

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：846)

## 截至2012年12月31日止年度的年度業績公告

### 業績摘要

2012年綜合收益約為人民幣37.411億元，較2011年增加約25.6%。

2012年本公司權益持有人應佔綜合利潤約為人民幣17.647億元，較2011年增加約10.5%。

於2012年，每股基本及攤薄盈利分別為人民幣29.0分及人民幣20.4分，較2011年分別增加約9.4%及降低約22.1%。

董事會並不建議派付截至2012年12月31日止年度之末期股息。

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣告本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2012年12月31日止年度綜合年度業績連同比較數字。本綜合年度業績已經由本公司審核委員會審閱。

## 綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收益	3	3,741,096	2,978,828
銷售成本	5	(2,549,993)	(1,459,032)
<b>毛利</b>		<b>1,191,103</b>	<b>1,519,796</b>
投資物業的公允值收益		624,629	1,753,846
衍生金融工具的公允值溢利／(虧損)		340,932	(183,693)
其他收益	4	1,031,471	63,122
銷售及市場推廣成本	5	(139,251)	(116,192)
行政開支	5	(286,685)	(250,985)
其他經營開支	5	(19,992)	(35,018)
<b>經營利潤</b>		<b>2,742,207</b>	<b>2,750,876</b>
財務收入	6	21,726	14,066
融資成本	6	(206,638)	(210,217)
融資成本 — 淨額	6	(184,912)	(196,151)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(8,269)	(14,010)
— 共同控制實體		(3,257)	(4,958)
		(11,526)	(18,968)
<b>扣除所得稅前利潤</b>		<b>2,545,769</b>	<b>2,535,757</b>
所得稅開支	7	(786,481)	(930,102)
<b>年度利潤</b>		<b>1,759,288</b>	<b>1,605,655</b>
<b>應佔年度利潤：</b>			
本公司權益持有人		1,764,745	1,596,967
非控股權益		(5,457)	8,688
		1,759,288	1,605,655
<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	8	29.0	26.5
— 攤薄	8	20.4	26.2
<b>股息</b>	9	—	245,783

## 綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤	1,759,288	1,605,655
其他全面收益／(虧損)：		
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘，扣除稅項	—	106,336
貨幣匯兌差額	(7,671)	—
年度全面收益總額	<u>1,751,617</u>	<u>1,711,991</u>
應佔年度利潤：		
本公司權益持有人	1,757,074	1,703,303
非控股權益	(5,457)	8,688
	<u>1,751,617</u>	<u>1,711,991</u>

# 綜合資產負債表

於2012年12月31日

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		519,046	324,710
投資物業		7,952,701	6,847,156
土地使用權		37,191	22,533
無形資產		7,184	7,220
聯營公司		170,749	83,689
共同控制實體		218,459	179,716
遞延所得稅資產		427,308	380,754
其他應收賬款	10	12,961	12,235
其他非流動資產		3,640,277	4,151,201
		<u>12,985,876</u>	<u>12,009,214</u>
<b>流動資產</b>			
土地使用權		4,736,660	3,701,235
發展中物業		3,926,069	3,853,177
持有作銷售的已完成物業		7,323,116	5,462,995
存貨		9,724	4,451
貿易及其他應收賬款及預付款項	10	1,159,414	465,066
預繳所得稅		163,281	145,398
應收關連方款項		17,968	9,080
應收非控股權益款項		853,500	—
受限制現金		458,404	385,034
現金及現金等價物		680,079	512,993
分類為持有作銷售的非流動資產		—	314,144
		<u>19,328,215</u>	<u>14,853,573</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>32,314,091</u></u>	<u><u>26,862,787</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	11	536,281	533,843
儲備		8,332,506	6,471,880
		<u>8,868,787</u>	<u>7,005,723</u>
<b>於權益的非控股權益</b>		<u>972,158</u>	<u>264,106</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>9,840,945</u></u>	<u><u>7,269,829</u></u>

		於12月31日	
		2012年	2011年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助		1,666,423	1,069,013
借款	12	1,540,560	4,597,189
遞延所得稅負債		1,753,811	1,304,391
		<u>4,960,794</u>	<u>6,970,593</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	13	6,839,950	6,201,171
來自客戶的預付款		2,657,573	2,063,371
應付關連方款項		130,549	31,127
應付非控股權益款項		96,374	80,692
應繳所得稅		1,815,331	1,695,010
借款	12	5,647,275	1,865,238
衍生金融工具	14	310,283	670,344
其他負債及費用撥備		15,017	15,412
		<u>17,512,352</u>	<u>12,622,365</u>
<b>負債總額</b>		<u>22,473,146</u>	<u>19,592,958</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>32,314,091</u>	<u>26,862,787</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,815,863</u>	<u>2,231,208</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>14,801,739</u>	<u>14,240,422</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業務。

