

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Mingfa Group (International) Company Limited 明發集團(國際)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：846)

截至2011年12月31日止年度的年度業績公告

業績摘要

2011年綜合收益約為人民幣29.788億元，較2010年輕微下降1.0%。

2011年本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣15.970億元，較2010年增加約36.7%。

於2011年，每股基本及攤薄盈利分別為人民幣26.5分及人民幣26.2分，較2010年分別增加35.9%及34.4%

董事會建議派付截至2011年12月31日止年度末期股息每股5.0港仙。

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12月31日止年度綜合年度業績，連同比較數字如下。本綜合年度業績已經由本公司審核委員會審閱。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收益	3	2,978,828	3,007,872
銷售成本	5	(1,459,032)	(1,779,804)
毛利		1,519,796	1,228,068
投資物業的公允值收益		1,753,846	812,050
其他收益	4	63,122	75,566
銷售及市場推廣成本	5	(116,192)	(96,835)
行政開支	5	(250,985)	(183,247)
其他經營開支	5	(35,018)	(13,974)
衍生金融工具的公允值虧損		(183,693)	(30,285)
經營利潤		2,750,876	1,791,343
財務收入	6	14,066	11,156
融資成本	6	(210,217)	(87,148)
融資成本 — 淨額	6	(196,151)	(75,992)
應佔下列公司業績			
— 一間聯營公司		(14,010)	—
— 共同控制實體		(4,958)	(2,092)
		(18,968)	(2,092)
扣除所得稅前利潤		2,535,757	1,713,259
所得稅開支	7	(930,102)	(548,834)
年度利潤		1,605,655	1,164,425
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,596,967	1,167,848
非控股權益		8,688	(3,423)
		1,605,655	1,164,425
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	8	26.5	19.5
— 攤薄	8	26.2	19.5
股息	9	245,783	382,905

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度利潤	1,605,655	1,164,425
其他全面收益：		
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘，扣除稅項	<u>106,336</u>	<u>—</u>
年度全面收益總額	<u>1,711,991</u>	<u>1,164,425</u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,703,303	1,167,848
非控股權益	<u>8,688</u>	<u>(3,423)</u>
	<u>1,711,991</u>	<u>1,164,425</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		324,710	266,325
投資物業		6,847,156	4,004,372
土地使用權		22,533	23,147
無形資產		7,220	14,723
聯營公司		83,689	—
共同控制實體		179,716	446,318
遞延所得稅資產		380,754	328,585
其他應收賬款	10	12,235	19,209
其他非流動資產		4,151,201	1,176,631
		<u>12,009,214</u>	<u>6,279,310</u>
流動資產			
土地使用權		3,701,235	2,709,973
發展中物業		3,853,177	4,045,167
持有作銷售的已完成物業		5,462,995	2,352,272
存貨		4,451	10,512
貿易及其他應收賬款及預付款項	10	465,066	509,880
預繳所得稅		145,398	111,427
應收關連方款項		9,080	442
應收非控股權益款項		—	120,018
受限制現金		385,034	148,599
現金及現金等價物		512,993	1,922,617
分類為持有作銷售的非流動資產		314,144	—
		<u>14,853,573</u>	<u>11,930,907</u>
資產總值		<u><u>26,862,787</u></u>	<u><u>18,210,217</u></u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	11	533,843	528,540
儲備		6,471,880	5,008,933
		<u>7,005,723</u>	<u>5,537,473</u>
於權益的非控股權益		<u>264,106</u>	<u>89,867</u>
權益總額		<u><u>7,269,829</u></u>	<u><u>5,627,340</u></u>

		於12月31日	
		2011年	2010年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		1,069,013	107,060
借款	12	4,597,189	3,607,587
遞延所得稅負債		1,304,391	768,435
		<u>6,970,593</u>	<u>4,483,082</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	6,201,171	3,193,600
來自客戶的預付款		2,063,371	2,005,759
應付關連方款項		31,127	20,930
應付非控股權益款項		80,692	23,625
應繳所得稅		1,695,010	1,717,964
借款	12	1,865,238	916,253
衍生金融工具	14	670,344	217,834
其他負債及費用撥備		15,412	3,830
		<u>12,622,365</u>	<u>8,099,795</u>
負債總額		<u>19,592,958</u>	<u>12,582,877</u>
權益及負債總額		<u>26,862,787</u>	<u>18,210,217</u>
流動資產淨額		<u>2,231,208</u>	<u>3,831,112</u>
資產總值減流動負債		<u>14,240,422</u>	<u>10,110,422</u>

附註：

1 一般資料

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)於2007年11月27日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為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(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及酒店經營。

本公司股份於2009年11月13日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有指明外，綜合財務報表以人民幣千元為呈列單位。

2 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及按歷史成本慣例編製，並根據按公允值列賬的投資物業及衍生金融工具的重估進行修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須採用若干重要會計估算，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。

本集團於2011年採納的經修訂準則及準則的修訂本

下列與本集團的業務有關的經修訂準則及現有準則的修訂本於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)。該修訂提出政府相關實體之間及與政府之交易可獲豁免遵守香港會計準則第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。另一方面，若干關連方根據經修訂香港會計準則第24號所述的新定義將不再被視為有關連。

於2010年5月公佈的香港會計師公會年度改進項目

- 香港會計準則第1號「財務報表的呈列」(於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該項修訂確認實體可於權益變動表或附註內按項目呈列對其他全面收益組成的分析。
- 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計量變動的披露(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現有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，惟由於聯營方及非控股權益不再被視為關連方而對關連方交易及結餘的披露除外。同期比較數字已重新分類，以與本年度的呈列方式保持一致。

