

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的內容概不負責，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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Mingfa Group (International) Company Limited

明發集團（國際）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：846)

截至2016年12月31日止年度 之年度業績公告

表現摘要

本集團的2016年綜合收入約為人民幣5,089.7百萬元，較2015年增加67.4%。

本公司權益持有人應佔綜合利潤約為人民幣1,169.4百萬元，較2015年增加208.5%。

2016年每股基本及攤薄盈利約為人民幣19.2分，較2015年增加209.7%。

董事會不建議派付截至2016年12月31日止年度末期股息。

明發集團（國際）有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2016年12月31日止年度的綜合年度業績，連同截至2015年12月31日止年度的比較數字。綜合年度業績已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
收入	4	5,089,696	3,039,665
銷售成本		(3,942,243)	(2,153,374)
毛利		1,147,453	886,291
投資物業的公允值收益		295,157	537,243
衍生金融工具的公允值收益		—	2,432
其他收入及其他收益及虧損	9	(352,261)	(122,337)
銷售及市場推廣成本		(265,556)	(163,159)
一般及行政開支		(670,142)	(508,446)
經營利潤		154,651	632,024
融資收入	11	125,083	72,214
融資成本	11	—	—
融資收入 — 淨額	11	125,083	72,214
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		55,952	39,787
— 合營企業		488,961	(1,142)
		544,913	38,645
扣除所得稅前利潤	10	824,647	742,883
所得稅抵免／(開支)	12	349,510	(383,317)
年度利潤		1,174,157	359,566
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,169,435	379,042
非控股權益		4,722	(19,476)
		1,174,157	359,566
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)	14		
— 基本		19.2	6.2
— 攤薄		19.2	6.2

綜合其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
年度利潤	<u>1,174,157</u>	<u>359,566</u>
其他全面收益：		
其後可能會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	<u>7,132</u>	<u>10,687</u>
年度其他全面收益(扣除稅項)	<u>7,132</u>	<u>10,687</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,181,289</u></u>	<u><u>370,253</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	<u>1,176,567</u>	389,729
非控股權益	<u>4,722</u>	<u>(19,476)</u>
	<u><u>1,181,289</u></u>	<u><u>370,253</u></u>

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

		於12月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,784,249	1,381,426
投資物業		8,168,835	8,406,161
土地使用權		189,722	155,927
商譽		7,169	7,169
於聯營公司的投資		1,323,227	1,271,763
於合營企業的投資		1,948,223	1,451,101
遞延所得稅資產		304,823	418,335
可供出售金融資產		26,150	20,000
應收合營企業款項		264,254	246,275
其他應收款項	5	15,086	14,851
土地使用權預付款項或按金		2,848,526	2,828,957
		<u>16,880,264</u>	<u>16,201,965</u>
流動資產			
土地使用權		13,176,631	10,385,150
發展中物業		11,471,804	10,310,041
持有作銷售的已完成物業		9,601,913	6,470,029
存貨		44,582	15,069
貿易及其他應收賬款及預付款項	5	5,101,392	2,464,587
預繳所得稅		605,471	194,219
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		152,874	322,793
應收非控股權益款項		196,572	274,838
可供出售金融資產		—	256,720
受限制現金		1,382,867	3,076,314
現金及現金等價物		2,290,138	1,915,148
		<u>44,024,244</u>	<u>35,684,908</u>
資產總值		<u>60,904,508</u>	<u>51,886,873</u>

於12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
負債			
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	10,765,939	8,796,429
來自客戶的預付款項		14,802,354	6,719,306
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		4,152,014	2,278,611
應付非控股權益款項		668,680	554,479
應繳所得稅		1,120,994	2,416,943
借款	7	9,148,654	9,659,442
其他負債及費用撥備		65,089	65,797
		<u>40,723,724</u>	<u>30,491,007</u>
流動資產淨值		<u>3,300,520</u>	<u>5,193,901</u>
資產總額減流動負債		<u>20,180,784</u>	<u>21,395,866</u>
非流動負債			
遞延政府補助		1,611,659	1,450,553
借款	7	3,440,187	5,488,507
遞延所得稅負債		1,816,189	1,729,230
其他應付賬款	8	50,000	150,000
		<u>6,918,035</u>	<u>8,818,290</u>
負債總額		<u>47,641,759</u>	<u>39,309,297</u>
資產淨值		<u>13,262,749</u>	<u>12,577,576</u>

		於12月31日	
		2016年	2015年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(重列)
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	6	536,281	536,281
儲備		<u>11,906,236</u>	<u>10,938,053</u>
		12,442,517	11,474,334
非控股權益		<u>820,232</u>	<u>1,103,242</u>
權益總額		<u><u>13,262,749</u></u>	<u><u>12,577,576</u></u>

綜合財務報表附註

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,其直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Galaxy Earnest Limited。

除另有指明外,綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

2 主要會計政策概要

編製綜合財務報表應用的主要會計政策載列於下文。除另有指明外,該等政策已於兩個呈報年度貫徹應用。

(a) 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及可供出售金融資產的重估進行修訂。

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) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則-2016年1月1日生效

香港財務報告準則(修訂本)	2012年至2014年週期之年度改進
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表中使用權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體:應用綜合之例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目

(ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈但尚未生效及本集團並無提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則可能與本集團之財務報表相關。本集團目前擬於該等準則生效之日應用該等變動。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第12號(修訂本)「披露於其他實體之權益」 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第15號(修訂本)	客戶合約收益(澄清香港財務報告準則第15號) ²
香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進	香港會計準則第28號(修訂本)「於聯營公司及合營企業的投資」 ²
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性 ³
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ³
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之長期權益 ³
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號(修訂本)業務合併 ³
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第11號(修訂本)合營安排 ³
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港會計準則第12號(修訂本)所得稅 ³
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港會計準則第23號(修訂本)借貸成本 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義 ⁵
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大定義 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ⁶

¹ 於2017年1月1日或其後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效

³ 於2019年1月1日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於2020年1月1日或其後開始之年度期間生效

⁵ 就收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及收購生效

⁶ 該等修訂原定於2017年1月1日或之後開始期間生效。生效日期現已被遞延／移除。提早應用該等修訂仍獲准許。

3 上年度調整

出售8個物業的使用權予最終控股股東及其關係密切家庭成員

本集團訂立若干協議出售一間附屬公司發展的8個物業單位的使用權(即有權在無需轉移業權下使用)予本公司最終控股股東及其關係密切家庭成員,總代價為人民幣189,000,000元(含增值稅)。該等物業單位的賬面值總款額人民幣46,000,000元,其中人民幣42,500,000元及人民幣3,500,000元分別計入於2015年12月31日流動資產項下的「持有作銷售的已完成物業」及「土地使用權」。按金人民幣96,880,000元於2014年預先向該等買家收取,而餘下代價人民幣92,120,000元已於2015年12月31日收取。於2015年12月31日,該等總款額人民幣189,000,000元的現金收款(包括相關應付增值稅人民幣9,000,000元)於「貿易及其他應付賬款」入賬。