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。

除另有說明外，綜合財務報表乃按人民幣千元「人民幣千元」計值。

## 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2012年採納的經修訂準則

下列與本集團的業務有關的現有準則的修訂本於2012年1月1日開始的財政年度首次強制生效。

- 香港會計師公會於2010年12月對香港會計準則第12號「所得稅」作出修訂，對按公允值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則引入一項例外情況。香港會計準則第12號規定實體計量與一項資產相關之遞延稅項，須視乎該實體是否預期可透過使用或出售方式收回該項資產的賬面值。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公允值計量的投資物業可透過出售全數收回其價值。此修訂適用於2012年1月1日或之後開始的年度期間追溯應用，並可提早採納。本集團於2012年採納此項修訂，惟此項修訂並無對本集團的綜合財務報表構成重大影響，因為本集團投資物業的商業模式旨在隨時間推移來使用該投資物業所包含之大部分經濟利益，而非透過出售。因此，此假設已被推翻而相關遞延稅項不予重新計量。

本集團並未提早採納於2012年已頒佈但尚未生效之任何新訂／經修訂準則及修訂。本集團正評估該等新訂／經修訂準則及修訂之影響，並預期在該等準則及修訂生效時予以採納不會對本集團之經營業績及財務狀造成重大影響。

### 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、製造及銷售傢俱等)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)及所得稅乃按組合基準進行管理，不分配至經營分部。

分部間收益於綜合時對銷。

本集團來自外部客戶的收益乃僅源自其在中國的業務，而本集團概無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	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業		
— 商用	711,070	1,587,082
— 住宅	2,767,252	1,239,061
	<u>3,478,322</u>	<u>2,826,143</u>
酒店經營收入	49,422	50,051
投資物業的租金收入	194,193	85,329
物業管理費收入	19,159	17,305
	<u>3,741,096</u>	<u>2,978,828</u>

(b) 分部資料

截至2012年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目如下：

	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	711,070	2,767,252	50,011	213,352	—	—	3,741,685
分部間收益	—	—	(589)	—	—	—	(589)
收益	<u>711,070</u>	<u>2,767,252</u>	<u>49,422</u>	<u>213,352</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,741,096</u>
經營利潤／(虧損)	<u>308,903</u>	<u>1,428,353</u>	<u>(45,813)</u>	<u>731,714</u>	<u>319,050</u>	<u>—</u>	<u>2,742,207</u>
融資成本 — 淨額							(184,912)
應佔聯營公司業績	(1,114)	(7,155)	—	—	—	—	(8,269)
應佔共同控制實體業績	(870)	(2,382)	—	(5)	—	—	(3,257)
扣除所得稅前利潤							2,545,769
所得稅開支							(786,481)
年度利潤							<u>1,759,288</u>
<b>其他分部資料</b>							
資本及物業發展開支	1,903,506	3,065,690	234,409	205,578	—	—	5,409,183
折舊	2,964	11,854	17,020	396	3,982	—	36,216
土地使用權攤銷計入開支	5,663	1,578	—	—	—	—	7,241
投資物業的公允值收益	—	—	—	624,629	—	—	624,629
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	340,932	—	340,932
出售一間共同控制實體之收益	—	1,026,694	—	—	—	—	1,026,694
確認為開支的商譽減值	—	36	—	—	—	—	36



於2012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	16,875,499	13,760,312	972,394	6,807,113	6,710,930	(13,791,954)	31,334,294
聯營公司	101,886	68,863	—	—	—	—	170,749
共同控制實體	57,759	158,211	—	2,489	—	—	218,459
	<u>17,035,144</u>	<u>13,987,386</u>	<u>972,394</u>	<u>6,809,602</u>	<u>6,710,930</u>	<u>(13,791,954)</u>	<u>31,723,502</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							427,308
預繳所得稅							163,281
資產總值							<u>32,314,091</u>
分部負債	<u>7,957,016</u>	<u>8,152,591</u>	<u>354,575</u>	<u>708,435</u>	<u>8,025,223</u>	<u>(13,791,954)</u>	<u>11,405,886</u>
未分配：							
遞延所得稅負債							1,753,811
借款							7,187,835
衍生金融工具							310,283
應繳所得稅							1,815,331
負債總額							<u>22,473,146</u>

截至2011年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目如下：

	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	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)
應佔聯營公司業績	—	(14,010)	—	—	—	—	(14,010)
應佔共同控制實體業績	(597)	(4,355)	—	(6)	—	—	(4,958)
扣除所得稅前利潤							2,535,757
所得稅開支							(930,102)
年度利潤							<u>1,605,655</u>
<b>其他分部資料</b>							
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	—	314,144	—	—	—	—	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>

#### 4. 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	2,381	1,808
出售物業、廠房及設備收益	—	9
匯兌收益淨額	926	58,155
出售投資物業之收益	—	209
出售一家共同控股實體之收益(附註(b))	1,026,694	—
雜項	1,470	2,941
	<u>1,031,471</u>	<u>63,122</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。

