



明发集团
MINGFA GROUP

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

明發



2013 年度報告



目錄

2	公司資料
4	主席報告書
6	管理層討論及分析
30	企業管治報告
40	董事及高級管理人員履歷
45	董事會報告
55	獨立核數師報告
	綜合財務報表
57	• 綜合資產負債表
59	• 本公司的資產負債表
60	• 綜合收益表
61	• 綜合全面收益表
62	• 綜合權益變動表
64	• 綜合現金流量表
66	• 綜合財務報表附註
178	財務資料概要



董事會

執行董事

黃煥明先生(主席)

黃慶祝先生

黃連春先生

黃麗水先生

獨立非執行董事

戴亦一先生

屈文洲先生

劉建漢先生

公司秘書

潘永存先生(FCCA)

審核委員會

屈文洲先生(委員會主席)

戴亦一先生

劉建漢先生

提名委員會

戴亦一先生(委員會主席)

屈文洲先生

劉建漢先生

薪酬委員會

屈文洲先生(委員會主席)

戴亦一先生

劉建漢先生

授權代表

黃煥明先生

潘永存先生(FCCA)

註冊辦事處

Offshore Incorporations (Cayman) Limited

Floor 4, Willow House

Cricket Square, P O Box 2804

Grand Cayman KY1-1112

Cayman Islands

中華人民共和國(「中國」)總辦事處

中國

江蘇省

南京市浦口區

濱江大道1號

明發濱江新城



香港主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
科學館道1號
康宏廣場
南座23樓6-8室

本公司網頁

www.ming-fa.com

於香港聯合交易所有限公司(主板)的 股份代號

846

主要證券過戶及登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman)
Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港證券過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行
中國銀行(香港)有限公司

香港法律顧問

普衡律師事務所
香港花園道1號
中銀大廈21-22樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

公關顧問

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司
香港夏慤道18號
海富中心第1期2402室

主席報告書



各位股東：

本人謹代表明發集團(國際)有限公司(「明發」或「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2013年12月31日止年度(「回顧年度」)的年報。

2013年，機遇與挑戰並存。儘管受到市場瞬息萬變以及中國政府施行嚴格控制措施的影響，本集團於回顧年度仍保持業務增長。此外，我們透過進軍新市場進一步擴張業務，並取得豐碩成果。

儘管政府試圖於若干城市透過限購、限貸等一系列限制措施抑制房地產市場，但中國房地產市場於回顧年度仍表現過熱。房地產開發商紛紛大量囤地，令土地價格飆升至歷史高位，然而整體需求仍十分強勁。此外，中國城鎮化進程的發展預期將掀起一股對住宅物業的長期需求，並有助帶動商用物業的人口流動，這將對房地產行業大有裨益。除長期調控機制外，政府並未進一步推出房地產抑制措施，同時，中共第十八屆三中全會(「十八屆三中全會」)大力推行農村改革，因此我們對中國房地產市場未來幾年的前景持樂觀態度。我們將繼續與地方政府合作，以把握城鎮化帶來的絕佳機遇。

作為行業翹楚之一，我們將繼續尋求擴張網絡，並最終將業務擴大到全國範圍。因此，於回顧年度，我們已突破現有市場，把握湧現之商機。於

2013年10月，本集團首個位於一線城市的項目——北京明發商業廣場開始預售，並獲買家超預期追捧。此外，上海明發商業廣場也正在建設中，預期將於2015年竣工，屆時該項目將進一步鞏固我們在一線城市的地位。成功打入新市場彰顯本集團作為中國綜合物業開發商的強大實力。

維持審慎的財務政策乃本集團的核心理念之一，我們致力於開拓多樣化的融資渠道，從而維持高度的財務靈活性及流動性。於回顧年內，我們成功首次發行於2018年到期本金為1億美元按13.25%計息的優先票據，截至目前為止，本集團已以內部資源及銀行貸款成功購回及贖回所有於2015年及2016年到期的可換股債券。此外，我們在2014年1月獲中國農業銀行廈門分行授予為期三年期人民幣50億元的信用額度，充分肯定本集團的高度信譽及業務的潛在價值。

憑藉本集團於行業內的領導地位，於回顧年內，我們持續利用市場增長趨勢，獲得令人滿意的業績。於回顧年內，本集團錄得總收益約人民幣62.691億元，較去年同期增長約67.6%。本集團交付的總建築面積（「**總建築面積**」）約787,024平方米，較去年增長約57.4%。於2013年，本集團於物業預售中亦獲得可喜成績。2013年合約銷售額達約人民幣63億元，較去年增長約18.4%。於2013年12月31日，本集團已預售但未交付之物業總建築面積約為549,434平方米。

展望未來，明發將繼續維持審慎策略及策略性地尋求土地收購以擴大土地儲備，並維持均衡而多樣化的住宅與商用物業組合，努力尋找適合我們業務發展的最佳道路。我們矢志成為中國領先開發商及大型購物中心運營商，並將竭盡全力為我們的股東及投資者創造最大價值及最佳回報。

最後，本人藉此機會感謝各利益相關者於本年度與我們並肩同行，感謝我們員工及董事的辛勤工作及無私奉獻，同時感謝我們股東、客戶及商業夥伴的不懈支持。

黃煥明
主席

2014年3月24日



財務摘要

	截至12月31日止年度		
	2013 (經審核)	2012 (經審核)	增長／ (減少) 百分比
收益 (人民幣百萬元)	6,269.1	3,741.1	67.6%
本公司權益持有人應佔溢利 (人民幣百萬元)	1,399.2	1,764.7	(20.7%)
每股基本盈利 (人民幣分)	23.0	29.0	(20.7%)
每股攤薄盈利 (人民幣分)	18.9	20.4	(7.4%)
每股股息 (港仙)	無	無	不適用

收益

於2013年，本集團的經審核綜合收益約為人民幣62.691億元（2012年：約為人民幣37.411億元），較2012年增長約67.6%。於2013年，本公司權益持有人應佔的經審核溢利約為人民幣13.992億元（2012年：約為人民幣17.647億元），較上一年減少約20.7%。於2013年，每股基本及攤薄盈利分別約為人民幣23.0分及人民幣18.9分（2012年：分別為人民幣29.0分及人民幣20.4分），分別較2012年減少約20.7%及7.4%。

董事會並不建議派付截至2013年12月31日止年度之末期股息。



行業回顧

於2013年，房地產行業面臨中國人民銀行（「**中國人民銀行**」）及同業銀行的信貸緊縮政策、影子銀行的擴張、沉重的地方債務及國內潛在的房地產泡沫等情況。國際方面，市場憂慮美聯儲削減買債規模、加息，以及新興市場持續動盪，對房地產行業都有一定的不利影響。根據中國國家統計局的統計數據，於2013年中國國內生產總值（「**國內生產總值**」）增速達7.7%。縱使超出其年度目標7.5%，國內生產總值的表現只是較過往年度略微增長。

儘管本年度受到眾多不穩定因素的影響，房地產行業於2013年仍然取得了令人振奮的成績，並錄得大量交投，主要受惠於市場對住房的強勁需求、消費者購買力上升，以及不斷加快的城鎮化推進。強勁的收益及快速的資金回籠加快了土地併購及將地價推高至破紀錄的高位，尤其是在一線城市及在上海及深圳的自貿區。城鎮一體化及農村改革，以及於2013年11月十八屆三中全會上提倡建立農村房地產市場，意味著向農村發放土地使用權，這將成另一帶動房地產需求的動力。

在2013年大部份時間實現了龐大的銷售後，房地產行業的強勁勢頭開始因早前的市場飽和及外在的不穩定因素而減慢。此外，對一線城市的過熱市場而實施的嚴厲緊縮政策及對房地產價格的密切監控亦減緩了快速增長的銷售額。同時，二線、三線城市的過量供應使整個房地產市場失衡。因此，房地產市場不再以過度的增速發展，而是傾向更穩健的發展趨勢。

業務回顧

銷售及收益

於2013年本集團收益約為人民幣62.691億元（2012年：約為人民幣37.411億元），較2012年增長約67.6%，此增長主要由於完成時交付更多物業及平均銷售價格（「**平均售價**」）由2012年的每平方米人民幣6,958.2元增長至2013年的每平方米人民幣7,425.0元。

於2013年，本集團的毛利約為人民幣22.016億元，較2012年增長84.8%（2012：約人民幣11.911億元）。於2013年，毛利增長與收益增長一致。

於2013年，本公司權益擁有人應佔經審核綜合溢利約為人民幣13.992億元，較2012年減少約人民幣3.655億元或20.7%（2012年：約人民幣17.647億元）。有關減少主要原因是2013年出售收益所得減少。本集團於2012年出售合營企業並獲除稅前其他收益為人民幣10.267億元。

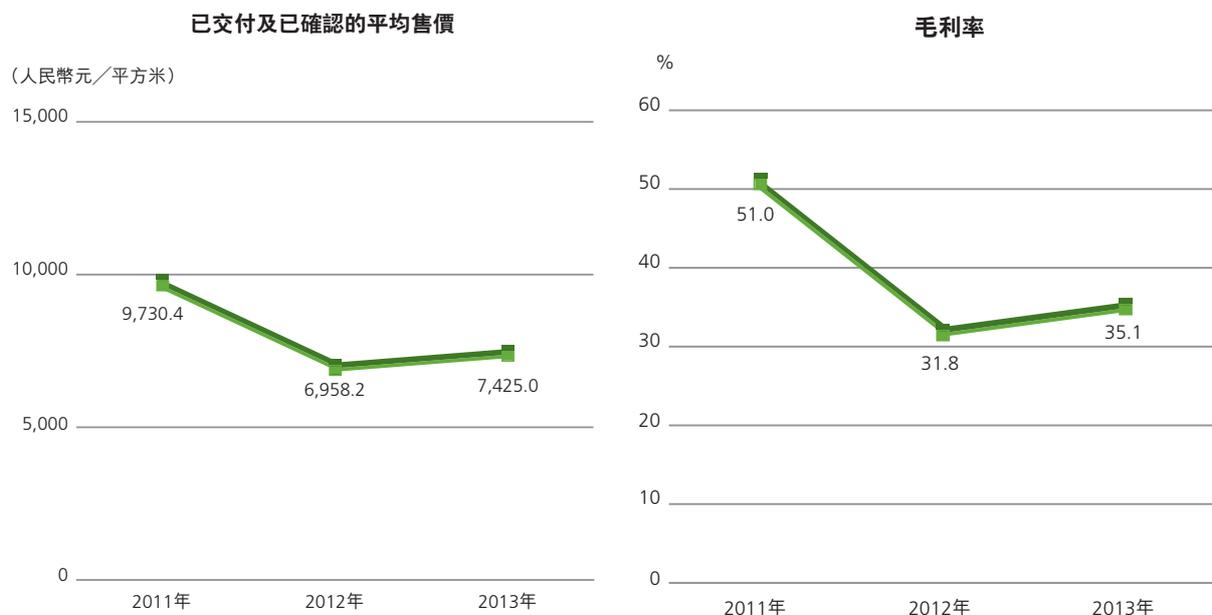
於2013年，本集團實現的合約銷售額約為人民幣63.200億元，總建築面積為768,145平方米（2012年：分別約為人民幣53.365億元及707,028平方米）。

2013年本集團銷售成本為人民幣40.675億元，較2012年（2012年：約人民幣25.500億元）增長約59.5%。銷售成本隨收入增長而增長。

於2013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4,888.8元，較2012年稍增長約0.9%（2012年：計入銷售成本的平均物業成本為每平方米人民幣4,846.9元）。

於2013年，本集團銷售及交付合計總建築面積約787,024平方米，較2012年（2012年：約為499,890平方米）增長約57.4%。有關增長乃主要由於2013年廈門明發半島祥灣交付了較多的已完成住宅物業。

於2013年，本集團交付並確認為銷售額的物業的平均售價為每平方米人民幣7,425.0元，較2012年增長約6.7%（2012年：每平方米人民幣6,958.2元）。該增長乃主要由於2013年交付的住宅物業的平均售價較2012年為高。

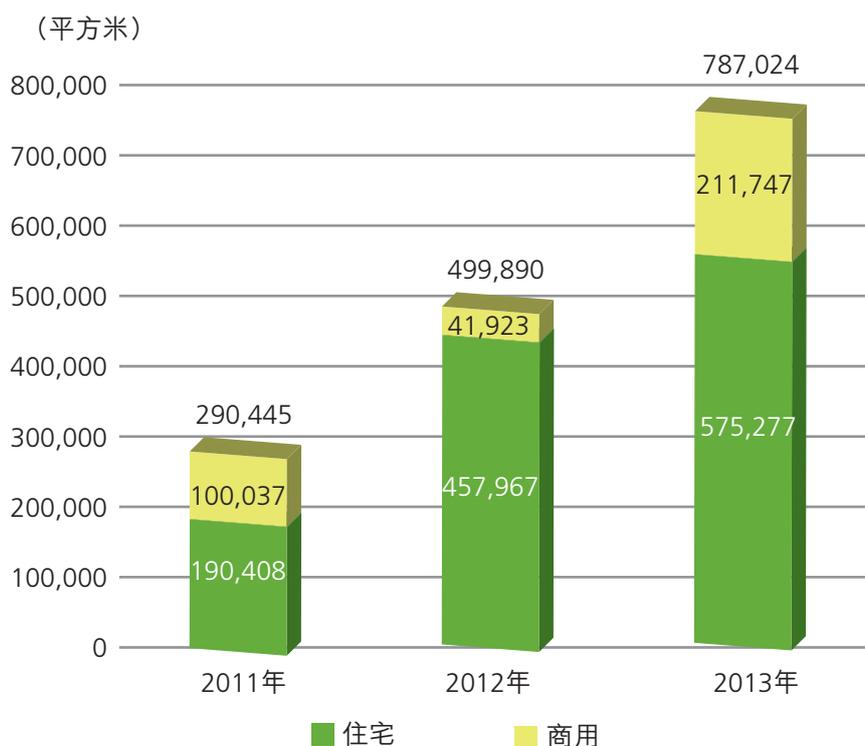


管理層討論及分析

本集團於2013年交付之物業建築面積及平均售價如下：

	銷售收益 (人民幣百萬元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (每平方米人民幣元)	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
合肥明發商業廣場	388.5	197.7	65,566.0	26,147.0	5,925.3	7,561.4
洪瀨明發商業中心	28.2	177.6	6,820.0	50,747.0	4,134.9	3,499.7
淮安明發商業廣場	214.9	0.0	66,037.0	0.0	3,254.2	不適用
南京明發城市廣場	811.5	637.9	58,261.0	73,973.0	13,928.7	8,623.4
南京明發珍珠泉度假村	12.5	0.0	767.0	0.0	16,297.3	不適用
南京明發濱江新城	566.3	361.1	77,667.0	44,959.0	7,291.4	8,031.8
南京明發商業廣場	50.3	98.7	2,867.0	3,084.0	17,544.5	32,003.9
泰州明發城市綜合體	137.8	0.0	33,484.0	0.0	4,115.4	不適用
無錫明發國際新城	471.3	539.1	81,894.0	91,566.0	5,755.0	5,887.6
無錫明發商業廣場	1.2	25.7	410.0	2,223.0	2,926.8	11,561.0
廈門明發商業廣場	28.2	34.3	992.0	1,403.0	28,427.4	24,447.6
廈門明發半島祥灣	1,713.1	256.9	173,983.0	26,436.0	9,846.4	9,717.8
揚州明發商業廣場	97.6	77.8	6,360.0	4,385.0	15,345.9	17,742.3
漳州明發商業廣場	1,085.8	883.6	159,958.0	138,669.0	6,788.0	6,372.1
鎮江錦繡銀山	159.2	160.4	42,191.0	31,207.0	3,773.3	5,139.9
其他	77.2	27.5	9,767.0	5,091.0	7,904.2	5,438.2
	5,843.6	3,478.3	787,024.0	499,890.0	7,425.0	6,958.2

已交付的住宅及商用物業之總建築面積



預售物業

於2013年12月31日，本集團已預售但未交付的總建築面積為549,434平方米(2012年：596,450平方米)。本集團的物業詳情、本集團權益及應佔預售建築面積如下：

城市	項目	本集團 權益	應佔 預售建築面積 (平方米)
北京	北京明發商業廣場	100%	51,399
合肥	合肥明發商業廣場	100%	31,432
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	3,758
淮安	淮安明發商業廣場	100%	22,452
南京	南京明發城市廣場	100%	20,244
南京	南京明發珍珠泉渡假村	100%	6,588
南京	南京明發濱江新城	100%	49,871
南京	南京明發商業廣場	100%	4,519
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	73,049
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	35,427
無錫	無錫明發國際新城	100%	78,443
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,141
廈門	廈門明發海灣渡假村	100%	4,168
廈門	廈門明發商業廣場	70%	11,178
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	48,287
揚州	揚州明發江灣城	100%	47,635
揚州	揚州明發商業廣場	100%	1,271
漳州	漳州明發商業廣場	100%	28,229
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	9,185
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	19,158
總計			549,434