3 收益及分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有三個須呈報的經營分部：

- (i) 物業發展分部從事房地產開發業務，進一步劃分為商用物業及住宅物業開發業務；
- (ii) 酒店分部從事酒店經營業務；
- (iii) 物業投資及管理分部投資於具有潛在租金收入及／或資本增值的物業，並向住宅、酒店及商用物業提供管理及安保服務。

其他經營分部(主要包括投資控股、製造及銷售家俱等)因不納入向管理層提供的報告中，故不包括在須呈報的經營分部以內。該等業務的業績計入「所有其他分部」一欄。

管理層分別監察其業務單位的經營業績，旨在作出有關資源分配及表現評估之決策。分部表現乃基於經營利潤或虧損進行評估，有關計量方式在若干方面可能與綜合財務報表中的經營利潤或虧損不同。集團融資(包括融資成本及利息收入)及所得稅乃按集團基準進行管理，不分配至經營分部。

分部間收益於綜合時對銷。

本集團來自外部客戶的收益乃僅源自其在中國的業務，而本集團概無非流動資產位於中國境外。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持有作銷售的已完成物業、應收款項及現金結餘，亦包括與各自分部有關的因收購附屬公司或非控股權益而產生的已確認商譽，但不包括遞延所得稅資產及預繳所得稅。

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債、應繳所得稅及衍生金融工具。

(a) 收益

本集團的營業額包括確認如下的收益：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	1,587,082	1,915,279
— 住宅	1,239,061	964,181
	2,826,143	2,879,460
酒店經營收入	50,051	46,376
投資物業的租金收入	102,634	82,036
	2,978,828	3,007,872

(b) 分部資料

截至2011年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	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	1,587,082	1,239,061	52,976	104,934	—	—	2,984,053
分部間收益	—	—	(2,925)	(2,300)	—	—	(5,225)
收益	<u>1,587,082</u>	<u>1,239,061</u>	<u>50,051</u>	<u>102,634</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,978,828</u>
經營利潤／(虧損)	<u>826,741</u>	<u>294,757</u>	<u>(13,766)</u>	<u>1,790,592</u>	<u>(147,448)</u>	<u>—</u>	<u>2,750,876</u>
融資成本 — 淨額							(196,151)
應佔共同控制實體業績	(597)	(4,355)	—	(6)	—	—	(4,958)
應佔一間聯營公司業績	—	(14,010)	—	—	—	—	(14,010)
扣除所得稅前利潤							2,535,757
所得稅開支							(930,102)
年內利潤							<u>1,605,655</u>
其他分部資料							
資本及物業發展開支	3,440,573	5,571,067	520	89,820	—	—	9,101,980
折舊	2,656	10,400	14,805	1,179	5,733	—	34,773
土地使用權攤銷計入開支	3,993	1,141	—	—	—	—	5,134
投資物業的公允值收益	—	—	—	1,753,846	—	—	1,753,846
衍生金融工具的公允值虧損	—	—	—	—	183,693	—	183,693
確認為開支的商譽減值	—	540	6,963	—	—	—	7,503

於2011年12月31日的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	14,966,559	11,095,763	200,412	7,265,475	5,451,792	(13,220,915)	25,759,086
聯營公司	—	83,689	—	—	—	—	83,689
共同控制實體	47,396	129,826	—	2,494	—	—	179,716
分類為持有作銷售的 非流動資產	—	314,444	—	—	—	—	314,144
	<u>15,013,955</u>	<u>11,623,422</u>	<u>200,412</u>	<u>7,267,969</u>	<u>5,451,792</u>	<u>(13,220,915)</u>	<u>26,336,635</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							380,754
預繳所得稅							145,398
資產總值							<u>26,862,787</u>
分部負債	<u>8,392,892</u>	<u>7,362,153</u>	<u>174,145</u>	<u>339,962</u>	<u>6,412,549</u>	<u>(13,220,915)</u>	9,460,786
未分配：							
遞延所得稅負債							1,304,391
借款							6,462,427
衍生金融工具							670,344
應繳所得稅							1,695,010
負債總額							<u>19,592,958</u>

截至2010年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	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	1,915,279	964,181	48,834	87,936	—	—	3,016,230
分部間收益	—	—	(2,458)	(5,900)	—	—	(8,358)
收益	<u>1,915,279</u>	<u>964,181</u>	<u>46,376</u>	<u>82,036</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,007,872</u>
經營利潤／(虧損)	<u>979,628</u>	<u>28,104</u>	<u>(16,693)</u>	<u>876,000</u>	<u>(75,696)</u>	<u>—</u>	<u>1,791,343</u>
融資成本 — 淨額							(75,992)
應佔共同控制實體業績	(178)	(1,914)	—	—	—	—	(2,092)
扣除所得稅前利潤							1,713,259
所得稅開支							(548,834)
年內利潤							<u>1,164,425</u>
其他分部資料							
資本及物業發展開支	2,860,880	2,917,862	375	195,890	74,260	—	6,049,267
折舊	2,449	6,135	15,790	298	1,358	—	26,030
土地使用權攤銷計入開支	5,340	1,230	—	—	—	—	6,570
投資物業的公允值收益	—	—	—	812,050	—	—	812,050
衍生金融工具的公允值虧損	—	—	—	—	30,285	—	30,285

