

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2015年12月31日止年度的年度業績公告

業績摘要

2015年本集團經審核綜合收入約為人民幣22.463億元，較2014年減少40.8%。

2015年本公司權益持有人應佔經審核綜合利潤約為人民幣0.261億元，較2014年減少96.9%。

於2015年，每股基本及攤薄盈利分別為人民幣0.4分及人民幣0.4分，較2014年分別減少約97.1%及96.9%。

董事會不建議派付截至2015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(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱，「本集團」)截至2015年12月31日止年度綜合年度業績連同截至2014年12月31日止年度比較數字。本綜合年度業績已經由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合利潤表

截至2015年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	3	2,246,332	3,792,610
銷售成本	5	(1,970,069)	(2,806,662)
毛利		276,263	985,948
投資物業的公允值收益		537,243	1,203,202
衍生金融工具的公允值收益		2,432	6,318
其他收益	4	86,294	147,273
銷售及市場推廣成本	5	(163,159)	(148,947)
行政開支	5	(426,764)	(370,283)
其他經營開支	5	(290,313)	(71,972)
經營利潤		21,996	1,751,539
融資收入	6	72,214	36,867
融資成本	6	—	(43,792)
融資收入／(成本) — 淨額	6	72,214	(6,925)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		39,787	(4,803)
— 合營企業		(1,142)	(2,879)
		38,645	(7,682)
扣除所得稅前利潤		132,855	1,736,932
所得稅開支	7	(126,237)	(680,772)
年度利潤		6,618	1,056,160
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		26,094	829,310
非控股權益		(19,476)	226,850
		6,618	1,056,160
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	8	0.4	13.6
— 攤薄	8	0.4	13.1

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度利潤	<u>6,618</u>	<u>1,056,160</u>
其他全面收益／(虧損)：		
其後不會被重新分類至損益的項目		
— 業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估增值， 扣除稅項	—	5,242
可能會被重新分類至損益的項目：		
— 貨幣匯兌差額	<u>10,687</u>	<u>(5,269)</u>
年度其他全面收益／(虧損)(扣除稅項)	<u>10,687</u>	<u>(27)</u>
年度全面收益總額	<u><u>17,305</u></u>	<u><u>1,056,133</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	36,781	829,283
非控股權益	<u>(19,476)</u>	<u>226,850</u>
	<u><u>17,305</u></u>	<u><u>1,056,133</u></u>

綜合資產負債表

於2015年12月31日

	附註	於12月31日	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,381,426	1,475,041
投資物業		8,406,161	7,393,525
土地使用權		155,927	160,119
無形資產		7,169	7,172
聯營公司		1,271,763	1,158,636
合營企業		1,451,101	262,017
遞延所得稅資產		418,335	366,238
可供出售金融資產		20,000	20,000
應收一名關連方款項		246,275	220,886
其他應收款項	10	14,851	14,396
其他非流動資產		2,916,367	4,043,057
		16,289,375	15,121,087
流動資產			
土地使用權		10,399,374	7,300,146
發展中物業		10,222,631	5,871,966
持作銷售的已完成物業		6,639,110	6,607,124
存貨		15,069	9,731
貿易及其他應收賬款及預付款項	10	2,464,587	1,670,821
預繳所得稅		194,219	118,498
應收關連方款項		322,793	537,505
應收非控股權益款項		274,838	20,428
可供出售金融資產		256,720	117,000
受限制現金		3,076,314	2,464,240
現金及現金等價物		1,915,148	732,142
		35,780,803	25,449,601
資產總值		52,070,178	40,570,688

		於12月31日	
		2015年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本：面值	11	536,281	536,281
儲備		10,585,105	10,547,089
		11,121,386	11,083,370
非控股權益		1,103,242	625,822
權益總額		12,224,628	11,709,192
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		1,450,553	1,459,979
借款	12	5,488,507	3,984,346
遞延所得稅負債		1,729,230	1,612,630
其他應付賬款	13	150,000	—
		8,818,290	7,056,955
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	9,589,762	7,909,370
來自客戶的預付款項		6,719,306	2,902,624
應付關連方款項		2,278,611	356,700
應付非控股權益款項		554,479	230,453
應繳所得稅		2,159,863	2,175,776
借款	12	9,659,442	8,217,892
衍生金融工具	14	—	2,432
其他負債及費用撥備		65,797	9,294
		31,027,260	21,804,541
負債總額		39,845,550	28,861,496
權益及負債總額		52,070,178	40,570,688

綜合財務資料附註：

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(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日起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，綜合財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

2 編製基準

綜合財務資料乃摘錄自本公司的綜合財務報表，該綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「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、可供出售的金融資產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。

(i) 本集團於2015年採納的香港財務報告準則修訂本

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

- 2010年至2012年週期的年度改進，影響以下四項準則：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「關連方披露」及香港會計準則第38號「無形資產」。
- 2011年至2013年週期的年度改進，影響以下三項準則：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本並無對本集團截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表產生任何重大影響。

(ii) 新香港《公司條例》

此外，根據新香港《公司條例》(第622章)第9部有關「賬目及審計」之規定於財政年度生效，因此，綜合財務報表之呈列及若干資料披露出現變動。

本集團並無提早採納任何已頒佈但於2015年尚未生效之香港財務報告準則新訂準則及修訂本。本集團正對此等新訂準則及修訂本的影響進行評估，並預期於有關準則及修訂本生效時予以採納不會導致對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟本集團尚未能就新的財務報告準則香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」(於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效)作出結論。

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，並有四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保安服務；
- (iv) 物業建設分部從事建築營運業務，為本集團自2014年以來的新業務。

其他經營分部(主要包括投資控股、製造及銷售傢具等)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，而本集團概無重大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、預繳所得稅及可供出售金融資產。

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、衍生金融工具。

(a) 收入

本集團的營業額包括已確認的如下收入：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	229,435	624,849
— 住宅	1,224,723	2,271,055
	<u>1,454,158</u>	<u>2,895,904</u>
酒店經營收入	155,105	118,241
租金收入		
— 來自投資物業	214,216	234,219
— 其他	8,865	12,512
物業管理費收入	39,256	32,334
物業建設收入	374,732	499,400
	<u>2,246,332</u>	<u>3,792,610</u>

(b) 分部資料

截至2015年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

	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
分部收入總額	229,435	1,224,723	157,853	262,337	374,732	—	—	2,249,080
分部間收入	—	—	(2,748)	—	—	—	—	(2,748)
收入	<u>229,435</u>	<u>1,224,723</u>	<u>155,105</u>	<u>262,337</u>	<u>374,732</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,246,332</u>
經營利潤／(虧損)	<u>18,307</u>	<u>(317,098)</u>	<u>(41,028)</u>	<u>614,972</u>	<u>13,082</u>	<u>(266,239)</u>	<u>—</u>	<u>21,996</u>
融資收入 — 淨額								72,214
應佔聯營公司業績	(4,135)	(2,624)	—	46,546	—	—	—	39,787
應佔合營企業業績	(270)	(871)	—	—	—	(1)	—	(1,142)
扣除所得稅前利潤								132,885
所得稅開支								(126,237)
年度利潤								<u>6,618</u>
其他分部資料								
資本及物業發展開支	2,046,489	4,984,124	17,339	350,722	—	—	—	7,398,674
折舊	15,099	19,912	33,015	2,119	—	935	—	71,080
土地使用權攤銷計入開支	3,115	3,503	—	—	—	—	—	6,618
投資物業的公允值收益	—	—	—	537,243	—	—	—	537,243
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	—	2,432	—	2,432
確認為開支的商譽減值	—	3	—	—	—	—	—	3