- (b) 本集團於2012年出售其於一間共同控制實體持有之全部50%權益，並確認出售收益人民幣1,026,694,000元(附註13(b)(ii))。

## 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	148,356	119,295
核數師酬金	2,750	2,750
折舊	36,216	34,773
土地使用權攤銷	7,241	5,134
廣告、宣傳及佣金成本	104,021	90,402
已售物業成本	2,226,064	1,216,195
銷售物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	196,841	157,507
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	56,739	15,920
酒店經營開支	56,429	44,666
慈善捐款	3,195	2,384
辦公室開支	83,736	67,708
專業費用	15,603	21,341
應收賬款減值撥備(撥回)／增加	(1,741)	4,409
商譽減值	36	7,503
延遲交付物業撥備	2,563	14,688
雜項	57,872	56,552
	<hr/>	<hr/>
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	<b>2,995,921</b>	<b>1,861,227</b>

附註：

### (a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
工資及薪金	120,628	101,838
退休金成本 — 法定退休金	11,906	8,870
其他津貼及福利	15,822	8,587
	<hr/>	<hr/>
	<b>148,356</b>	<b>119,295</b>

### (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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	21,726	14,066
銀行借款及透支的利息		
— 須於5年內悉數償還	(297,344)	(266,996)
— 須於5年後悉數償還	(48,351)	(20,713)
其他借款及第三方墊款利息	(58,272)	—
可換股債券的利息開支	(314,689)	(244,129)
減：資本化利息	512,018	321,621
融資成本	(206,638)	(210,217)
融資成本淨額	(184,912)	(196,151)

## 7. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	192,147	243,850
— 中國土地增值稅	191,468	237,911
	383,615	481,761
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	346,827	356,428
— 中國預扣所得稅	56,039	91,913
	402,866	448,341
	786,481	930,102

### 香港利得稅

由於本集團於截至2012年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2011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%。

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2012年12月31日止年度，於中國廈門市成立的附屬公司應繳稅率已增至25% (2011年：24%)。

### 中國土地增值稅

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

江蘇省的一個物業項目在取得當地稅務部門的同意後，按物業銷售所得款項的4.5%繳納土地增值稅。

### 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2012年及2011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	
	2012年	2011年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,764,745</u>	<u>1,596,967</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,089,423</u>	<u>6,037,173</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>29.0</u>	<u>26.5</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，而純利已經調整以抵銷利息開支減稅項影響及任何滙兌及公允值變動。就認股權證而言，本公司已作出計算，以根據認股權證所附的認購權的貨幣價值，釐定可購入的股份數目。上述所計算的股份數目其後會與假設認股權證獲行使而發行的股份數目進行比較。

截至2012年及2011年12月31日止年度，由於有關年度內普通股的平均市價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具反攤薄影響。

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	1,764,745	1,596,967
可換股債券利息開支(扣除稅項)	41,811	102,397
可換股債券匯兌虧損／(收益) — 負債部分	1,012	(83,444)
可換股債券公允值變動 — 嵌入式衍生工具	(337,950)	184,189
	<u>1,469,618</u>	<u>1,800,109</u>
用於釐定每股攤薄盈利的利潤		
已發行普通股加權平均數(千股)	6,089,423	6,037,173
就轉換可換股債券作出的調整(千股)	1,098,443	833,849
	<u>7,187,866</u>	<u>6,871,022</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)		
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>20.4</u>	<u>26.2</u>

## 9 股息

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股零港仙(2011年：5.0港仙)	—	245,783

本公司董事會不建議派發截至2012年12月31日止年度之任何末期股息。

於2012年已派發2011年末期股息每股普通股5.0港仙，共計約304,673,000港元(相當於約人民幣245,783,000元)，已於2012年5月18日本公司召開之股東週年大會上獲批准。該款項已於2012年支付。

## 10 貿易及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收賬款 (附註(a))	209,054	103,505
減：貿易應收賬款減值撥備 (附註(d))	(47,461)	(52,589)
貿易應收賬款 — 淨額	161,593	50,916
動遷成本的按金	755	738
收購土地之按金	79,300	—
預付第三方的墊款 (附註(c))	208,825	68,363
有關出售共同控制實體之應收款項 (附註(e))	204,479	—
其他應收賬款	134,443	122,811
建築成本的預付款項	234,184	111,664
預售所得款項的預繳營業稅及其他課稅	148,796	122,809
	1,172,375	477,301
減：其他應收賬款的非即期部分 (附註(b))	(12,961)	(12,235)
即期部分	1,159,414	465,066

於2012年及2011年12月31日，貿易應收賬款、動遷成本及收購土地的按金、預付第三方的墊款、有關出售之應收款項及其他應收賬款的公允值與其賬面值相若。

附註：

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

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90日內	60,775	18,189
90日以上及1年內	90,420	26,727
1年以上及2年內	13,379	20,743
2年以上	44,480	37,846
	209,054	103,505