於2010年12月31日的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 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	1,808	12,713
出售物業、廠房及設備收益	9	—
延遲交付物業的撥備撥回	—	29,494
匯兌收益淨額	58,155	16,140
出售投資物業收益	209	14,449
雜項	2,941	2,770
	<u>63,122</u>	<u>75,566</u>

附註：

- (a) 政府補助乃遞延政府補助的攤銷及直接計入綜合收益表的由不同地方政府給予若干附屬公司的其他補助收入。政府補助於本集團達成所附帶的條件時按其公允值確認。

由於提供政府補助須經地方政府按情況批准，故不能保證本集團將來仍可繼續享有該等補助。

5 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他經營開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	119,295	98,301
核數師酬金	2,750	2,800
折舊	34,773	26,030
土地使用權攤銷	5,134	6,570
廣告、宣傳及佣金成本	90,402	80,766
已售物業成本	1,216,195	1,348,203
計入銷售成本的後續物業優化開支	—	209,818
銷售物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	157,507	145,217
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	15,920	11,639
酒店經營開支	44,666	41,619
慈善捐款	2,384	2,502
辦公室開支	67,708	46,625
專業費用	21,341	13,810
應收款項減值撥備增加／(撥回)	4,409	(146)
商譽減值	7,503	—
延遲交付物業撥備	14,688	—
雜項	56,552	40,106
	<u>1,861,227</u>	<u>2,073,860</u>
銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他經營開支總額		

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
工資及薪金	101,838	93,039
退休金成本 — 法定退休金	8,870	3,764
其他津貼及福利	8,587	1,498
	<u>119,295</u>	<u>98,301</u>

(b) 銷售物業的營業稅及其他徵費

本集團的中國公司須就銷售物業所得收益繳納5%營業稅及其他徵費。該等開支計入銷售成本。

6 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	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	14,066	11,085
— 持有至到期投資的利息收入	—	71
	<u>14,066</u>	<u>11,156</u>
銀行借款及透支的利息		
— 須於5年內悉數償還	(266,996)	(167,995)
— 須於5年後悉數償還	(20,713)	(23,794)
可換股債券的利息開支	(244,129)	(5,410)
減：資本化利息	321,621	110,051
	<u>(210,217)</u>	<u>(87,148)</u>
融資成本淨額	<u>(196,151)</u>	<u>(75,992)</u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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	243,850	325,675
— 中國土地增值稅	237,911	43,755
	<u>481,761</u>	<u>369,430</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	356,428	115,671
— 中國預扣所得稅	91,913	63,733
	<u>448,341</u>	<u>179,404</u>
	<u>930,102</u>	<u>548,834</u>

香港利得稅

由於本集團於截至2011年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2010年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

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%。

就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12月31日止年度，於中國廈門市成立的附屬公司可享有優惠稅率24%(2010年：22%)。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%徵收，土地價值的增加為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

截至2011年及2010年12月31日止年度，江蘇省的一個物業項目在取得當地稅務部門的同意後，按物業銷售所得款項的4.5%繳納土地增值稅。

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，在中國境外成立的直屬控股公司於其中國投資的公司自2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，須繳納10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直屬控股公司成立於香港，在取得地方稅務部門的批准後，可應用較低的5%預扣稅稅率。由於本集團的直屬控股公司均在香港成立，本集團應用5%稅率累計中國預扣所得稅。

8 每股盈利

(a) 基本

截至2011年及2010年12月31日止年度每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,596,967</u>	<u>1,167,848</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,037,173</u>	<u>6,000,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>26.5</u>	<u>19.5</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利是透過調整已發行普通股加權平均數，以假設轉換所有具潛在攤薄作用的普通股計算得出。本公司擁有兩類具潛在攤薄作用的普通股：可換股債券及認股權證。假設可換股債券已轉換成普通股，而溢利淨額已經調整以抵銷利息開支減稅項影響。就認股權證而言，本公司已作出計算，以根據認股權證所附的認購權的貨幣價值，釐定可購入的股份數目。上述所計算的股份數目其後會與假設認股權證獲行使而可發行的股份數目進行比較。

截至2011年及2010年12月31日止年度，由於有關年度／期間內普通股的平均市價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具反攤薄影響。

	截至12月31日止年度	
	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	1,596,967	1,167,848
可換股債券利息開支(扣除稅項)	102,397	—
可換股債券匯兌收益 — 負債部分	(83,444)	—
可換股債券公允值變動 — 嵌入式衍生工具	184,189	—
用於釐定每股攤薄盈利的利潤	<u>1,800,109</u>	<u>1,167,848</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	6,037,173	6,000,000
就轉換可換股債券作出的調整(千股)	833,849	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>6,871,022</u>	<u>6,000,000</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>26.2</u>	<u>19.5</u>

9 股息

截至12月31日止年度

2011年
人民幣千元

2010年
人民幣千元

擬派末期股息每股普通股5.0港仙(2010年：7.5港仙)

245,783 **382,905**

於2012年3月26日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發末期股息每股普通股5.0港仙(2010年：每股7.5港仙)。擬派股息並無於本財務報表反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後，將反映為截至2012年12月31日止年度的撥付股份溢價。

10 貿易及其他應收賬款及預付款項 — 本集團

於12月31日

2011年
人民幣千元

2010年
人民幣千元

貿易應收賬款(附註(a))	103,505	92,087
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(d))	(52,589)	(48,206)
貿易應收賬款 — 淨額	50,916	43,881
動遷成本的按金	738	9,422
預付第三方的墊款(附註(c))	68,363	153,706
其他應收款項	122,811	142,337
建築成本的預付款項	111,664	70,472
預售所得款項的預繳營業稅	122,809	109,271
	477,301	529,089
減：其他應收款項的非即期部分(附註(b))	(12,235)	(19,209)
即期部分	465,066	509,880