於2015年12月31日的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	16,350,782	43,799,070	2,206,109	9,569,589	874,132	9,733,522	(34,075,164)	48,458,040
聯營公司	262,485	49,901	—	959,377	—	—	—	1,271,763
合營企業	1,451,101	—	—	—	—	—	—	1,451,101
	<u>18,064,368</u>	<u>43,848,971</u>	<u>2,206,109</u>	<u>10,528,966</u>	<u>874,132</u>	<u>9,733,522</u>	<u>(34,075,164)</u>	<u>51,180,904</u>
未分配：								
遞延所得稅資產								418,335
預繳所得稅								194,219
可供出售金融資產								276,720
資產總值								<u>52,070,178</u>
分部負債	<u>10,136,261</u>	<u>31,196,496</u>	<u>271,112</u>	<u>603,958</u>	<u>843,618</u>	<u>11,832,227</u>	<u>(34,075,164)</u>	<u>20,808,508</u>
未分配：								
遞延所得稅負債								1,729,230
借款								15,147,949
應繳所得稅								2,159,863
負債總額								<u>39,845,550</u>

截至2014年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

	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
分部收入總額	624,849	2,271,055	121,036	279,065	499,400	—	—	3,795,405
分部間收入	—	—	(2,795)	—	—	—	—	(2,795)
收入	<u>624,849</u>	<u>2,271,055</u>	<u>118,241</u>	<u>279,065</u>	<u>499,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,792,610</u>
經營利潤／(虧損)	<u>106,781</u>	<u>267,378</u>	<u>(31,993)</u>	<u>1,363,038</u>	<u>17,433</u>	<u>28,902</u>	<u>—</u>	<u>1,751,539</u>
融資成本 — 淨額								(6,925)
應佔聯營公司業績	(2,191)	(2,611)	(1)	—	—	—	—	(4,803)
應佔合營企業業績	(770)	(2,109)	—	—	—	—	—	(2,879)
扣除所得稅前利潤								1,736,932
所得稅開支								(680,772)
年度利潤								<u>1,056,160</u>
其他分部資料								
資本及物業發展開支	1,540,438	4,901,528	28,299	6,547	—	—	—	6,476,812
折舊	5,395	12,470	26,569	2,171	—	4,002	—	50,607
土地使用權攤銷計入開支	3,047	3,898	—	—	—	—	—	6,945
投資物業的公允值收益	—	—	—	1,203,202	—	—	—	1,203,202
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	—	6,318	—	6,318
贖回2015年及2016年債券收益淨額	—	—	—	—	—	23,988	—	23,988
確認為開支的商譽減值	—	5	—	—	—	—	—	5

於2014年12月31日的分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	20,156,194	28,639,168	2,295,698	8,073,168	499,400	8,512,244	(29,647,573)	38,528,299
聯營公司	203,983	41,822	—	912,831	—	—	—	1,158,636
合營企業	69,408	190,120	—	2,489	—	—	—	262,017
	<u>20,429,585</u>	<u>28,871,110</u>	<u>2,295,698</u>	<u>8,988,488</u>	<u>499,400</u>	<u>8,512,244</u>	<u>(29,647,573)</u>	<u>39,948,952</u>
未分配：								
遞延所得稅資產								366,238
預繳所得稅								118,498
可供出售金融資產								137,000
資產總值								<u>40,570,688</u>
分部負債	<u>11,397,165</u>	<u>20,306,309</u>	<u>241,989</u>	<u>305,088</u>	<u>217,419</u>	<u>10,048,023</u>	<u>(29,647,573)</u>	<u>12,868,420</u>
未分配：								
遞延所得稅負債								1,612,630
借款								12,202,238
衍生金融工具								2,432
應繳所得稅								2,175,776
負債總額								<u>28,861,496</u>

4 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	2,248	544
出售附屬公司股權之收益淨額	50,399	27,180
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	—
補償收入(附註(b))	13,538	51,187
贖回2015年及2016年債券之收益淨額	—	23,988
出售物業、廠房及設備之收益淨額	—	42,650
雜項	4,909	1,724
	<u>86,294</u>	<u>147,273</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利潤表的由不同地方政府給予若干附屬公司的其他補貼收入。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) 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2015年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轉移項目公司，按買賣合約需支付的逾期利息。

就本集團於2012年出售一間附屬公司的49%權益及一間合營企業的全部50%權益，本集團於2014年向買方收取補償合共人民幣51,187,000元。該補償為因買方延遲支付收購代價，按買賣合同需支付的逾期利息。

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	232,754	231,147
核數師酬金		
— 年度核數及中期審閱	4,250	4,250
折舊	71,080	50,607
土地使用權攤銷	6,618	6,945
廣告、宣傳及佣金成本	87,519	92,070
已售物業成本	1,174,816	1,862,660
物業建設成本	340,665	454,000
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	105,279	190,100
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	72,218	84,261
土地及樓宇的經營租賃開支	55,855	47,594
酒店經營開支	136,278	98,633
慈善捐款	10,873	2,021
辦公室開支	104,944	92,547
專業費用	31,710	10,753
應收賬款減值撥備	7,024	3,031
商譽減值	3	5
延誤交付物業撥備	60,877	18,355
匯兌虧損淨額	208,631	23,398
雜項	138,911	125,487
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	2,850,305	3,397,864

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
工資及薪金	190,858	189,540
退休金成本 — 界定供款計劃	23,275	23,115
其他津貼及福利	18,621	18,492
	<u>232,754</u>	<u>231,147</u>

(b) 銷售及建設物業的營業稅及其他徵費

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

6 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款及向關連方貸款的利息收入	<u>72,214</u>	<u>36,867</u>
銀行借款的利息開支	(734,758)	(498,167)
其他借款及第三方墊款的利息開支	(257,571)	(175,220)
可換股債券及優先票據的利息開支	(87,546)	(92,305)
減：資本化利息	<u>1,079,875</u>	<u>721,900</u>
融資成本	<u>—</u>	<u>(43,792)</u>
融資收入／(成本)淨額	<u>72,214</u>	<u>(6,925)</u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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	42,512	297,520
— 中國土地增值稅	33,409	175,901
	<u>75,921</u>	<u>473,421</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	45,965	183,836
— 中國預扣所得稅	4,351	23,515
	<u>50,316</u>	<u>207,351</u>
	<u>126,237</u>	<u>680,772</u>

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2015年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2014年：無)，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%)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。

(c) 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。

(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，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。對於本集團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。

8 每股盈利

(a) 基本

截至2015年及2014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	
	2015年	2014年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>26,094</u>	<u>829,310</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,093,451</u>	<u>6,093,451</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>0.4</u>	<u>13.6</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，而純利則作出調整以抵銷利息開支(減稅項影響)及任何換算及公允值變動。本集團已於2014年贖回所有餘下可換股債券。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會與假設認股權證獲行使而發行的股份數目進行比較。於2015年12月3日，認股權證的認購期已屆滿且並無認股權證於認購期內獲行使。