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90日內	7,818	6,386
90日以上及1年內	6,514	1,518
	14,332	7,904

於2012年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣14,332,000元(2011年：人民幣7,904,000元)於年度結束後已收回。

於2012年12月31日，人民幣47,461,000元(2011年：人民幣52,589,000元)的貿易應收賬款被視為已減值。

- (b) 非即期其他應收賬款指銷售納入物業、廠房及設備的建築物的未結付所得款項，將在七年期間收取。該應收賬款已按照5.94%折現率將現金流量折現得出的公允值進行初始確認。
- (c) 預付第三方的墊款為無抵押、免息且無固定償還期限。
- (d) 貿易應收賬款的撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	52,589	48,206
(撥回)／增加應收賬款減值撥備	(1,741)	4,409
於年內註銷為不可收回的應收賬款	(3,387)	(26)
年末結餘	<u>47,461</u>	<u>52,589</u>

- (e) 該款項與歸墊有關出售之若干應計費用有關，將由買方支付。

## 11 股本

	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：				
於2011年1月1日、2011年12月31日及2012年12月31日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2011年1月1日	0.1	6,000,000,000	600,000,000	528,540,068
因收購附屬公司而發行股份(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	6,063,470,969	606,347,097	533,842,510
就轉換可換股債券發行股份(附註b)	0.1	29,980,057	2,998,006	2,438,367
於2012年12月31日	0.1	<u>6,093,451,026</u>	<u>609,345,103</u>	<u>536,280,877</u>

附註：

- (a) 於2011年5月13日，本公司按每股面值0.1港元向一名第三方發行60,000,000股普通股，以作購買一間公司及其附屬公司80%權益的購買代價的一部分。該等已發行普通股與其他已發行股份擁有同等權益。



(b) 於截至2011年12月31日止年度，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))，換股價分別為每股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。

於截至2012年12月31日止年度，已按債券持有人的轉換要求發行合共19,253,066股及10,726,991股每股面值0.1港元的普通股(附註12(b))，換股價分別為每股3.168港元及2.61港元。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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	4,279,559	3,954,785
可換股債券(附註(a)及(b))	2,334,982	2,205,674
其他借款 — 有抵押	200,000	—
	<u>6,814,541</u>	<u>6,160,459</u>
減：須於一年內償還的款項	<u>(5,273,981)</u>	<u>(1,563,270)</u>
	<u>1,540,560</u>	<u>4,597,189</u>
計入流動負債的借款		
銀行透支	15,533	15,461
銀行借款 — 有抵押	357,761	62,714
銀行借款 — 無抵押	—	223,793
長期借款的即期部分	5,273,981	1,563,270
	<u>5,647,275</u>	<u>1,865,238</u>

### (a) 於2010年12月10日發行的可換股債券(「2015年債券」)

本公司於2010年12月10日(「12月截止日期」)向Warburg Pincus & Co.的投資工具Gain Max Enterprises Limited發行1,551,580,000港元的可換股債券。2015年債券按年利率5%計息，須每半年支付一次。

2015年債券自12月截止日期起計五年到期，按面值的129.82%贖回，或可於2010年12月11日或之後至2015年12月3日止的任何時間按每股2.90港元的價格轉換為本公司普通股。

2015年債券亦包括贖回權，債券持有人可於2013年11月10日後的任何時間要求本公司按等同於17.05%乘以一個分數的溢價贖回任何債券，該分數的分子為自2010年12月10日至到期贖回日為止的總日數，而分母為自2010年12月10日至2015年12月10日為止的總日數。

為配合2015年債券，本公司亦於2010年12月10日向Warburg Pincus & Co.的另一投資工具Profit Max Enterprises Limited發行認股權證，毋須另行支付任何代價。認股權證的認購期自2011年1月20日至2015年12月3日，行使價為每股4.36港元，已發行股份的最高價值達387,895,000港元。認股權證亦可予以轉讓，其認購權可全部或部分自由進行轉讓，惟(如有必要)向任何為本公司關連人士的承讓人作出的任何轉讓須取得聯交所的事先批准。

2015年債券的負債部分及換股權、贖回權及認股權證的價值乃於發行債券時釐定。隨後，在所有資產負債表中，債務部分以攤銷成本計量，嵌入式衍生工具以公允值計量。

**(b) 於2011年5月23日發行的可換股債券(「2016年債券」)**

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

2016年債券自5月截止日期起計五年到期，可於2016年5月23日按本金的126.42%連同應計未付利息贖回，或於2011年7月2日或之後至2016年5月23日前第七日營業時間結束為止的任何時間按債券持有人的選擇按每股3.168港元(於2012年3月10日重設為2.61港元)的價格轉換為本公司普通股。