於2011年及2010年12月31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：

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

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

於12月31日

2011年
人民幣千元

2010年
人民幣千元

90日內	18,189	30,393
90日以上及1年內	26,727	17,325
1年以上及2年內	20,743	24,539
2年以上	37,846	19,830
	103,505	92,087

逾期但並無減值的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90日內	6,386	5,353
90日以上及1年內	1,518	3,154
1年以上及2年內	—	1,551
	<u>7,904</u>	<u>10,058</u>

於2011年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣7,904,000元（2010年：人民幣10,058,000元）於年度結束後已收回。

於2011年12月31日，人民幣52,589,000元（2010年：人民幣48,206,000元）的貿易應收賬款被視為已減值。

- (b) 非即期其他應收款項代表銷售納入物業、廠房及設備的建築物的未結付所得款項，將在7年期間收取。該應收賬款以按照5.94%折現率將現金流折現得出的公允價值進行初始確認。
- (c) 預付第三方的墊款為無抵押及免息，惟一項於2010年12月31日人民幣40,000,000元的墊款須按利率12%計息除外，該墊款已於2011年7月償還。
- (d) 貿易應收賬款的撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	48,206	51,329
應收款項減值撥備增加／(撥回)	4,409	(146)
於年內註銷為不可收回的應收款項	(26)	(2,977)
年終結餘	<u>52,589</u>	<u>48,206</u>

11 股本

	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：				
於2010年1月1日、於2010年12月31日及 於2011年12月31日	0.1	<u>12,000,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	
已發行及繳足：				
於2010年1月1日及於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(附註a)	0.1	60,000,000	6,000,000	5,019,000
就轉換可換股債券發行股份(附註b)	0.1	3,470,969	347,097	283,442
於2011年12月31日	0.1	<u>6,063,470,969</u>	<u>606,347,097</u>	<u>533,842,510</u>

附註：

- (a) 本公司已於2011年5月13日向一名第三方發行60,000,000股每股面值0.1港元的普通股，作為一家公司80%股本權益的收購代價的一部分。已發行普通股附帶的權利與其他已發行的股份相同。
- (b) 截至2011年12月31日止年度期間，已按債券持有人的轉換要求發行合共3,470,969股每股面值0.1港元的普通股(附註12(b))，換股價為每股3.168港元。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。

於2011年12月31日後及直至2012年3月26日，已按債券持有人的轉換要求進一步發行合共29,980,057股每股面值0.1港元的普通股。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有相同權益。

12 借款

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	3,954,785	3,315,299
可換股債券(附註(a)及(b))	<u>2,205,674</u>	<u>1,134,604</u>
	6,160,459	4,449,903
減：須於一年內償還的款項	<u>(1,563,270)</u>	<u>(842,316)</u>
	<u>4,597,189</u>	<u>3,607,587</u>
計入流動負債的借款		
銀行透支	15,461	16,771
銀行借款 — 有抵押	62,714	57,166
銀行借款 — 無抵押	223,793	—
長期借款的即期部分	<u>1,563,270</u>	<u>842,316</u>
	<u>1,865,238</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，可自2010年12月11日或之後至2015年12月3日按面值的129.82%贖回，或按每股2.90港元的價格轉換為本公司普通股。

2015年債券亦包括持有人的贖回權，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2015年債券，本公司亦於2010年12月10日向美國華平投資集團的另一投資工具Profit Max Enterprises Limited發行認股權證，毋須另行支付任何代價。認股權證的認購期自2011年1月20日至2015年12月3日，行使價為每股4.36港元，已發行股份的最高價值達387,895,000港元。認股權證亦可予以轉讓，其認購權可全部或部分自由進行轉讓(如有需要)，惟向任何為本公司關連人士的承讓人作出的任何轉讓須取得聯交所的事先批准。

2015年債券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，或於2011年7月2日或之後至2016年5月23日前第七日營業時間結束為止的任何時間按債券持有人的要求按每股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。

於截至2011年12月31日止年度，本金額為11,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元的價格轉換為3,470,969股普通股，而賬面值為9,220,000港元(相等於人民幣7,514,000元)的2016年債券的相應負債部分則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

13 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	3,684,693	2,168,083
其他應付款項(附註(b))	2,391,807	871,806
其他應繳稅項	124,671	153,711
	<u>6,201,171</u>	<u>3,193,600</u>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90日內	3,486,284	2,085,437
90日以上及1年內	198,409	82,646
	<u>3,684,693</u>	<u>2,168,083</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	1,365	1,133
收取客戶的超額款項及按金	458	22,543
收取租戶的按金	34,182	8,877
來自第三方的墊款(附註i)	879,816	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
收購附屬公司的應付代價	88,802	—
未付專業費用	—	13,459
出售共同控制實體相關的已收預付款項(附註ii)	1,136,359	—
應付合營方寶龍的款項	92,925	69,176
雜項	87,900	58,809
	<u>2,391,807</u>	<u>871,806</u>

附註：

- (i) 來自第三方的墊款屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期，惟來自南京國鼎投資置業有限公司(「國鼎」)人民幣150,000,000元的墊款須按12%的年利率計息，並須於接獲國鼎要求時償還除外。
- (ii) 已收預付款項與本集團出售於共同控制實體的全部50%股權有關，出售事項於達成若干條件後方可進行。