儘管該等物業單位的使用權已於2015年12月27日交付予買家及各買家已接管該8個物業單位,本集團並無於截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表確認該等銷售。

於截至2015年12月31日止年度的年報日期後,本集團已取得合資格中國律師的法律意見,確認相關合約乃正式簽署及簽立,因此,本集團認為該等交易已於2015年完成。為糾正該情況,本集團已採取以下的上年度調整:

	增加/(減少) 人民幣千元
收入	180,000
銷售成本	46,000
所得稅開支	53,492
土地使用權 — 即期	(3,500)
持有作銷售的已完成物業	(42,500)
貿易及其他應付賬款	(180,000)
應繳所得稅	53,492
	<u>180,000</u>

銷售42個物業的使用權予分包商

於2015年11月18日,本集團與一名分包商(「該分包商」)訂立若干協議(「2015年11月協議」),據此該分包商同意代表本集團清償本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(含增值稅)。為此,本集團同意向該分包商交付本集團一間附屬公司發展的42個物業單位的使用權。三方付款清償協議乃本集團、主承包商及分包商訂立。

根據2015年11月協議,該分包商指定兩名人士接管該等42個物業單位。

該等42個物業單位的賬面值總款額人民幣137,305,000元，其中人民幣126,581,000元及人民幣10,724,000元分別計入於2015年12月31日流動資產項下的「持有作銷售的已完成物業」及「土地使用權」。儘管42個物業單位的使用權已於2015年12月結束時交付，本集團並無於截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表確認該等銷售。

於截至2015年12月31日止年度的年報日期，本集團已取得合資格中國律師的法律意見，確認相關合約已正式簽署及簽立。因此，本集團認為，該等交易已完成及正式履行根據與主承包商及分包商訂立的協議的責任。為糾正該情況，本集團已採取以下的上年度調整：

	增加／(減少) 人民幣千元
收入	613,333
銷售成本	137,305
所得稅開支	203,588
土地使用權 — 即期	(10,724)
持有作銷售的已完成物業	(126,581)
貿易及其他應付賬款	(613,333)
應繳所得稅	<u>203,588</u>

基於上文所述，於2015年12月31日的收入、銷售成本、即期中國企業所得稅、即期土地增值稅、土地使用權、持有作銷售的已完成物業、貿易及其他應付賬款及應繳所得稅已相應重列。重列的詳情於下文披露。

於截至2015年12月31日止年度的綜合損益表：

	先前公布 人民幣千元	調整 人民幣千元	重列 人民幣千元
收入	2,246,332	793,333	3,039,665
銷售成本	(1,970,069)	(183,305)	(2,153,374)
毛利	276,263	610,028	886,291
經營溢利	21,996	610,028	632,024
扣除所得稅前利潤	132,855	610,028	742,883
所得稅開支	(126,237)	(257,080)	(383,317)
年度利潤			
— 本公司權益持有人應佔	26,094	352,948	379,042
年度全面收益總額			
— 本公司權益持有人應佔	<u>36,781</u>	<u>352,948</u>	<u>389,729</u>

於2015年12月31日的綜合財務狀況表：

	先前公布 人民幣千元	調整 人民幣千元	重列 人民幣千元
土地使用權 — 即期	10,399,374	(14,224)	10,385,150
持有作銷售的已完成物業	6,639,110	(169,081)	6,470,029
資產總值	52,070,178	(183,305)	51,886,873
貿易及其他應付賬款	(9,589,762)	793,333	(8,796,429)
應繳所得稅	(2,159,863)	(257,080)	(2,416,943)
流動負債總額	(31,027,260)	536,253	(30,491,007)
資產總值減流動負債	21,042,918	352,948	21,395,866
負債總額	(39,845,550)	536,253	(39,309,297)
資產淨值	12,224,628	352,948	12,577,576
保留盈利	<u>(9,228,537)</u>	<u>(352,948)</u>	<u>(9,581,485)</u>

基本及攤薄每股盈利影響：

	截至2015年 12月31日止年度 人民幣分
基本及攤薄每股盈利(如先前公布)	0.4
調整	5.8
基本及攤薄每股盈利(重列)	<u>6.2</u>

4 收入及分部資料

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，於年內並無活動。

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。

分部間收入於綜合時對銷。

本集團來自外部客戶的收入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、應繳所得稅及衍生金融工具。

(a) 分部資料

截至2016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	286,008	4,385,631	189,244	231,767	—	1,121	—	5,093,771
分部間收入	—	—	(4,075)	—	—	—	—	(4,075)
收入	<u>286,008</u>	<u>4,385,631</u>	<u>185,169</u>	<u>231,767</u>	<u>—</u>	<u>1,121</u>	<u>—</u>	<u>5,089,696</u>
經營利潤/(虧損)	<u>5,416</u>	<u>120,651</u>	<u>(21,886)</u>	<u>352,980</u>	<u>—</u>	<u>(302,510)</u>	<u>—</u>	<u>154,651</u>
融資收入 — 淨額								125,083
應佔聯營公司業績	(132)	625	—	56,182	—	(723)	—	55,952
應佔合營企業業績	488,961	—	—	—	—	—	—	488,961
扣除所得稅前利潤								824,647
所得稅抵免								349,510
年度利潤								<u>1,174,157</u>
其他分部資料								
資本及物業發展								
開支	565,793	5,379,164	418,784	100,319	—	15,769	—	6,479,829
折舊	7,319	36,557	36,301	2,071	—	127	—	82,375
土地使用權攤銷計入								
開支	—	6,439	—	—	—	76	—	6,515
投資物業的公允值								
收益	—	—	—	295,157	—	—	—	295,157

於2016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	12,484,156	45,801,700	2,687,937	12,777,647	—	11,542,828	(28,597,654)	56,696,614
聯營公司	148,241	46,038	—	973,353	—	155,595	—	1,323,227
合營企業	1,948,223	—	—	—	—	—	—	1,948,223
	<u>14,580,620</u>	<u>45,847,738</u>	<u>2,687,937</u>	<u>13,751,000</u>	<u>—</u>	<u>11,698,423</u>	<u>(28,597,654)</u>	<u>59,968,064</u>
未分配：								
遞延所得稅資產								304,823
預繳所得稅								605,471
可供出售金融資產								26,150
資產總值								<u>60,904,508</u>
分部負債	<u>11,765,616</u>	<u>25,213,483</u>	<u>926,543</u>	<u>7,915,158</u>	<u>—</u>	<u>14,892,589</u>	<u>(28,597,654)</u>	32,115,735
未分配：								
遞延所得稅負債								1,816,189
借款								12,588,841
應繳所得稅								1,120,994
負債總額								<u>47,641,759</u>