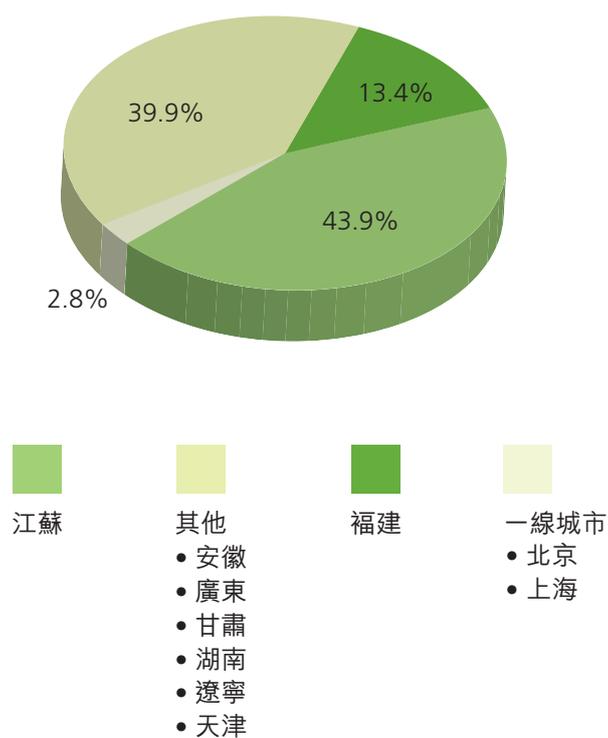
管理層討論及分析

土地儲備概要

於2013年12月31日，本集團的土地儲備增長16.9%至約10.7百萬平方米(2012年：約9.2百萬平方米)，合共包括44個項目。

	項目數目	總建築面積 (百萬平方米)
已完成物業	19	1.8
發展中物業	12	4.0
未來發展物業	13	4.9
總計	44	10.7

按地區劃分的土地儲備總量 (截至2013年12月31日)



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		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)		
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	488	100%	488
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖里區江頭居住區	2004年12月	住宅／商用／寫字樓	已完成	5,529	1,903	100%	1,903
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	15,327	100%	15,327
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖里區前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	1,598	100%	1,598
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	13,317	100%	13,317
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	36,429	70%	25,500
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	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	29,860	100%	29,860
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	148,762	100%	148,762
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区區丁簾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	437,966	70%	306,576
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與場山路交匯處東北角	2011年12月	住宅／商用／寫字樓 ／酒店	已完成	176,698	223,118	100%	223,118
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	234,941	100%	234,941
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	112,253	100%	112,253
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	19,586	100%	19,586
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	85,168	100%	85,168
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	277,341	100%	277,341
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖里區五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	161,705	100%	161,705
小計					2,724,776	1,927,728		1,785,409

管理層討論及分析

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		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)		
發展中物業(附註2)								
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108,277平方米已於2013年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積296,401平方米將於2015年12月完成。	296,702	331,280	100%	331,280
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2015年12月	商用	約50%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	2014年12月	住宅	總建築面積86,022平方米已於2013年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積68,013平方米將於2014年12月完成。	51,345	87,998	100%	87,998
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋陽市道義開發區	2014年12月	住宅/商用	約70%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	總建築面積221,630平方米已於2013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	376,101	100%	376,101
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70%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45%的建設工程已完成	276,120	698,507	50%	349,253
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	總建築面積40,930平方米已於2013年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積690,370平方米將於2016年12月完成。	292,487	697,816	100%	697,816
漳州龍海明發廣場	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2015年12月	住宅/商用	約70%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30%的建設工程已完成	547,215	827,762	100%	827,762
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2015年12月	住宅/商用	約70%的建設工程已完成	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瀛宜公路東	2015年12月	商用	約10%的建設工程已完成	53,779	169,305	100%	169,305
小計					2,206,092	4,387,668		4,038,414

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		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)		
擁有土地使用權證以供未來發展的物業								
位於惠州的新項目	位於廣東省惠州市火車西站	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	2015年12月	工業	空置	41,434	62,151	100%	62,151
蘭州新物業	位於甘肅省西南部的魏家莊	2015年12月	住宅／商用	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發	2015年12月	商用	空置	209,048	418,096	100%	418,096
長沙市望城縣濱水新城商業中心項目	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	2016年12月	住宅／商用	空置	285,594	999,579	100%	999,579
南京浦口新區明發總部	位於江蘇省南京市浦口區05地塊北側新城總部大道	2016年12月	商用	空置	56,694	283,470	100%	283,470
南京明發總部商業大廈	位於江蘇省南京市浦口區新城商業街北側	2016年6月	住宅／商用	空置	56,694	368,511	100%	368,511
南京明發通運信息港	位於江蘇省南京市高新區軟件園西區	2015年12月	寫字樓	空置	11,244	67,465	90%	60,719
小計					2,364,829	4,279,215		3,458,663
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業								
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2015年12月	工業	空置	19,909	103,921	100%	103,921
濟南創意產業園	位於遼寧省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
洪六公路重建工程	位於福建省南安市洪瀾鎮溪麓村	2015年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
山東濰博世界貿易中心項目	山東省濰博市張店區人民路北側，上海路東側	2016年12月	住宅／商用	空置	147,371	618,958	100%	618,958
位於南京浦口的新項目	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南，蔡福環東側	2015年12月	住宅	空置	115,876	185,402	100%	185,402
小計					459,964	1,462,651		1,462,651
合計土地儲備					7,755,661	12,057,262		10,745,137

附註：

1. 已完成物業指已於2013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2013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(不論是否有建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售建築面積已剔除已出售／出租的建築面積。

管理層討論及分析

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	地址	現時用途	應佔 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至20年	70%–100%
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	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	4,121	3至9年	100%
廈門明發大酒店	福建省廈門市思明區蓮前東路413號明發大酒店	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%
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	234,481	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礪山路交匯處東北角	商用	135,568	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東側及西側	商用	37,362	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	商用	62,631	建設中	100%
			954,269		

主要項目的發展進度

本集團於多個城市及地點的主要項目的發展進度及目前狀況如下：

鎮江錦繡銀山

鎮江錦繡銀山位於江蘇省鎮江市中心，緊鄰鎮江市新行政中心及當地政府的新行政中心。

鎮江錦繡銀山將設計成為一個包括住宅樓宇、聯排單位、酒店及其他配套設施的綜合住宅、商用及酒店綜合項目，附設零售商舖、餐廳及多條主題步行街。該項目緊鄰銀山公園、當地體育設施、商業街區及其他大型住宅區。該項目的總建築面積約為404,678平方米。

於2013年12月31日，108,277平方米的建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2013年12月31日，19,158平方米的建築面積已預售但未交付，而該等預售單位將於2015年12月完成後交付予買家。

淮安明發商業廣場(A期)

淮安明發商業廣場位於江蘇省淮安市深圳南路。

淮安明發商業廣場乃設計為商用綜合體，並將成為本集團商業廣場的組成部分。

該物業地盤面積約為133,110平方米，總建築面積約為266,335平方米。

預期該物業將於2015年12月完成。

淮安明發商業廣場(C期)

淮安明發商業廣場位於江蘇省淮安市威海東路。

淮安明發商業廣場乃設計為住宅綜合項目，並將與本集團位於淮安市商業廣場內的規劃商用物業進行整合。

該項目的地盤面積約為51,345平方米，總建築面積約為154,035平方米。

該項目預期於2014年12月完成。

於2013年12月31日，86,022平方米的建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2013年12月31日，總建築面積22,452平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2014年12月完成後交付予買家。

管理層討論及分析

瀋陽明發錦繡華城

瀋陽明發錦繡華城位於遼寧省瀋北新區道義開發區。瀋陽明發錦繡華城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目的地盤面積約為61,222平方米，總建築面積約為306,110平方米。

該項目預期於2014年12月完成。

於2013年12月31日，總建築面積73,049平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2014年12月完成後交付予買家。

無錫明發國際新城

無錫明發國際新城位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南。

無錫明發國際新城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目的地盤面積約為258,297平方米，總建築面積約為549,561平方米。

該項目預期於2014年12月完成。

於2013年12月31日，221,630平方米之建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2013年12月31日，總建築面積78,443平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2014年12月完成後交付予買家。

揚州明發江灣城

揚州明發江灣城位於江蘇省揚州市徐莊路東開發東路北。

揚州明發江灣城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目的地盤面積約為158,238平方米，總建築面積約為221,533平方米。

該項目預期於2014年12月完成。

於2013年12月31日，47,635平方米的總建築面積已預售但尚未交付，且該等預售單位將於2014年12月完成後交付予買家。

泉州明發華昌國際城

泉州明發華昌國際城位於福建省南安市官橋鎮內厝村。

泉州明發華昌國際城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為276,120平方米，應佔合共建築面積約為349,253平方米。

預期該物業將於2015年12月完成。

於2013年12月31日，39,116平方米的建築面積已預售但尚未交付，且該等預售單位將於2015年12月完成後交付予買家。

泰州明發城市綜合體

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。

泰州明發城市綜合體乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為292,487平方米，應佔總建築面積約為731,300平方米。

預期該項目將於2015年12月完成。

於2013年12月31日，40,930平方米的建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2013年12月31日，35,427平方米的建築面積已預售但尚未交付，且該等預售單位將於2015年12月完成後交付予買家。

漳州龍海明發廣場

漳州龍海明發廣場位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村。

漳州龍海明發廣場乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為32,163平方米，應佔總建築面積約為277,762平方米。

預期該項目將於2014年12月完成。

於2013年12月31日，9,185平方米的建築面積已預售但尚未交付，且該等預售單位將於2015年12月完成後交付予買家。

管理層討論及分析

南京明發企業總部基地

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。

該項目擬將作為技術開發、商業區及產品展覽中心的綜合體，並預期開展中大型規模的國內外業務。該項目內的樓宇可定制，以滿足客戶的特別設計及外觀要求。

該項目地盤面積約為547,215平方米，應佔總建築面積約為827,762平方米。

預期該物業將於2015年12月完成。

北京明發商業廣場

北京明發商業廣場位於北京市大興區北臧村。

北京明發商業廣場乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為45,414平方米，應佔總建築面積約為127,159平方米。

預期該物業將於2015年12月完成。

於2013年12月31日，51,399平方米的建築面積已預售但尚未交付，且該等預售單位將於2015年12月完成後交付予買家。

上海明發商業廣場

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。

該項目乃設計為綜合商用項目。

該項目地盤面積約為53,779平方米，總建築面積約為169,305平方米。

預期該物業將於2015年12月完成。

將於2014年完成的物業

下表為本集團預期將於2014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約為991,744平方米(包括於2013年12月31日已預售的物業)。

物業	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 物業的權益百分比
淮安明發商業廣場	2014年12月	住宅及商用	87,998	100%
瀋陽明發錦繡華城	2014年12月	住宅及商用	306,110	100%
無錫明發國際新城	2014年12月	住宅	376,103	100%
揚州明發江灣城	2014年12月	住宅	221,533	100%
			991,744	

收購框架協議

於2013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十二項未完成諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。其中，兩項於2013年簽訂，其他於2012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	地盤面積 (平方米)	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	

項目名稱	地點	備忘錄日期	地盤面積 (平方米)	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	(5)
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	
廣安明發城市綜合體項目	四川省廣安市	2013年7月10日	158,001	632,003	
總計			9,177,509	23,278,273	

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經濟區。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經濟區。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。

管理層討論及分析

獎項及嘉許

於2013年，本集團獲得中國政府及其他知名機構頒發之多項獎項，詳情載於下列：

獎項名稱	頒發部門	頒獎時間
2012納稅大戶 — 南京房地產	中共浦口區委泰山街道工作員會 浦口區人民政府泰山街道辦事處	2013年1月
2012最具投資價值商用物業 — 合肥商業廣場	搜房、中國指數研究院	2013年1月
最具投資價值獎 — 合肥商業廣場	江淮晨報	2013年1月
浦口區慈善愛心單位 — 南京房地產	中共南京市委統戰部 南京市工商業聯合會	2013年1月
納稅大戶 — 南京房地產	中共浦口區浦口區委頂山街道工作員會 浦口區人民政府頂山街道辦事處	2013年2月
「建設頂山」先進單位 — 南京房地產	中共浦口區浦口區委頂山街道工作員會 浦口區人民政府頂山街道辦事處	2013年2月
浦口區慈善愛心單位 — 南京房地產	中共南京市浦口區委員會 南京市浦口區人民政府	2013年3月
捐贈證書 — 認捐慈善冠名基金 人民幣1,200萬元 — 南京房地產	中共南京市浦口區委員會 南京市浦口區人民政府	2013年3月

前景

本集團自成立以來，以審慎及循序漸進策略為其發展方向，並奠下良好的基礎。隨著在福建及江蘇省鞏固根基後，於2011年成功進駐至一線城市包括北京及上海發展。於2013年10月，本集團於北京預售名為北京明發商業廣場之住宅物業項目，市場對該住宅物業反應熱烈，並於兩小時內售罄。北京項目的成功使本集團繼續發展主要城市的同時，亦可在全國擴展其業務。

多元化的物業組合一直為本集團的核心宗旨之一。本集團致力維持均衡的物業組合以締造穩定的現金流及減低任何潛在的下行風險。截至2013年12月31日止年度，本集團的住宅及商用物業分別佔本集團總建築面積的46.0%及38.8%（2012年：分別為47.0%及36.8%）。除以上兩個分部，本集團將商業廣場其中30%–50%的零售店作為投資性物業，以收取租金收入。截至2013年12月31日止年度，本集團物業投資及管理收益由2012年人民幣2.134億元增長至人民幣3.449億元，約佔收益總額的5.5%。本集團將長期採用多樣化及均衡性的物業組合以降低相關政策及外圍風險，尤其有關對住宅物業進一步加強的緊縮政策及按揭限制。

本集團持續在市場評估及物色具潛力的土地。於2013年，本集團的土地儲備建築面積較2012年增加16.9%至1,070百萬平方米，足夠未來五至六年的增長需要。另一方面，本集團不斷與中國當地政府緊密合作，並於2013年簽訂兩份新諒解備忘錄，本集團旨在以低土地成本策略收購合適的土地。

於債務融資方面，本集團除成功於2013年2月發行本金1億美元於2018年到期按13.25%計息的優先票據外，本集團更分別於2013年6月及2014年1月以內部資金及銀行貸款成功贖回兩批於2016年及2015年到期的可換股債券，充分展示本集團的資金流動性及還款能力。該等贖回不僅進一步肯定本集團對債務的償付能力，同時也強化了本集團的資本結構及財務狀況。於2014年初，中國農業銀行廈門分行將於未來三年為本集團提供人民幣50億元的意向性信用額度。在提升融資能力方面，本集團將緊貼市場動態，物色合適的融資機會，開拓不同的融資渠道，以建立一套健康的債務組合。

管理層討論及分析

持續的現金流及合理的資產負債比率水平對於房地產行業的持續發展最為重要。由於美國經濟日漸復甦，量化寬鬆政策的規模將逐漸減少而利息亦將調高，導致全球性的信用收緊。同時，中國的房地產市場與銀行行業緊密聯繫，且受中國人民銀行的貨幣政策影響。任何對於息率及信貸要求的改變，以及人民幣匯率的波動都對房地產市場的未來發展帶來不穩定性。此外，高地價及房價亦使中國政府持續實施針對壓抑房價的嚴格控制。因此，行業整合將持續進行，並促使財務狀況較弱的開發商離開市場。

展望未來，儘管不確定因素的存在，房地產行業於國家經濟中仍扮演重要的角色，本集團將繼續維持均衡的物業組合及穩定的現金流以作未來持續發展。

財務審閱與分析

截至2013年12月31日年度，本集團2013年產生收益約人民幣62.691億元（2012年：約人民幣37.411億元），較2012年增加67.6%。2013年物業收入增長主要由於交付建築面積由2012年的499,890平方米增加到2013年的787,024平方米。各分部收入情況分析如下：

截至12月31日止年度	物業投資及				總計	百分比增加
	商用物業	住宅物業	管理	酒店		
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
2013年	2,014.6	3,829.0	344.9	80.6	6,269.1	67.6%
2012年	711.1	2,767.3	213.3	49.4	3,741.1	25.6%

物業收益佔本集團總收益約93.2%。商用物業收入增長主要原因是於2013年漳州明發商業廣場全部完工，並增加交付有關商業物業。而住宅物業收入增長主要由於2013年廈門明發半島祥灣住宅項目全部完工並增加交付。

物業投資及管理收益於2013年增加61.7%，主要由於2013年出租物業面積增加，產生更多出租收入。

酒店經營由2012年的人民幣0.494億元增加至2013年人民幣0.806億元，增幅為63.2%。此增長主要由於2013年南京新開一間酒店，此酒店貢獻收入約人民幣0.211億元。

本集團毛利增長與收入增長一致。於2013年，本集團毛利約為人民幣22.016億元，較2012年（2012年：約人民幣11.911億元）增長約84.8%。

於2013年，本公司權益持有人應佔的溢利約為人民幣13.992億元，較2012年（2012年：約人民幣17.647億元）減少約人民幣3.655億元或約20.7%。利潤減少的主要原因是由於2013年出售收益的減少。於2012年，本集團出售一間合營企業，獲得稅前收益人民幣10.267億元。

2013年本集團銷售成本為人民幣40.675億元，較2012年（2012年：約人民幣25.500億元）增長約59.5%。銷售成本隨收入增長而增長。

於2013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4,888.8元，較2012年（2012年：計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,846.9元）輕微增長0.9%。

投資物業及衍生金融工具的公允值收益分別減少27.4%及73.9%至人民幣4.534億元及人民幣0.889億元（2012年：分別為人民幣6.246億元及人民幣3.409億元）。

其他收益由2012年的人民幣10.315億元減少63.3%至2013年的人民幣3.787億元。本集團於2012年售出一間合營企業，產生稅前收益人民幣10.267億元。

本集團於2013年的出售、一般及行政開支以及其他經營開支為人民幣5.421億元，較2012年增加約21.6%（2012年：約為人民幣4.459億元）。該等支出增加與收入增加相符。

本集團於2013年的淨融資成本增加44.5%至人民幣2.671億元（2012年：約為人民幣1.849億元）。該等增加主要由於銀行貸款及其他借款由2012年的人民幣71.878億元增加至2013年人民幣86.414億元。

資本架構

於2013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）約人民幣9.712億元（2012年12月31日：約人民幣6.801億元）。本集團應於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借貸款分別約為人民幣66.097億元及人民幣20.317億元（2012年12月31日：分別約人民幣56.473億元及人民幣15.406億元）。

總利息支出包括已資本化利息開支約人民幣8.485億元（2012年：約人民幣7.187億元）。此外，金額約人民幣5.655億元的利息（2012年：約人民幣5.120億元）於2013年資本化。