14 衍生金融工具

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	235,867	208,291
2016年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	425,430	—
認股權證(附註(b))	9,047	9,543
	<u>670,344</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12月31日，戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）對於2010年12月10日發行的2015年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為244,789,000港元（相等於人民幣208,291,000元）及290,943,000港元（相等於人民幣235,867,000元）。於5月結束日期及2011年12月31日，戴德梁行對於2011年5月23日發行的2016年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為325,139,000港元（相等於人民幣271,849,000元）及524,769,000港元（相等於人民幣425,430,000元）。公允值變動透過損益作出。

2011年，本金額為11,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元的價格轉換為3,470,969股普通股，而賬面值為3,726,000港元（相等於人民幣3,031,000元）的相應嵌入式衍生工具則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

- (b) 於2010年12月10日，認股權證與2015年債券一併發行，戴德梁行於2010年12月31日及2011年12月31日對認股權證的估值分別為11,215,000港元（相等於人民幣9,543,000元）及11,159,000港元（相等於人民幣9,047,000元）。公允值變動透過損益作出。

業務回顧

銷售及收益

於2011年，本集團銷售並交付予客戶的物業總建築面積約為290,445平方米，較2010年減少約9.1% (2010年：約319,470平方米)。有關減少乃因南京明發商業廣場於2010年竣工後交付更多商用物業所致。

於回顧年度內，本集團交付並確認為銷售額的物業於2011年的平均售價為每平方米人民幣9,730.4元 (2010年：平均售價為每平方米人民幣9,013.3元)，較2010年上升約8.0%。售價上升乃主要由於2011年於南京交付物業的平均售價整體上升所致。

本集團於2011年所交付主要物業項目的總建築面積及每平方米平均售價如下：

	銷售收入		已交付總建築面積		平均售價	
	(人民幣百萬元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年
南京明發濱江新城	167.2	667.4	14,951.0	97,291.0	11,183.2	6,859.8
南京明發商業廣場	816.8	1,746.9	34,959.0	124,556.0	23,364.5	14,025.0
南京明發城市廣場	535.0	0.0	55,033.0	0.0	9,721.4	不適用
揚州明發商業廣場	735.1	0.0	116,304.9	0.0	6,320.5	不適用
合肥明發商業廣場	254.4	368.7	33,904.0	91,396.0	7,503.5	4,034.1
無錫明發商業廣場	205.4	0.0	26,651.0	0.0	7,707.0	不適用

於2011年，本集團的平均銷售成本為每平方米人民幣4,690.5元，較2010年下降約12.0% (2010年：平均銷售成本為每平方米人民幣5,331.5元)。有關下降乃由於2011年較2010年交付更多建築成本更低的住宅物業所致。

於2011年，本集團的毛利約為人民幣15.198億元，較2010年上升約23.8% (2010年：約人民幣12.281億元)。毛利上升的主要原因歸因於2011年每平方米銷售成本較2010年減少約12.0%，以及2011年的平均售價較2010年增加約8.0%所致。

於2011年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣15.970億元，較2010年增加約人民幣4.291億元或約36.7%。利潤上升的主要原因是：本集團於2011年的投資物業除稅後公允值收

益較2010年增加約人民幣7.064億元(2011年：約人民幣13.154億元及2010年：約人民幣6.090億元)與衍生金融工具的公允值虧損增加約人民幣1.534億元(2011年：約人民幣1.837億元及2010年：約人民幣3,030萬元)的影響相抵銷。

預售物業

於2011年12月31日，本集團向買家出售的預售物業的總建築面積為412,365平方米。本集團預售的物業詳情、本集團權益及應佔總建築面積載列如下：

城市	物業	本集團 的權益	應佔預售的 總建築面積 (平方米)
南京	南京明發濱江新城	100%	21,981
南京	南京明發商業廣場	100%	6,504
南京	南京明發城市廣場	100%	15,260
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,912
無錫	無錫明發國際新城	100%	16,383
廈門	廈門明發商業廣場	70%	5,866
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	16,314
揚州	揚州明發商業廣場	100%	4,240
合肥	合肥明發商業廣場	100%	8,902
漳州	漳州明發商業廣場	100%	208,385
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	49,956
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	28,457
淮安	淮安明發商業廣場	100%	4,042
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	22,163
			412,365

土地儲備概要

下表概述本集團的土地儲備詳情：

物業名稱	地址	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 (平方米)	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	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	3,744	100%	3,744
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
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區 前埔連前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	2,309	100%	2,309
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區 前埔連前路南側	2002年2月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	26,016	22,522	100%	22,522
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區 嘉禾路與連前路 西北側	2007年10月	商用／寫字樓／ 酒店	已完成	166,775	42,207	70%	29,545
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	656	100%	656
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	271,388	100%	271,388
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	118,137	100%	118,137
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	441,727	70%	309,209
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	428,575	100%	428,575
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	253,479	100%	253,479
小計					<u>2,182,107</u>	<u>1,649,416</u>		<u>1,504,236</u>

