	住宅／商用	空置	45,414	127,159	100%	127,159
<b>小計</b>					<b>886,720</b>	<b>2,409,315</b>		<b>2,060,061</b>
<b>合計土地儲備</b>					<b>5,111,837</b>	<b>8,388,122</b>		<b>7,600,532</b>

附註：

1. 已完成物業指已於截至2011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. 發展中物業指已於截至2011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項目的土地面積(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／租賃的總建築面積。

## 本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團持作投資的主要物業詳情：

物業／項目名稱	地點／地段編號	現有用途	應佔 總建築面積 (平方米)	租戶的 租賃年期	本集團應佔的物業 權益百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西北側	商用	104,339	8-20年	70%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭路的交匯處	商用	135,436	10-15年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興安工業園	工業	62,131	18年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	4,121	3-9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8-15年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路以南	商用	112,416	正在建設當中	100%
聯豐大廈4樓01單元	位於福建省廈門市思明區蓮前東路	寫字樓	2,028	8年	100%

物業／項目名稱	地點／地段編號	現有用途	應佔 總建築面積 (平方米)	租戶的 租賃年期	本集團應佔的物業 權益百分比
南京明發國際 工業原料城	位於江蘇省南京市雨花經濟開發區	工業	463,298	3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	18,583	15-20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區南火炬村路1號	酒店	13,707	5年	100%
總計			<u>969,379</u>		

## 收購框架協議

截至2011年6月30日，本集團獲得多個中國政府機關就不同城市及地點的城市重建及重新發展計劃主動洽商後，與有關政府機關已訂立十項諒解備忘錄（「諒解備忘錄」或每項「諒解備忘錄」）。九項諒解備忘錄於2011年前已簽訂，餘下一項於2011年在本報告刊發前經已簽訂。該等諒解備忘錄並無約束力，故並無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，該等諒解備忘錄只詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據相關中國規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得土地使用權以供未來土地發展。即使如此，本集團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。與該十項諒解備忘錄有關的該等重新發展計劃的概要資料載列如下：

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
南京濱江新城二區	江蘇省南京市	2007年8月16日	230,001	400,000
南京明發傢俱中心	江蘇省南京市	2005年5月1日	83,334	53,408
淮安明發國際工業原料城和 明發國際城 (附註1)	江蘇省淮安市	2007年11月28日	666,670	1,180,219

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
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 (附註2)	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	912,005	2,000,000
瀋陽商住項目 (附註3)	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	142,800	714,000
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
長沙市望城縣 濱水新城商業中心項目	湖南省長沙市	2010年12月1日	316,154	1,106,539
江蘇泰州明發城市綜合體項目 (附註4)	江蘇省泰州市	2010年12月22日	1,466,674	3,666,685
天津城市綜合體項目 (附註5)	天津市	2011年3月9日	280,000	560,000
<b>總計</b>			<b>6,058,311</b>	<b>13,962,847</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年收購兩幅土地。該等土地位於淮安威海東路及淮安深圳南路。總土地面積及總建築面積分別約為118,014.0平方米及約320,707.5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年收購該土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義經濟區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024.0平方米及約462,072.0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年收購該土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義經濟區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222.0平方米及約306,110.0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。該等土地位於泰州環港大道南側、馬廠中溝西側及泰州環港大道南側、刁東中溝西側。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2011年3月9日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購三幅土地。該等土地位於天津塘沽海洋高新技術開發區。總土地面積及總建築面積分別約為209,048.0平方米及約418,082.6平方米。

## 前景展望

作為均衡發展、態度審慎的物業發展商，本集團自1994年起開始發展各類型的產品，包括商用、住宅及工業物業。本集團相信，均衡的物業組合是本集團能於不穩定的環境中仍能整體上穩健發展的關鍵。截至2011年6月30日，住宅物業佔本集團總建築面積約47.2%。