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 (重列)	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 (重列)
分部收入總額	229,435	2,018,056	157,853	262,337	374,732	—	—	3,042,413
分部間收入	—	—	(2,748)	—	—	—	—	(2,748)
收入	<u>229,435</u>	<u>2,018,056</u>	<u>155,105</u>	<u>262,337</u>	<u>374,732</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,039,665</u>
經營利潤/(虧損)	<u>18,307</u>	<u>292,930</u>	<u>(41,028)</u>	<u>614,972</u>	<u>13,082</u>	<u>(266,239)</u>	<u>—</u>	632,024
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								742,883
所得稅開支								(383,317)
年度利潤								<u>359,566</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 (重列)	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 (重列)
分部資產	16,350,782	43,615,765	2,206,109	9,569,589	874,132	9,733,522	(34,075,164)	48,274,735
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>43,665,666</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>	50,997,599
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>51,886,873</u>
分部負債	<u>10,136,261</u>	<u>30,335,083</u>	<u>271,112</u>	<u>603,958</u>	<u>843,618</u>	<u>11,900,307</u>	<u>(34,075,164)</u>	20,015,175
未分配：								
遞延所得稅負債								1,729,230
借款								15,147,949
應繳所得稅								2,416,943
負債總額								<u>39,309,297</u>

(b) 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
銷售物業		
— 商用	286,008	229,435
— 住宅	4,385,631	2,018,056
	<u>4,671,639</u>	<u>2,247,491</u>
酒店經營收入	185,169	155,105
租金收入		
— 來自投資物業	156,274	214,216
— 其他	30,764	8,865
物業管理費收入	44,729	39,256
物業建設收入	—	374,732
雜項收入	1,121	—
	<u>5,089,696</u>	<u>3,039,665</u>

5 貿易及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收賬款	424,359	653,114
減：貿易應收賬款減值撥備 (附註(b))	(50,684)	(50,684)
貿易應收賬款 — 淨額 (附註(a))	373,675	602,430
動遷成本的按金	2,889	2,538
收購土地之按金	635,990	18,050
預付非控股權益集團公司的墊款 (附註(c))	1,238,976	10,000
預付其他方的墊款 (附註(d))	562,705	605,766
有關出售一間合營企業之應收款項 (附註(f))	—	204,479
其他應收賬款 (附註(g))	446,114	332,974
政府補貼應收款項	213,946	—
佣金的預付款項	135,557	109,595
建築成本的預付款項	1,067,686	158,276
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	438,631	435,330
雜項	309	—
	5,116,478	2,479,438
減：其他應收賬款的非即期部分 (附註(e))	(15,086)	(14,851)
即期部分	5,101,392	2,464,587

於2016年及2015年12月31日，貿易應收賬款、動遷成本及收購土地的按金、預付非控股權益集團公司及其他方的墊款、有關出售合營企業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、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、租賃協議及建造協議的條款收取。

於年末，本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90日內	54,376	363,030
90日以上及1年內	110,832	86,997
1年以上及2年內	143,640	124,227
2年以上	64,827	28,176
	373,675	602,430

於年末，本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據到期日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
未逾期亦未減值	—	587,297
90日內	54,376	4,874
90日以上及1年內	110,832	10,259
1年至2年內	143,640	—
2年以上	64,827	—
	<u>373,675</u>	<u>602,430</u>

於2016年12月31日，人民幣50,684,000元(2015年：人民幣50,684,000元)的貿易應收賬款被視為已減值。該應收賬款的賬齡超過1年。

(b) 貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	50,684	50,737
應收賬款減值撥備	—	7,024
於年內註銷為不可收回的應收賬款	—	(7,077)
	<u>50,684</u>	<u>50,684</u>

- (c) 該款項指預付予非控股權益的集團公司的墊款，其從事物業發展業務及與本集團擁有長久的業務關係。該結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。
- (d) 金額為無抵押、按年利率4.35%計息及於催繳時償還。
- (e) 非即期其他應收賬款計入銷售納入物業、廠房及設備的樓宇的未結付所得款項，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。
- (f) 於2015年12月31日，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。
- (g) 該金額主要包括為本集團租戶及客戶支付的一般及行政開支，以及物業發展行業有關政府機關要求的可退還工人薪酬保障基金。

6 股本

	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：			
於2015年1月1日、2015年12月31日 及2016年12月31日	<u>12,000,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	
已發行及繳足：			
於2015年1月1日、2015年12月31日 及2016年12月31日	<u>6,093,451,026</u>	<u>609,345,103</u>	<u>536,280,877</u>

7 借款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	8,255,270	8,509,368
優先票據及債券	1,124,834	674,539
其他借款 — 有抵押	100,000	2,805,360
	<u>9,480,104</u>	<u>11,989,267</u>
減：須於一年內償還的款項	<u>(6,039,917)</u>	<u>(6,500,760)</u>
	<u>3,440,187</u>	<u>5,488,507</u>
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	1,915,037	2,858,682
其他借款 — 有擔保及抵押	1,193,700	200,000
其他借款 — 無抵押	—	100,000
長期借款的即期部分	6,039,917	6,500,760
	<u>9,148,654</u>	<u>9,659,442</u>

8 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
貿易應付賬款 (附註(a))	7,350,749	5,941,225
其他應付賬款 (附註(b))	3,321,934	2,665,335
其他應繳稅項	<u>143,256</u>	<u>339,869</u>
	10,815,939	8,946,429
減：其他應收賬款的非即期部分 (附註(b)(i))	<u>(50,000)</u>	<u>(150,000)</u>
即期部分	<u><u>10,765,939</u></u>	<u><u>8,796,429</u></u>

附註：

(a) 基於發票日期於年末時的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
90日內	3,563,316	5,494,410
90日以上及一年內	1,441,566	446,815
1年以上	<u>2,345,867</u>	<u>—</u>
	<u><u>7,350,749</u></u>	<u><u>5,941,225</u></u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
承包商的按金及墊款	545,732	129,188
收取投資物業租戶的按金	52,574	59,314
就購買物業收取客戶的按金	1,173,168	153,123
來自聯營公司股東的墊款 (附註(i))	214,969	366,333
來自其他方的墊款 (附註(ii))	582,668	1,460,282
收購一間合營企業的應付代價	—	50,000
收購附屬公司的應付代價	161,133	101,768
應付共同經營方的款項	42,598	43,960
出售一間附屬公司所收代價	91,200	—
財務擔保協議產生的虧損撥備 (附註9(d))	89,136	—
雜項 (附註(iii))	368,756	301,367
	<u>3,321,934</u>	<u>2,665,335</u>

附註：

- (i) 於2016年12月31日，除來自聯營公司股東的墊款人民幣167,052,000元(2015年：人民幣366,333,000元)的即期部份為無抵押，按年利率10%(2015年：介乎5.4%至10%)計息及於提取日期1.5年後償還外，餘下結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。

來自聯營公司股東的墊款的非即期部份為非貿易性質、無抵押，按年利率10%(2015年：10%)計息及於提取日期2年後償還。

- (ii) 於2016年12月31日，除來自其他方的墊款人民幣478,594,000元為無抵押，按年利率4.35%計息及於催繳時償還外，餘下結餘為有抵押、按年利率12%計息及於催繳時償還。

於2015年12月31日，除來自其他方的墊款人民幣210,582,000元為無抵押，按年利率4.35%計息及於催繳時償還，以及除來自其他方的墊款人民幣97,833,000元為有抵押，按年利率12%計息及於催繳時償還外，餘下結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。