管理層討論及分析

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	
	2013年	2012年
毛利率	35.1%	31.8%
經營利潤率	41.2%	73.3%
淨利率	22.0%	47.0%
股本回報率	13.7%	19.9%
流動比率	1.16	1.10
利息覆蓋率 ⁽¹⁾	3.0倍	3.8倍
總負債與總資產比率	68.2%	69.5%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	84.3%	81.0%
長期銀行貸款及其他借款與總資產比率	5.7%	4.8%
負債比率 ⁽²⁾	40.7%	40.9%

(1) 包括已資本化利息數額

(2) 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計算)除以股東資金及債務淨額之總和

資產抵押

於2013年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣38.500億元(2012年12月31日：約人民幣38.444億元)的投資物業、約為人民幣3.156億元(2012年12月31日：約人民幣1.108億元)的樓宇、約人民幣25.724億元(2012年12月31日：約人民幣17.745億元)的土地使用權、約人民幣11.156億元(2012年12月31日：約人民幣23.227億元)的持作出售已完成物業、約人民幣4.981億元(2012年12月31日：約人民幣4.913億元)的發展中物業及約人民幣11.180億元(2012年12月31日：約人民幣3.550億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行信貸的擔保。概無現金存款(2012年12月31日：約人民幣0.404億元)存於若干銀行作為項目建設保證金。約人民幣0.105億元(2012年12月31日：約人民幣0.630億元)現金存款存於若干銀行限於銀行票據擔保。

資本承擔

於2013年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣54.592億元(2012年12月31日：約人民幣42.701億元)，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2013年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣41.476億元(2012年12月31日：約人民幣30.805億元)，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2013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89.4%、0.5%及10.1%(2012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97.9%、1.4%及0.7%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元及美元計值，比例分別為61.3%、27.5%及11.2%(2012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63.1%及36.9%)。

由於在2013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。本集團於2013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有限。

利率風險

於2013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。

人力資源

於2013年12月31日，本集團僱用合計2,445名員工(2012年12月31日：2,158名員工)。員工增加的原因是為於2013年開始的新項目招募更多的工程及支援人員。於2013年，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣2.120億元(2012年：約人民幣1.484億元)，增加約42.9%。有關增加主要於2013年年度薪酬調整及員工數目增加。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。

本集團注重人才資本並渴望通過培訓及一般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，包括關於會計團隊最新報告要求及準則之培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條文聘用。在實踐上，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。

退休金計劃

本集團亦根據不同司法管轄區的適用法律及規例，為不同地點的僱員設置不同的退休金計劃及退休計劃。

本集團亦為其香港全體僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產由獨立受託人控制的基金持有，並與本集團的資產分開持有。根據強積金計劃，僱主及其僱員須各自按指定比率向強積金計劃作出供款。

就位於中國的僱員而言，中國政府亦為參與國家管理的退休福利計劃的所有中國商業企業施加強制規定。本集團的中國附屬公司僱員均為國家管理的退休福利計劃的成員，而該等中國附屬公司有責任向國家管理的退休福利計劃支付薪金成本的若干百分比。於該計劃下並無被沒收的供款可供扣減本集團未來作出的供款。於2013年，本集團向上述退休福利計劃作出的供款約達人民幣2,260萬元（2012年：約人民幣1,190萬元）。

股息政策

董事會須根據整體財政狀況、經營業績、資本要求、股東權益、合約限制及董事會認為相關的其他因素釐定本公司的股息政策。

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14所載的企業管治常規守則（「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保險計劃。本公司已開展評估工作和諮詢保險公司，以為本公司董事及高級職員劃定適當的保險範圍。

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2013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。

董事會

於回顧年度內，在任董事如下：

執行董事

黃煥明先生（主席）
黃慶祝先生
黃連春先生
黃麗水先生

非執行董事

遲淼先生（2013年11月18日起辭任）

獨立非執行董事

黃保欣先生（2013年3月19日起辭任）
戴亦一先生
屈文洲先生
劉建漢先生（2013年3月19日起獲委任）

黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生均為親兄弟。

董事履歷資料載於本年報「董事及高級管理人員履歷」一節。全體執行董事已就本集團事務付出充足時間及心力。每位執行董事均具有其職位所需足夠經驗，以有效及高效執行彼的職務。

企業管治報告

於回顧年度內，董事會舉行合計四次董事會議。各董事的個別出席情況如下：

董事姓名	出席次數
黃煥明先生(主席)	4
黃慶祝先生	3
黃連春先生	3
黃麗水先生	3
戴亦一先生	4
屈文洲先生	4
劉建漢(2013年3月19日起獲委任)	1
遲淼先生(2013年11月18日起辭任)	3
黃保欣先生(2013年3月19日起辭任)	3

董事會的職責是達致公司目標，制定發展戰略，定期檢討組織架構及監察業務活動及管理層表現，以保障並提升本公司及股東的利益。有關本集團日常運營的事務委派予管理層處理。董事會定期檢討所委派的職能、職權與任務以確保恰如其分。董事會將清晰界定管理團隊的職權範圍及管理團隊須彙報工作的情形。在代表本公司作出或訂立董事會所授營運權限以外的任何決定或承諾之前，均須獲董事會批准。董事會負責本集團的整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變更、重大合約、委任及罷免董事、薪酬政策及其他營運及財務的重大事宜。

除本年報「董事及高級管理人員履歷」一節所披露者外，各董事概無於任何其他上市公司擔任董事。

主席兼首席執行官

於回顧年度內，黃煥明先生履行主席的角色，彼一直負責本集團的整體戰略規劃及管理，並負責確保董事會的效率、提升本公司及維持本公司的企業管治。黃慶祝先生則履行本公司首席執行官的角色，彼一直負責本集團的整體日常營運。

獨立非執行董事

本公司已委任三名具有合適及足夠經驗及資歷執行彼等職務的獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，以此保障本公司的股東利益。已獲委任的每位獨立非執行董事的任期為3年，並須根據本公司組織章程細則、上市規則及／或其他適用規則的規定輪值退任(如獲重選，將於其後繼續任職)，並可透過任何一方向另一方發出不少於3個月書面通知或根據各自服務協議所載條文於任何時間予以終止。

董事酬金及高級管理層

本公司已設立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並採納遵從上市規則相關規定的職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就本集團全體董事及高級管理人員的整體薪酬政策及架構向董事會提出建議；檢討按表現而釐定的薪酬；及確保任何董事不得自行釐定薪酬。

薪酬委員會須向董事會就本公司個別執行董事、獨立非執行董事及高級管理人員之薪酬待遇作出建議，並就專業建議(如有需要)進行評估。

應付予董事的報酬的基準乃參照香港上市公司董事現行董事袍金範圍釐定，並須待董事會批准後方可作實。薪酬委員會將考慮多項因素，例如可資比較公司支付的薪金、付出的時間、董事的職責、本集團於其他職位的聘用條件及是否需要按表現釐定薪酬。

根據《上市規則》附錄16須予披露的有關董事酬金及五名最高薪僱員的進一步詳情載於財務報表附註33。

薪酬委員會主席為屈文洲先生。其他成員為戴亦一先生及劉建漢先生。所有成員皆為獨立非執行董事。

薪酬委員會於回顧年度內舉行一次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	出席次數
屈文洲先生(薪酬委員會主席)	1
戴亦一先生	1
劉建漢先生(2013年3月19日起獲委任)	不適用
黃保欣先生(2013年3月19日起辭任)	1
遲淼先生(2013年11月18日起辭任)	1

於回顧年度內，薪酬委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 評估執行董事的表現及檢討本集團董事及高級管理層的薪酬政策以及架構；
- (b) 檢討並批准所有執行董事、獨立非執行董事及高級管理層的薪酬待遇；及
- (c) 審核、考慮及向董事會推薦擔任本公司獨立非執行董事及薪酬委員會成員的候選人士的薪酬待遇。

提名董事

本公司已設立提名委員會(「**提名委員會**」)，並採納遵從上市規則相關規定的職權範圍。提名委員會的主要職責為制定董事及高級管理人員候選人提名程序及標準、對董事及高級管理人員候選人的資格及其他資歷證明進行初步審閱，以及向董事會推薦合適董事及高級管理人員候選人。

提名委員會主席為戴亦一先生。其他成員為屈文洲先生及劉建漢先生。所有成員皆為獨立非執行董事。

提名委員會於回顧年度內舉行兩次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	出席次數
戴亦一先生(提名委員會主席)	2
屈文洲先生	2
劉建漢先生(2013年3月19日起獲委任)	1
黃保欣先生(2013年3月19日起辭任)	1

於回顧年度內，提名委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 檢討董事會的架構、規模及組成；
- (b) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (c) 推薦重選退任董事，即向董事會推薦重選黃煥明先生、黃慶祝先生及黃麗水先生為執行董事及劉建漢先生為獨立非執行董事；
- (d) 向董事會確定、提名及推薦填補臨時空缺之獨立非執行董事及提名委員會成員之候選人；及
- (e) 修訂提名委員會職權範圍及設立本公司董事會成員多元化政策。

董事會多元化政策

董事會之組成體現有效領導本公司及獨立決策具備各項適當所須技巧及經驗之平衡。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。於回顧年度內，董事會採納董事會多元化政策。所有董事會任命均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），並採納遵從上市規則相關規定的職權範圍。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、監察核數程序、檢討本公司的企業管治常規及履行董事會委派的其他職責及責任。

董事會就企業管治賦予審核委員會以下職責：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高層管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守守則及合規手冊（如有）；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及本公司根據上市規則就企業管治報告的披露。

審核委員會主席為屈文洲先生。其他成員為戴亦一先生及劉建漢先生。所有成員皆為獨立非執行董事。

企業管治報告

審核委員會於回顧年度內舉行兩次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	出席次數
屈文洲先生(審核委員會主席)	2
戴亦一先生	2
劉建漢先生(2013年3月19日起獲委任)	1
黃保欣先生(2013年3月19日起辭任)	1

於回顧年度，審核委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 檢討並採納本集團中期及年度報告將採納的會計政策及處理方式；
- (b) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (c) 檢討內部監控制度，包括資源充足性、本公司會計及財務申報職能員工的資格及經驗，以及彼等的培訓計劃及預算以及內部審核職能的有效性；
- (d) 檢討外部獨立核數師的表現；及
- (e) 審核本公司的企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦意見；審核及監管本公司遵守法定及監管規定的政策及常規；審核本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業發展，以及審核企業管治報告所作的披露。

董事入職及持續專業發展

獲委任為本公司董事後，各新任董事會接受全面入職資料，涵蓋業務營運、本公司政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保各董事充分了解其於上市規則及其他有關監管規定項下之責任。

本公司不時地鼓勵所有董事及高級管理人員以相關最新知識及技能提升自身能力。根據本公司保留之培訓記錄，所有董事已確認，於回顧年度內彼已獲得及閱讀若干培訓及有關資料。資料包括本公司之月度表現、董事職責、上市規則、企業管治常規及香港公司條例。

高級管理人員的薪酬

於截至2013年及2012年12月31日止年度，高級管理人員的薪酬按薪酬等級載列如下：

	人數	
	2013年	2012年
薪酬範圍		
人民幣0元 — 500,000元	3	4
人民幣500,001元 — 人民幣1,000,000元	2	1
人民幣1,000,001元 — 人民幣2,000,000元	1	1

核數師酬金

於2013年，本公司核數師就審閱本集團半年度中期財務資料及審核本集團年度綜合財務報表的酬金合共約為人民幣425萬元。

於回顧年度內，本公司核數師並無提供其他重大的非核數服務。

本集團內部監控有效性的年度回顧

董事會有責任維持健全及有效的內部監控系統。董事(透過審核委員會)已對本集團內部監控系統的有效性進行檢討，包括本集團合規部門的責任及職責、現有內部合規程序及專門制定和持續的合規培訓，並議決已設置持續系統以辨識、評估及管理本集團將會面對的重大風險。

股東權利

通訊渠道

本公司於本公司網站(<http://ming-fa.com>)及聯交所網站(<http://www.hkex.com>)向其股東發佈公司通訊及通訊政策。

本公司股東及投資團體可於任何時間向本公司作出查詢及通過以下方式索閱本公司資料(如屬公開資料):

信件:

明發集團(國際)有限公司
香港,九龍
尖沙咀,科學館道1號
康宏廣場南座23樓6-8室
收件人:公司秘書

電話:+852 2620 5885

電郵:info@ming-fa.com

董事會及高層管理人員透過各種渠道(包括本公司股東週年大會)與本公司股東(「股東」)及投資者保持持續對話。主席及董事會其他成員出席本公司股東週年大會。董事將就股東對本集團表現提出的問題作出回答。本公司亦在刊發全年業績公告後舉行投資者關係會議,會上本集團執行董事及高層管理人員可回答有關本集團表現的問題。

股東大會

於回顧年度內，舉行了一次股東大會。根據企業管治守則第A.6.7條守則條文之規定，各董事個別出席本公司於2013年5月31日舉行的股東週年大會之出席率如下：

董事姓名	出席次數
黃煥明先生	1
黃慶祝先生	0
黃連春先生	0
黃麗水先生	1
戴亦一先生	0
屈文洲先生	1
劉建漢先生(於2013年3月19日起獲委任)	1
遲淼先生(於2013年11月18日離任)	0
黃保欣先生(於2013年3月19日辭任)	不適用

本公司股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一(10%)之登記股東(「股東特別大會呈請人」)，可向本公司之註冊辦事處(「註冊辦事處」)(現時為Offshore Incorporations (Cayman) Limited之註冊辦事處地址，即Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O BOX 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands)提交書面呈請，請求召開股東特別大會。

股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司之股份過戶登記處(「股份過戶登記處」)將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，而召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求的召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。經呈請人申請召開之股東特別大會應以與本公司召開會議盡可能採用相同或相近方式召開。

於股東大會議呈建議之程序

根據開曼群島公司法(2012年修訂)或本公司章程細則，概無條文批准股東於股東大會動議新決議案。有意動議決議案之股東可於依循上述本公司股東召開「股東特別大會之程序」後呈請本公司召開股東大會。

推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，詳情載於本公司網站(<http://ming-fa.com>)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

組織章程文件

於回顧年度，本公司對於組織章程大綱及細則無任何修改。

董事就編製財務報表的責任

董事承認，彼等負責編製真實及公平地反映本公司及本集團狀況的財務報表。

代表董事會
明發集團(國際)有限公司

主席
黃煥明

2014年3月24日

董事及高級管理人員之履歷

董事

執行董事

黃煥明先生，50歲，於2007年11月27日獲委任為主席兼執行董事，彼亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東銀誠有限公司出任董事職務。彼為本集團主要創辦人，負責本集團的整體戰略規劃及管理。彼一直是本集團推行戰略及取得成就的主要動力。黃先生在中國房地產業擁有豐富的經驗，從事中國房地產發展及管理逾20年。彼曾於2007年被廈門市房地產協會選為「2006-2007傑出人士」、於2004年獲北京人民大會堂授予「中國房地產十大優秀企業家」稱號並於2003年及2004年獲中國住交會組委會頒授「CIHAF房地產業百強人物」獎，此等獎項為中國房地產業的重要獎項。

黃先生自1986年起從事中國房地產發展，並於同年建立自己的建築公司。隨著商品住房項目市場於90年代早期開放，黃先生累積了寶貴的建築及管理經驗。黃先生於1994年與他的兄弟黃慶祝先生在福建省廈門成立廈門明發房地產開發有限公司，共同創辦了本集團。黃先生為董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生的兄長。

黃慶祝先生，43歲，於2007年11月27日獲委任為首席執行官兼執行董事。彼亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東銀誠有限公司出任董事職務。彼是本集團的創辦人之一，負責本集團的日常管理及整體營運。黃先生於中國房地產業擁有豐富經驗，於2003年獲中國(深圳)國際房地產與建設科技展覽會授予「中國房地產100大傑出人士」的稱號。

黃先生從事中國房地產行業逾20年，因而累積了豐富的相關經驗。彼於1994年與兄弟黃煥明先生在福建省廈門市成立廈門明發房地產開發有限公司，共同創辦了本集團。於獲委任為董事前，黃先生於1998年至2008年擔任本集團的總經理，及於1994年至1997年擔任廈門明發房地產開發有限公司的總經理。彼於2005年獲評為高級經濟師。黃先生為董事黃煥明先生、黃連春先生及黃麗水先生的兄弟。

董事及高級管理人員之履歷

黃連春先生，41歲，於2007年11月27日獲委任為首席運營官、執行副總裁兼執行董事。彼亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東銀誠有限公司出任董事職務。黃先生負責監察本集團的日常營運並向本集團首席執行官彙報各項事務及進度。黃先生不僅在本集團擔當管理角色，還擔任南京南安商會、江蘇省青年商會副會長及江蘇省工商業聯會委員。

於獲委任為董事前，黃先生於2002年至2009年擔任明發集團南京房地產開發有限公司的總經理及於1998年至2008年擔任明發集團有限公司的總經理。黃先生為董事黃煥明先生、黃慶祝先生及黃麗水先生的兄弟。

黃麗水先生，56歲，於2007年11月27日獲委任為非執行董事，並於2010年4月20日調任執行董事。彼亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東銀誠有限公司出任董事職務。彼於房地產業擁有逾20年經驗。黃先生於1995年加盟本集團。在獲委任為董事前，黃先生自2003年至2008年擔任明發集團南京建材發展有限公司的董事及於1997年至2007年擔任廈門明發房地產開發有限公司的董事兼總經理。黃先生為董事黃煥明先生、黃慶祝先生及黃連春先生的兄弟。

獨立非執行董事

戴亦一先生，46歲，於2009年10月9日獲委任為獨立非執行董事。戴先生現為廈門大學管理學院副院長及該學院商業研究碩士專業進修課程的全職教授。彼同時擔任清華大學及北京大學房地產「總裁班」的講師。