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

2016年債券的負債部分及換股權及贖回權的價值乃於發行債券時釐定。隨後，在所有資產負債表中，債務部分以攤銷成本計量，嵌入式衍生工具以公允值計量。

於截至2011年12月31日止年度，本金額為11,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元的價格轉換為3,470,969股普通股(附註11)，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，連同相應嵌入式衍生工具則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

於截至2012年12月31日止年度，本金額為89,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元或2.61港元的價格轉換為29,980,057股普通股(附註11)，而賬面值為74,947,000港元(相等於人民幣60,951,000元)的2016年債券的相應負債部分，連同相應嵌入式衍生工具(附註14)則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

於2012年12月31日之後及於2013年2月8日，本公司透過場外購買之方式購回本金額為70,000,000港元之部分2016年債券(「購回」)。緊隨購回之後，2016年債券餘下之本金總額為1,390,000,000港元。

**13 貿易及其他應付賬款**

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	4,907,965	3,684,693
其他應付賬款(附註(b))	1,777,411	2,391,807
其他應繳稅項	154,574	124,671
	<u>6,839,950</u>	<u>6,201,171</u>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90日內	4,518,738	3,486,284
90日以上及1年內	389,227	198,409
	<u>4,907,965</u>	<u>3,684,693</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	816	1,365
收取客戶的超額款項及按金	—	458
收取租戶的按金	30,256	34,182
來自第三方的墊款 (附註(i))	1,382,212	879,816
收購一間附屬公司額外權益的應付代價	—	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	88,818	88,802
出售一間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	118,686	92,925
雜項	106,623	87,900
	<u>1,777,411</u>	<u>2,391,807</u>

附註：

- (i) 來自第三方的墊款屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期，惟來自南京國鼎投資置業有限公司人民幣92,000,000元(2011年：人民幣150,000,000元)的墊款及曾煥沙先生所作之墊款464,000,000港元(相當於人民幣376,234,000元)(2011年：無)須分別按12%及15.5%的年利率計息，並須於接獲貸方要求時償還除外。
- (ii) 於2011年12月31日之已收預付款項與本集團計劃出售於一間共同控制實體的全部50%股權有關，出售事項於2012年12月31日達成(附註4(b))。

## 14 衍生金融工具

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具 (附註(a))	114,139	235,867
2016年債券 — 嵌入式衍生工具 (附註(a))	190,079	425,430
認股權證 (附註(b))	6,065	9,047
	<b>310,283</b>	<b>670,344</b>

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2011年12月31日及2012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290,943,000港元（相等於人民幣235,867,000元）及140,764,000港元（相等於人民幣114,139,000元）。於2011年12月31日及2012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524,769,000港元（相等於人民幣425,430,000元）及234,420,000港元（相等於人民幣190,079,000元）。公允值變動透過損益作出。

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（附註11），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。

截至2012年12月31日止年度，本金額為89,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元或2.61港元的價格轉換為29,980,057股普通股（附註11），而賬面值為23,523,000港元（相等於人民幣19,129,000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（附註12(a)）一併發行，戴德梁行於2011年12月31日及2012年12月31日對認股權證的估值分別為11,159,000港元（相等於人民幣9,047,000元）及7,480,000港元（相等於人民幣6,065,000元）。公允值變動透過損益作出。

## 業務回顧

### 銷售及收益

於2012年，本集團銷售並交付予客戶的物業總建築面積約為499,890平方米，較2011年增加約72.1% (2011年：約290,445平方米)。有關增加乃由於2012年漳州明發商業廣場及無錫明發國際新城部分工程竣工後交付更多住宅物業所致。

於回顧年度內，本集團交付並確認為銷售額的物業於2012年的平均售價為每平方米人民幣6,958.2元 (2011年：平均售價為每平方米人民幣9,730.4元)，較2011年下降約28.5%。售價下降乃主要由於2012年物業組合變更以及交付的住宅物業增加所致。

本集團於2012年所交付主要物業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)	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
南京明發濱江新城	361.1	167.2	44,959.0	14,951.0	8,031.8	11,183.2
南京明發商業廣場	98.7	816.8	3,084.0	34,959.0	32,003.9	23,364.5
南京明發城市廣場	637.9	535.0	73,973.0	55,033.0	8,623.4	9,721.4
揚州明發商業廣場	77.8	735.1	4,385.0	116,305.0	17,742.3	6,320.5
合肥明發商業廣場	197.7	254.4	26,146.0	33,904.0	7,561.4	7,503.5
無錫明發商業廣場	25.7	205.4	2,223.0	26,651.0	11,561.0	7,707.0
無錫明發國際新城	539.1	—	91,566.0	—	5,887.6	不適用
漳州明發商業廣場	883.6	—	138,668.0	—	6,372.1	不適用
廈門明發半島祥灣	256.9	—	26,436.0	—	9,717.8	不適用
鎮江錦繡銀山	160.4	—	31,207.0	—	5,139.9	不適用
洪瀨明發商業中心	177.6	—	50,747.0	—	3,499.7	不適用