- (iii) 該款項主要包括應計一般及行政開支、薪金及營運開支。

9 其他收入及其他收益及虧損

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
政府補助 (附註(a))	4,318	2,248
補償收入 (附註(b))	—	13,538
出售物業、廠房及設備淨虧損	(716)	—
淨匯兌虧損 (附註(c))	(265,215)	(208,632)
有關擔保協議的財務擔保虧損撥備 (附註(d))	(89,136)	—
出售附屬公司股權之收益淨額	—	50,399
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
雜項	(1,512)	4,910
	<u>(352,261)</u>	<u>(122,337)</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損益表的由不同地方政府機關給予若干附屬公司的其他補貼收入。政府機關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機關按情況批准，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2015年向賣方收取補償總額人民幣13,538,000元。該補償為本集團於2010年1月收購項目公司100%股權惟因賣方延遲轉移該項目公司，按買賣協議需支付的逾期利息。

- (c) 匯兌差額主要來自附註7所載以美元計值的優先票據及債券。

- (d) 本集團一間附屬公司就擔保協議訂立的三份融資擔保合約產生虧損撥備分別為人民幣34,990,000元、人民幣26,546,000元及人民幣27,600,000元。

10 扣除所得稅前利潤

扣除所得稅前利潤經扣除以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	306,256	232,754
核數師酬金	4,800	4,250
慈善捐款	3,081	10,873
壞賬撇銷	85,091	—
折舊	82,375	71,080
土地使用權攤銷	6,515	6,618
已售物業成本	3,556,055	1,358,121
物業建設成本	—	340,665
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	160,164	105,279
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	85,619	72,218
土地及樓宇的經營租賃開支	37,481	55,855
應收賬款減值撥備	1	7,024
酒店營運開支	108,266	136,278
商譽減值	—	3
延誤交付物業撥備	27,131	60,877

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資及薪金	261,524	190,858
退休金成本 — 界定供款計劃	26,564	23,275
其他津貼及福利	18,168	18,621

(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。

11 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款及向一名關連方貸款的利息收入	<u>125,083</u>	<u>72,214</u>
銀行借款的利息開支	(803,671)	(734,758)
其他借款及其他方墊款的利息開支	(132,344)	(257,571)
優先票據及債券的利息開支	(94,583)	(87,546)
減：資本化利息	<u>1,030,598</u>	<u>1,079,875</u>
融資成本	<u>—</u>	<u>—</u>
融資收入淨額	<u><u>125,083</u></u>	<u><u>72,214</u></u>

12 所得稅(抵免)/開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	155,548	299,592
— 中國土地增值稅		
— 本年度	258,922	33,409
— 就上年度超額撥備(附註)	<u>(964,451)</u>	<u>—</u>
	<u>(549,981)</u>	<u>333,001</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	130,693	45,965
— 中國預扣所得稅	<u>69,778</u>	<u>4,351</u>
	<u>200,471</u>	<u>50,316</u>
	<u><u>(349,510)</u></u>	<u><u>383,317</u></u>

附註：

過往年度承前的若干附屬公司的中國土地增值稅撥備的一部份，在相關稅務機關確認向附屬公司徵收的中國土地增值稅最終款額後於年內撥回。

香港利得稅

由於本集團於截至2016年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2015年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

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%(2015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。

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。

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。

13 股息

並無宣派中期股息及董事會不建議宣派截至2016年12月31日止年度之任何末期股息(2015年：無)。

14 每股盈利

基本及攤薄

截至2016年及2015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。

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。截至2015年12月31日止年度，本公司擁有一類具潛在攤薄作用的普通股：認股權證。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。

鑒於在2016年並無任何有攤薄性的購股權及其他有潛在攤薄影響的股份，以及本公司的股份暫停於聯交所買賣，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年 (重列)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,169,435</u>	<u>379,042</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,093,451</u>	<u>6,093,451</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	<u>19.2</u>	<u>6.2</u>

本公司截至2016年12月31日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄

有保留意見

吾等認為，除本報告「有保留意見的基礎」一節所述事宜的可能影響外，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港財務報告準則真實及公允地反映了貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

有保留意見的基礎

於2014年12月20日，貴集團與貴公司最終控股股東的親屬（「買方」）訂立股權出售協議，以代價人民幣663,000,000元（「代價」）出售一間附屬公司（「該附屬公司」）的51%股權。出售後，該附屬公司將成為合營企業。於2014年12月31日，經已收到代價的首期付款人民幣32,689,000元。代價的進一步部分付款已於截至2015年12月31日止年度收到。於2015年1月10日，貴集團已向買方交付該附屬公司的若干法律文件及印章，包括公司執照、公司印章、合約印章及財務印章等（「法律文件及印章」）。中華人民共和國（「中國」）的實益擁有人或控制方有權持有法律文件及印章以簽立合約及協議為普遍慣例。

於2016年9月，貴集團訂立於2014年12月簽署的股權出售協議的註銷協議，以終止建議出售貴集團於該附屬公司的51%股權。買方於2016年10月交還法律文件及印章予貴公司。

於編製2015年綜合財務報表時，貴公司董事釐定出售貴集團於該附屬公司的51%股權並未完成，因此，貴公司並未轉讓及變更該附屬公司於中國工商行政管理局登記冊的法定權有權。彼等亦總結，貴集團保留該附屬公司的控制權，原因為儘管法律文件及印章已交予買方，惟貴集團有權對該附屬公司作出關鍵的營運及財務決策。

於吾等審核貴集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表（「**2016年綜合財務報表**」）時，貴公司董事未能就交付法律文件及印章予買方向吾等提供令人信納的解釋及合適的文件證據，以確證彼等有關貴集團有權對該附屬公司作出關鍵的營運及財務決策及出售貴集團於該附屬公司的51%權益於2015年12月31日仍未完成的聲明。並無其他吾等可進行的審核程序以令吾等信納於貴集團的2015年綜合財務報表將該附屬公司綜合入賬及不確認出售貴集團於該附屬公司的51% 股權是否合適。

前核數師已對貴集團的2015年綜合財務報表的審核意見作出免責聲明，原因是其審核工作範圍的限制，包括於貴集團的2015年綜合財務報表將該附屬公司綜合入賬及不確認出售貴集團於該附屬公司的51% 股權是否合適。

就於截至2015年12月31日止年度出售貴集團於該附屬公司51%股權入賬而作出任何調整（如需要），將會對截至2016年12月31日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表及構成綜合現金流量表的項目及其於2016年綜合財務報表的相關披露帶來相關影響。吾等於2016年綜合財務報表的審核意見亦已就該等未解決事宜對相關的2016年數字及2015年數字於2016年綜合財務報表的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表及相關披露是否兼容的可能影響作出修訂。

吾等根據香港會計師公會頒布的香港審計準則（「**香港審計準則**」）進行審核。吾等根據該等準則的責任於吾等的報告內「核數師對綜合財務報表審計責任」一節進一步描述。吾等根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」（「**守則**」）獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等已獲得的審核證據屬足夠及合適，以為吾等的有保留意見提供依據。