物業名稱	地址	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 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
發展中物業(附註2)								
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	2012年12月	商用／寫字樓	建造工程已完成， 正在裝修	13,186	36,346	100%	36,346
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	總建築面積128,345平方米 已於2011年12月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積171,175平方米 將於2012年12月完成	128,683	244,487	100%	244,487
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖裡區 沿海景觀環灣路西側五 緣灣大橋南側	2013年3月	酒店	約25%的建造工程已完成	58,952	161,705	100%	161,705
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	2012年12月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	約50%的建造工程已完成	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	2012年12月	住宅／商用	建築物的建造已完成， 已申請竣工驗收證書	27,065	77,153	100%	77,153
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2014年12月	住宅／商用／ 酒店	約20%的建造工程已完成	296,702	404,678	100%	404,678
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區 翔安大道東面	2012年12月	住宅／商用	建築物的建造已封頂， 所有主要結構建造工 程已完成	104,380	292,557	100%	292,557
淮安明發商業廣場(C期)	位於江蘇省淮安市威海東路	2013年6月	住宅	約20%的建造工程已完成	51,345	154,035	100%	154,035
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區 道義開發區	2013年12月	住宅／商用	約20%的建造工程已完成	61,222	306,110	100%	306,110
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區 堰橋鎮南	2013年12月	住宅／商用	約20%的建造工程已完成	258,297	549,561	100%	549,561
小計					<u>1,223,421</u>	<u>2,802,599</u>		<u>2,802,599</u>

物業名稱	地址	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 (平方米)	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	2014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
泉州明發華昌國際城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2013年12月	商用	空置	276,120	698,507	50%	349,253
惠州新項目	位於廣東省惠州市西火車站	2014年12月	住宅	空置	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發家俱城	位於江蘇省南京市浦口區 泰山街道黃姚村	2014年12月	工業	空置	41,434	62,151	100%	62,151
小計					<u>1,249,710</u>	<u>2,587,527</u>		<u>1,951,167</u>
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業								
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2014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	2013年12月	住宅	空置	158,238	221,533	100%	221,533
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2014年12月	商用	空置	66,669	166,673	100%	166,673
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區 道義開發區	2014年12月	住宅／商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072
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	2014年12月	商用	空置	53,779	169,305	100%	169,305
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2014年12月	住宅／商用	空置	45,414	127,159	100%	127,159
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	2014年12月	住宅／商用	空置	292,487	731,300	100%	731,300
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋 高新技術開發區	2014年12月	商用	空置	209,048	418,096	100%	418,096
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市廣州路東	2014年12月	商用	空置	66,441	99,662	100%	99,662
小計					<u>1,066,009</u>	<u>2,499,721</u>		<u>2,499,721</u>
合計土地儲備					<u>5,721,247</u>	<u>9,539,263</u>		<u>8,757,723</u>

附註：

1. 已完成物業指已於2011年12月31日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2011年12月31日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個項目的土地面積(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／出租的總建築面積。

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團持作投資的主要物業詳情：

物業名稱	地址	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	102,931	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%
廈門聯豐家俱城	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	地址	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
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%
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	6,695	15-20年	100%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區 四里河路與礪山路 交匯處東北角	商用	24,735	15-20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區 江南火炬村	酒店	13,707	5年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區 運河東路南側及 寶林路西側	商用	29,569	15-20年	100%
			<u>1,005,700</u>		

將於2012年完成的物業

下文所載為預期將由本集團於2012年完成的物業詳情。可供本集團銷售／租賃的合計總建築面積將約為1,265,614平方米(包括於2011年12月31日已預售的物業)。

	預期完成日期	可供銷售／ 租賃的 總建築面積 (平方米)	本集團 應佔項目的 權益百分比	用途
廈門明發集團大廈	2012年12月	36,346	100%	商用及寫字樓
南京明發城市廣場	2012年12月	171,175	100%	商用及住宅及寫字樓
漳州明發商業廣場	2012年12月	688,383	100%	商用及住宅及寫字樓
洪瀨明發商業中心	2012年12月	77,153	100%	商用及住宅
廈門明發半島祥灣	2012年12月	<u>292,557</u>	100%	商用及住宅
		<u><u>1,265,614</u></u>		

收購框架協議

於本公告日期，本集團與多個中國地方政府機關就不同城市及地點的多個城市重建及重新發展計劃進行接觸以後，本集團與有關政府機關已訂立十一項諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」及各為一份「**諒解備忘錄**」）。其中，九項諒解備忘錄於2011年前已簽訂，兩項於2011年簽訂。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有關土地的土地使用權。即使如此，本公司認為此舉可以讓本集團有機會與相關中國政府機關建立更緊密的策略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。該十一項諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

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)	附註
南京明發家俱中心	江蘇省南京市	05年5月1日	83,334	53,408	(1)
南京濱江新城二區	江蘇省南京市	07年8月16日	230,001	400,000	
淮安明發國際工業原料城 和明發國際城	江蘇省淮安市	07年11月28日	666,670	1,180,219	(2)
天津天津明發國際城	天津市	09年12月6日	1,533,341	3,000,000	
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	10年1月28日	912,005	2,000,000	(3)
瀋陽商住項目	遼寧省瀋陽市	10年1月28日	142,800	714,000	(4)
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	10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	10年12月1日	316,154	1,106,539	
江蘇泰州明發城市綜合體項目	江蘇省泰州市	10年12月22日	1,466,674	3,666,685	(5)

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	附註
天津明發城市綜合體項目	天津市	11年3月9日	280,000	560,000	(6)
瀋陽明發綜合科技園	遼寧省瀋陽市	11年9月23日	1,344,007	1,830,000	
總計			7,402,318	15,792,847	

附註：

- (1) 根據2005年5月1日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年10月收購一幅土地。該土地位於南京市浦口區泰山街道黃姚村。總土地面積及總建築面積分別約為41,434平方米及62,151平方米。
- (2) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購三幅土地。該等土地位於淮安市威海東路及淮安市深圳南路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及420,370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462,072平方米。
- (4) 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61,222平方米及306,110平方米。
- (5) 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。該等土地位於泰州市馬廠中溝西側、環港大道南側及泰州市刁東中溝東側、環港大道南側。總土地面積及總建築面積分別約為292,487平方米及731,300平方米。
- (6) 根據2011年3月9日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購三幅土地。該等土地位於天津市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平方米及418,082平方米。