截至2015年及2014年12月31日止年度，由於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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	26,094	829,310
可換股債券利息開支(扣除稅項)	—	564
可換股債券匯兌虧損 — 負債部分	—	890
可換股債券公允值變動 — 嵌入式衍生工具	—	(6,619)
購回及贖回2015年及2016年債券之收益淨額	—	(23,988)
用於釐定每股攤薄盈利的利潤	<u>26,094</u>	<u>800,157</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	6,093,451	6,093,451
就轉換可換股債券作出的調整(千股)	—	22,784
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>6,093,451</u>	<u>6,116,235</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>0.4</u>	<u>13.1</u>

9 股息

本公司並無宣派中期股息且董事會不建議派付截至2015年12月31日止年度之末期股息(2014年：零)。

10 貿易及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	653,114	623,043
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(d))	(50,684)	(50,737)
貿易應收賬款 — 淨額	602,430	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))	615,766	176,073
有關出售一間合營企業的應收款項(附註(e))	204,479	204,479
其他應收賬款	332,974	326,961
佣金的預付款項	109,595	—
建築成本的預付款項	158,276	210,256
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	435,330	174,554
	2,479,438	1,685,217
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	(14,851)	(14,396)
即期部分	2,464,587	1,670,821

於2015年及2014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、有關出售股權的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、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、租賃協議及建設協議的條款收取。

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
90日內	363,030	336,023
90日以上及1年內	86,997	96,314
1年以上及2年內	124,227	121,437
2年以上	78,860	69,269
	653,114	623,043

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
90日內	4,874	8,715
90日以上及1年內	10,259	8,115
	<u>15,133</u>	<u>16,830</u>

於2015年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣15,133,000元（2014年：人民幣16,830,000元）於年度結束後已收回。

於2015年12月31日，人民幣50,684,000元（2014年：人民幣50,737,000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) 預付第三方的墊款包括：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
福建省飛圖建設工程有限公司（「飛圖建設」）	274,428	—
廈門功盛裝修設計工程有限公司（「功盛裝修」）	79,265	—
江蘇泰達機電設備有限責任公司	10,000	—
無錫三陽銀輝房地產開發有限公司	15,000	—
南京中山園林古瑞建設有限責任公司	51,000	—
秦久木先生	10,000	—
雜項	176,073	176,073
	<u>615,766</u>	<u>176,073</u>

預付飛圖建設及功盛裝修的墊款計息且並無償還期限。預付其他第三方的墊款為無抵押、免息且無償還期限。

(d) 貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初結餘	50,737	49,136
應收賬款減值撥備	7,024	3,031
於年內註銷為不可收回的應收賬款	(7,077)	(1,430)
	<u>50,684</u>	<u>50,737</u>
年末結餘	<u>50,684</u>	<u>50,737</u>

(e) 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。

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2014年1月1日、2014年12月31日 及2015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2014年1月1日、2014年12月31日 及2015年12月31日	0.1	<u>6,093,451,026</u>	<u>609,345,103</u>	<u>536,280,877</u>

12 借款

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	8,509,368	7,326,844
優先票據 (附註)	674,539	631,725
其他借款 — 有抵押	2,805,360	566,000
	<u>11,989,267</u>	<u>8,524,569</u>
減：須於一年內償還的款項	(6,500,760)	(4,540,223)
	<u>5,488,507</u>	<u>3,984,346</u>
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	2,858,682	2,165,529
其他借款 — 有擔保及抵押	200,000	742,140
其他借款 — 無抵押	100,000	770,000
長期借款的即期部分	6,500,760	4,540,223
	<u>9,659,442</u>	<u>8,217,892</u>

附註：

於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)

於2013年2月1日(「2月截止日期」)，本公司發行100,000,000美元於聯交所上市的優先票據。2018年票據按年利率13.25%計息，須每半年支付一次。2018年票據自2月截止日期起計五年到期。

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，贖回價相等於以下所示本金額的百分比加直至(但不包括)贖回日期應計及未付利息(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而非部分2018年票據，贖回價相等於2018年票據本金額的100%加直至(但不包括)贖回日期適用溢利及應計及未付利息(如有)。本公司就任何贖回將發出不少於30日亦不超過60日的通知。

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)的贖回價贖回最多2018年票據本金總額的35%；惟每次贖回後必須有不少於在原發行日期原已發行的2018年票據本金總額65%仍未贖回，且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前贖回權：

- (i) 負債部分為合約約定的未來現金流量的現值。所使用的折現率取自類似評級及按相同條款提供大致相同現金流量，但不包含嵌入式衍生工具的金融工具當時適用之通用市場利率。
- (ii) 提前贖回權被視為並非與主合約密切關連的嵌入式衍生工具。董事認為上述提前贖回權的公允值於債券發行日、2014年12月31日及2015年12月31日並不重大，因此未予確認。

13 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	6,585,225	5,024,787
其他應付賬款(附註(b))	2,854,335	2,698,466
其他應繳稅項	300,202	186,117
	<u>9,739,762</u>	<u>7,909,370</u>
減：其他應付賬款的非即期部分(附註(b)(ii))	<u>(150,000)</u>	—
即期部分	<u>9,589,762</u>	<u>7,909,370</u>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
90日內	6,138,410	4,710,953
90日以上及一年內	446,815	313,834
	<u>6,585,225</u>	<u>5,024,787</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	129,188	4,121
收取租戶及客戶的按金 (附註(i))	401,437	190,357
來自第三方的墊款 (附註(ii))	1,826,615	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	101,768	96,442
應付共同經營方寶龍的款項	43,960	32,912
雜項	301,367	265,621
	<u>2,854,335</u>	<u>2,698,466</u>

附註：

(i) 收取租戶及客戶的按金包括：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收取租戶的按金	153,123	38,783
來自廈門盛杰興貿易有限公司(「盛杰興貿易」)的墊款， 以代表控股股東購買物業	92,120	—
來自控股股東的墊款，用以購買物業	96,880	96,880
收取其他客戶的按金，用以購買物業	59,314	54,694
	<u>401,437</u>	<u>190,357</u>

(ii) 來自第三方的墊款包括：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
安徽三建工程有限公司 (a)	231,000	—
飛圖建設 (a)	—	144,700
盛傑興貿易(a)	55,063	15,000
福建省尚鴻建設工程有限公司 (a)	155,789	28,800
功盛裝修 (a)	—	30,615
黃偉才先生 (b)	—	32,689
南京偉達建築裝飾有限公司 (b)	480,000	—
自第三方借款 (c)	464,166	858,293
來自非控股權益的墊款，用以注資	—	501,800
雜項	440,597	447,115
	1,826,615	2,059,013

(a) 向飛圖建設、盛傑興貿易、福建省尚鴻建設工程有限公司及功盛裝修的墊款計息及無償還期限。向安徽三建工程有限公司的墊款為無抵押、免息及無償還期限。

(b) 於2014年12月20日，本集團與黃偉才先生（「買方」）訂立股權出售協議（「股權出售協議」），以出售天津其中一間附屬公司（「天津項目」，其擁有一個發展中項目）的51%股權，代價為人民幣663,000,000元，而天津項目將於交易後成為一家合營企業。

於2014年12月31日，本集團自關連方收取41,437,500港元（相等於人民幣32,689,000元），以代表買方支付部分代價，而結餘歸還本集團最終控股股東，其將安排與付款方另行結算。於2015年12月31日，本集團自南京偉達建築裝飾有限公司（由買方擁有的公司）收取合共人民幣480,000,000元，作為代價的部分付款。