強調事宜

吾等注意到列載管理層提供的過往年度調整詳情的綜合財務報表附註3。

業績

於2016年，本集團的綜合收入約為人民幣50.897億元(2015年：約人民幣30.397億元)，較2015年增加67.4%。於2016年，綜合年度利潤及本公司權益持有人應佔利潤分別約為人民幣11.742億元及人民幣11.694億元(2015年：分別約人民幣3.596億元及人民幣3.790億元)，分別較2015年增加226.5%及208.5%。2016年的每股基本及攤薄盈利為人民幣19.2分(2015年：每股人民幣6.2分)，較2015年增加約209.7%。

董事會不建議派付截至2016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有利支持下，2016年，整體房地產市場的交易價值及總建築面積較2015年大幅增長34.8%及22.5%，主要乃由於2016年首三季去庫存所致。為避免物業市場過熱，於2016年第四季出台若干緊縮措施，例如限購或限貸。就平均銷售價(「平均售價」)及交易量而言房地產變得更為穩定。

業務回顧

銷售及盈利

於2016年，本集團收入約為人民幣50.897億元(2015年：約人民幣30.397億元)，較2015年增加67.4%。2016年收入增加主要由於已交付總建築面積由2015年的278,255平方米增加至2016年的674,347平方米。

於2016年，本集團的毛利約為人民幣11.475億元，較2015年增加29.5%(2015年：約人民幣8.863億元)。增加的原因為收入由2015年約人民幣30.397億元增加至2016年約人民幣50.897億元。

本集團年度利潤由2015年約人民幣3.596億元增加226.5%至2016年約人民幣11.742億元。

本公司權益持有人應佔利潤由2015年約人民幣3.790億元增加至2016年約人民幣11.694億元，較2015年增加約人民幣7.904億元或208.5%。該增加的主要原因為2016年交付的總建築面積及確認的收入較2015年增加所致。

於2016年，本集團銷售成本約為人民幣39.422億元，較2015年增加83.1% (2015年：約人民幣21.534億元)。銷售成本隨收入增加而增加。

於2016年，本集團計入銷售成本的平均物業成本約為每平方米人民幣5,273.3元，較2015年微降0.8% (2015年：計入銷售成本的平均物業成本為每平方米人民幣5,313.9元)。

於2016年，本集團銷售及交付合計總建築面積約674,347平方米，較2015年增加142.3% (2015年：約278,255平方米)。該增加乃由於在2016年新近落成的北京明發商業廣場及南京明發新城金融大廈交付更多物業所致。

於回顧年度內，本集團交付物業的平均售價為每平方米人民幣6,927.7元，較2015年減少14.2% (2015年：每平方米人民幣8,077.1元)。該減少乃主要由於2016年交付的廈門高價別墅減少所致。

於回顧年度內，本集團錄得合約銷售額約人民幣140.047億元，總建築面積為1,751,699平方米 (2015年：約為人民幣52.325億元及總建築面積630,415平方米)。

本集團於2016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 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (每平方米人民幣元)	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
淮安明發商業廣場	40,081.0	33,422.5	13,285.6	9,797.1	3,016.9	3,411.5
南京明發城市廣場	106,565.3	77,023.4	12,085.1	7,280.2	8,817.9	10,579.9
南京明發濱江新城	33,634.2	112,738.7	4,020.5	10,331.6	8,365.7	10,912.0
南京明發珍珠泉度假村	217,843.7	57,978.2	11,587.8	2,951.4	18,799.4	19,644.0
瀋陽明發錦繡華城	53,542.5	63,113.9	13,910.4	14,588.9	3,849.1	4,326.2
泰州明發城市綜合體	518,838.2	344,847.6	112,559.8	89,947.2	4,609.4	3,833.9
無錫明發國際新城	380,147.8	363,528.8	63,414.9	64,118.0	5,994.6	5,669.7
廈門明發商業廣場	43,496.4	19,858.7	2,617.4	657.0	16,618.2	30,226.4
廈門明發海灣度假村	15,986.1	826,336.0	819.4	17,205.0	19,509.5	48,028.8
廈門明發半島祥灣	156,748.7	63,216.3	11,868.6	5,424.7	13,207.0	11,653.5
揚州明發江灣城	369,297.5	111,053.4	65,005.0	17,415.4	5,681.1	6,376.7
鎮江錦繡銀山	146,267.2	87,871.8	33,846.5	23,538.1	4,321.5	3,733.2
北京明發商業廣場	1,172,221.2	不適用	67,296.8	不適用	17,418.7	不適用
金寨明發城市廣場	194,420.9	不適用	51,340.2	不適用	3,786.9	不適用
上海明發商業廣場	99,196.5	不適用	8,767.1	不適用	11,314.6	不適用
南京明發新城金融大廈	347,820.2	不適用	40,349.5	不適用	8,620.2	不適用
長沙明發商業廣場	178,287.8	不適用	47,121.7	不適用	3,783.6	不適用
泉州明發華昌城	156,220.5	不適用	39,279.7	不適用	3,977.1	不適用
平涼明發歐洲城	138,059.8	不適用	29,482.3	不適用	4,682.8	不適用
漳州龍海明發廣場	218,410.1	不適用	36,068.3	不適用	6,055.5	不適用
其他	84,552.8	86,501.7	9,620.0	15,000.6	8,789.3	不適用
總計	4,671,638.5	2,247,491.2	674,346.6	278,255.2	6,927.7	8,077.1

預售物業

於2016年12月31日，已預售但未交付予買方的應佔總建築面積為1,794,283平方米(2015年：738,366平方米)。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)
長沙	長沙明發商業廣場	100%	56,510
廣安	廣安明發商業廣場	100%	38,829
合肥	合肥明發商業廣場	100%	20,229
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	571
淮安	淮安明發商業廣場	100%	9,563
惠州	惠州明發高榜新城	80%	19,156
金寨	金寨明發城市廣場	100%	218,763
南京	南京明發濱江新城	100%	4,715
南京	南京明發城市廣場	100%	5,084
南京	南京明發珍珠泉度假村	100%	10,593
南京	南京明發悅景園	100%	16,037
南京	南京明發珠江國際	100%	17,429
南京	南京明發雲庭	40%	19,179
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
南京	南京夢幻家	51%	46,611
南京	南京榮里	51%	73,348
南京	南京明發香山郡	100%	109,313
南京	南京明發新城金融大廈	100%	182,198
平涼	平涼明發歐洲城	60%	30,695
泉州	泉州明發華昌城	100%	23,305
淄博	山東淄博世界貿易中心	100%	80,143
上海	上海明發商業廣場	100%	7,937
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	58,022
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	47,525
天津	天津濱海明發商業廣場	100%	27,788
烏江	烏江明發江灣新城	100%	420,008
無錫	無錫明發商業廣場	70%	2,446
無錫	無錫明發國際新城	100%	61,183
廈門	廈門明發國際新城	100%	579
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	2,236
廈門	廈門明發海灣度假村	100%	2,815
廈門	廈門明發商業廣場	70%	15,596
廈門	廈門明豐城	100%	16,093