自2005年以來，戴先生一直擔任福建省房地產協會的顧問。於2007年至2008年為西北大學的高級訪問學者。彼曾於2003年至2007年擔任廈門大學管理學院高級管理人員工商管理碩士專業進修課程的主任及副主任。彼曾於2002年為McGill University管理學院的高級訪問學者及於1993年至2001年擔任廈門大學經濟學院計劃統計系的副主任。

戴先生現為於上海證券交易所上市的廈門國貿集團股份有限公司(股份代號：600755)及上海興業能源控股股份有限公司(股份代號：600603)的獨立董事，有關公司於從事其他主要業務的同時，亦從事房地產及資源開發業務。同時，戴先生為一間香港聯交所上市公司中駿置業控股有限公司(股份代號：1966)的獨立非執行董事。戴先生於2007年4月至2013年4月為一間於上海證券交易所上市的廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)的獨立董事。戴先生亦於2008年12月至2012年12月為廣東世榮兆業股份有限公司(股份代號：002016)及於2007年7月至2013年7月為七匹狼實業股份有限公司(股份代號：002029)的獨立董事，上述公司均為於深圳證券交易所上市之公司。

戴先生於1999年獲得廈門大學經濟博士學位以及於1989年畢業於廈門大學，獲得經濟學士學位，並修畢中國人民大學中美經濟學培訓中心福特班六期的培訓。彼於1997年成為中國執業物業估值師。

屈文洲先生，41歲，於2010年8月19日獲委任為獨立非執行董事。

屈先生為財務學與金融學教授、博士生導師、經濟學(金融學)博士，清華大學經濟管理學院博士後，美國特許金融分析師(CFA)、中國註冊會計師(CPA)，現任廈門大學財務管理與會計研究院副院長、廈門大學中國資本市場研究中心主任，兼任國務院學位委員會學科評議組(工商管理組)秘書，第十一屆全國青聯委員、福建省青聯委員，廈門市機關青聯常委，國家自然科學基金和國家社會科學基金的通訊評審專家，廈門大學社科聯常委，《經濟研究》、《管理科學學報》、《金融研究》、《南開管理評論》、《金融學季刊》和《中國金融評論》審稿人。

屈先生具有逾十年豐富的證券投資管理經驗，曾就職於深圳證券交易所綜合研究所，信託投資公司證券投資部經理，是我國第一批具有中國證券監督管理委員會頒發的「證券投資諮詢資格」專業人士、同時還具有「證券承銷資格」、「證券交易資格」、「基金從業資格」和「期貨從業資格」。另外，屈先生還兼任多家公司獨立董事，包括於上海證券交易所上市的廈門國際航空港股份有限公司(股份代號：600897)，及於深圳證券交易所上市的山東航空股份有限公司(股份代號：200152)及深圳萊寶高科技股份有限公司(股份代號：002106)。屈先生曾於2005年10月14日至2011年10月13日出任為深圳證券交易所上市公司梅花傘業股份有限公司(股份代號：002174)的獨立董事。屈先生也曾於2008年3月14日至2011年4月14日出任深圳證券交易所上市公司福建眾和股份有限公司(股份代號：002070)的獨立董事。屈先生也是泉州市人民政府顧問，海西股權投資中心顧問，以及中國證券監督管理委員會專家師資料庫成員，深圳證券交易所創業企業培訓中心培訓班授課教師，中國人民大學EMBA(金融)、華南理工大學EMBA客座教授。

董事及高級管理人員之履歷

劉建漢先生，46歲，於2013年3月19日獲任為獨立非執行董事。劉先生為香港執業律師。劉先生於英國倫敦大學學院取得法律學士榮譽學位。彼現時為香港一家律師事務所之合夥人。劉先生亦為利時集團(控股)有限公司(股份代號：526)之非執行董事、昌利(控股)有限公司(股份代號：8098)之執行董事，及於2013年3月4日至2013年10月2日為彩娛集團有限公司(股份代號：8022)之非執行董事。上述公司均於香港聯合交易所有限公司上市之公司。

高級管理層

潘永存先生，48歲，首席財務官兼公司秘書，負責監管本集團的財務、財政、會計、投資者關係及公司秘書部門。彼於2008年5月加盟本集團，於金融及會計行業擁有逾20年經驗。加盟本集團前，潘先生於數間香港製造業公司擔任財務經理及首席財務官。潘先生於畢業後任職於羅兵咸會計師事務所(後易名為羅兵咸永道會計師事務所)。潘先生自1993年至1998年曾為英國特許公認會計師公會會員，而自1998年以來一直為資深會員。他於1989年畢業於香港城市理工大學，擁有會計專業文憑。

江勇先生，38歲，副總裁，負責本集團的行政、人力資源及法律合規事務。江先生於2004年加盟本集團。加盟本集團前，江先生於2002年至2004年擔任廈門福康經濟發展有限公司的法務專員，以及行政部、人力資源部及銷售部主管。江先生曾於2001年至2002年擔任新華國際知識產權(廈門)事務有限公司的法務助理，並於2000年至2001年擔任廈門銀祥集團有限公司的法律顧問。江先生於1999年至2000年間為福建省邵武市人民法院的法律書記員。江先生於2006年獲選為福建省廈門市思明區十五屆人大代表。他於2002年取得中國高級經濟師資格。江先生於1999年畢業於西南政法大學，獲法學學士學位。於2003年，他通過中國企業法律顧問資格考試，並於2006年通過中國國家司法考試。

俞偉寧先生，50歲，副總裁，負責本集團的物業及酒店管理營運。俞先生於2007年加盟本集團，擔任廈門僑樂明發物業管理有限公司的副總經理兼經理。在加盟本集團前，俞先生曾於2000年至2006年間於廈門縱橫集團股份公司擔任部門主管、管理層代表及助理總經理。俞先生自1998年至2000年於廈門陽光縱橫房地產有限公司擔任物業部經理。俞先生自1980年至1998年曾在廈門經協集團任職，出任多項管理職務。俞先生在金融、物業代理業務以及建設管理方面獲得多項資格及認證。俞先生分別於1998年及2004年獲得ISO9002(1994)及ISO9001(2000)經濟師認證。於2003年，俞先生取得廈門建築裝飾工程二級專案經理資格，並於2006年通過福建省人事廳高級經濟師評審。彼為中國合資格經濟師並具有註冊房地產經紀人執業資格。俞先生於1986年取得福建廣播電視大學的學士學位，並於1999年畢業於廈門大學投資與經濟研究課程。俞先生於2008年獲得中國購物中心認可業務經理證書及於2009年獲得中國購物中心專業經理證書。

鍾小明先生，46歲，副總裁，負責本集團的項目管理營運。鍾先生在中國房地產及其相關行業擁有逾20年經驗。彼於2009年加盟本集團。彼曾於2005年至2009年擔任廈門基業衡信諮詢有限公司的總監，2003年至2005年擔任廈門船舶重工股份有限公司項目經理，1997年至2003年擔任廈門市廣廈工程建設有限公司的部門經理，及於1989年至1996年擔任閩江工程局的部門主管。鍾先生於2002年取得高級工程師資格。鍾先生於1989年畢業於三峽大學(前稱葛洲壩水電工程學院)，持有工程學士學位。

王志成先生，51歲，副總裁，負責本集團的投標及採購事宜。王先生於機械工程方面擁有逾20年經驗。彼於2008年加盟本集團。王先生曾在2008年擔任西卡(中國)建築材料有限公司的高級項目經理，2005年至2007年擔任蘇州迅達電梯有限公司福建分公司的副總經理，2000年至2004年擔任上海永大電梯設備有限公司福建分公司的經理，1998年至2000年擔任上海啟陽國際貿易有限公司的副總經理，及於1987年至1998年擔任台灣永大機電工業股份有限公司首席經理。王先生於1987年畢業於國立台灣科技大學(前稱國立台灣工業技術學院)，持有機械工程學士學位。

郝晉女士，36歲，副總裁，負責本集團的拍賣、土地採購、發展、投資業務及公共關係。郝女士在中國房地產行業擁有逾十年經驗。郝女士於2006年加盟本集團，擔任明發集團南京房地產開發有限公司的副總經理。加盟本集團前，郝女士曾於2002年至2005年擔任鴻意地產發展有限公司計劃與發展部經理。郝女士自1998年至2002年擔任江蘇蘇寧建設集團有限公司經營管理部主管。她1998年畢業於天津工程師範學院及於2004年畢業於東南大學，獲得國際經濟與貿易學士學位。

公司秘書

潘永存先生，48歲，首席財務官，為公司秘書，並為本公司於香港的兩名授權代表中的其中一名代表。潘先生自1993年至1998年為英國特許公認會計師公會會員，並自1998年起為資深會員。潘先生於2008年9月12日獲委任為本公司的公司秘書。於年度回顧年度內，彼已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的要求。

董事會報告

董事謹此提呈本集團截至2013年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務包括物業開發、租賃及酒店管理。本集團的主要業務性質在回顧年度內保持不變。

分部資料

於回顧年度，本集團來自外部客戶的收益全部源自其於中國的營運，並載於綜合財務報表附註5。

財務資料概要

本集團摘錄自經審核綜合財務報表及已重列／重新分類(如適用)的過去五個財政年度的業績及資產、負債及非控股權益概要載於本年報結尾處。此概要並不構成綜合財務報表的一部分。

物業及設備，以及投資物業

於回顧年度內，本集團的物業及設備，以及投資物業的變動詳情，分別載於綜合財務報表附註6及附註7。

股本

於回顧年度內，本公司已發行股本的變動詳情載於綜合財務報表附註21。

儲備

於回顧年度內，本集團及本公司儲備的變動詳情分別載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註22。

可供分派儲備

於2013年12月31日，本公司的可供分派儲備約達人民幣4.492億元(2012年：約人民幣6.349億元)。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島公司法並無優先購買權的條文，從而使本公司有責任以按比例基準向現有股東提呈發售本公司的新股份。

業績及股息

本集團截至2013年12月31日止年度的業績載於本年報的綜合收益表。

董事會並不建議派付截至2013年12月31日止年度之末期股息。

暫停辦理股份過戶登記及股東週年大會(「股東週年大會」)

股東週年大會將於2014年5月30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的本公司股東的身份

遞交過戶的最後時間：2014年5月26日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：2014年5月27日(星期二)至2014年5月30日(星期五)(包括首尾兩日)
股東週年大會日期：2014年5月30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。

董事

於2013年12月31日及截至本年報刊發日期的在任董事如下：

執行董事

黃煥明先生(主席)
黃慶祝先生
黃連春先生
黃麗水先生

獨立非執行董事

戴亦一先生
屈文洲先生
劉建漢

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性根據上市規則第3.13條發出的年度確認書，而本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事的服務合約

各執行董事與本公司已訂立為期3年的服務協議，直至任何一方向另一方發出不少於3個月的書面通知予以終止。各執行董事可各自獲得與本公司協定的基本薪金。

董事會報告

各獨立非執行董事與本公司已訂立為期3年的服務協議，並須根據本公司組織章程細則、上市規則及／或其他適用規則的規定輪值退任(如獲重選，將於其後繼續任職)，並可透過任何一方向另一方發出不少於3個月書面通知或根據相關服務協議所載條文於任何時間予以終止。各獨立非執行董事可各自獲得與本公司協定的年度董事袍金。

執行董事及獨立非執行董事的委任須遵守本公司組織章程細則下的董事退任及輪值告退規定。

概無董事與本公司已訂立不可由本公司於一年內不用支付賠償(法定賠償以外)而終止的服務協議。

董事的薪酬

董事袍金及其他酬金乃由薪酬委員會釐定並經董事會於參考董事的職責、責任及表現以及本集團的業績批准。截至2013年12月31日止年度，薪酬(包括董事袍金)約為人民幣80萬元。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註33。

董事及最高級行政人員於證券的權益及淡倉

於2013年12月31日，本公司已發行股份總數為6,093,451,026股普通股。

於2013年12月31日，本公司董事及最高級行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據上市規則附錄10所載的標準守則知會本公司或聯交所的權益及淡倉如下：

本公司：

董事姓名	權益性質	普通股總數 ^(附註1)	佔本公司權益 概約百分比
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股(L)	0.22%
黃煥明先生	受控制公司的權益 ^(附註2)	3,540,406,000股(L)	58.10%
		1,546,094,000股(S)	25.37%

附註：

- (1) 字母「L」及「S」分別表示於股份或相關股份中的好倉及淡倉。
- (2) 披露的權益指由銀誠有限公司持有的本公司權益。銀誠有限公司由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、日新控股有限公司及華運集團有限公司分別以55%、15%、15%及15%比例所全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，興盛集團有限公司被視為擁有銀誠有限公司目前擁有本公司的相同權益。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本的100%權益，因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為擁有該等本公司3,540,406,000股股份及1,546,094,000股股份的權益。

相聯法團 — 銀誠有限公司：

董事姓名	權益性質	相關法團普通股總數	佔相關法團權益 概約百分比
黃煥明先生	受控制公司的權益 (附註1)	6,050股	55.00%
黃慶祝先生	受控制公司的權益 (附註2)	1,650股	15.00%
黃連春先生	受控制公司的權益 (附註3)	1,650股	15.00%
黃麗水先生	受控制公司的權益 (附註4)	1,650股	15.00%

附註：

- (1) 披露的權益指由黃煥明先生透過直接及全資擁有的公司興盛集團有限公司所持有的相聯法團權益。
- (2) 披露的權益指由黃慶祝先生透過直接及全資擁有的公司朝達控股有限公司所持有的相聯法團權益。
- (3) 披露的權益指由黃連春先生透過直接及全資擁有的公司日新控股有限公司所持有的相聯法團權益。
- (4) 披露的權益指由黃麗水先生透過直接及全資擁有的公司華運集團有限公司所持有的相聯法團權益。

除上文所披露者外，於2013年12月31日，本公司董事及最高級行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證擁有任何權益或淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

董事收購股份或債權證的權利

除「購股權計劃」及「董事及最高級行政人員於證券的權益及淡倉」兩節所披露者外，於回顧年度內任何時間，概無授予任何董事或彼等各自的配偶或18歲以下的子女權利，以透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證的方式獲得利益，彼等亦無行使任何該等權利；亦概無本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司作為任何安排的訂約方，致使董事、彼等各自的配偶或18歲以下的子女於本公司或任何其他法團獲得該等權利。

董事的重大合約權益

除由黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生(彼等為本公司的董事及控股股東)各自以本公司為受益人簽署的不競爭承諾書及彌償保證外，概無本公司或其任何附屬公司的董事或控股股東於回顧年度內於對本公司或其附屬公司具重要性的任何合約中擁有權益。

董事於競爭性業務的權益

於回顧年度內，本公司的董事或控股股東及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無於任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何重大權益。

主要股東

於2013年12月31日，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

於2013年12月31日，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的登記冊的權益或淡倉的有關人士(本公司董事或最高級行政人員除外)載列如下：

姓名／名稱	權益性質	普通股總數 ^(附註1)	佔本公司權益 概約百分比
陳碧華女士 ^(附註2)	配偶權益	3,540,406,000股(L)	58.10%
		1,546,094,000股(S)	25.37%
Warburg Pincus & Co. ^(附註3)	受控制公司的權益	623,994,329股(L)	10.24%
中國信達資產管理股份有限 公司 ^(附註4)	受控制公司的權益	1,246,094,000股(L)	20.45%
中央匯金投資有限責任公司 ^(附註4)	受控制公司的權益	1,246,094,000股(L)	20.45%

附註：

- (1) 字母「L」及「S」分別表示於股份或相關股份中的好倉及淡倉。
- (2) 陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此被視為擁有與黃煥明先生實益擁有及根據證券及期貨條例被視為實益擁有的相同權益，反之亦然。黃煥明先生及陳碧華女士（均為本公司之控股股東）已將(i)以銀誠有限公司名義登記之合共1,546,094,000股股份（佔本公司已發行股本總數之約20.45%）抵押予票據持有人（見附註(4)）；及(ii)依據於2013年5月簽署之融資協議以銀誠有限公司名義登記之合共300,000,000股股份（佔本公司已發行股本總數之約4.92%）抵押予海通國際融資有限公司。
- (3) Warburg Pincus & Co.於將分別認購本公司535,027,586股股份及88,966,743股股份的可換股債券及認股權證中間接擁有權益，並被視為於轉換後發行之相關股份中擁有權益。
- (4) 中國信達資產管理股份有限公司及中央匯金投資有限公司均被視為於該等1,246,094,000股股份中擁有權益，其中信達國際證券有限公司作為證券代理(i)根據銀誠有限公司以信達國際證券有限公司為受益人於2012年5月就本公司的587,915,000股股份進行的股份質押為三名票據持有人持有權益；及(ii)根據本公司於2013年12月就本公司658,179,000股股份簽訂之票據購買協議為十二名票據持有人持有權益。

除上文所披露者外，於2013年12月31日，概無人士（本公司董事或最高級行政人員除外）於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於2009年10月9日根據本公司全體股東的書面決議案採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。於2013年12月31日，概無根據購股權計劃授出購股權。

購股權計劃的主要條款概要載列於下文。

購股權計劃的目的

為肯定及表揚合資格參與者對本集團作出的貢獻並鼓勵合資格參與者為本集團利益而盡量提高其表現效率以及吸引及挽留合資格參與者或與其保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻會或將會有利於本集團長期增長。

購股權計劃的參與者

任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）及任何全職或兼職僱員、本集團行政人員或高級職員及本集團任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理以及董事會全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士。

根據購股權計劃可發行股份總數及於2013年12月31日所佔已發行股本的百分比

600,000,000股股份（約9.84%）。

董事會報告

根據購股權計劃各參與者可獲得的最高數目

於任何十二個月期間，總數不超過已發行股本1%，而超過該1%限額的任何進一步購股權授出須待本公司所載有關該發行詳情(如合資格參與者的身份及將予授出的購股權數目及年期)的通函刊發及符合上市規則所規定須獲得本公司股東於股東大會上批准及／或其他要求(該等合資格參與者及其聯繫人放棄投票)後，方可作實。