全球發售的所得款項用途

於2009年11月，本公司透過全球發售，按每股2.39港元發行9億股股份。經扣除相關開支後的所得款項淨額約為20.23億港元。於2011年12月31日，用於擬定用途的金額及將予動用的剩餘數額如下：

用途	所得款項 的擬定用途 (百萬港元)	所得款項的 累計實際用途 (百萬港元)	備註
馬鞍山項目	166.0	0.0	該項目因於公開拍賣會上的高昂土地成本而被取消
南京濱江新城二區	21.0	0.0	尚未開始搬遷
其他土地收購	1,121.0	1,121.0	已於瀋陽及廈門收購土地，而相應成本約為人民幣9.575億元
開發無錫明發商業廣場	83.0	83.0	為建築成本撥付部分資金
開發合肥明發商業廣場	83.0	83.0	為建築成本撥付部分資金
開發漳州明發商業廣場	166.0	166.0	為建築成本撥付部分資金
開發南京明發企業總部基地	228.0	0.0	該項目尚未開始
瀋陽創意產業園的土地成本	0.0	187.0	馬鞍山項目及南京濱江新城二區的資金已轉撥至此土地收購
營運資金	155.0	383.0	
總計	2,023.0	2,023.0	

展望

由於本集團乃為一家物業組合均衡的發展商，故即便2011年市況欠佳，仍取得令人滿意的業績。本集團日後將持續採取「審慎均衡發展」的策略經營業務。

儘管住宅物業市場將持續面臨嚴苛房地產措施，本集團深信該等措施於未來一年將不會影響商用物業領域。

為此，本集團於二線及三線城市將進一步加強其商用物業領域及住宅物業領域的基礎。為拓闊收入來源，本集團將持續分配約30%至50%的商用物業以及投資物業，此將為本集團帶來穩定及固定的收入。

於2011年12月，蘇寧電器及永輝超市等主力店已分別進駐本集團於南京及合肥的商業廣場。本集團預期於2012年將有更多主力店於該等商業廣場開拓業務，故租金收入將相應上漲。

於2011年，南京政府透過出台「一谷兩園」政策，擬將開發一座國際軟件城，預期於2015年可產生收益約人民幣4千億元。為響應此項政策，本集團已於2012年1月向南京政府的項目投資單位出售項目公司49%的股權。由該項目公司擁有的物業將用作開發南京軟件城的試點項目。

本集團主要透過由中國政府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宗指定為具規模商用及住宅綜合項目的開發土地而與相關中國政府部門進行主動接觸、討論及訂立諒解備忘錄。儘管該等諒解備忘錄並無約束力，且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，本集團認為，簽署有關諒解備忘錄可向本集團提供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福祉。

展望未來，本集團將繼續維持均衡的物業組合，並與中國當地政府展開合作，以透過簽立諒解備忘錄推動城市化進程，而本集團相信，儘管房地產措施近期內將不會放寬，但本集團於2012年的財務表現及業務展望將保持平穩。

財務分析

於2011年，本集團的毛利約為人民幣15.198億元，較2010年上升約23.8%（2010年：約人民幣12.281億元）。毛利上升的主要原因歸因於2011年每平方米銷售成本較2010年減少約12.0%，以及2011年的平均售價較2010年上升約8.0%所致。

於2011年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣15.970億元，較2010年增加約人民幣4.291億元或約36.7%。利潤增加的主要原因是：本集團於2011年的投資物業除稅後公允值收益較2010年增加約人民幣7.064億元(2011年：約人民幣13.154億元及2010年：約人民幣6.090億元)與衍生金融工具的公允值虧損增加約人民幣1.534億元(2011年：約人民幣1.837億元及2010年：約人民幣3,030萬元)的影響相抵銷。

資本結構

於2011年12月31日，本集團的現金及現金等價物(不包括受限制現金)總額約為人民幣5.130億元(2010年12月31日：約人民幣19.226億元)。

於2011年12月31日的流動比率為1.18(2010年12月31日：1.47)。

於2011年12月31日，本集團須於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借貸分別約為人民幣18.652億元及45.972億元(2010年12月31日：分別約為人民幣9.163億元及人民幣36.076億元)。

利息開支(包括已資本化銀行利息開支及2015年債券及2016年債券產生的融資成本)合計約為人民幣5.318億元(2010年：約人民幣1.972億元)。

此外，於2011年，為數約人民幣3.216億元(2010年：約人民幣1.101億元)的利息已資本化。盈利對利息倍數(包括已資本化利息數額)為5.2倍(2010年：9.1倍)。

於2011年12月31日，本集團負債總值對資產總值的比率為72.9%(2010年12月31日：69.1%)。

於2011年12月31日，銀行貸款及其他借貸對本集團股東資金的比率為92.2%(2010年12月31日：81.7%)。於2011年12月31日，非流動銀行貸款及其他借貸對資產總值的比率為17.1%(2010年12月31日：19.8%)。

於2011年12月31日，本集團的資本負債比率(界定為債務淨額除以股東資金及債務淨額)為47.7%(2010年12月31日：33.4%)。

總結而言，本集團已動用資金增加土地儲備，並籌集銀行貸款為其建築撥付資金，以便確保本集團業務的持續增長。

資本承擔

於2011年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣47.441億元(2010年12月31日：約人民幣30.848億元)，主要為用作物業發展及收購項目公司的資本承擔。預期本集團將以內部產生的資金及資源撥付該等承擔。