城市	物業	本集團權益	應佔預售
			總建築面積 (平方米)
揚州	揚州明發商業廣場	100%	7,047
揚州	揚州明發江灣城	100%	28,940
漳州	漳州明發商業廣場	100%	7,143
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	49,336
鎮江	鎮江明發新錦苑城	100%	3,747
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	<u>23,024</u>
總計			<u><u>1,794,283</u></u>

土地儲備概要

於2016年12月31日，本集團應佔土地儲備增長19.0%至約18.2百萬平方米（2015年：約15.3百萬平方米），合共包括77個項目（2015年：63個項目）。

	項目數目	應佔總建築面積
		(百萬平方米)
已完成項目	19	1.5
發展中項目	36	11.3
未來發展項目	<u>22</u>	<u>5.4</u>
總計	<u><u>77</u></u>	<u><u>18.2</u></u>

下表概述本集團於2016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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	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	450	100%	450
廈門明發家庭	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	1,439	100%	1,439
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅/商用	已完成	18,697	13,972	100%	13,972
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	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連前路南側	2002年2月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	26,016	6,730	100%	6,730
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	27,015	70%	18,911
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	15,240	100%	15,240
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	68,687	100%	68,687
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	112,186	100%	112,186
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	2011年12月	住宅/商用/ 酒店	已完成	216,643	437,297	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	189,178	100%	189,178
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	226,435	100%	226,435
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	70,738	100%	70,738
洪瀾明發商業中心	位於福建省南安市洪瀾區	2012年6月	住宅/商用	已完成	27,065	11,982	100%	11,982
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	16,503	100%	16,503
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	242,656	100%	242,656
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡區五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	138,293	100%	138,293
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	31,008	100%	31,008
小計					2,758,762	1,626,157		1,486,864

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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	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)								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2019年12月	住宅/商用/酒店	總建築面積171,952平方米已於2016年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積232,726平方米將於2019年12月完成	296,702	258,941	100%	258,941
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2020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	2019年12月	住宅/商用	總建築面積280,040平方米已於2014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2018年12月完成	61,222	210,348	100%	210,348
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	2019年12月	住宅/商用	總建築面積452,834平方米已於2014年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積96,727平方米將於2018年12月完成	258,297	186,488	100%	186,488
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	2019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2019年12月完成	158,238	79,926	100%	79,926
泰州明發國際商業廣場(一期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年12月	住宅/商用	總建築面積304,293平方米已於2015年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積427,007平方米將於2020年12月完成	292,487	492,101	100%	492,101
泰州明發國際商業廣場(二期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年10月	住宅/工業	總建築面積23,671平方米已於2016年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積284,183平方米將於2020年10月完成	237,075	322,150	100%	322,150
漳州龍海明發廣場(2011G17, 2011G18一期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2019年12月	住宅/商用	總建築面積39,734平方米已於2016年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積244,449平方米將於2019年12月完成	78,622	241,694	100%	241,694
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2018年12月	住宅/商用	總建築面積81,371平方米已於2016年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積112,502平方米將於2018年12月完成	45,414	112,640	100%	112,640
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	2019年12月	商用	總建築面積39,459平方米已於2016年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積121,079平方米將於2020年12月完成	53,779	160,538	100%	160,538
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	2020年12月	住宅	約60%的建設工程已完成	117,594	219,121	60%	131,473
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	2019年12月	住宅/商用	總建築面積120,510平方米已於2016年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積240,437平方米將於2019年12月完成	59,042	360,947	100%	360,947
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	2020年12月	住宅/商用	總建築面積74,461平方米已於2016年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積843,189平方米將於2020年12月完成	285,594	881,715	100%	881,715
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西站	2020年12月	住宅	約30%的建設工程已完成	332,335	708,157	80%	566,526

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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
南京明發雲庭	位於江蘇省南京市江浦路沿山路以南	2017年9月	住宅	約90%的建設工程已完成	32,787	80,437	40%	32,175
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南，蔡蓓路東側	2019年12月	住宅	約90%的建設工程已完成	115,876	255,361	100%	255,361
南京明發珠江國際(G11)	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9月	住宅	約90%的建設工程已完成	8,586	30,611	100%	30,611
金寨明發城市廣場 (G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2017年9月	住宅/商用	總建築面積99,145平方米已於2016年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積255,744平方米將於2017年9月完成	105,504	354,889	100%	354,889
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	2021年12月	商用	約30%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	2019年12月	商用/寫字樓	約30%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	2019年12月	住宅	約40%的建設工程已完成	132,937	255,551	51%	130,331
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花台經濟開發區	2018年7月	住宅	約40%的建設工程已完成	58,914	154,394	51%	78,741
烏江明發江灣新城(一期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2019年12月	住宅/商用	約40%的建設工程已完成	298,289	709,903	100%	709,903
烏江明發江灣新城(二期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅/商用	約30%的建築工程已完成	489,567	1,395,484	100%	1,395,484
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2021年12月	住宅/商用	約50%的建設工程已完成	276,120	787,220	100%	787,220
廣安明發商業廣場 (GC 2013-45地塊)	位於四川省廣安Bridge Group	2020年12月	住宅/商用	約40%的建築工程已完成	76,153	382,692	100%	382,692
鎮江明發新錦苑城	位於丹陽市丹北鎮新路東	2018年1月	住宅/商用	約80%的建築工程已完成	14,287	27,347	100%	27,347
深圳明發光明軒	位於深圳光明新區田寮玉律片區	2018年12月	商用	約50%的建築工程已完成	4,109	12,320	100%	12,320
南京明發悅景園(G07)	位於浦口區沿山大道以南，南工大東側	2018年10月	商用	約80%的建築工程已完成	31,455	89,947	100%	89,947
金寨明發城市廣場 (D地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2017年12月	住宅/商用	約80%的建築工程已完成	62,885	128,253	100%	128,253
金寨明發城市廣場 (E、F地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2018年6月	住宅/商用	約70%的建築工程已完成	203,406	464,274	100%	464,274
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄博張店區人民路北側、上海路東側	2021年12月	住宅/商用	約40%的建築工程已完成	147,371	618,958	100%	618,958
中澳城大廈	位於福建省廈門翔安區南	2019年12月	商用	約35%的建築工程已完成	11,870	98,104	51%	50,033
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2018年7月	商用	約60%的建設工程已完成	19,190	122,737	100%	122,373
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義經濟開發區	2021年12月	住宅/商用	約60%的建築工程已完成	154,024	462,072	100%	462,072
漳州龍海明發廣場(2011G15、 2012G15二期)	位於福建省漳州龍海榜山鎮科坑村	2021年6月	住宅	約30%的建築工程已完成	63,127	189,381	100%	189,381
小計					4,981,709	11,822,603		11,295,753