根據購股權可認購股份的期限

購股權須於該購股權被視為可授出及接納之日起至該日期後10年止期間內任何時間根據購股權計劃的條款行使。購股權可獲行使的期間由董事會經其全權酌情考慮釐定，惟概無購股權於授出10年後可行使。

於申請或接納認股權時須付的金額

本公司於有關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的要約文件複本連同匯付予本公司1.00港元之款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視作已授出及已獲承授人接納。

釐定行使價的基準

行使價將由董事會經全權酌情考慮釐定，但無論如何不得低於下列各項中之較高者：

- (a) 於授出日期(必須為聯交所營業日)聯交所發佈的每日報價表所載股份收市價；
- (b) 於緊接授出日期前五個營業日聯交所發佈的每日報價表所載股份的平均收市價；及
- (c) 股份面值。

購股權計劃餘下年期

直至2019年10月9日。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，來自本集團五大供應商(不包括購買土地)的採購額佔本集團採購總額的比例低於30%。

於回顧年度內，向本集團五大客戶的銷售額佔本集團營業總額的比例低於30%。

關連方及關連交易

本集團的關連方交易詳情載於綜合財務報表附註42，該等交易並不構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

於回顧年度內，概無任何交易須根據上市規則披露為不獲豁免關連交易或不獲豁免持續關連交易。

公眾持股量的充足性

聯交所已行使其於上市規則第8.08(1)(d)條下的酌情權，以接納本公司的較低公眾持股量百分比為15%，而本公司確認於本年報日期的公眾持股量的充足性。

可換股債券

茲提述本公司日期為2013年2月8日及2013年6月28日之公告，本公司已購回及贖回若干2016年債券。於2014年2月7日，本公司向票據持有人發出通知，以於2014年3月10日贖回2016年債券的所有餘下部分。

根據債券持有人發出的贖回通知，本公司已於2014年1月15日贖回所有2015年債券。

本公司發行可換股債券的詳情載於綜合財務報表附註24。

優先票據

茲提述本公司日期為2013年1月24日、2013年1月25日及2013年2月1日的公告，本公司已發行本金總額為100,000,000美元於2018年到期的優先票據，票據按年利率13.25厘計息，以發行債務方式向專業投資者發出，有關詳情載於日期為2013年1月25日的發售通函，有關優先票據已在香港聯交所上市(股份代號：5901)。

本公司已發行優先票據的詳情載於綜合財務報表附註24。

本公司及其附屬公司之證券交易詳情

明發集團北京房地產開發有限公司

於2013年明發集團有限公司向明發集團北京房地產開發有限公司的股本進一步注資人民幣9.7億元。注資完成後，明發集團有限公司仍為持有明發集團北京房地產開發有限公司全部權益的唯一股權持有人。

鎮江漢翔房地產有限公司

於2013年明發集團(香港)有限公司向鎮江漢翔房地產有限公司的股本進一步注資3,000萬美元。注資完成後，明發集團(香港)有限公司仍為持有鎮江漢翔房地產有限公司全部權益的唯一股權持有人。

董事會報告

明發(中國)投資有限公司

於2013年，明發集團(香港)有限公司向明發(中國)投資有限公司的股本進一步注資3,000萬美元，注資完成後，明發集團(香港)有限公司仍為持有明發(中國)投資有限公司全部權益的唯一股權持有人。

南京明發通達電子信息技術發展有限公司

於2013年，香港明發瑞豐科技光電有限公司及南京軟件谷發展有限公司向南京明發通達電子信息技術發展有限公司的股本進一步注資1,000萬美元，注資完成後，香港明發瑞豐科技光電有限公司及南京軟件谷發展有限公司分別為持有南京明發通達電子信息技術發展有限公司90%與10%權益的股權持有人。

淮安明發國際大酒店有限公司

於2013年，明發集團(香港)有限公司向淮安明發國際大酒店有限公司的股本進一步注資800萬美元，注資完成後，明發集團(香港)有限公司仍為持有淮安明發國際大酒店有限公司全部權益的唯一股權持有人。

廈門明發戴斯酒店管理有限公司

於2013年，明發集團有限公司向廈門明發戴斯酒店管理有限公司的股本進一步注資2,000萬美元，注資完成後，明發集團有限公司仍為持有廈門明發戴斯酒店管理有限公司全部權益的唯一股權持有人。

重大投資

除「管理層討論及分析」章節所披露者外，於回顧年度內，本集團並無任何重大投資。

投身公益回饋社會

一如以往，本集團關心社會需要，願意肩負社會責任及對急需扶助的社群，尤其在教育及環保領域作出貢獻。

於2013年，本集團向中國多家慈善組織捐出合共約人民幣660萬元，以支援及資助彼等舉辦慈善活動。展望未來，本集團將會繼續捐款支持各項慈善活動，回饋社會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2013年12月31日止年度，本公司於2013年2月6日通過場外交易購買本金總額為70,000,000港元的若干2016年債券，且本公司已於認沽期權日期(即2013年6月24日)贖回本金總額為1,379,000,000港元的若干2016年債券。除上文所述外，截至2013年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司已上市證券。

稅項

本集團稅項的詳情載於綜合財務報表附註34。

重大訴訟及仲裁

有關陽澄湖項目的糾紛

於本年報日期，自本公司於2013年中報作出最新披露以來，蘇州工業園人民法院並無就該上訴作出任何判決。

有關糾紛的詳情，已載入本公司2009年、2010年、2011及2012年年報及2010年、2012、及2013年中報。

附屬公司重大收購或出售事項

於回顧年內，本集團並無重大收購或出售附屬公司事項。

期後事項

本集團期後事項的詳情載列於綜合財務報表附註43。

由結算日(即2013年12月31日)起至本年報刊發日期止期間，概無事項對本集團構成重大影響。

核數師

本年度的財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所(將於應屆股東週年大會結束時退任)審核。重新委任羅兵咸永道會計師事務所為來年本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會
明發集團(國際)有限公司

黃煥明
主席

2014年3月24日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致明發集團(國際)有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第57至177頁明發集團(國際)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2013年12月31日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並僅向整體股東報告我們的意見,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

羅兵咸永道會計師事務所, 香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com



羅兵咸永道

核數師的責任(續)

審計涉及執行程式以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審計程式，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2013年12月31日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2014年3月24日

綜合資產負債表

於2013年12月31日

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	1,521,738	519,046
投資物業	7	8,704,268	7,952,701
土地使用權	9	155,829	37,191
無形資產	10	7,177	7,184
聯營公司	12	210,435	170,749
合營企業	13	264,895	218,459
遞延所得稅資產	26	414,044	427,308
可供出售金融資產	19	20,000	—
應收非控制權益款項	17	265,000	—
其他應收款項	15	13,589	12,961
其他非流動資產	8	2,245,062	3,640,277
		13,822,037	12,985,876
流動資產			
土地使用權	9	6,783,714	4,736,660
發展中物業	11	4,132,947	3,926,069
持作銷售的已完成物業	14	6,296,805	7,323,116
存貨		6,834	9,724
貿易及其他應收賬款及預付款項	15	1,447,959	1,159,414
預繳所得稅		230,992	163,281
應收關聯方款項	16	53,879	17,968
應收非控股權益款項	17	496,620	853,500
受限制現金	18	1,128,500	458,404
現金及現金等價物	18	971,184	680,079
		21,549,434	19,328,215
資產總值		35,371,471	32,314,091
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	21	536,281	536,281
儲備	22	9,717,806	8,332,506
		10,254,087	8,868,787
非控股應佔權益		988,671	972,158
權益總額		11,242,758	9,840,945

第66至177頁的附註為此等財務報表的組成部分。

綜合資產負債表

於2013年12月31日

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延政府補助	23	1,515,479	1,666,423
借款	24	2,031,671	1,540,560
遞延所得稅負債	26	1,949,336	1,753,811
		5,496,486	4,960,794
流動負債			
貿易及其他應付賬款	27	6,670,142	6,839,950
來自客戶的預付款		2,775,825	2,657,573
應付關聯方款項	28	348,209	130,549
應付非控股權益款項	17	160,564	96,374
應繳所得稅		2,017,813	1,815,331
借款	24	6,609,730	5,647,275
衍生金融工具	25	46,230	310,283
其他負債及費用撥備	29	3,714	15,017
		18,632,227	17,512,352
負債總額		24,128,713	22,473,146
權益及負債總額		35,371,471	32,314,091
流動資產淨額		2,917,207	1,815,863
資產總值減流動負債		16,739,244	14,801,739

第66至177頁的附註為此等財務報表的組成部分。

黃煥明
董事

黃連春
董事

本公司的資產負債表

於2013年12月31日

		於12月31日	
	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資	20	4,209,080	4,224,124
流動資產			
應收關連方款項	16	1	1
現金及現金等價物	18	203,513	3,670
		203,514	3,671
資產總值		4,412,594	4,227,795
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	21	536,281	536,281
儲備	22	449,230	634,925
權益總額		985,511	1,171,206
負債			
非流動負債			
借款	24	599,052	—
流動負債			
貿易及其他應付賬款	27	614	—
應付關連方款項	28	39,312	113,519
借款	24	2,741,875	2,632,787
衍生金融工具	25	46,230	310,283
		2,828,031	3,056,589
負債總額		3,427,083	3,056,589
權益及負債總額		4,412,594	4,227,795
流動負債淨額		(2,624,517)	(3,052,918)
資產總值減流動負債		1,584,563	1,171,206

第66至177頁的附註為此等財務報表的組成部分。

黃煥明
董事

黃連春
董事

綜合收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收益	5	6,269,093	3,741,096
銷售成本	31	(4,067,469)	(2,549,993)
毛利		2,201,624	1,191,103
投資物業的公允值收益	7	453,396	624,629
衍生金融工具的公允值收益	3(e)	88,931	340,932
其他收益	30	378,674	1,031,471
銷售及市場推廣成本	31	(178,541)	(139,251)
行政開支	31	(330,084)	(286,685)
其他經營開支	31	(33,438)	(19,992)
經營利潤		2,580,562	2,742,207
財務收入	32	15,921	21,726
融資成本	32	(283,031)	(206,638)
融資成本 — 淨額	32	(267,110)	(184,912)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司	12	(6,946)	(8,269)
— 合營企業	13	(3,564)	(3,257)
		(10,510)	(11,526)
扣除所得稅前利潤		2,302,942	2,545,769
所得稅開支	34	(926,628)	(786,481)
年度利潤		1,376,314	1,759,288
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,399,229	1,764,745
非控股權益		(22,915)	(5,457)
		1,376,314	1,759,288
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
(人民幣分)	36		
— 基本		23.0	29.0
— 攤薄		18.9	20.4
股息	35	—	—

第66至177頁的附註為此等財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度利潤	1,376,314	1,759,288
其他全面虧損，其後可能會被重新分類至損益		
— 貨幣匯兌差額	(13,929)	(7,671)
年度全面收益總額	1,362,385	1,751,617
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,385,300	1,757,074
非控股權益	(22,915)	(5,457)
	1,362,385	1,751,617

第66至177頁的附註為此等財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司權益持有人 應佔股本及儲備			
	股本	儲備	非控股權益	總計
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日的結餘	536,281	8,332,506	972,158	9,840,945
全面收益／(虧損)				
年度利潤	—	1,399,229	(22,915)	1,376,314
其他全面虧損				
— 貨幣匯兌差額	—	(13,929)	—	(13,929)
年度全面收益總額	—	1,385,300	(22,915)	1,362,385
與擁有人之交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	31,428	31,428
收購附屬公司	—	—	8,000	8,000
	—	—	39,428	39,428
於2013年12月31日的結餘	536,281	9,717,806	988,671	11,242,758

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司權益持有人 應佔股本及儲備			
	股本	儲備	非控股權益	總計
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	533,843	6,471,880	264,106	7,269,829
全面收益／(虧損)				
年度利潤	—	1,764,745	(5,457)	1,759,288
其他全面虧損				
— 貨幣匯兌差額	—	(7,671)	—	(7,671)
年度全面收益總額	—	1,757,074	(5,457)	1,751,617
與擁有人之交易				
就轉換可換股債券發行普通股(附註24(c))	2,438	77,642	—	80,080
非控制權益向附屬公司注資	—	—	1	1
與2011年有關的股息	—	(247,821)	—	(247,821)
收購一間附屬公司	2,438	(170,179)	1	(167,740)
未導致失去控制權的附屬公司所有權權益變動	—	273,731	694,398	968,129
	2,438	103,552	713,509	819,499
於2012年12月31日的結餘	536,281	8,332,506	972,158	9,840,945

第66至177頁的附註為此等財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生的現金淨額	37	576,869	448,386
已收利息		15,294	21,006
已付利息		(576,422)	(487,940)
已付中國企業所得稅		(296,819)	(319,228)
已付中國土地增值稅		(204,638)	(130,256)
經營活動所用的現金淨額		(485,716)	(468,032)
投資活動			
添置物業、廠房及設備以及投資物業		(227,846)	(102,868)
向關連方收取／(作出)的現金墊款淨額		3,000	(3,000)
向第三方作出的現金墊款淨額		(176,371)	(104,753)
就出售未導致失去控制權的附屬公司 的部分權益收取的現金		24,080	200,000
收購附屬公司，扣除所收購的現金		(84,450)	(3,950)
向合營企業墊款		(50,000)	(42,000)
向聯營公司墊款		(40,561)	(6,904)
向聯營公司注資		(60,561)	(103,000)
銷售投資物業所得款項		178,426	—
添置可供出售金融資產	19	(20,000)	—
就收購附屬公司額外權益所支付的款項		—	(20,000)
投資活動所用現金淨額		(454,283)	(186,475)

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
融資活動			
取得借款		4,707,437	2,688,160
償還借款		(3,545,927)	(2,192,712)
來自非控股權益的現金墊款淨額		3,990	4,900
來自關連方的現金墊款淨額		34,623	99,422
來自合營企業的現金墊款淨額		185,288	—
來自聯營公司的現金墊款淨額		600	—
來自第三方的現金墊款淨額		544,857	468,719
已付股息		—	(247,242)
與融資活動有關的受限制現金的增加		(710,500)	—
來自非控股權益的注資		31,428	1
融資活動產生的現金淨額		1,251,796	821,248
匯率變動對現金的影響		(5,159)	273
現金、現金等價物及銀行透支的增加淨額		306,638	167,014
年初的現金、現金等價物及銀行透支		664,546	497,532
年終的現金、現金等價物及銀行透支	18	971,184	664,546

第66至177頁的附註為此等財務報表的組成部分。

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、投資物業及酒店經營業務。

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

該等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、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。於下文附註4所披露者為涉及高度判斷或複雜程度之事項,或對綜合財務報表而言乃屬於重要假設及估計之事項。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 本集團於2013年採納的新訂／經修訂準則及修訂本

下列與本集團的業務有關的新訂／經修訂準則及現有准則之修訂本於2013年1月1日開始的財政年度首次強制生效。

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈報」(於2012年7月1日或之後開始年度期間開始生效)。此修訂之主要變動為規定主體將在「其他綜合收益」中呈報的項目，遵循之基準為該等項目其後是否有機會重分類至損益(重分類調整)。此修訂並無註明須在其他綜合收益中呈報的項目。
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具披露 — 抵銷金融資產及金融負債」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂規定了新的披露要求，著重於在資產負債表抵銷已確認的金融工具，以及受總互抵協議或類似協議約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化信息。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則建立於現有原則上，即認定某一實體是否應包括在母公司的綜合財務報表內時，控制權為決定性因素。該準則提供額外指引，以協助在難以評估控制權時的釐定。
- 香港會計準則第27號(2011年經修訂)「獨立財務報表」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則包括載有香港會計準則第27號的規管條文併入新香港財務報告準則第10號之後遺留的有關獨立財務報表的條文。
- 香港財務報告準則第11號「合營安排」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則透過專注於安排之權利及責任(而非其法定形式)而提供對合營安排的更現實反映。合營安排分為兩類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和責任，因此確認其資產、負債、收益和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下資產淨值權利，因此其權益使用權益法入賬。不再容許將合營企業使用比例合併法入賬。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 本集團於2013年採納的新訂／經修訂準則及修訂本(續)

- 香港會計準則第28號(2011年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則載有對合營企業以及聯營公司的要求，要求於香港財務報告準則第11號頒佈後以權益列賬。
- 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則包含在其他實體所有形式的權益的披露規定，包括共同安排、聯營公司、特別目的的工具以及其他資產負債表外工具。
- 香港財務報告準則第13號「公允值計量」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則旨在為透過提供一個公允值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定並無延伸公允值會計入賬的用法，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。
- 香港財務報告準則第10、11及12號(修訂本)「過渡指引」(該修訂於2013年1月1日或以後開始的年度期間生效)。此等修改提供有關香港財務報告準則第10、11和12號的額外過渡豁免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。對於有關非合併結構化主體的披露，此修改刪除了在香港財務報告準則第12號首次應用前，呈報比較資料的規定。
- 2011年年度改進 — 有關改進處理2009年至2011年報告週期的六項議題，包括如下與本集團運營有關的準則變動：

香港會計準則第1號「財務報表的呈列」

香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」

香港會計準則第32號「金融工具：呈列」

香港會計準則第34號「中期財務報告」

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 本集團於2013年採納的新訂／經修訂準則及修訂本(續)

於2013年採納上文所述的新訂／經修訂準則及現有準則的修訂本並無對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。本集團繼續按權益入賬的共同控制實體改稱為合營企業，共同控制資產繼續按個別基準根據本集團應佔資產、負債、收益及開支的比例入賬的共同控制資產改稱為共同經營。

(ii) 已頒佈但於2013年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋

本集團並無提早採納若干已頒佈但於2013年1月1日開始的年度期間尚未生效的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋。其中與本集團業務相關者如下：