(c) 於2015年12月31日，向第三方借入的墊款本金額合共人民幣417,000,000元（2014年12月31日：人民幣54,000,000元），年利率為介乎5.4%至12%。計入2014年12月31日的結餘中，向曾煥沙先生借入金額254,000,000港元（相當於人民幣200,373,000元）且按年利率15.5%計息的款項已於2015年3月悉數償還。計入2015年12月31日的結餘中，金額人民幣150,000,000元的款項將於2017年到期。

14 衍生金融工具

於12月31日
2015年 2014年
人民幣千元 人民幣千元

認股權證(附註)

— 2,432

附註：

於2010年12月10日，認股權證與已發行可換股債券一併發行，戴德梁行有限公司於2014年12月31日對認股權證的估值為3,083,000港元(相當於人民幣2,432,000元)。於2015年12月3日，認股權證的認購期屆滿，期內並無行使認股權證。公允值變動透過損益反映。

本公司截至2015年12月31日止年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘要

不發表意見之基礎

出售一家附屬公司股權

於2014年12月20日，貴集團與第三方人士（「買方」）訂立股權出售協議，以出售其於天津的一家附屬公司（「天津項目」）之51%股權，代價為人民幣663,000,000元（「代價」），而天津項目將於交易後成為合營企業。天津項目於2015年12月31日之面值約為人民幣169,000,000元。截至2014年12月31日，自一家關連方實體（貴集團若干高級行政人員於該實體擔任董事及高級職位）收到人民幣32,689,000元，用以支付部分代價。於2015年3月至8月期間，上述關連方實體以及若干由一名據稱第三方人士（「據稱第三方人士」）擁有大多數權益之公司合共支付約人民幣367,590,000元，該名據稱第三方人士亦為貴集團其中一家附屬公司之受薪行政人員。管理層起初解釋，所有該等付款乃由該等支付方代表買方作出，以支付部分代價。管理層其後解釋，截至2015年8月收取之所得款項合共為人民幣400,279,000元，其中，人民幣342,279,000元應交由貴集團最終控股股東與各付款方另作安排償還，而餘額人民幣58,000,000元應退還予其中一名由據稱第三方人士所擁有之支付方實體。

於2015年12月30日及31日，自一家由買方擁有之公司進一步收到多筆付款，合共人民幣480,000,000元，管理層解釋有關款項乃用以支付部分代價。同時，於審核過程中，吾等已獨立識別多筆於2015年12月30日及31日由貴集團向兩家實體（由據稱第三方人士擁有大多數權益）所支付之款項，合共人民幣580,000,000元（見下文「未有解釋之現金付款及收款」一節）。

股權出售協議訂明，收到首期付款人民幣33,150,000元後，天津項目51%股權之法定擁有權應已轉讓至買方。然而，截至本報告日期，有關股權的法定擁有權仍未轉讓，而買方亦未於天津項目之董事會中委任任何董事。儘管管理層原擬於貴集團截至2015年12月31日止年度之綜合財務報表中確認此股權出售之所得收益，惟彼等最終並無如此行事。於2015年12月31日，所有該等現金收款記於「貿易及其他應付賬款」及「應付關連方款項」。

大部分涉及之支付方為貴集團本身或貴集團一名受薪行政人員之關連人士。管理層未能向吾等提供足夠文件證據以證明該等收款乃屬及源自不同人士，亦未能提供有關該等交易商業實質性之令人信納及一致的解釋。我們亦未能自該等支付方取得有關該等付款及其未償還款項性質之獨立確認或其他確鑿證據。鑑於上文所述，連同吾等對該等交易（見下文「出售若干物業之

使用權予最終控股股東及其關係密切家庭成員」、「出售若干物業之使用權予一名分包商」及「未有解釋之現金付款及收款」數節)的憂慮，吾等已要求 貴公司董事會委託獨立委員會，就該等交易之真確性及商業實質性進行獨立調查(「建議調查」)。然而，截至本報告日期，建議調查仍未展開。由於上述理由，並無任何吾等可進行之其他審核程序，以使吾等信納：

- (i) 年內該等收款連同於2015年12月31日之相關款項之發生、準確性、性質及商業實質性；及
- (ii) 該等收款是否為代價之還款及天津項目是否該納入合併及相關出售收益是否該於截至2015年12月31日止年度獲確認。

出售若干物業之使用權予最終控股股東及其關係密切家庭成員

貴集團訂立若干協議，以向其最終控股股東及其關係密切家庭成員出售八個物業單位(由其中一家附屬公司發展)之使用權(即有權在無需轉移業權下使用)，總代價為人民幣189,000,000元。該等物業單位之面值合共人民幣46,000,000元，其中人民幣42,500,000元及人民幣3,500,000元分別計入2015年12月31日「持作銷售的已完成物業」及流動資產項下之「土地使用權」。於2014年，自該等買方收到人民幣96,880,000元之預付按金，而餘下代價人民幣92,120,000元由一家由據稱第三方人士(亦為代價之其中一名支付方(如「出售一家附屬公司股權」一節所述))擁有大多數權益之公司代表該等買方於2015年12月31日支付。同時，於審核過程中，吾等於2015年12月30日及31日已獨立識別多筆由 貴集團向上述公司(由據稱第三方人士擁有大多數權益)所支付之款項，計入「出售一家附屬公司股權」一節所述之款項人民幣580,000,000元(亦見下文「未有解釋之現金付款及收款」一節)。

儘管該等物業單位已於2015年12月27日獲交付予買方，而管理層原擬於 貴集團截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表確認該等出售，惟彼等最終並無如此行事。截至本報告日期，概無就該等出售發出任何稅務發票或作出相關稅項申報。於2015年12月31日，該等現金收款合共人民幣189,000,000元記於「貿易及其他應付賬款」。

管理層未能就該等交易之商業實質向吾等提供令人信納之解釋，亦未能向吾等提供充分書面證明支持向上述據稱第三方人士擁有的公司收款及付款的性質及來源。吾等亦未能從該名人士取得獨立確認或其他確鑿證據，以證實該等交易之性質。結果，由於建議調查尚未展開，吾等無法執行任何另類審核程序，以令吾等信納下列各項：

- (i) 該等收款連同於2015年12月31日之相關款項結餘之性質及商業實質；及
- (ii) 出售該等物業之使用權是否發生及相關出售收益是否該於截至2015年12月31日止年度獲確認。

出售若干物業之使用權予一名分包商

於2015年11月18日，貴集團與一名分包商（「該分包商」）訂立若干協議（「2015年11月協議」），據此，分包商同意代表貴集團，清償貴集團應付兩名主承包商（「主承包商」）的若干未償還款項，總額為人民幣644,000,000元。為此，貴集團同意向該分包商轉讓42組由貴集團其中一間附屬公司所發展物業的使用權。根據2015年11月協議，該分包商指定兩名個別人士（即上文「出售一間附屬公司股權」一節所述的買方及據稱第三方人士）接收該等42組物業。於2015年12月10日，買方及據稱第三方人士與貴集團訂立若干物業使用權出售協議，據此，貴集團同意出售該等42組物業的使用權，總代價為人民幣644,000,000元。管理層向吾等解釋，後者的該等出售協議經由該分包商代表簽立，內容有關2015年11月協議。該等42組物業的賬面值合共人民幣137,305,000元，其中人民幣126,581,000元及人民幣10,724,000元分別納入2015年12月31日「持作銷售的已完成物業」及流動資產項下之「土地使用權」。