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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	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 (附註3)								
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	2020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	2020年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2020年6月	商用	空置	13,710	32,905	100%	32,905
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2020年6月	商用	空置	16,110	38,663	100%	38,663
瀋陽明發金廊置業有限公司財富中心	位於遼寧省瀋陽市和平區青年大街	2020年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
金寨明發城市廣場 (AC地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2019年12月	住宅/商用	空置	111,142	162,164	100%	162,164
烏江明發江灣新城 (三期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2020年12月	住宅/商用	空置	613,287	1,665,440	100%	1,665,440
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義經濟開發區	2020年6月	住宅/商用	空置	119,154	238,308	100%	238,308
Mingfa Mingjue Town	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2019年12月	住宅/商用	空置	101,504	171,950	100%	171,950
南京浦口的新項目 (G22)	位於江蘇省南京浦口區江浦街道蒲珠路	2020年12月	商用	空置	26,530	66,325	100%	66,325
小計					2,420,125	3,905,803		3,233,628
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業 (附註4)								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀨鎮溪霞村	2022年12月	住宅/商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
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	2019年12月	住宅/商用	空置	76,363	305,452	100%	305,452
漳州龍海明發廣場 (2011G16、2012G13、2012G14) (三期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2022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	2019年12月	住宅	空置	72,280	79,508	100%	79,508
瀋陽明發綜合科技園	位於遼寧省於洪區造化街	2020年12月	住宅	空置	235,526	423,948	100%	423,948
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	空置	109,452	240,794	100%	240,794
位於南京浦口的新項目 G30	位於浦口區南工大以北，沿山大道以南	2020年6月	商用	空置	32,843	59,117	100%	59,117
位於南京浦口的新項目 2014GY04、2016GY020	位於江蘇省南京浦口區海峽兩岸科技工業園區	2020年2月	工業	空置	119,564	95,652	100%	95,652
位於南京浦口的新項目 G20	位於江蘇省南京高新技術產業開發區軟件服務中心	2020年6月	商用	空置	62,015	446,246	80%	356,997
位於南京浦口的新項目 G42	位於江蘇省南京沿高新技術產業開發區的街道	2022年11月	商用	空置	27,428	82,283	40%	32,913
南京明發龍威建築科技有限公司	位於江蘇省南京高新技術產業開發區	2020年12月	工業	空置	88,780	32,965	55%	18,131
Mingfa North Station New Town	位於來安縣汊河鎮長江西路	2020年1月	住宅/商用	空置	65,335	163,337	70%	114,336
小計					1,017,559	2,337,164		2,134,709
總土地儲備					11,178,154	19,691,727		18,150,954

附註：

1. 已完成物業指已於2016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2016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

下表概述本集團於2016年12月31日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	111,496	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	35,619	3至9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8至15年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
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%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及 塘頭村	商用	4,687	15至20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與 碭山路交匯處東北角	商用	140,809	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	2,355	5年	100%

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
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	55,884	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	4,907	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	2,511	3年	100%
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商用	9,520	3-10年	100%
總計			<u>860,900</u>		

將於2017年完成的物業

下表為本集團預期將於2017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1,273,178平方米(包括於2016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／	本集團應佔
			租賃的 總建築面積 (平方米)	的物業權益 百分比
泰州明發城市綜合體	2017年6月	住宅	78,662	100%
無錫明發國際新城	2017年6月	住宅／商用	67,104	100%
南京明發雲庭	2017年9月	住宅／商用	80,437	40%
南京明發新城金融大廈	2017年12月	辦公室／商用	178,037	100%

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	2017年1月	住宅／商用／酒 店	74,293	100%
南京明發香山郡	2017年5月	住宅	244,877	100%
南京榮里	2017年12月	住宅	108,382	51%
揚州明發江灣城	2017年3月	住宅／商用	37,834	100%
金寨明發商業廣場	2017年12月	住宅／商用	372,941	100%
南京明發珠江國際	2017年9月	住宅／商用	30,611	100%
總計			<u>1,273,178</u>	

收購框架協議

2016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11項未完成諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。所有諒解備忘錄於2014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)
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)

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
南京軟件園啟動區項目	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	<u>666,670</u>	<u>1,333,340</u>	(8)
總計			<u>8,152,837</u>	<u>20,979,610</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。該等土地分別位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購一幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購兩幅土地。該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，本集團已收購五幅土地。該等土地的其中一幅位於馬廠中溝西側及環港大道南側，另一幅位於泰州環港大道南側及刁東中溝東側。總土地面積及總建築面積分別約為529,526平方米及約832,637平方米。

- (5) 根據2011年9月23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側。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2013年4月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購47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1,401,143平方米及約3,770,826.5平方米。
- (8) 根據2014年12月17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

展望2017年，中國的房地產市場預期會因收緊購買及按揭借款的政策而於2016年降溫。堅定地緊貼審慎及多元化的增長，本集團將繼續其平衡物業組合及優化地區分布的戰略。

於2017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。2015年至2016年，本集團的土地儲備有所增長，增加19.0%至總建築面積18.2百萬平方米，預期此數量足以應付未來六至七年之增長。此外，有賴「大江北」策略，南京及烏江房地產市場在2016年經歷最興旺的一年，本集團於該等地區的表現尤其突出。展望未來，本集團繼續專注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。

財務審閱與分析

截至2016年12月31日止年度，本集團產生收入約人民幣50.897億元（2015年：約人民幣30.397億元），較2015年增加67.4%。2016年收入增加主要由於已交付總建築面積由2015年的278,255平方米增加至2016年的674,347平方米。各分部收入情況分析如下：

截至12月31日止 年度	物業投資						總計 (人民幣百萬元)	百分比 增加/(減少)
	商用物業 (人民幣百萬元)	住宅物業 (人民幣百萬元)	物業投資 及管理收入 (人民幣百萬元)	酒店 (人民幣百萬元)	物業建設 (人民幣百萬元)	其他 (人民幣百萬元)		
2016年	286.0	4,385.6	231.8	185.2	—	1.1	5,089.7	67.4%
2015年	229.4	2,018.1	262.3	155.1	374.7	—	3,039.7	(19.9%)

物業收入佔本集團總收入的91.8%。商用物業分部收入增加24.7%。2016年的住宅物業分部收入較2015年增加117.3%，此乃由於更多新項目的物業（例如北京明發商業廣場、南京明發新城金融大廈等）已於2016年完成後交付予買家所致。

物業投資及管理收入分部減少11.6%。

酒店分部收入由2015年約人民幣1.551億元增加至2016年約人民幣1.852億元，增幅為19.4%。此增長主要由於在2016年於廈門開設新酒店所致。

由於名為TongDa的項目於2015年完工，因此2016年並無錄得物業建設分部收入。

本集團毛利增加與收入增加一致。於2016年約為人民幣11.475億元，較2015年（2015年：約人民幣8.863億元）增加29.5%。

本集團年度利潤由2015年約人民幣3.596億元增加226.5%至2016年約人民幣11.742億元。

本公司權益持有人應佔利潤由2015年約人民幣3.790億元增加至2016年約人民幣11.694億元，較2015年增加約人民幣7.904億元或208.5%。該增加的主要原因為2016年交付的總建築面積及確認的收入較2015年增加所致。

2016年本集團銷售成本約為人民幣39.422億元，較2015年（2015年：約人民幣21.534億元）增加83.1%。銷售成本隨收入增加而增加。

於2016年，本集團計入銷售成本的平均物業成本約為每平方米人民幣5,273.3元，較2015年微降0.8%（2015年：計入銷售成本的平均物業成本約為每平方米人民幣5,313.9元）。