於2012年，本集團的平均銷售成本為每平方米人民幣4,846.9元，較2011年增長約3.3% (2011年：平均銷售成本為每平方米人民幣4,690.5元)。有關增長乃由於2012年的整體建築成本上漲所致。

於2012年，本集團的毛利約為人民幣11.911億元，較2011年下降約21.6% (2011年：約人民幣15.198億元)。毛利下降的主要原因為2012年交付的利潤率較低住宅物業增加。

於2012年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣17.647億元，較2011年增加約人民幣1.677億元或約10.5%。利潤上升的主要原因是：本集團於2012年毛利下降人民幣3.287億元與除稅後出售收益增加約人民幣8.222億元以及本集團於2012年的投資物業及衍生金融工具除稅後公允值收益由2011年的約人民幣11.317億元降至2012年的約人民幣8.094億元的影響相抵銷。

## 預售物業

於2012年12月31日，本集團向買家預售的物業的總建築面積為596,450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載列如下：

城市	物業	本集團之權益	應佔 預售總建築面積 (平方米)
南京	南京明發濱江新城	100%	28,748
南京	南京明發商業廣場	100%	2,136
南京	南京明發城市廣場	100%	23,428
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,761
無錫	無錫明發國際新城	100%	31,177
廈門	廈門明發商業廣場	70%	11,317
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	131,741
揚州	揚州明發商業廣場	100%	5,408
揚州	揚州明發江灣城	100%	10,421
合肥	合肥明發商業廣場	100%	28,919
漳州	漳州明發商業廣場	100%	147,205
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	3,684
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	40,956
淮安	淮安明發商業廣場	100%	53,251
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	47,668
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	17,756
泉州	泉州明發華昌國際城	50%	8,874
總計			<u>596,450</u>

## 土地儲備概要

下表概述本集團的土地儲備詳情：

物業	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃及 可銷售總		本集團 的權益	應佔總 建築面積
					土地面積 (平方米) (附註3)	建築面積 (平方米) (附註4)		
<b>已完成物業(持作銷售／租賃)(附註1)</b>								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區前埔南二路	2004年12月	住宅／商用／寫字樓	已完成	18,247	618	100%	618
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	2,365	100%	2,365
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	16,840	100%	16,840
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	1,857	100%	1,857
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	20,723	100%	20,723
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	37,845	70%	26,492
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	383	100%	383
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	226,429	100%	226,429
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区丁牆路與玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用／寫字樓／酒店	已完成	182,588	115,053	100%	115,053
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	438,551	70%	306,986
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	323,170	100%	323,170
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	241,301	100%	241,301
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	170,514	100%	170,514
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	26,406	100%	26,406
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	259,151	100%	259,151
<b>小計</b>					<b><u>2,442,235</u></b>	<b><u>1,927,230</u></b>		<b><u>1,784,312</u></b>

物業	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	應佔總 建築面積 (平方米)
<b>發展中物業 (附註2)</b>								
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12月	酒店	建設工程已完成	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	2013年12月	住宅／商用／寫字樓／酒店	總建築面積241,222平方米已於2012年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積447,161平方米將於2013年12月完成。	223,589	437,299	100%	437,299
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53,278平方米已於2012年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積351,400平方米將於2014年12月完成。	296,702	373,471	100%	373,471
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	約20%的建設工程已完成	133,110	266,335	100%	266,335
淮安明發商業廣場 (C期)	位於江蘇省淮安市威海東路	2013年12月	住宅	約80%的建設工程已完成	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	2014年12月	住宅／商用	約30%的建設工程已完成	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	2014年12月	住宅／商用	建築總面積221,630平方米已於2012年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積327,931平方米將於2014年12月完成。	258,297	457,995	100%	457,995
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	2014年12月	住宅	約30%的建設工程已完成	158,238	221,533	100%	221,533
泉州明發華昌國際城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2015年12月	商用	約20%的建設工程已完成	276,120	698,507	50%	349,253