- 香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債」(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂澄清於資產負債表抵銷金融工具的規定：(i)「現時擁有合法可強制執行抵銷權利」的涵義；及(ii)若干全額結算系統可能被視作相等於淨結算系統。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具：分類及計量」(於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則為取代香港會計準則第39號進程的第一步。其取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的分類及計量的部分。香港財務報告準則第9號規定金融資產分為兩種計量類別：以公允值計量和以攤銷成本計量。計量類別須在初步確認時確定。分類取決於實體管理其金融工具的業務模式及金融工具合同的現金流量特徵。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但於2013年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋(續)

- 香港財務報表準則第10、12號及香港會計準則第27號(修訂本)有關投資主體的合併(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。此等修改表明眾多基金和類似實體將被免除對其絕大多數附屬公司的整合。相反將其公允值計量計入損益。此等修改賦予符合投資實體定義並顯示其特性的實體豁免。同時香港財務報表準則第12號亦就投資實體披露要求作出修改。
- 香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」有關可收回數額的披露(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。此修訂針對有關減值資產的可收回數額的資料披露(倘該數額乃基於公允值減出售成本)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號「徵費」(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號乃為香港會計準則第37號「撥備、或然負債以及或然資產」的詮釋。香港會計準則第37號載列確認一項負債的標準，其中之一為要求實體因過往事件(稱為責任事件)有現時責任。該詮釋澄清產生支付徵費的負債的責任事件乃為引起支付徵費之有關法例所述的活動。
- 2012年及2013年的年度改進 — 該等年度改進處理2010年至2012年及2011年至2013年報告週期的若干議題(於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效)，包括以下與本集團營運有關之準則的變動：

香港財務報告準則第3號「業務合併」

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38號「無形資產」

香港財務報告準則第13號「公允值計量」

香港會計準則第40號「投資物業」

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但於2013年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋(續)

本集團並無提早採納上述或其他已頒佈但於2013年尚未生效的新訂／經修訂準則及現有準則的修訂本及詮釋。本集團正對此等新訂／經修訂準則及修訂本以及詮釋的影響進行評估，並預期於有關準則及修訂本以及詮釋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。

(b) 附屬公司

(i) 綜合賬目

附屬公司為本集團對其擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。

附屬公司由控制權轉移到本集團(或根據合併會計法轉移至控股股東)當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。

集團公司之間的公司間交易、結餘、收入及開支均會對銷。於資產內確認的公司間交易產生的盈虧亦會對銷。附屬公司的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與本集團所採納的政策一致。

業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬，惟符合資格列為共同控制業務合併的收購，則以合併會計法入賬。

根據收購法的會計處理，收購附屬公司的轉讓代價為本集團所轉讓資產、對被收購方前擁有所產生負債及所發行股權的公允值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公允值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允值計量。本集團按逐項收購基準，以公允值或按非控制權益所佔被收購方資產淨值可辨認的比例確認於被收購方之任何非控制權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 附屬公司(續)

(i) 綜合賬目(續)

業務合併(續)

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本權益乃透過損益重新計量為於收購當日的公允值。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購日按公允值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允值後續變動，將按照香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他綜合收益變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方持有的權益於收購日期的公平值高於所收購可辨認資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在損益中確認(附註2(k))。

根據合併會計法，合併實體或業務的資產淨值以就控制方而言的現有賬面值合併。不論共同控制合併的日期，業績一概由最早呈列日期或合併實體或業務首次成為共同控制當日(以較遲者為準)起合併。

未導致失去控制權的附屬公司所有權權益變動

與非控股權益的交易若無導致喪失控制權，則入賬列作權益交易，即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行的交易。所支付的任何代價公允值與應佔所購入附屬公司資產淨值的賬面值之間的差額於權益內入賬。向非控股權益出售的盈虧亦於權益內入賬。

出售附屬公司

當本集團不再有控制權，任何留存收益於失去控制權當日以其公允值重新計量，賬面價值的變動於損益內確認。就後續計量留存收益為聯營公司、合營企業或金融資產而言，其公允值為初始賬面值。此外，先前就實體於其他全面收益確認的款項猶如本集團直接處置相關資產或債務入賬。這可能使得先前於其他全面收益確認的款項被重新分類至損益。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 附屬公司(續)

(ii) 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績乃由本公司按已收及應收股息基準列賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

(c) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重要影響力但並無控制權，一般擁有20%至50%投票權的股權的所有實體。於聯營公司的投資以會計權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，賬面值增加或減少，以確認投資者在收購日期後佔被投資方損益的比例。本集團於聯營公司的投資包括於收購時確認的商譽(見附註2(k))，扣除任何累計減值虧損。

倘於一間聯營公司的所有權權益減少但保留重大影響力，則僅一部分先前於其他全面收益內確認的金額被重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後損益於綜合收益表內確認，而其應佔收購後其他全面收益變動於其他全面收益內確認並對投資賬面值進行相應調整。當本集團應佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不會確認其他虧損，除非本集團已代聯營公司產生法定或推定債務或代其付款。

本集團於各報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於綜合收益表「應佔聯營公司利潤／(虧損)」確認有關金額。

本集團及其聯營公司之間的上游及下游交易所產生的損益於本集團財務報表確認，惟僅以非關連投資者於聯營公司的權益為限。未變現虧損會對銷，惟交易提供已轉讓資產已出現減值的證據則除外。聯營公司的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與本集團所採納的政策一致。

2 主要會計政策概要(續)

(d) 合營安排

共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制權，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時方為存在。合營安排分為兩類：共同經營及合營企業。共同安排分類為共同經營或合營企業乃基於該項安排各方之權利及責任釐定。

- **合營企業**

合營企業為一種合營安排，各方於該等安排下共同擁有合營安排下之淨資產。該等各方即為合營企業者。

於合營企業之投資按權益法入賬。合營企業的權益初步按成本法確認，其後調整以於其他全面收益確認本集團應佔收購後利潤或虧損以及變動情況。綜合資產負債表包括本集團應佔合營企業的資產淨值以及扣除任何累計減值虧損後收購識別的商譽(見附註2(k))。

- **共同經營**

共同經營為一種合營安排，各方於該等安排下共同擁有合營安排之資產及其負債責任。該等各方即為合營經營者。

就本集團於一項共同經營的權益而言，本集團將按資產性質分類的所佔資產、所產生的任何負債、與其他共營方就共同經營共同產生所佔任何負債、出售或使用所佔共同經營產生的任何收入，連同所佔共同經營產生的任何費用，以及就其於共同經營的權益所產生的任何費用，於綜合財務報表相似項目內逐項確認。

(e) 分部報告

經營分部的報告形式與提供予主要營運決策人的內部報告形式一致。主要營運決策人被視為作出戰略決策的指導委員會，負責將資源分配至各經營分部及評核其表現。

2 主要會計政策概要(續)

(f) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目乃按該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表則以本公司的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易根據交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計價的貨幣性資產及負債而產生的外匯收益及虧損乃於綜合收益表中確認。

(iii) 集團公司

所有本集團實體(該等公司概無擁有嚴重通脹經濟體的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 資產及負債以結算日的收市匯率換算；
- 收支以平均匯率換算(惟倘該平均匯率並非交易日期當時匯率累計值的合理約數，收支則以交易日期當時匯率換算)；及
- 所有因此而產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認。

綜合賬目時，因換算海外業務的投資淨額及指定對沖該等投資的借款及其他貨幣工具而產生的匯兌差額計入其他全面收益。出售海外業務時，計入權益的匯兌差額於綜合收益表確認為出售收益或虧損的一部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公允值調整按海外實體的資產及負債處理，並以收市匯率換算。

2 主要會計政策概要(續)

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累積折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

只會於與項目相關的未來經濟利益可能會流入本集團，而且能夠可靠計算項目的成本時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(視乎何者適合)。重置部分的賬面值不會再確認。所有其他維修及保養費用於其產生期間在綜合收益表中支銷。

物業、廠房及設備按直線法分攤成本減餘值於估計可使用年期計算折舊如下：

樓宇	20至40年
機器	5至20年
傢俬及辦公設備	5年
汽車	5年
樓宇裝修	5至15年

資產餘值及可使用年期會於各結算日審閱，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損以所得款項與賬面值相比計算，並於綜合收益表內列賬。

(h) 建設中資產

建設中資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關的開支，其中包括於發展期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。完工後，資產會轉撥至物業、廠房及設備內的樓宇，或其他非流動資產。

建設中資產概無計提折舊。倘建設中資產的賬面值高於其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業

本集團為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有但並不佔用的物業，分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及本集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則分類為投資物業及入賬。經營租賃視為融資租賃入賬。

目前正在建造或發展以供日後用作投資物業的物業分類為投資物業，按公允值列賬。倘無法可靠地釐定公允值，則建設中投資物業於公允值可以釐定或工程完工前(以較早者為準)將以成本計量。物業於該日的公允值與當時賬面值之間的任何差額均在綜合收益表中確認。

投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。經初步確認後，投資物業按公允值入賬。公允值以交投活躍市場的價格為基礎，並於需要時就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘無法獲得此項資料，本集團會採用其他估值方法，例如收益法或折現現金流量預測。該等估值於各結算日由外聘估值師進行。現正重建以持續用作投資物業，或其市場活躍程度下降的投資物業繼續按公允值計量。

投資物業的公允值可根據當時市況，反映(其中包括)現有租賃的租金收入及來自未來租賃的租金收入的假設。

僅當與項目相關的未來經濟利益可能會流入本集團，而且能夠可靠計量項目成本時，其後開支方會計入資產的賬面值。所有其他維修及保養費用於其產生的財政期間在綜合收益表中支銷。

投資物業的公允值變動於綜合收益表中確認。

倘投資物業由擁有人佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計而言，其於重新分類當日的公允值將變為成本。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

倘物業、廠房及設備因其用途改變而成為投資物業，則該項目賬面值與公允值之間於轉撥日期的任何差額會根據香港會計準則第16號作為物業、廠房及設備重估確認為其他全面收益並記錄於權益中。然而，倘公允值收益撥回先前的減值虧損，則於綜合收益表中作為損益項目確認收益。當該投資物業其後被出售時，留存於權益中的相關重估增值會被直接轉撥至保留盈利，不通過收益表。

就將發展中物業或持有作銷售的已完成物業轉撥至投資物業而言，物業於該日的公允值與其當時賬面值間的任何差額均於綜合收益表內確認。

投資物業於其出售時終止減值。倘本集團按公平交易基準以公允值出售物業，緊接出售前之公允值調整至交易價格，而該調整於收益表內投資物業公允值調整收益或虧損淨額中列賬。

(j) 於附屬公司、聯營公司、合營企業、共同經營的投資及非金融資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用的資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回，資產會進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。為評估減值，資產將列入可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外的非金融資產出現減值時，於每個報告日期就可能撥回的減值進行檢討。

(k) 無形資產 — 商譽

商譽因收購附屬公司、聯營公司及合營企業而產生指所轉讓代價、於被收購方的非控股權益及於被收購方任何之前權益之收購日期公允值超出本集團於被收購方持有的可識別淨資產、負債及或然負債的公允值之權益部分。

為進行減值測試，業務合併中取得的商譽會分攤至預計能從合併的協同效應中受益的每一現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組合。各獲分配商譽的單位或單位組合指就內部管理而言實體監察商譽的最低層面。商譽於經營分部層面監察。

2 主要會計政策概要(續)

(k) 無形資產 — 商譽(續)

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允值減銷售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(l) 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。可變現淨值計入預期將予變現的最終價格減適用的可變銷售開支及預計完工成本。

物業的發展成本包括於發展期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。完工後，有關物業會轉撥至持有作銷售的已完成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的施工期預期超過正常營運週期。

(m) 持作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中已售物業的銷售所得款項，減適用的可變銷售開支，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐定。

(n) 衍生金融工具

衍生金融工具以衍生交易合同簽訂當日的公允值進行初始確認，並以公允值進行後續計量。公允值從活躍市場上的公開市場報價中取得，包括最近的市場交易，或通過使用估值方法，包括貼現現金流量模型及期權定價模型(如適用)。

就不符合資格作對沖會計處理的衍生金融工具而言，公允值變動即時於損益內確認。

(o) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本採用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價，減適用的可變銷售開支。

2 主要會計政策概要(續)

(p) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款為並非在活躍市場報價且附有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，並於交易日(即本集團無意買賣應收賬款而直接向債務人提供款項、貨品或服務之日)確認。

貿易及其他應收賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示本集團不能根據應收賬款的原有條款收回所有款項，則會就貿易及其他應收賬款計提減值撥備。債務人出現重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組及拖欠或未能還款，均被視為貿易應收賬款出現減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。資產的賬面值透過撥備賬撇減，而虧損金額則於綜合收益表中確認。倘應收賬款不可收回，則於應收賬款的撥備賬內撇銷。其後收回先前已撇銷的金額乃計入綜合收益表內。

除到期日超過結算日後12個月(或超過業務正常營運週期，以較長者為準)而分類為非流動資產外，貿易及其他應收賬款計入流動資產。

(q) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為於該類別指定或未於任何其他類別金融資產分類的非衍生金融資產。除非該投資將到期或管理層擬於各報告期末起12個月內出售，否則於非流動資產入賬。可供出售金融資產初始按公允值加交易成本確認，隨後按公允值列賬。可供出售金融資產於本集團有權收取股息時在綜合收益表內確認為其他收益的部份。可供出售金融資產的公允值調整確認為其他全面收益並於權益內累積。

2 主要會計政策概要(續)

(r) 持有至到期投資

持有至到期投資為附有固定或可釐訂付款及固定到期日的非衍生金融資產，而實體擁有積極意向及能力持有至到期。

持有至到期投資初始按公允值確認，隨後使用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計量。倘有客觀證據顯示本集團未能根據合約協議的原有條款收回所有款項，則會就持有至到期投資計提減值撥備。撥備數額為資產的賬面值與按原有實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。

除到期日少於結算日後12個月而分類為流動資產外，持有至到期投資計入非流動資產。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及銀行活期存款，並與銀行透支一同納入綜合現金流量表中。於綜合資產負債表，銀行透支乃於流動負債內列作借款。現金及現金等價物不包括受限制現金。

(t) 借款

借款初始按公允值減已產生的交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額在借款期間按實際利率法於綜合收益表確認。

借款分類為流動負債，惟本集團有權無條件延遲至結算日後最少12個月清還的負債除外。

建設任何合資格資產產生的借款成本於有關資產完成及準備作其預定用途所需的期間內資本化。其他借款成本則於其產生期間內列為開支。

(u) 可換股債券

以發行實體功能貨幣計值的可換股債券作為複合工具入賬。於發行日期將權益部分及負債部分單獨分開。權益部分於獨立儲備中確認，且隨後不予重新計量。負債部分按攤銷成本持有。負債部分的利息開支乃透過應用實際利率(即類似非換股債務的現行市場利率)計算。此數額與已付利息之間的差額添至負債部分的賬面值。

2 主要會計政策概要(續)

(u) 可換股債券(續)

並非以發行實體功能貨幣計值或存在現金轉換權的可換股債券拆分為兩部分：債務部分及可換股債券嵌入式衍生工具的一個部分。債務部分指未來息率付款責任及贖回本金額。金融負債的嵌入式衍生工具指債券持有人轉換為普通股的期權價值及提早贖回權。嵌入式衍生工具最初以公允值入賬，而餘下結餘經扣除應佔發行成本後作為債務部分入賬。隨後於各結算日，債務部分按攤銷成本計量，嵌入式衍生工具按公允值計量，而公允值變動則於綜合收益表內確認。

倘可換股債券獲轉換為普通股，則相應嵌入式衍生工具及債務部分的賬面值轉撥至股本及股份溢價賬，作為所發行股份的代價。倘可換股債券獲贖回或購回，則已付金額與相應嵌入式衍生工具及負債部份之間的差額於綜合收益表確認。

(v) 即期及遞延所得稅

本期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收益表確認，但與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期所得稅支出按本公司及其附屬公司／聯營公司／合營企業營運及產生應課稅收入所在國家於結算日頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層根據適用稅務規例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅按資產與負債的稅基與其賬面值的暫時性差額於綜合財務報表內以負債法確認。然而，倘首次確認商譽時產生遞延稅項負債，則不會確認遞延稅項負債，而倘於業務合併以外的交易中因初步確認資產或負債產生遞延所得稅，而在進行有關交易的當時並不影響會計利潤或虧損或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按於結算日前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

遞延所得稅資產於未來可能出現應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額時確認。

2 主要會計政策概要(續)

(v) 即期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資產生暫時性差額時撥備，惟遞延所得稅負債撥回暫時性差額的時間由本集團控制及於可見將來可能不會撥回該暫時性差額則除外。

倘有可合法強制執行的權利抵銷當期稅項資產與當期稅項負債，且遞延所得稅資產及負債關於同一徵稅機關就應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅(當中有意按淨額基準清償結餘)，則會抵銷遞延所得稅資產及負債。

(w) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利息法以攤銷成本計算。

(x) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團就截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權利不作確認，直至僱員正式休假為止。

2 主要會計政策概要(續)

(x) 僱員福利(續)

(ii) 退休福利

根據中國的條例和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干定額供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除退休福利計劃每月供款外，並無其他有關支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則和法規為香港全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額的最低法定供款要求5%作出。這項退休金計劃的資產由獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團對定額供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

(y) 財務擔保負債

財務擔保負債就本集團向銀行提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公允值加直接應佔發出財務擔保負債的交易成本確認。於初步確認後，該等合同按償還現有債務最佳估計所需開支的現值與初步已確認金額的較高者減累計攤銷計量。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任已解除或取消或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

2 主要會計政策概要(續)

(z) 撥備及或有負債

倘本集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時很有可能導致資源流出，且該金額已作出可靠估計，則會確認撥備，不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致資源流出的可能性乃考慮整體責任的類別後釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的除稅前方式，以預期履行責任所需開支的現值計量。因時間流逝產生的撥備增加確認為利息開支。