投資物業的公允值收益減少45.0%至約人民幣2.952億元（2015年：約人民幣5.372億元）。投資物業公允值收益減少主要乃由於在2016年分類為投資物業的新物業減少所致。

其他虧損由2015年約人民幣1.223億元增加187.8%至2016年約人民幣3.523億元。其他虧損增加乃由於人民幣於2016年貶值導致額外滙兌虧損及融資擔保合約虧損新撥備所致。

本集團於2016年的出售、一般及行政開支約為人民幣9.357億元，較2015年增加39.3% (2015年：約為人民幣6.716億元)。增加主要由於2016年新成立項目公司的員工成本以及廣告成本及銷售佣金增加以及撇銷額外壞賬所致。

所有融資成本已於2016年資本化。

資本架構

於2016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22.901億元(2015年12月31日：約人民幣19.151億元)。本集團的受限制現金約為人民幣13.829億元(2015年12月31日：約人民幣30.763億元)。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91.487億元及人民幣34.402億元(2015年12月31日：分別約人民幣96.594億元及人民幣54.885億元)。本集團於2016年12月31日的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

總利息開支包括已資本化利息開支合計約人民幣10.306億元(2015年12月31日：約人民幣10.799億元)。此外，金額約人民幣10.306億元的利息(2015年12月31日：約人民幣10.799億元)於2016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	
	2016年	2015年
毛利率	22.5%	29.2%
經營利潤率	3.0%	20.8%
淨利率	23.1%	11.8%
流動比率	1.08	1.17
總負債與總資產比率	78.3%	75.7%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	101.2%	131.6%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	5.6%	10.6%
資本負債比率*	40.2%	51.2%

* 定義為債務淨額(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2016年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣26.105億元(2015年12月31日：約人民幣51.766億元)的投資物業、約人民幣4.309億元(2015年12月31日：約人民幣5.442億元)的樓宇、約人民幣42.825億元(2015年12月31日：約人民幣47.110億元)的土地使用權、約人民幣13.692億元(2015年12月31日：約人民幣26.119億元)的持作銷售的已完成物業、約人民幣28.249億元(2015年12月31日：約人民幣18.363億元)的發展中物業、約人民幣零元(2015年12月31日：約人民幣2.687億元)的土地使用權預付款項或按金、約人民幣零元(2015年12月31日：約人民幣1億元)的可出售金融資產及約人民幣13.829億元(2015年12月31日：約人民幣30.763億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行融資的擔保。

資本承擔

於2016年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣89.295億元(2015年12月31日：約人民幣55.987億元)，主要為物業發展的資本承擔。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2016年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣50.931億元(2015年12月31日：約人民幣42.451億元)，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2016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%(2015年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額92.0%、1.2%及6.8%)。本集團的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元、美元及新台幣計值，比例分別為61.6%、9.4%、28.5%及0.5%(2015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2016年的銷售額、採購額、銀行借款及其他借款主要以人民幣、港元及美元計算，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或美元撥付及進行，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2016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2016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2016年12月31日，本集團僱用合計2,459名員工(2015年12月31日：2,361名員工)。員工人數增加主要乃由於就新項目公司招聘更多僱員所致。於2016年，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣3.063億元(2015年：約人民幣2.328億元)。增加乃由於員工數目增加及年度薪金調整所致。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃、培訓及懷孕保險計劃。

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能力。本集團為僱員提供各種培訓機會，包括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。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，以維持其於勞動力市場的競爭能力。

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。於截至2016年12月31日止年度內，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」)附錄十四所載列之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十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。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事已確認，彼等於回顧年度已一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為準則所載的規定準則。

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購買、出售或贖回任何本公司已上市證券。

期後事項

(a) 優先票據及債券

(i) 本金額為220,000,000美元息率為11%於2020年到期的債券 (「2020年債券A」)

於2017年5月18日，2020年債券A獲發行。

(ii) 本金額為60,000,000美元息率為9%於2019年到期的債券 (「2019年債券A」)

於2017年5月，於2016年12月15日發行的2019年債券A的本金10,000,000美元獲贖回。

(iii) 本金額為100,000,000美元息率為13.25%於2018年到期的優先票據 (「2018年票據」)

於2018年2月1日，於2013年2月1日發行的2018年票據獲贖回

(iv) 本金額為200,000,000美元息率為15%於2020年到期的債券 (「2020年債券B」)

於2019年1月16日，2020年債券B獲發行。

(v) 本金額為200,000,000美元息率為11%於2019年到期的債券 (「2019年債券B」)

2019年債券B於2018年1月17日獲發行，並於2019年1月16日贖回。

(b) 收購附屬公司

(i) 於2017年4月6日，本集團完成收購中國實體馬鞍山天沐置業有限公司的100%股權及負債，現金代價約為人民幣112,500,000元。

(ii) 於2017年8月2日，本集團完成收購中國實體馬鞍山天沐溫泉旅遊投資有限公司的100%股權及負債，現金代價約為人民幣67,500,000元。

(iii) 於2018年8月7日，本集團完成收購中國實體南京昭富國際高爾夫會員俱樂部有限公司的50%股權，現金代價約為人民幣210,000,000元。

(c) 出售附屬公司

- (i) 根據本集團與第三方於2017年12月11日訂立的股權轉讓協議，本集團同意出售本集團附屬公司南京明發龍威建築科技有限公司的55%股權予第三方，代價為人民幣55,000,000元，而本集團已於2017年12月全數收取該代價及出售已於2017年末完成。
- (ii) 於2019年4月4日，本集團與一名獨立第三方買家訂立股權轉讓及合作協議，據此，本集團同意出售而買家同意購買本集團於附屬公司的51%股本權益，該等附屬公司已取得位於安徽省馬鞍山市和縣烏江鎮四聯片區項目地盤的土地使用權，總建築面積為1,888,000平方米，代價為人民幣2,792,000,000元(相等於3,262,000,000港元)。於股權轉讓完成後，本集團將持有該等附屬公司49%股本權益，而本集團及買家應合作發展該項目。詳情於本公司日期為2019年4月4日的公告披露。

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，即劉建漢先生、朱建宏先生及林家禮博士。審核委員會的主要職責包括就外聘核數師的獨立性及聘用向董事會作出建議、監察財務報表的完整性、準確性及公正程度、審核財務監控系統、內部監控及風險管理，以及檢討本公司的企業管治常規。審核委員會已審閱本集團截至2016年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表。本公告所載有關本集團截至2016年12月31日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合財務狀況表的數字連同其相關附註已獲本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意本集團就本年度於綜合財務報表所載的款額。

刊發年報

本公司2016年年報將於適當時間寄發予本公司股東及於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.ming-fa.com>)的網站刊發。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份自2016年4月1日起暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至進一步通知為止。

承董事會命
明發集團(國際)有限公司
主席
黃煥明

香港，2019年6月28日

於本公告日期，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：劉建漢先生、朱建宏先生及林家禮博士