儘管該等42組物業已於2015年12月轉讓予買方，管理層原擬於貴集團截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表確認該等出售事項，惟彼等最終並無如此行事。直至本報告日期，概無就該待出售發出任何稅務發票或作出相關稅項申報。吾等亦知悉，所有該等42組物業於2016年3月份仍可在市場銷售。

直至2016年3月中，管理層方向吾等提供日期為2015年11月18日，由兩名主承包商之一、貴集團兩間附屬公司及該分包商簽立有關制定該等應付款項的清償安排的若干三方協議，此前，吾等最初並未獲提供任何實質證據，以顯示兩名主承包商知悉該等應付款項的清償安排。於本報告日期，另一名主承包商並無簽立任何類似的三方協議。吾等亦未能從該分包商及兩名主承包商取得所有必要的獨立確認或其他確鑿證據，以證實該等安排及交易的性質。結果，由於建議調查尚未展開，吾等無法執行任何另類審核程序，以令吾等信納下列各項：

- (i) 該等安排及交易的性質及商業實質；
- (ii) 該等物業的使用權出售事項是否發生；
- (iii) 應付兩名主承包商款項的權利及責任，總額為人民幣644,000,000元，納入於2015年12月31日「貿易及其他應付款項」；
- (iv) 該等出售協議中未予披露的條款是否存在，如有該等條款可能對收益確認造成影響；及
- (v) 出售事項的相關收益應否於截至2015年12月31日止年度確認。

未有解釋之現金付款及收款

於2015年的審核過程中，吾等獨立識別向據稱第三方人士擁有大部分股權的多家公司及據稱第三方人士擔任管理職務的一家公司（「福建實體」）支付及收取大額款項（包括上述章節所述的收付款）。該等收付款未有合法書面證明支持。截至2015年12月31日止年度，該等付款及收款總額分別約為人民幣904,220,000元及人民幣542,265,000元，而於2015年12月31日在「貿易及其他應收賬款及預付款項」及「貿易及其他應付賬款」入賬的相應結餘分別約為人民幣353,693,000元及人民幣210,852,000元。

於2016年3月，管理層向吾等提供 貴集團一家附屬公司與據稱第三方人士及福建實體訂立日期為2013年1月5日的兩份框架協議（「框架協議」）。「框架協議」規定（其中包括）(i) 貴集團旗下實體（作為一方）與福建實體及據稱第三方人士控制的其他公司（作為另一方）之間借入及貸出資金的一般條款；及(ii)就借入及貸出資金收取利息的基準。吾等亦獲提供多項補充文件（「補充文件」），據稱該等文件證明2013年至2015年間執行的若干有關資金轉移交易。然而，吾等於2016年3月前未獲提供任何該等文件。 貴集團的綜合財務報表內未有就上述應收款項及應付款項支付、收取或累計任何利息，而管理層亦未有向吾等提供直至2015年12月31日該等利息收入／開支的明細或估計影響。

此外，吾等於2015年的審核過程中獨立識別向若干指稱第三方付款及收款，該等收付款亦未有合法書面證明支持。截至2015年12月31日止年度，該等付款及收款總額分別約為人民幣164,000,000元及人民幣309,000,000元，而於2015年12月31日在「貿易及其他應收賬款及預付款項」及「貿易及其他應付賬款」入賬的相應結餘分別約為人民幣86,000,000元及人民幣231,000,000元。

管理層未能向吾等提供為何在2016年3月前未有向吾等提供框架協議及補充文件的合理解釋，亦未能提供合理解釋或充分證據識別該等人士及彼等與 貴集團的關係（如有），並附上該等收付款的商業實質及理據。因此，由於建議調查尚未展開，吾等未能核實該等收付款的發生、準確性及完整性以及其性質的實質內容，亦未能核實相關應收款項及應付款項結餘的存在、準確性、估值及完整性。吾等亦未能確認 貴集團應累計的利息收入及開支金額（如有）。吾等未能進行其他審核程序以信納該等交易及結餘是否並無重大錯誤陳述，且已按照其實質內容在綜合財務報表妥為入賬及披露，以及該等交易有否及如何影響該等財務報表內的其他申報結餘及金額。

不發表意見

因於不發表意見之基礎段落所述之事項關係重大，故吾等未能取得足夠之適當審核憑證，以作為提供審核意見之基礎。因此，吾等不對綜合財務報表發表意見。在任何其他方面而言，吾等認為綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

業績

於2015年，本集團的經審核綜合收入約為人民幣22.463億元(2014年：約人民幣37.926億元)，較2014年減少40.8%。於2015年，經審核綜合年度利潤及本公司權益持有人應佔利潤分別約人民幣660萬元及人民幣2,610萬元(2014年：分別約人民幣10.562億元及人民幣8.293億元)，分別較2014年減少99.4%及96.9%。於2015年，每股基本及攤薄盈利分別為人民幣0.4分及人民幣0.4分(2014年：分別為人民幣13.6分及人民幣13.1分)，分別較2014年減少97.1%及96.9%。

董事會不建議派付截至2015年12月31日止年度之末期股息。

行業回顧

於2015年，在中國政府出台的貨幣及監管政策的支持下，整體房地產市場已逐漸靠穩。中國人民銀行已調低存款準備金率，藉以向房地產市場注入更大流動性。此外，輪番的降息措施亦幫助降低按揭貸款的融資成本。受放寬限購及公積金補貼所支持，剛需買家及換樓人士的住房需求得到更充分的釋放。

房地產市場仍呈兩極化。於2015年，一線與若干二線城市的成交量和平均售價均有升幅，而三、四線城市則為舒緩積壓存貨，承受強大沽貨壓力，銷情較為失色。因此，年內不斷轉變的競爭格局已於不同公司間反映，促使發展商為改善業務表現而調整市場營銷策略，以應對市場的瞬息萬變。

受人民幣貶值及低息環境帶動，境內債券發行活動頻密，令房地產發展商的資金來源變得多元化，同時減低資金成本。然而，投資土地的熱情冷卻、貨幣波動、股市下泄以及中國經濟轉型引致的宏觀經濟不明朗因素，均對市場帶來隱憂。

於2015年，房地產市場挑戰不斷。在中國經濟放緩的環境下，預期政府將繼續採取支持政策以改善市場表現。中國房地產業在2016年將會有所增長，但與2015年的較大基數相比，增速會相對放緩。

業務回顧

銷售及收入

於2015年，本集團收入約為人民幣22.463億元(2014年：約人民幣37.926億元)，較2014年減少40.8%。收入減少主要由於已交付總建築面積由2014年的420,664平方米減少至2015年的262,906平方米。

於2015年，本集團的毛利約為人民幣2.276億元，較2014年下跌72.0%(2014年：約人民幣9.859億元)。毛利主要隨收入下跌而下跌。

本集團年度利潤由2014年約人民幣10.562億元減少99.4%至2015年約人民幣660萬元。

於2015年，本公司權益持有人應佔經審核綜合利潤由2014年約人民幣8.293億元減至2015年約人民幣2,610萬元，較2014年減少約人民幣8.032億元或96.9%。該減少的主要原因為2015年交付的總建築面積較2014年少。

於2015年，本集團銷售成本為人民幣19.701億元，較2014年減少29.8% (2014年：約人民幣28.067億元)。銷售成本隨收入減少而減少。

於2015年，本集團計入銷售成本的平均物業成本為每平方米人民幣4,926.9元，較2014年輕微增長 (2014年：計入銷售成本的平均物業成本為每平方米人民幣4,925.7元)。