儘管將面臨不明朗的環境轉變，本集團將通過採取審慎的投資及發展策略，繼續於全國拓展。本集團將專注於大長三角沿岸的物業市場以及泰州、天津、瀋陽、長沙及盤錦等國內迅速發展的地區。此外，透過於2011年1月的土地收購，本集團亦進一步開拓北京及上海的業務。同時，本集團於2011年4月訂立合同，透過其附屬公司收購一間項目公司的80%已發行股本，該公司於廣東省惠州市擁有一幅土地。長遠而言，地域多元化將可進一步加強本集團土地儲備的質素。本集團將因應市場步伐及狀況，密切監察並不時調整投資及發展策略。

為確保於中國信貸緊縮的環境下持續發展，本集團於2011年5月向公眾發行15.60億港元的可換股債券。可換股債券按年利率5.25%計息，須每半年支付一次。所得款項將用於撥支土地收購及一般營運資金。

本集團透過由中國政府機關安排的公開土地拍賣或透過收購持有土地使用權的項目公司，以嚴謹方式建立其土地儲備。此外，本集團亦會積極行動及把握機會，就不同城市及地點的多項指定為具規模商用及住宅綜合項目的土地發展與相關中國政府機關洽商、討論及訂立諒解備忘錄。該等諒解備忘錄並無約束力，故並無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，該等諒解備忘錄只詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據相關中國規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得土地使用權以供未來土地發展。即使如此，本集團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。

為了多元化擴闊及穩定收入來源，本集團將繼續分配約30%至50%的商用物業作為本集團將會持有的投資物業。此外，本集團將出租工業物業以獲取租金收入。截至2011年6月30日，南京明發國際工業原料城已於完成後全數出租，其年度租金收入將增加至約人民幣83.3百萬元。

儘管緊縮措施(尤其是「限制購買」政策)的不利影響將導致2011年的中國物業市場出現波動，長期而言，本集團相信中國住宅需求仍會保持旺盛。中國中央政府頒佈的有關政策不僅會加速行業整合、強化優勝劣汰的市場機制，亦會促進整個行業健康發展，並為優秀發展商創造更佳的營商環境。此外，該等政策不適用於截至2011年6月30日佔本集團合計土地儲備約45.6%的商用及工業物業。

展望未來，本集團深信在充滿挑戰的2011年，即使面對中國政府推出及落實與房地產市場有關的緊縮措施，本集團的財務及業務展望將持續強勁。

## 可換股債券

本公司發行可換股債券的詳情載列於本公告簡明綜合中期財務資料附註6。

## 資本承擔

截至2011年6月30日，本集團的簽約資本承擔約為人民幣43.256億元(2010年12月31日：約人民幣30.848億元)，主要為物業發展以及收購項目公司及土地的資本承擔。預期本集團將以內部產生資金及資源及／或銀行貸款撥付該等承擔。

## 結算日後事項

由結算日(即2011年6月30日)起至本公告日期止期間，概無事項對本集團構成重大影響。

## 中期股息

董事會建議不派付截至2011年6月30日止六個月任何中期股息。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2011年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已以條款不遜於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載列的上市發行人董事證券交易的標準守則(「標準守則」)所載的規定準則，採納有關本公司董事進行證券交易的行為守則。經本公司向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至2011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

本公司及董事會已透過採納聯交所上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文，應用有關守則條文的原則。

於截至2011年6月30日止六個月，除未委以特定任期的本公司非執行董事外，董事會已遵守守則的適用守則條文。

董事會將不時檢討本集團的管理架構，並於適當時候採取適當措施，以供本集團營運活動或業務的未來發展。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)包括三名獨立非執行董事屈文洲先生(主席)、黃保欣先生及戴亦一先生。審核委員會已審閱截至2011年6月30日止六個月本集團所採納的會計原則及慣例、本中期報告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，2011年8月26日

於本公告日期，本公司董事會由八名董事組成，其中黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生為執行董事，遲淼先生為非執行董事，黃保欣先生、戴亦一先生及屈文洲先生為獨立非執行董事。