物業	地址	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃及 可銷售總		本集團 的權益	應佔總 建築面積
					土地面積 (平方米) (附註3)	建築面積 (平方米) (附註4)		
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	2015年12月	住宅／商用	約10%的建設工程已完成	292,487	731,300	100%	731,300
漳州龍海明發廣場	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科 坑村	2014年12月	住宅／商用	約10%的建設工程已完成	32,163	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	2015年12月	工業	約10%的建設工程已完成	547,215	827,762	100%	827,762
<b>小計</b>					<b>2,389,440</b>	<b>4,913,814</b>		<b>4,564,560</b>
<b>擁有土地使用權證以供未來發展的物業</b>								
惠州新項目	位於廣東省惠州市西火車站	2015年12月	住宅	空置	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發傢俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山街 道黃姚村	2014年12月	工業	空置	41,434	62,151	100%	62,151
蘭州新項目	位於西南部魏家莊	2015年12月	住宅／商用	空置	481,192	481,192	100%	481,192
<b>小計</b>					<b>854,961</b>	<b>1,251,500</b>		<b>1,109,869</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	2014年12月	工業	空置	19,909	103,921	100%	103,921
瀋陽創意產業園	位於瀋北新區道義開發區	2015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	2015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
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	2015年12月	商用	空置	209,048	418,096	100%	418,096
蘭州新物業	位於西南部的魏家莊	2015年12月	住宅／商用	空置	890,594	890,594	51%	454,203
<b>小計</b>					<b>1,372,768</b>	<b>2,171,147</b>		<b>1,734,756</b>
<b>合計土地儲備</b>					<b>7,059,404</b>	<b>10,263,691</b>		<b>9,193,497</b>

**附註：**

1. 已完成物業指已於2012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2012年12月31日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積已剔除已出售及出租的總建築面積。

## 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	地址	現有用途	可分派 總建築面積 (平方米)	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	103,096	8-20年	70%-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	10-15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、新浦路南	商用	112,416	建設中	100%
聯豐大廈4樓01室	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	236,282	3年	51%
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	15-20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	97,681	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%

物業	地址	現有用途	可分派 總建築面積 (平方米)	租賃年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
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	37,362	15年	100%
			<b>857,580</b>		

### 將於2013年完成的物業

下文所載為預期將由本集團於2013年完成的物業詳情。可供本集團銷售／租賃的總建築面積將約為762,901平方米(包括於2012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 物業的權益 百分比	用途
廈門明發海灣度假村	2013年12月	161,705	100%	酒店及服務式住宅
漳州明發商業廣場	2013年12月	447,161	100%	商用及住宅
淮安明發商業中心(C期)	2013年12月	154,035	100%	商用及住宅
		<b>762,901</b>		

## 收購框架協議

於2012年12月31日，本集團與多個中國地方政府機關就不同城市及地點的多個城市重建及重新發展計劃進行接觸以後，本集團與有關政府機關已訂立十三項諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。其中，四項於2012年簽訂，其他九項於2012年前已簽訂。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有關土地的土地使用權。即使如此，本公司認為此舉可以讓本集團有機會與相關中國政府機關建立更緊密的策略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

項目名稱	地點	備忘錄日期	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)
天津京津明發國際城	天津市	2009年12月6日	1,533,341	3,000,000	
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	912,005	2,000,000	(2)
瀋陽商住項目	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	142,800	714,000	(3)
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年10月20日	427,332	1,281,996	
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	江蘇省泰州市	2010年12月22日	1,466,674	3,666,685	(4)
天津明發城市綜合體項目	天津市	2011年3月9日	280,000	560,000	(5)
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	

項目名稱	地點	備忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	附註
南京軟件園啓動區項目	江蘇省南京市	2012年1月14日	220,001	800,000	
南京紫金(浦口)科技創業特別社區2#地塊項目	江蘇省南京市	2012年10月9日	200,001	800,000	
南京明發新城金融中心項目	江蘇省南京市	2012年10月11日	59,042	295,209	
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	
			<u>7,674,694</u>	<u>17,607,983</u>	

附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購三幅土地。該等土地位於淮安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。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年至2012年收購五幅土地。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531,262平方米及1,216,548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年至2012年收購兩幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為66,690平方米及360,777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。
- (5) 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。

## 展望

於2012年度，本集團的合約銷售創歷史新高，總建築面積及銷售額分別為707,028平方米及約人民幣53億元。

本集團將透過穩步增加土地儲備於二線及三線城市進一步加強其商用物業領域及住宅物業領域的基礎。同時，本集團將通過增加投資物業提高穩定及經常性租金收入。

於2012年，主要租客(包括超市、電影院、百貨公司、KTV等等)已遷入南京明發商業廣場及合肥明發商業廣場，因此經常性及穩定的租金收入將增加。同時，由於遊客數量增加，商業廣場內未售商業物業之平均售價將會上漲。

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。該交易已於二零一二年下半年完成。

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。於2012年，本集團已與當地政府簽訂4份新的諒解備忘錄。

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2013年的財務表現及業務展望將保持平穩。

## 財務分析

於2012年，本集團的毛利約為人民幣11.911億元，較2011年下降約21.6% (2011年：約人民幣15.198億元)。毛利下降的主要原因是物業組合發生了變化。於2012年及2011年，住宅物業銷售分別佔銷售額的80%及44%。整體看來，住宅物業的毛利不及商用物業的毛利。