於2015年，本集團銷售及交付合計總建築面積約262,906平方米，較2014年減少37.5% (2014年：約420,664平方米)。該減少乃由於2015年廈門明發半島祥灣、漳州明發商業廣場、南京明發濱江新城及揚州明發江灣城已交付的物業較少所致。

於回顧年度內，本集團交付並確認為銷售額的物業的平均銷售價格(「平均售價」)為每平方米人民幣5,531.1元，較2014年減少19.7% (2014年：每平方米人民幣6,884.1元)。該減少乃主要由於2015年的住宅物業平均售價下跌19.8%。

於回顧年度內，本集團錄得合約銷售額人民幣52.325億元，總建築面積為630,415平方米 (2014年：分別約為人民幣18.897億元及291,450平方米)。

本集團於2015年交付之物業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	
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
合肥明發商業廣場	34,293.2	150,027.6	5,588.6	22,165.8	6,136.3	6,768.4
洪瀨明發商業中心	18,448.3	12,535.3	4,187.0	2,908.5	4,406.1	4,309.9
淮安明發商業廣場	33,422.5	114,737.0	9,797.1	33,907.0	3,411.5	3,383.9
南京明發城市廣場	77,023.4	247,984.3	7,280.2	22,150.5	10,579.9	11,195.4
南京明發濱江新城	112,738.7	410,247.7	10,331.6	47,689.7	10,912.0	8,602.4
南京明發珍珠泉度假村	57,978.2	1,396.7	2,951.4	80.8	19,644.0	17,285.9
瀋陽明發錦繡華城	63,113.9	299,284.4	14,588.9	66,894.7	4,326.2	4,474.0
泰州明發城市綜合體	344,847.6	12,988.3	89,947.2	3,208.0	3,833.9	4,048.7
無錫明發國際新城	363,528.8	341,353.4	64,118.0	59,569.0	5,669.7	5,730.4
廈門明發商業廣場	19,858.7	36,249.4	657.0	1,154.0	30,226.3	31,412.1
廈門明發海灣度假村	33,002.0	24,177.3	1,856.2	1,436.7	17,779.3	16,828.4
廈門明發半島祥灣	63,216.3	525,013.1	5,424.7	51,372.3	11,653.5	10,219.8
揚州明發江灣城	111,053.4	411,018.8	17,415.3	59,187.6	6,376.8	6,944.3
揚州明發商業廣場	471.2	2,168.3	42.8	264.5	11,009.3	8,197.7
漳州明發商業廣場	27,103.0	180,456.1	4,239.2	26,711.3	6,393.4	6,755.8
鎮江錦繡銀山	87,871.8	59,726.2	23,538.1	14,955.3	3,733.2	3,993.6
其他	6,187.0	66,540.0	942.5	7,008.1	6,564.5	9,494.7
	1,454,158.0	2,895,903.9	262,905.8	420,663.8	5,531.1	6,884.1

預售物業

於2015年12月31日，本集團已預售但未交付的應佔總建築面積為738,366平方米(2014年：410,673平方米)。本集團的物業詳情、本集團權益及應佔預售總建築面積如下：

城市	物業	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
北京	北京明發商業廣場	100%	51,508
長沙	長沙明發商業廣場	100%	57,306
合肥	合肥明發商業廣場	100%	21,757
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	590
淮安	淮安明發商業廣場	100%	4,898
惠州	惠州明發高榜新城	80%	1,056
金寨	金寨明發城市廣場	100%	9,287
南京	南京明發城市廣場	100%	4,357
南京	南京明發珍珠泉度假村	100%	6,600
南京	南京明發濱江新城	100%	4,402
南京	南京明發商業廣場	100%	1,813
南京	南京明發新城金融大廈	64%	119,353
南京	南京明發雲庭	40%	9,148
南京	南京明發香山郡	100%	53,978
南京	南京榮里	51%	29,057
平涼	平涼明發歐洲城	60%	26,606
泉州	泉州明發華昌城	100%	50,716
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	51,507
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	48,250
無錫	無錫明發國際新城	100%	64,752
無錫	無錫明發商業廣場	70%	2,361
廈門	廈門明發海灣度假村	100%	2,779
廈門	廈門明發商業廣場	70%	14,334
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	3,633
揚州	揚州明發江灣城	100%	34,266
揚州	揚州明發商業廣場	100%	7,005
漳州	漳州明發商業廣場	100%	6,535
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	33,950
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	16,562
			738,366

土地儲備概要

於2015年12月31日，本集團應佔土地儲備增長20.5%至約15.3百萬平方米（2014年：約12.7百萬平方米），合共包括63個項目（2014年：55個項目）。

	項目數目	應佔建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	19	1.6
發展中項目	24	7.1
未來發展項目	20	6.6
總計	63	15.3

下表概述本集團於2015年12月31日的土地儲備詳情：

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	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
						及可銷售 總建築面積 (平方米) (附註4)		
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	14,146	100%	14,146
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	8,367	100%	8,367
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	30,754	70%	21,528
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	14,930	100%	14,930
南京明發珍珠泉度假村	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	26,828	100%	26,828
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	75,426	100%	75,426
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

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團 的權益	應佔總 建築面積
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
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	437,297	70%	306,108
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	195,363	100%	195,363
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	234,517	100%	234,517
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	82,823	100%	82,823
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	12,491	100%	12,491
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	28,371	100%	28,371
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	246,391	100%	246,391
廈門明發海灣度假村	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	153,757	100%	153,757
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	44,294	100%	44,294
小計					2,758,765	1,721,481		1,581,066

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積	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) (附註3)	(平方米) (附註4)		
發展中物業 (附註2)								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2016年12月	住宅／商用 ／酒店	總建築面積151,709平方米已於2015年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積252,969平方米將於2016年12月完成	296,702	292,787	100%	292,787
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2017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	2016年12月	住宅／商用	總建築面積280,040平方米已於2015年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積26,070平方米將於2016年12月完成	61,222	224,626	100%	224,626
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2015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	251,075	100%	251,075
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158,578.77平方米已於2015年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積62,954平方米將於2016年5月完成	158,238	144,931	100%	144,931
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	2017年12月	住宅／商用	總建築面積191,522平方米已於2015年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積539,778平方米將於2017年12月完成	292,487	604,661	100%	604,661
漳州龍海明發廣場	位於福建省漳州市龍海榜山鎮 科坑村	2017年12月	住宅／商用	約95%的建設工程已完成	78,622	277,762	100%	277,762
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2016年12月	住宅／商用	建設工程已完成	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	2017年12月	商用	約70%的建設工程 已完成	53,779	169,305	100%	169,305

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團 的權益	應佔總 建築面積
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
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	2017年12月	住宅	約55%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	2017年12月	住宅／商用	約35%的建設工程 已完成	285,594	928,837	100%	928,837
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	約15%的建設工程 已完成	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	約40%的建設工程 已完成	32,787	59,016	40%	23,606
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿山路 以南，蔡荇璐東側	2016年12月	住宅	約20%的建設工程 已完成	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	約10%的建設工程 已完成	8,586	25,759	100%	25,759
金寨明發商業廣場	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	約20%的建設工程 已完成	105,504	355,831	100%	355,831
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	約20%的建設工程 已完成	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	2017年12月	商用／寫字樓	約10%的建設工程 已完成	56,694	283,470	100%	283,470
南京榮里	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	約20%的建設工程 已完成	132,937	255,552	51%	130,331