或有負債為就過往事件可能產生的責任，其存在僅視乎一項或多項不確定且本集團不能完全控制的未來事件有否發生而定，亦可能是因不可能導致經濟資源流出或責任涉及的金額不能可靠計量，令過往事件不能確認所產生的現有責任。

或有負債不會確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能流出，則會將或有負債確認為撥備。

2 主要會計政策概要(續)

(aa) 收益確認

收益包括本集團在一般業務過程中就銷售物業及服務已收或應收代價的公允值，並扣除回報及折讓。收益確認如下：

(i) 銷售物業

銷售物業的收益於物業的風險及回報轉撥至買方，即有關物業的建築工程已完成，並根據銷售協議交付買家，且能合理確保收取有關應收款項時確認。就確認收益日期前所售出物業收取的按金及分期款項乃於綜合資產負債表內流動負債項下列賬。

(ii) 租金收入

來自經營租賃的物業租金收入以直線法按租約年期確認。超過實際發生金額的承諾最低租金收入於能合理確保收取有關應收款項時確認。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供該等服務時確認。

(iv) 出售建築材料

出售建築材料收益於建築材料的風險及回報轉嫁予買方時確認。

(v) 裝修服務

裝修服務收益於提供服務的會計期間確認。

(vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團會減少賬面值至其可收回金額，即按票據原有實際利率折現估計日後現金流量，並繼續沖抵折現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

(vii) 股息收入

股息收入於確定獲得收取股息的權利時確認。

2 主要會計政策概要(續)

(ab) 政府補助

政府補助於能合理確定將會收取而本集團符合所有相關條件時，按公允值確認。

有關成本的政府補助均會於與符合擬補償成本所需期間作遞延並在綜合收益表中確認為收入。

有關購置物業、廠房及設備的政府補助列作非流動負債的遞延政府補助，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入綜合收益表。

(ac) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在綜合收益表中作為開支扣除。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

本集團預先支付款項，以獲取將發展物業土地使用權的經營租賃。該等土地使用權的預付款項以資產列賬，並於租賃期內攤銷。物業建設期間的攤銷資本化為發展中物業或建設中資產的成本。物業動工前及工程完成後期間的攤銷在綜合收益表支銷。尚未攤銷的預付款項於有關物業出售時確認為銷售成本，或轉撥至投資物業或建設中投資物業(倘適用)。

(iii) 本集團作為出租人

倘根據經營租賃出租資產，則按資產的性質計入資產負債表。

(ad) 股息分派

向本公司股東作出的股息分派於股息獲得本公司股東批准的期間於財務報表確認為負債。

3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預見性，並致力盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟收取的若干銷售所得款項及若干資金以其他外幣(主要是港元(「港元」)及美元(「美元」))計值。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，因此以外幣計值的銀行結餘、應付關連方的若干款項及若干借款須於各報告日期換算。人民幣兌外幣的匯率波動將影響本集團的經營業績。本集團並未訂立任何遠期外匯合同，藉以對沖所面臨的外匯風險。

於2013年12月31日，如人民幣兌港元上升／下跌5%，惟所有變數保持不變，年度扣除稅項後利潤將為上升／下跌人民幣157,831,000元(2012年：上升／下跌人民幣153,691,000元)，主要由於換算以港元計值的銀行存款、應收／應付非控股權益、關連方及一家第三方的款項、若干借款及衍生金融工具產生的外幣虧損／收益淨額。

於2013年12月31日，如人民幣兌美元上升／下跌5%，惟所有變數保持不變，年度扣除稅項後利潤將上升／下跌人民幣37,527,000元(2012年：人民幣608,000元)，主要由於換算以美元計值的銀行存款以及若干借款外幣虧損／收益淨額所致。

(ii) 現金流量及公允值利率風險

本集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。除定息銀行存款(附註18)外，本集團並無其他重大付息資產。

本集團面臨的利率變動風險主要源自其借款。浮息借款使本集團面臨現金流量利率風險。定息借款使本集團面臨公允值利率風險。本集團並未對沖其現金流量及公允值利率風險。借款的利率及還款期於附註24披露。

3 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 現金流量及公允值利率風險(續)

由於預期銀行存款的利率不會發生重大變動，故管理層預計利率變動將不會對附息資產造成重大影響。

於2013年12月31日，如以浮息計算的銀行借款的利率上升／下跌10個基點，惟所有變數保持不變，則年度扣除稅項後利潤將下跌／上升人民幣4,456,000元(2012年：人民幣3,643,000元)。

(b) 信貸風險

本集團並無高度集中信貸風險。綜合資產負債表中所列的受限制現金、現金及現金等價物、貿易及其他應收賬款、應收關連方款項及應收非控股權益款項的賬面值為本集團的金融資產所面臨的最高信貸風險。

現金交易限於高信貸質素的金融機構。下表載列五大對手方於2013年12月31日的銀行存款結餘。

對手方	評級(附註)	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行A	A	881,007	403,786
銀行B	A	377,728	139,639
銀行C	AA-	203,282	1,378
銀行D	A-	201,795	951
銀行E	A	166,754	195,925
		1,830,566	741,679

附註：該等評級為標準普爾的信貸評級。

管理層預期，不會因該等對手方不履約而引致任何虧損。

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，以確保在面臨違約的風險時採取行動收回該等結餘。

3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

本集團的管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物、內部產生的銷售所得款項及透過獲授充足的信貸融資獲取資金，以滿足其物業項目方面的經營需求及承擔。

下表按照於結算日至合同到期日的餘下期間有關到期組別分析本集團將以淨額基準結算的金融負債。表中所披露金額為合同未折現現金流量。

	1年內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團					
於2013年12月31日					
借款	6,596,933	325,343	1,655,859	72,040	8,650,175
借款利息付款(附註)	557,063	154,507	217,698	3,503	932,771
貿易及其他應付賬款	6,670,142	—	—	—	6,670,142
應付關聯方款項	348,209	—	—	—	348,209
應付非控股股東款項	160,564	—	—	—	160,564
財務擔保	4,147,595	—	—	—	4,147,595
	18,480,506	479,850	1,873,557	75,543	20,909,456
於2012年12月31日					
借款	6,002,667	334,120	1,007,630	198,810	7,543,227
借款利息付款(附註)	433,656	371,012	518,932	77,177	1,400,777
貿易及其他應付賬款	6,839,950	—	—	—	6,839,950
應付關聯方款項	130,549	—	—	—	130,549
應付非控股股東款項	96,374	—	—	—	96,374
財務擔保	3,080,495	—	—	—	3,080,495
	16,583,691	705,132	1,526,562	275,987	19,091,372

附註：借款利息付款乃根據於2013年及2012年12月31日所持有的借款計算，並無考慮未來借款。按浮動利率計算的利息分別採用2013年及2012年12月31日當日的利率估算。

3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
本公司					
於2013年12月31日					
借款	2,729,077	—	620,623	—	3,349,700
借款利息付款(附註)	184,505	78,739	163,587	—	426,831
貿易及其他應付賬款	614	—	—	—	614
應付關連方款項	39,312	—	—	—	39,312
	2,953,508	78,739	784,210	—	3,816,457
於2012年12月31日					
借款	2,988,177	—	—	—	2,988,177
借款利息付款(附註)	129,919	—	—	—	129,919
應付關連方款項	113,519	—	—	—	113,519
	3,231,615	—	—	—	3,231,615

附註：借款利息付款乃根據於2013年及2012年12月31日所持有的借款計算，並無考慮未來借款。按浮動利率計算的利息分別採用2013年及2012年12月31日當日的利率估算。

3 財務風險管理(續)

(d) 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東支付股息的金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減少債項。

與行業其他公司一樣，本集團根據資本負債比率監察其資本。資本負債比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按借款總額減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表所示的權益加負債淨額計算。

於2013年及2012年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
借款及衍生金融工具	8,687,631	7,498,118
減：現金及現金等價物	(971,184)	(680,079)
債務淨額	7,716,447	6,818,039
權益總額	11,242,758	9,840,945
資本總額	18,959,205	16,658,984
資本負債比率	40.7%	40.9%

3 財務風險管理(續)

(e) 公允值估算

下表透過估值方法分析按公允值列賬的金融工具。已對不同級別作出如下界定：

- 就已識別資產或負債於活躍市場所報價格(未經調整)(第1級別)。
- 列入第1級別內所報價格以外而就資產或負債屬於可以直接(即價格)或間接(即源於價格)觀察的輸入(第2級別)。
- 並非根據可以觀察市場數據計算的資產或負債的輸入(即不可觀察輸入)(第3級別)。

下表列示於2013年12月31日，本集團按公允值計量的金融資產及負債。有關按公允值計量的投資物業見附註7。

	第1級別 人民幣千元	第2級別 人民幣千元	第3級別 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售金融資產	—	—	20,000	20,000
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	—	46,230	46,230

下表列示於2012年12月31日，本集團按公允值計量的負債。

	第1級別 人民幣千元	第2級別 人民幣千元	第3級別 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	—	310,283	310,283

(i) 第1級別金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公允值根據結算日的市場報價列賬。當報價可即時和定期從交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。

3 財務風險管理(續)

(e) 公允值估算(續)

(ii) 第2級別金融工具

並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外交易的衍生金融工具)的公允值採用估值方法釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴實體的特定估計。如計算工具的公允值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該工具列入第2級別。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第3級別。

(iii) 第3級別金融工具

下表列示截至2013年12月31日止年度第3級別工具的變動。

	可供出售 金融資產 2013年 人民幣千元
年初結餘	—
添置	20,000
年末結餘	20,000
計入損益的於報告期末可供出售金融資產的年內損益總額	—

3 財務風險管理(續)

(e) 公允值估算(續)

(iii) 第3級別金融工具(續)

	衍生金融工具	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	310,283	670,344
轉換可換股債券	—	(19,129)
購回可換股債券	(11,035)	—
贖回可換股債券	(164,087)	—
於損益中確認的收益	(88,931)	(340,932)
年末結餘	46,230	310,283
於報告期末計入損益的衍生金融負債的 收益總額	(88,931)	(340,932)

(f) 按類別劃分的金融工具

本集團

於資產負債表的資產	於12月31日	
	於2013年 人民幣千元	於2012年 人民幣千元
貸款及應收款項		
貿易及其他應收賬款	1,035,089	789,395
應收關連方款項	53,879	17,968
應收非控股權益款項	761,620	853,500
受限制現金	1,128,500	458,404
現金及現金等價物	971,184	680,079
	3,950,272	2,799,346
持有作銷售金融資產	20,000	—
總計	3,970,272	2,799,346

3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具(續)

本集團(續)

於資產負債表的負債	於2013年12月31日			於2012年12月31日		
	按公允值 入賬的 金融負債	按攤銷成本 入賬的其他 金融負債	總計	按公允值 入賬的 金融負債	按攤銷成本 入賬的其他 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款	—	8,641,401	8,641,401	—	7,187,835	7,187,835
貿易及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	—	6,456,140	6,456,140	—	6,685,376	6,685,376
衍生金融工具	46,230	—	46,230	310,283	—	310,283
應付關聯方款項	—	348,209	348,209	—	130,549	130,549
應付非控股權益款項	—	160,564	160,564	—	96,374	96,374
總計	46,230	15,606,314	15,652,544	310,283	14,100,134	14,410,417

本公司

於資產負債表的資產	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貸款及應收款項		
應收關連方款項	1	1
現金及現金等價物	203,513	3,670
總計	203,514	3,671

資產負債表內負債	於2013年12月31日			於2012年12月31日		
	按公允值 入賬的 金融負債	按攤銷成本 入賬的其他 金融負債	總計	按公允值 入賬的 金融負債	按攤銷成本 入賬的其他 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款	—	3,340,927	3,340,927	—	2,632,787	2,632,787
其他應付款項	—	614	614	—	—	—
應付關連方款項	—	39,312	39,312	—	113,519	113,519
衍生金融工具	46,230	—	46,230	310,283	—	310,283
總計	46,230	3,380,853	3,427,083	310,283	2,746,306	3,056,589

4 重要會計估計及判斷

用於編製財務資料的估計及判斷經予以評估，並基於過往經驗及其他因素而作出，當中包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件。本集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文討論可能對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設。

(a) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳付不同司法管轄區的所得稅。釐定所得稅撥備金額時須作出重大判斷。目前有多項涉及未能確切釐定最終稅項的交易及計算，尤其本集團是否符合資格採用5%的較低中國預扣稅，而並非適用於其中國實體的未匯出收益的稅率10%。倘該等事宜的最終的稅項結果與最初紀錄的金額不同，該等差額將影響釐定稅務期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差額或可使用稅項虧損時，有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產將予確認。實際應用結果可能不同。

(b) 土地增值稅

本集團須繳納中國的土地增值稅。然而，中國各城市的稅務司法管轄區執行及清償該等稅項各不相同。因此，在釐定土地增值稅的金額時需作出重大判斷。本集團根據管理層按對稅務法規及本集團項目所在城市當地稅務機關的最新慣例的瞭解而作出的最佳估計確認其物業項目的土地增值稅。最終的稅項結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將會影響已與當地稅務機關落實該等稅項的期間內的所得稅及遞延所得稅撥備。

(c) 商譽減值

本集團根據附註2(k)所列的會計政策，每年測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額以相關資產（主要為物業）的公允值（減銷售成本）及計算出的使用價值兩者的較高者為準。公允值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

4 重要會計估計及判斷(續)

(d) 投資物業公允值估計

公允值的最佳憑證為附有類似租約及其他合約的物業於活躍市場的現行價格。倘並無該等資料，本集團將按一系列合理的公允值估計釐定有關金額。作出判斷時，本集團會考慮來自不同途徑的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)的物業在活躍市場的現行價格(可予調整以反映該等差異)；
- (ii) 較不活躍市場的類似物業的近期價格(可予調整以反映自按有關價格進行交易當日以來經濟狀況的任何變動)；及
- (iii) 根據未來現金流量的可靠估計而作出的折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約的條款，以及(如有可能)外在憑證(如相同地點及狀況的類似物業的現行市場租金等)而作出，並採用反映現時市場對現金流量金額及時間的不確定因素評估的折現率計算。

本集團根據獨立專業合資格估值師的估值評估其投資物業的公允值。投資物業的公允值採用估值技術釐定。判斷及假設之詳情披露於附註7。

(e) 就發展中物業及持有作銷售的已完成物業作出撥備

本集團根據發展中物業及持有作銷售的已完成物業的變現能力計算的可變現淨值，並按以往經驗考慮完工成本及配合現行市況的銷售淨值以評估該等物業的賬面值。當出現顯示賬面值可能無法變現的事件或情況改變時則作出撥備。評估撥備須使用判斷及估計。

(f) 就延誤交付物業作出撥備

本集團評估因客戶追究本集團延誤交付物業產生的責任，並將有關款項計入有關期間的綜合收益表內。本集團根據合約內的有關條款，並參考當地法院對類似案件的裁決結果及律師的獨立法律意見估計撥備金額。評估撥備須使用判斷及估計。

4 重要會計估計及判斷(續)

(g) 衍生及其他金融工具的公允值

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允值採用估值方法釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個報告期末當時的市況作出假設。

倘預期波幅較管理層的估計增加3%及5%，則衍生金融工具於2013年12月31日的賬面值及年度扣除稅項後利潤將分別會降低約人民幣12,906,000元(2012年：人民幣31,374,000元)及人民幣19,579,000元(2012年：人民幣63,485,000元)。

(h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)進行的共同經營

於2002年11月8日，本集團與第三方寶龍訂立一份合營合約(「主協議」)，以聯合獲取一個位於廈門的項目中物業的土地使用權以及發展、銷售、持有及經營該等物業。該共同經營並不涉及成立公司。根據主協議，雙方共同負責項目的規劃、設計及建造，且本集團與寶龍分別根據議定的70：30的比例按組合基準分佔整個項目的經營業績。本集團因此按比例在其綜合財務報表內計入70%的資產及負債以及經營業績(附註13(b))。

於2008年12月4日，本集團與寶龍訂立一份補充協議(「補充協議」)，以隨機方式分配該項目中若干投資物業，作為釐定分佔該共同經營項目利潤及虧損的第一步。根據補充協議的資產分配，寶龍獲分配面積超出應分得面積約9,775平方米。本集團有權就超出面積按每平方米人民幣9,500元的固定價格向寶龍收取款項，總額預計約人民幣92,867,000元。然而，該等超出面積的固定價格小於投資物業的平均賬面值，有關差額約人民幣12,011,000元已作為減值虧損入賬，並計入本集團截至2008年12月31日止年度綜合收益表作為開支項目。

於2009年11月25日，寶龍向廈門仲裁委員會對本集團提出仲裁申索(「仲裁申索」)，要求本集團(其中包括)(1)根據上述補充協議執行向寶龍的已分配範圍的所有權轉讓，並全數承擔有關稅項及費用，以及支付已分配範圍的租金收入及有關利息支出；(2)分配及執行餘下未售已完成物業的30%的所有權轉讓、全數承擔所有相關稅項；(3)分派利潤及相聯權益的30%；(4)全數承擔延遲發展及延遲交付的罰款及若干其他開支及費用。

4 重要會計估計及判斷(續)

(h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)進行的共同經營(續)

於聆訊期間，寶龍亦聲稱以寶龍為受益人的已分配物業超出面積的所得款項應約為人民幣60,592,000元，而並非本集團聲稱的金額約為人民幣92,867,000元。寶龍的所得款項乃根據資產價值而並非補充協議約定的平方米計算。

於2010年6月1日，廈門仲裁委員會就上述仲裁申索作出及發出部分仲裁裁決(「部分仲裁」)，即(i)本集團須於送交仲裁裁決後10日內，就執行以寶龍為受益人的已分配物業所有權轉移呈交必要的文件，以及協助寶龍執行所有權轉移；本集團及寶龍須各自根據廈門市及中國的適用法律及法規支付由該項轉移產生的稅項及其他開支；(ii)寶龍須於授出及發出有關以寶龍為受益人的已分配物業超出面積的所有權證後5日內，向本集團支付所得款項人民幣60,592,000元；及(iii)涉及相關目標事項的部分裁決乃最終裁決及於裁決日期即具有十足效力及作用。