於2012年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤約為人民幣17.647億元，較2011年增加約人民幣1,677億元或約10.5%。利潤上升的主要原因是：本集團於2012年毛利下降約人民幣3.287億元與除稅後出售收益增加約人民幣8.222億元以及本集團於2012年的投資物業及衍生金融工具除稅後公允值收益由2011年的約人民幣11.317億元降至2012年的約人民幣8.094億元的影響相抵銷。

## 資本結構

於2012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6.801億元(2011年12月31日：約人民幣5.130億元)。

於2012年12月31日的流動比率為1.10 (2011年12月31日：1.18)。

於2012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款分別約為人民幣56.473億元及人民幣15.406億元(2011年12月31日：分別約為人民幣18.652億元及人民幣45.972億元)。

利息開支(包括已資本化銀行利息開支及可換股債券產生的融資成本)合計約為人民幣7.187億元(2011年：約人民幣5.318億元)。

此外，於2012年，為數約人民幣5.120億元(2011年：約人民幣3.216億元)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3.82倍(2011年：5.2倍)。

於2012年12月31日，本集團負債總值對資產總值的比率為69.5%(2011年12月31日：72.9%)。

於2012年12月31日，銀行貸款及其他借款對本集團股東資金的比率為81.0%(2011年12月31日：92.2%)。於2012年12月31日，非流動銀行貸款及其他借款對資產總值的比率為4.8%(2011年12月31日：17.1%)。

於2012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40.9%(2011年12月31日：47.7%)。

### **資本承擔**

於2012年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣42.706億元(2011年12月31日：約人民幣47.441億元)，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2012年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣30.805億元(2011年12月31日：約人民幣32.273億元)，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2012年12月31日，賬面淨值約人民幣38.444億元(2011年12月31日：約人民幣36.384億元)的本集團投資物業、約為人民幣1.108億元(2011年12月31日：1.274億元)的樓宇、約人民幣17.745億元(2011年12月31日：約人民幣23.013億元)的土地使用權、約人民幣23.227億元(2011年12月31日：約人民幣21.937億元)的持作出售已完成物業、約人民幣4.913億元(2011年12月31日：無)的發展中物業及約人民幣3.55億元(2011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(2011年12月31日：約人民幣4,040萬元)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6,300萬元(2011年12月31日：約人民幣2.446億元)現金存款存於若干銀行限於銀行票據擔保。

## 外匯風險

於2012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97.9%、1.4%及0.7%(2011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85.0%、14.6%及0.4%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款包括人民幣及港元，比例分別為63.1%及36.9%(2011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款總額62.8%及37.2%)。

由於在2012年的本集團銷售額、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銀行結餘兌換為人民幣或港元，以便盡量減少任何外匯風險。本集團於2012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2012年12月31日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣或港元計值，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。

## 期後事項

本集團已於2013年1月25日發行1億美元於2018年到期的13.25厘優先票據。所得款項淨額為9,670萬美元。

## 暫停辦理股份過戶登記及股東週年大會

股東週年大會將於2013年5月31日(星期五)舉行。本公司股東週年大會通告(為致股東通函的一部分)將連同年報適時一併寄予股東。股東週年大會通告及代表委任表格亦將分別刊載於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.ming-fa.com>)，並將於規定時間按上市規則規定的方式寄發予本公司股東。

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓：

### 為確定符合資格出席股東週年大會並於會上投票股東的身份

遞交過戶的最後時間	: 2013年5月27日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	: 2013年5月28日(星期二)至2013年5月31日(星期五)(包括首尾兩日)
股東週年大會日期	: 2013年5月31日(星期五)



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

## 企業管治常規

董事會認為，於回顧年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（有效期至2012年3月31日）及企業管治守則（自2012年4月1日起開始生效）（「新企業管治守則」）的守則條文，惟以下所述者除外。

本公司尚未確認遵照新企業管治守則第A.1.8條守則條文之規定為本公司董事及高級職員制定的保險計劃。本公司現已委聘保險公司開展評估和諮詢工作，以為本公司董事及高級職員劃定適當的保險範圍。

非執行董事並未根據守則第A.4.1條委以特定任期外。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。

就新企業管治守則第A.6.7條，本公司兩名獨立非執行董事因在相關時間須處理其他公務，因此彼等未能出席本公司於2012年5月18日召開之股東週年大會。

董事會將不時檢討本集團的管理架構，並為本集團經營活動或業務的未來發展採取適當的必要措施。

## 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2012年12月31日止年度內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2012年12月31日止年度，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2012年12月31日，本集團僱用合計2,158名員工(2011年12月31日：1,962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、培訓及產假保險計劃。為加強員工及本公司之競爭力，本集團為僱員提供若干培訓機會，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。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。

## 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，即黃保欣先生、屈文洲先生及戴亦一先生。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以及審核本公司之企業管治常規。審核委員會已審閱本集團截至2012年12月31日止年度的年度業績。

## 年報的刊發

本公司的2012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](http://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，2013年3月18日

於本公告日期，本公司董事會由八名董事組成，即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。