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花經濟 開發區	2018年12月	住宅	約20%的建設工程已完成	58,914	117,827	51%	60,092
烏江明發江灣新城	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2018年12月	住宅／商用	約20%的建設工程已完成	219,826	516,006	100%	516,006
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2017年12月	住宅／商用	約40%的建設工程已完成	276,120	826,500	100%	826,500
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2017年12月	商用	約20%的建設工程已完成	19,910	12,485	100%	12,485
小計					<u>3,408,638</u>	<u>7,721,135</u>		<u>7,109,367</u>
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	2017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
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、2012G15)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮 科坑村	2017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
位於安徽金寨的新項目 (D、E及F地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2018年12月	住宅／商用	空置	266,291	592,527	100%	592,527
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
小計					<u>1,931,950</u>	<u>2,845,596</u>		<u>2,130,480</u>

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團 的權益	應佔總 建築面積
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
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瀨鎮溪霞村	2017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	2017年12月	住宅／商用	空置	147,371	618,958	100%	618,958
廣安明發城市綜合體項目 (GC2013-45地塊)	位於四川省廣安市中橋組團	2017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	2017年12月	住宅／商用	空置	76,363	305,452	100%	305,452
瀋陽明發廣場 (瀋陽明發創意房地產 開發有限公司)	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2017年12月	住宅／商用	空置	119,154	238,308	100%	238,308
漳州龍海明發廣場 (2011G16、2012G13、 2012G14)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮 科坑村	2017年12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564
位於南京浦口的新項目 G86	位於江蘇省南京市浦口區江浦 街道工業大學與花卉大道交匯處	2017年12月	住宅	空置	72,280	79,508	100%	79,508
位於南京浦口的新項目 G07	位於江蘇省浦口區沿山大道 以南，南工大東側	2016年12月	商用	空置	31,455	62,911	100%	62,911
位於深圳的新項目 (A603-0387地塊)	位於深圳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 (AC地塊)	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	空置	482,937	1,063,579	100%	1,063,579
瀋陽明發綜合科技園 (瀋陽明發房地產開發 有限公司)	位於遼寧省於洪區造化街	2018年12月	住宅	空置	235,526	423,948	100%	423,948
烏江明發江灣新城 (新地塊)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2018年12月	住宅／商用	空置	329,825	884,396	100%	884,396
小計					1,703,145	4,479,934		4,479,934
總土地儲備					9,802,498	16,768,146		15,300,847

附註：

1. 已完成物業指已於2015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2015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／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	112,462	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鎮	商用	30,058	3至9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市思明區蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8至15年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路南	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	6,695	15至20年	70%

物業名稱	位置	現時用途	應估 總建築面積 (平方米)	租戶的 租賃年期	本集團應估 的物業權益 百分比
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	137,942	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	47,221	15年	100%
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	商用	62,631	建設中	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	建設中	100%
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	工業	110,220	建設中	100%
廈門明發海灣度假村	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	商用	4,655	3年	100%
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	商用	1,339	3年	100%
			957,411		

將於2016年完成的物業

下表為本集團預期將於2016年完成的物業。在完成後，此等物業可供本集團銷售／租賃的總建築面積將合共約為1,685,029平方米(包括於2015年12月31日已預售的物業)。

物業名稱	預期完成日期	用途	可供銷售／ 租賃的 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 的物業權益 百分比
鎮江錦繡銀山	2016年12月	住宅／商用／酒店	292,787	100%
瀋陽明發錦繡華城	2016年12月	住宅／商用	224,626	100%
無錫明發國際新城	2016年12月	住宅／商用	251,075	100%
揚州明發江灣城	2016年12月	住宅／商用	143,667	100%
北京明發商業廣場	2016年12月	住宅／商用	127,159	100%
南京明發新城金融大廈	2016年12月	住宅／商用	401,297	64%
南京明發雲庭	2016年12月	住宅／商用	59,016	40%
南京明發香山郡	2016年12月	住宅	185,402	100%
			1,685,029	

收購框架協議

於2015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，本集團與多個地方政府機關已訂立12項未完成諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」）。所有諒解備忘錄於2015年或之前已簽訂。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，該等諒解備忘錄僅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，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	地點	諒解備忘錄日期	地盤面積 (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	
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	(5)
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	地點	諒解備忘錄日期	地盤面積 (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	(6)
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	(7)
金寨明發城市廣場	安徽省金寨市	2014年12月17日	666,670	1,333,340	(8)
總計			<u>9,686,178</u>	<u>23,979,610</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，本集團已收購兩幅土地。該土地位於遼寧省於洪區關家村造化街。總土地面積及總建築面積分別約為235,526.47平方米及約423,947.63平方米。
- (6) 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。
- (7) 根據2014年12月15日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購25幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為549,651平方米及約1,400,401.5平方米。
- (8) 根據2014年12月15日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購10幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為482,936.7平方米及約1,063,578.6平方米。

前景

隨着房地產市場的復甦，與2014年同期比較，本集團就合約銷售而言已於銷售量及平均售價錄得升幅。本集團恪守審慎及多元化方向，維持其平衡產品組合以及優化物業地理位置的策略。

本集團將貫徹其核心慣例，繼續維持各項物業種類的加權平均比例，以盡可能減低外圍波動及提升土地綜合用途。於2015年12月31日，本集團組合中住宅及商用物業分別佔土地儲備58.2%及32.1%。與此同時，本集團於2015年錄得物業投資收入為人民幣2.623億元，繼續成為本集團的穩定收入來源。物業建設業務為2014年新成立的業務分部，於2015年產生約人民幣3.747億元的收入，令本集團的收入基礎更多元化。

於2016年，本集團擬繼續採取一貫審慎的購地策略，進一步補充優質地塊。2014年至2015年，本集團的土地儲備有所增長，總建築面積增加20.5%至15.3百萬平方米，預期此數量足以應付未來五至六年之增長。此外，有賴「大江北」策略，南京房地產市場在2015年經歷最興旺的一年，本集團於該地區的表現尤其突出。本集團在該區有12個項目，預期可產生可觀收入。展望未來，本集團繼續抓緊市場與政府政策所帶動的良機，順勢而行，優化物業項目的地區佈局。

本集團亦計劃維持其一貫審慎的財務策略及多種融資渠道。本集團分別與南京揚子國資投資集團及中國華融國際控股有限公司成功訂立增資協議及融資協議。展望未來，本集團將繼續擴闊其融資渠道，以維持穩健的資本結構及風險分散策略。

受惠於國家貨幣支援政策、減息、中國人民銀行法定存款準備金率下調以及蓬勃的境內債券發行活動，大致舒緩了高成本的融資壓力。本集團把握放寬政策的優勢，同時受較進取的融資渠道以及債務結構改善所帶動，預期2016年的財務狀況可維持穩健。

展望2016年，中國房地產市場將面對多方面的挑戰及機遇。縱觀全球，市場正處於調整期，前景存在下行風險，尤其是，在美國聯儲局首次上調利率後，美國逐步退出非常寬鬆的貨幣狀況。新興市場經濟普遍受較寬鬆的財政及貨幣政策所支持，有關經濟數據則會逐步向好。就國內房地產市場而言，預料中國政府將繼續放寬監管措施並維持寬鬆貨幣政策以維持穩定。因此，本集團對2016年的市場前景審慎樂觀。