擔保及或然負債

於2011年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣32.273億元(2010年12月31日：約人民幣18.612億元)，主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出按揭貸款而出具的擔保。該等擔保將於本集團向買家轉移物業所有權完成後解除。

資產抵押

於2011年12月31日，賬面淨值約人民幣36.384億元(2010年12月31日：約人民幣16.508億元)的本集團投資物業、約為人民幣1.274億元(2010年12月31日：1.501億元)的樓宇、約人民幣23.013億元(2010年12月31日：約人民幣21.411億元)的土地使用權、約人民幣21.937億元(2010年12月31日：約人民幣1.199億元)的持作出售已完成物業、人民幣零元(2010年12月31日：約人民幣12.690億元)的發展中物業及約人民幣1.000億元(2010年12月31日：約人民幣1.000億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行信貸的擔保。約人民幣4,040萬元(2010年12月31日：約人民幣4,860萬元)現金存款存於若干銀行限於項目建設保證金。另外的約人民幣2.446億元(2010年12月31日：零)現金存款存於若干銀行限於銀行票據擔保。

外匯風險

於2011年12月31日，本集團存置的銀行存款結餘(包括有限制銀行結餘)包括人民幣、港元及美元，比例分別為85.0%、14.6%及0.4%(2010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67.7%、29.8%及2.5%)。本集團存置的銀行貸款及其他借貸包括人民幣及港元，比例分別為62.8%及37.2%(2010年12月31日：人民幣及港元分別佔本集團銀行貸款及其他借貸總額73.4%及26.6%)。

由於在2011年的本集團銷售額、採購額及銀行借貸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撥付及進行，本集團會於需要時將目前以港元存置的銀行結餘兌換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。本集團於2011年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，而本集團相信本集團面對的外匯風險實屬微不足道。

利率風險

於2011年12月31日，本集團的大部分銀行借貸均為浮息借貸，並以人民幣或港元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該等貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

報告期後事項

根據本集團與一名第三方於2012年1月18日訂立的股權轉讓協議，本集團同意向該名第三方出售其全資附屬公司江蘇明發工業原料城有限公司49%的股權，代價為人民幣1,053,500,000元。

根據董事會於2012年3月26日通過的決議案，本集團決定按代價人民幣1,118,440,000元向第三方出售其於共同控制實體的全部50%股本權益。總賬面值人民幣314,144,000元與共同控制實體相關的投資已分類為於2011年12月31日的持有作銷售的非流動資產。

暫停辦理股份過戶登記及股東週年大會(「股東週年大會」)

股東週年大會將於2012年5月18日(星期五)舉行。股東週年大會通告(為致股東通函的一部分)將連同年報適時一併寄出。股東週年大會通告及代表委任表格亦將分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.ming-fa.com>)，並將於規定時間按上市規則規定的方式寄發予股東。

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓：

為確定符合資格出席股東週年大會並於會上投票股東的身份

遞交過戶的最後時間	: 2012年5月15日(星期二)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	: 2012年5月16日(星期三)至2012年5月18日(星期五)(包括首尾兩日)
股東週年大會日期	: 2012年5月18日(星期五)

為確定股東有權獲派擬派末期股息

遞交過戶的最後時間	: 2012年5月24日(星期四)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	: 2012年5月25日(星期五)至2012年5月29日(星期二)(包括首尾兩日)
記錄日期	: 2012年5月29日(星期五)

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票以及獲派擬派末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票，須於不遲於上述遞交過戶的最後時間前交回本公司的香港證券過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

企業管治常規

本公司及董事會已透過採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14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12月31日止年度，除非執行董事並未根據守則第A.4.1條委以特定任期外，董事會已遵守守則的適用守則條文。對非執行董事的委任將一直有效，直至根據本公司的組織章程細則終止有關委任為止。彼の委任為發行2015年債券的一項條件，並符合美國華平投資集團(Warburg Pincus)將董事會代表派往其投資實體的慣例，且發行可換股債券可增強本公司的財務狀況，因此本公司認為未遵守守則第A.4.1條可予接納。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已以不遜於上市規則附錄10所載上市公司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，採納有關本公司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，而所有董事已向本公司確認，彼等於截至2011年12月31日止年度內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於截至2011年12月31日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團僱用合計1,962名員工(2010年12月31日：1,779名員工)。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、失業保險計劃及產假保險計劃。本集團僱員根據其僱用合約的條款及條文予以聘用，而本集團一般每年一次對其僱員進行薪酬方案及績效評估，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應用於升遷評估。

審核委員會

本公司的審核委員會(「審核委員會」)由全體獨立非執行董事組成，即屈文洲先生、黃保欣先生及戴亦一先生。審核委員會的職責包括就以下事項向董事會作出建議：外聘核數師的獨立性及聘用、財務報表的完整性、準確性及公正程度的監察，以及財務監控系統、內部監控及風險管理的審核。審核委員會已審閱本集團截至2011年12月31日止年度的年度業績。

年報的刊發

本公司的2011年報將適時寄發予本公司股東及刊登於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://ming-fa.com>)。

承董事會命
明發集團(國際)有限公司
主席
黃煥明

香港，2012年3月26日

於本公告日期，本公司董事為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，非執行董事遲淼先生，以及獨立非執行董事黃保欣先生、戴亦一先生及屈文洲先生。