財務審閱與分析

截至2015年12月31日止年度，本集團產生收入約人民幣22.463億元(2014年：約人民幣37.926億元)，較2014年減少40.8%。2015年物業收入減少主要由於已交付總建築面積由2014年的420,664平方米減少至2015年的262,906平方米。各分部收入情況分析如下：

截至12月31日止年度	商用物業 (人民幣百萬元)	住宅物業 (人民幣百萬元)	物業投資及管理 (人民幣百萬元)	酒店 (人民幣百萬元)	物業建設 (人民幣百萬元)	總計 (人民幣百萬元)	百分比 (減少)/增加
2015年	229.4	1,224.8	262.3	155.1	374.7	2,246.3	(40.8%)
2014年	624.8	2,271.1	279.1	118.2	499.4	3,792.6	(39.5%)

物業收入佔本集團總收入的64.7%。商用物業收入減少63.3%，主要原因是2015年南京明發城市廣場、合肥明發商業廣場及漳州明發商業廣場已交付的商用物業較少。2015年的住宅物業收入較2014年減少46.1%，此乃由於2015年南京明發濱江新城、廈門明發半島祥灣及漳州明發江灣城已交付的物業較少。

物業投資及管理收入減少6.0%，主要由於2014年出售若干投資物業。

酒店經營收入由2014年的人民幣1.182億元增加至2015年人民幣1.551億元，增幅為31.2%。此增長主要由於合肥及揚州開設的新酒店的所得收入增加。

物業建設業務由2014年的人民幣4.994億元減少至2015年的人民幣3.747億元，減幅為25%，主要由於通達項目將近於2015年竣工，故產生較少建設工程。

本集團毛利減少大致與收入減少一致。於2015年，本集團毛利約為人民幣2.763億元，較2014年(2014年：約人民幣9.859億元)減少約72.0%。

本集團年度利潤由2014年約人民幣10.562億元減少99.4%至2015年約人民幣660萬元。

於2015年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣2,610萬元，較2014年(2014年：約人民幣8.293億元)減少約96.9%。利潤減少乃主要由於已交付總建築面積由2014年的420,664平方米減少至2015年的262,906平方米，以致2015年的已確認收入減少。

2015年本集團銷售成本為人民幣19.701億元，較2014年(2014年：約人民幣28.067億元)減少約29.8%。銷售成本隨收入減少而減少。

於2015年，本集團計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,926.9元，與2014年比較(2014年：計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,925.7元)變化不大。

投資物業及衍生金融工具的公允值收益分別減少55.3%及減少61.5%至人民幣5.372億元及人民幣0.024億元(2014年：分別為人民幣12.032億元及人民幣0.063億元)。投資物業的公允值收益減少主要由於已於2014年出售的投資物業總建築面積減少所致。

其他收益由2014年的人民幣1.473億元減少41.4%至2015年的人民幣0.863億元。其他收益減少乃由於2015年(2014年：出售固定資產收益為0.427億元)並無產生出售固定資產收益。

本集團於2015年的出售、一般及行政開支以及其他經營開支為人民幣8.802億元，較2014年增加約48.9%(2014年：約為人民幣5.912億元)。開支增加主要由於境外貸款所引致的匯兌虧損所致。

所有融資成本已於2015年資本化。

資本架構

於2015年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物(不包括受限制現金)合共約人民幣19.151億元(2014年12月31日：約人民幣7.321億元)。本集團的受限制現金約為人民幣30.763億元(2014年12月31日：約人民幣24.642億元)。本集團應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96.594億元及人民幣54.885億元(2014年12月31日：分別約人民幣82.179億元及人民幣39.843億元)。

總利息開支包括已資本化利息開支約人民幣10.799億元(2014年12月31日：約人民幣7.657億元)。此外，金額約人民幣10.799億元的利息(2014年12月31日：約人民幣7.219億元)於2015年資本化。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於及截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
毛利率	12.3%	26.0%
經營利潤率	1.0%	46.2%
淨利率	0.3%	27.8%
流動比率	1.15	1.17
總負債與總資產比率	76.5%	71.1%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	136.2%	110.1%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	10.5%	9.8%
資本負債比率*	45.4%	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12月31日，本集團賬面淨值約人民幣51.766億元(2014年12月31日：約人民幣41.454億元)的投資物業、約人民幣5.442億元(2014年12月31日：約人民幣5.552億元)的樓宇、約人民幣47.110億元(2014年12月31日：約人民幣31.668億元)的土地使用權、約人民幣26.119億元(2014年12月31日：約人民幣27.349億元)的持有作銷售的已完成物業、約人民幣18.363億元(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2.687億元)的其他非流動資產、約人民幣1.000億元(2014年12月31日：50.0)的可出售金融資產及約人民幣30.763億元(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12月31日，並無現金存款(2014年12月31日：約人民幣569百萬元)存放於若干銀行限於作項目建設的擔保。

資本承擔

於2015年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣55.987億元(2014年12月31日：約人民幣60.830億元)，主要為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2015年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣42.451億元(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12月31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91.3%、0.4%及8.3%(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%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元、美元及新台幣計值，比例分別為61.6%、9.4%、28.5%及0.5%(2014年12月31日：人民幣、港元、美元及新台幣分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額63.1%、19.0%、17.2%及0.7%)。

由於本集團2015年的銷售額、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兌換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。由於對沖成本與相應的風險相若，本集團於2015年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險。

利率風險

於2015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、港元及美元計值，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。

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。

人力資源

於2015年12月31日，本集團僱用合計2,361名員工(2014年12月31日：2,412名員工)。員工數目並無重大變動。於2015年，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣2.328億元(2014年：約人民幣2.311億元)，反映變化不大。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、懷孕保險計劃及培訓。

本公司注重人才資本並渴望通過培訓及定期表現審核以提高員工的專業性及競爭性。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。

附屬公司重大收購或出售事項

截至2015年12月31日止年度，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。於2015年12月31日，指定人士已向項目公司出資人民幣1,500,000,000元。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12月31日止年度，本集團概無附屬公司重大收購或出售事項。

核數師不發表意見及調查

誠如本公告第22至26頁所載獨立核數師報告摘要中「不發表意見之基礎」及「不發表意見」各節所披露，由於若干事宜，包括：(1)建議出售本公司附屬公司明發集團(天津濱海新區)房地產開發有限公司的股權；(2)若干物業銷售交易；及(3)本集團未有證明文件的若干收付款，其可能涉及關連方或獨立第三方，故本公司核數師(「核數師」)不就本集團截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表發表審核意見。

本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)已委任獨立專業顧問調查本公司核數師提出之事項(「調查」)。本公司將就調查的重大發展另行刊發公告。

企業管治常規

董事認同，為達致向本公司整體股東有效的問責性，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。截至2015年12月31日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則的所有守則條文。

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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載的規定準則之條款，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已確認，彼等於截至2015年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、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無贖回、出售或贖回任何本公司已上市證券。

審核委員會

審核委員會由本公司全體獨立非執行董事組成，即屈文洲先生、戴亦一先生及劉建漢先生。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2015年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表。

年報的刊發

本公司的2015年年報將適時寄發予本公司股東及刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.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，2016年3月31日

於本公告日期，本公司董事會包括：

執行董事：	黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生
獨立非執行董事：	戴亦一先生、屈文洲先生及劉建漢先生