於2010年11月11日，廈門市中級人民法院(「法院」)就上述部分裁決發出強制執行通知(「強制執行通知」)，並責令(i)本集團將已分配物業的所有權轉讓予寶龍；(ii)各方應提前支付有關所有權轉讓的稅款。本集團於2010年12月27日向法院提出異議，但遭到否決。隨後於2011年3月，本集團獲告知，上述強制執行情序已終止。

於2011年3月22日，本集團向廈門仲裁委員會提交了一項增加反請求申請，以釐清裁決的部分待決事項，包括(1)確認根據主協議的合作性質，並裁決寶龍須根據主協議的原則分配物業及在申請辦理更改所有權登記手續之前，預繳30%的相關稅項；(2)確認本集團的義務為提交所需資料，以協助所有權轉讓；(3)裁令寶龍承擔提早分配物業的所有相關稅項產生的虧損；及(4)裁令寶龍不得將已分配物業用於轉讓、抵押，亦不得改變經營現狀。上述反請求仍在進一步審理過程中，尚未作出最終裁決。

根據有關主協議、補充協議及部分仲裁的法律詮釋，董事認為本集團與寶龍間的合作基礎、風險及回報分配與主協議所載者一致。建議結算所得款項人民幣60,592,000元與無爭議部分有關，有關業權轉讓之稅項及其他開支之建議付款安排乃促成向寶龍轉讓已分配物業業權之暫時性解決方案，而並非仲裁申索的最終裁決。同時，由於執行通知已過期，董事認為法院及相關地方國土局及當地稅務局將不再執行該執行通知。

4 重要會計估計及判斷(續)

(h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)進行的共同經營(續)

董事認為，部分仲裁及法院執行通知不會對本集團造成任何重大財務影響，因此無需計提其他撥備。

於2012年11月15日，本集團與寶龍訂立一份諒解備忘錄，以使根據補充協議向寶龍轉讓分配物業業權生效，寶龍同意承擔全部相關稅項(「諒解備忘錄」)。

於2012年12月31日，向寶龍轉讓已分配物業的業權已大部分完成。本集團亦已自寶龍獲得超出面積所得款項人民幣92,867,000元。

根據諒解備忘錄分配至本集團的物業之公允值較基於本集團於該項目擁有70%權益之基準先前作出的呈報金額為高，從而產生額外的收益。該收益已被計入並作為2012年本集團於該項目投資物業之公允值收益中分佔70%金額的一部分(附註13(b))。

本集團將繼續按70%權益的比例及以整體為基準對該項目之剩餘資產及負債以及經營業績作出比例合併列賬，董事認為與寶龍進行的共同經營採用此會計處理乃屬適當，儘管可能仍會發生一些新的事件導致本集團無法維持其於最終釐定的損益及該項目資產及負債中的70%權益。因此，於各報告日期本集團於該項目中的權益須涉及估計及判斷，且或會在需要作出調整的期間對先前呈報之金額作出調整。

5 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。

5 收益及分部資料(續)

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已確認的如下收益：

	於12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	2,014,641	711,070
— 住宅	3,828,986	2,767,252
	5,843,627	3,478,322
酒店經營收入	80,554	49,422
租金收入		
— 來自投資物業	306,859	186,629
— 其他	10,460	7,564
物業管理費收入	27,593	19,159
	6,269,093	3,741,096

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料

截至2013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	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	2,014,641	3,828,986	84,164	344,912	—	—	6,272,703
分部間收益	—	—	(3,610)	—	—	—	(3,610)
收益	2,014,641	3,828,986	80,554	344,912	—	—	6,269,093
經營利潤／(虧損)	825,038	763,225	(43,286)	876,221	159,364	—	2,580,562
融資成本 — 淨額							(267,110)
應佔聯營公司業績	(1,645)	(5,301)	—	—	—	—	(6,946)
應佔合營企業業績	(953)	(2,611)	—	—	—	—	(3,564)
扣除所得稅前利潤							2,302,942
所得稅開支							(926,628)
年度利潤							1,376,314
其他分部資料							
資本及物業發展開支	1,491,535	3,135,114	34,644	169,091	—	—	4,830,384
折舊	3,035	13,668	26,197	1,710	4,517	—	49,127
土地使用權攤銷計入開支	3,921	2,503	—	—	—	—	6,424
投資物業的公允值收益	—	—	—	453,396	—	—	453,396
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	88,931	—	88,931
購回及贖回2016年債券虧損淨額	—	—	—	—	11,442	—	11,442
確認為開支的商譽減值	—	7	—	—	—	—	7

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2013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	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	15,550,412	19,290,502	2,052,058	10,228,574	6,708,059	(19,578,500)	34,251,105
聯營公司	160,801	49,634	—	—	—	—	210,435
合營企業	70,178	192,228	—	2,489	—	—	264,895
	15,781,391	19,532,364	2,052,058	10,231,063	6,708,059	(19,578,500)	34,726,435
未分配：							
遞延所得稅資產							414,044
預繳所得稅							230,992
資產總值							35,371,471
分部負債	8,641,066	13,421,939	218,653	606,539	8,164,236	(19,578,500)	11,473,933
未分配：							
遞延所得稅負債							1,949,336
借款							8,641,401
衍生金融工具							46,230
應繳所得稅							2,017,813
負債總額							24,128,713

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2012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	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	711,070	2,767,252	49,422	213,352	—	—	3,741,096
經營利潤／(虧損)	308,903	1,428,353	(45,813)	731,714	319,050	—	2,742,207
融資成本 — 淨額							(184,912)
應佔聯營公司業績	(1,114)	(7,155)	—	—	—	—	(8,269)
應佔合營企業業績	(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							1,759,288
其他分部資料							
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
出售一間合營企業之收益	—	1,026,694	—	—	—	—	1,026,694
確認為開支的商譽減值	—	36	—	—	—	—	36

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2012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	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
合營企業	57,759	158,211	—	2,489	—	—	218,459
	17,035,144	13,987,386	972,394	6,809,602	6,710,930	(13,791,954)	31,723,502
未分配：							
遞延所得稅資產							427,308
預繳所得稅							163,281
資產總值							32,314,091
分部負債	7,957,016	8,152,591	354,575	708,435	8,025,223	(13,791,954)	11,405,886
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							22,473,146

6 物業、廠房及設備 — 本集團

	酒店樓宇						總計 人民幣千元
	建設中資產 人民幣千元	及裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	
成本							
於2013年1月1日	—	395,797	9,611	48,198	78,984	120,331	652,921
添置	—	5,000	687	13,069	15,752	—	34,508
持有作銷售的已完工物業 轉入，並將改造為酒店 樓宇	1,017,372	—	—	—	—	—	1,017,372
出售	—	—	—	(76)	(268)	—	(344)
於2013年12月31日	1,017,372	400,797	10,298	61,191	94,468	120,331	1,704,457
累計折舊							
於2013年1月1日	—	(49,732)	(6,581)	(22,761)	(46,788)	(8,013)	(133,875)
年度折舊	—	(24,324)	(906)	(8,306)	(11,924)	(3,667)	(49,127)
出售	—	—	—	54	229	—	283
於2013年12月31日	—	(74,056)	(7,487)	(31,013)	(58,483)	(11,680)	(182,719)
賬面淨值							
於2013年12月31日	1,017,372	326,741	2,811	30,178	35,985	108,651	1,521,738

6 物業、廠房及設備 — 本集團(續)

	酒店樓宇		機器	傢俱及設備	汽車	自用樓宇	總計
	建設中資產	及裝修					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於2012年1月1日	129,366	98,419	6,613	35,707	78,016	74,260	422,381
收購附屬公司	—	—	—	149	916	—	1,065
添置	143,690	—	2,998	12,362	52	—	159,102
持有作銷售的已完工物業							
轉入	—	70,336	—	—	—	—	70,336
土地使用權攤銷	57	—	—	—	—	—	57
出售	—	—	—	(20)	—	—	(20)
完成後轉撥	(273,113)	227,042	—	—	—	46,071	—
於2012年12月31日	—	395,797	9,611	48,198	78,984	120,331	652,921
累計折舊							
於2012年1月1日	—	(33,737)	(6,237)	(16,720)	(36,024)	(4,953)	(97,671)
年度折舊	—	(15,995)	(344)	(6,053)	(10,764)	(3,060)	(36,216)
出售	—	—	—	12	—	—	12
於2012年12月31日	—	(49,732)	(6,581)	(22,761)	(46,788)	(8,013)	(133,875)
賬面淨值							
於2012年12月31日	—	346,065	3,030	25,437	32,196	112,318	519,046

物業、廠房及設備的折舊人民幣49,127,000元(2012年：人民幣36,216,000元)已於綜合收益表扣除。

於2013年12月31日，人民幣315,599,000元(2012年：人民幣110,814,000元)的若干樓宇已用作本集團借款的抵押(附註24)。

於截至2013年12月31日止年度內，建設中資產並無資本化利息(2012年：無)。

7 投資物業 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	7,952,701	6,847,156
添置	163,147	198,025
從土地使用權轉入(附註9)	223,151	16,741
從遞延政府補助轉入(附註23)	(123,563)	—
從持有作銷售的已完成物業轉入	172,436	291,505
公允值收益	453,396	624,629
出售	(137,000)	(25,355)
年末結餘	8,704,268	7,952,701

投資物業於各結算日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按現有用途基準進行重估。估值乃按將現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及物業的復歸收入潛力計算，或假設該等物業均按現況交吉出售，並參考有關市場可得的可資比較的销售交易，按直接比較法計算。在建投資物業之估計未來發展成本於計算該等物業之公允值時扣除，於2013年12月31日，有關金額為人民幣170,000,000元(2012年：人民幣680,000,000元)。

本集團所持投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
在中國，按10至50年租約持有	8,704,268	7,952,701

於2013年12月31日，人民幣3,849,948,000元(2012年：人民幣3,844,390,000元)的投資物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

7 投資物業 — 本集團(續)

公允值層級

描述	於2013年12月31日的公允值計量		
	相同資產 於活躍市場的 報價(第一級) 人民幣千元	其他重大 可觀察數據 輸入(第二級) 人民幣千元	重大不可 觀察數據輸入 (第三級) 人民幣千元
經常性公允值計量 位於中國的投資物業：			
— 已完成投資物業	—	—	8,534,268
— 在建投資物業	—	—	170,000
總計	—	—	8,704,268

本集團的政策為確認截至事件或變化日期導致轉讓的任何公允值層級轉入及轉出情況。

年內，第一層級、第二層級及第三層級之間並無任何轉讓。

使用重大不可觀察數據輸入的公允值計量資料(第三級)

	已完成 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
年初結餘	7,272,701	680,000	7,952,701
添置	72,223	90,924	163,147
從土地使用權轉入	6,594	216,557	223,151
從遞延政府補助轉入	—	(123,563)	(123,563)
從持有作銷售的已完成物業轉入	172,436	—	172,436
完成後轉撥	1,000,000	(1,000,000)	—
公允值收益	147,314	306,082	453,396
出售	(137,000)	—	(137,000)
年終結餘	8,534,268	170,000	8,704,268
根據投資物業公允值收益， 計入損益的年內收益總額	147,314	306,082	453,396

7 投資物業 — 本集團(續)

本集團估值方法程序

本集團的投資物業於2013年12月31日由獨立專業合資格估值師評估，其持有已確認相關專業資格並且於已估值投資物業的位置及分部擁有豐富經驗。就所有投資物業而言，其使用的方法為現時最高級及最佳方法。

本集團財務部門包括一個團隊，其負責審核獨立估值師進行的估值，其中包括：

- 證實獨立估值報告所有重大輸入；
- 在與去年估值報告比較時，評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

對於已完成的投資物業，其估值乃採用收益資本化法釐定，乃基於已妥為進行物業潛在複歸收益撥備的現有租約產生的租賃收益淨額。

7 投資物業 — 本集團(續)

估值技術(續)

就發展中投資物業而言，估值基於直接比較模式，除考慮上文所述的輸入數據外，亦將以下估計因素納入考慮：

完成成本	基於管理層的經驗及所知悉的市場條件，其大部份與本集團財務部門設立的內部預算相一致。完成成本亦包括合理利潤率；
完成日期	發展中物業須於開發進程中在各方面經監管部門批准或許可，包括關於初步設計、分區、委任及環境法規合規事宜的批准及許可。基於管理層就相似開發的經驗所有相關許可及批准可預期獲得。然而，開發完成日期或可基於(其中包括)及時取得批准及本集團所需的任何補救行動而有所變動。

於年內，估值技術概無變動。

截至2013年12月31日止年度使用重大不可觀察數據輸入的公允值計量資料(第三級)

描述	估值技術	不可觀察輸入	不可觀察輸入範圍	不可觀察輸入與公允值的關係
已完成投資物業	收入資本化法	租賃價值	人民幣20-303元/月/平方米	市場租金越高，公允值越高
		年期收益	5.00%-6.50%	年期收益越高，公允值越低
		複歸收益	5.50%-7.00%	複歸收益越高，公允值越低
發展中投資物業	與估計完成成本的直接比較	估計完成成本	人民幣175,000,000元	估計成本越高，公允值越低
		直接比較值	人民幣7,000元至 人民幣8,000元/平方米	直接比較值越高，公允值越高
		持有及開發物業至 完成所需的估計利潤率	物業價值的20%	所需利潤率越高，公允值越低

7 投資物業 — 本集團(續)

截至2013年12月31日止年度使用重大不可觀察數據輸入的公允值計量資料(第三級)(續)

不可觀察輸入之間具有內部聯繫。預期空置率會影響收益，即空置率越高，收益越高。就發展中的投資物業而言，為提高物業特徵而增加的建設成本可能導致未來租金價值增加。未來租金收入增加可能與高成本相關。倘租約租期增加，收益可能下降。

8 其他非流動資產 — 本集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
土地使用權的預付款項或按金(附註(a))	2,120,092	3,513,027
收購一間附屬公司的預付款項(附註(b))	33,000	33,000
土地使用權已轉撥的物業的未攤銷發展成本(附註(c))	91,970	94,250
	2,245,062	3,640,277

附註：

- (a) 本集團就收購若干土地使用權已支付預付款項或按金，但尚未獲得有關土地使用權的所有權證。
- (b) 根據本集團與一名第三方於2010年1月訂立的股權轉讓協議，本集團同意以現金代價約人民幣42,544,000元，收購一間於中國成都成立的公司的全部股權。於2010年，本集團已支付人民幣33,000,000元作為預付款項，於2013年12月31日，收購事項尚未完成。
- (c) 本集團已與受讓人訂立若干「房屋使用權轉讓」協議，向受讓人出讓佔用及使用協議內所述有關物業的權利，年期由物業交付日期起計至本集團於該等物業所在土地的50年使用權期限屆滿日止。受讓人同意就整個年期向本集團支付預付所得款項作為代價。根據相關中國法規，該等協議僅可視作為期20年的經營租賃。由於不能可靠確定於該等協議內訂明由首20年完結起至50年期限屆滿止的期限的使用權轉讓行為，該餘下期間內的風險及回報不可視作已轉移至受讓人，故該等協議不可視作融資租賃。因此，預付所得款項乃於該等協議所規定整個出讓年期內按直線法確認為收入，於2013年12月31日未攤銷結餘為人民幣151,692,000元(2012年：人民幣155,287,000元)，乃於流動負債中入賬列作客戶預付款。該等物業的成本於完成後自物業、廠房及設備下的建設中資產轉撥至其他非流動資產，其後於直至本集團所持有關土地使用權50年期限屆滿日止期間按直線法於綜合收益表內攤銷。

9 土地使用權 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	4,773,851	3,723,768
添置	3,376,193	1,533,084
攤銷		
— 於物業、廠房及設備資本化	—	(57)
— 於發展中物業資本化	(108,774)	(78,711)
— 確認為開支	(6,424)	(7,241)
轉至銷售成本	(872,152)	(380,251)
轉至投資物業(附註7)	(223,151)	(16,741)
年末結餘	6,939,543	4,773,851
土地使用權		
— 有關非流動資產項下的物業、廠房及設備	155,829	37,191
— 有關流動資產項下發展作銷售用途的物業	6,783,714	4,736,660
	6,939,543	4,773,851
在香港以外地區，按下列年期的租約持有：		
50年以上	2,797,999	1,967,036
10至50年	4,141,544	2,806,815
	6,939,543	4,773,851

土地使用權包括購入權利以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)作物業發展的成本。

人民幣6,424,000元(2012年：人民幣7,241,000元)的土地使用權攤銷已於行政開支中扣除。

於2013年12月31日，人民幣2,572,355,000元(2012年：人民幣1,774,478,000元)的土地使用權已用作本集團借款的抵押(附註24)。

10 無形資產 — 本集團

無形資產包括因收購而產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	7,184	7,220
確認為開支的商譽減值(附註)	(7)	(36)
年末結餘	7,177	7,184

附註：商譽於相關物業售出或轉撥至投資物業時減值。該等商譽減值已計入綜合收益表的其他經營開支內。

商譽減值測試

商譽根據業務分部分配至本集團已識別的現金產生單位。商譽按分部概述如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業發展	7,177	7,184

現金產生單位的可收回金額乃根據由獨立專業合資格估值師釐定有關物業的公允值(減出售成本)或其使用價值的估計(以較高者為準)釐定。

11 發展中物業 — 本集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	3,280,837	3,489,103
資本化利息	852,110	436,966
	4,132,947	3,926,069
	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資本化利息		
年初結餘	436,966	302,922
添置(附註32)	565,507	512,018
轉至銷售成本	(90,127)	(101,426)
轉至持有作銷售的已完成物業	(61,066)	(265,984)
轉至投資物業	830	(10,564)
	852,110	436,966

發展中物業全部位於中國。

於2013年12月31日，金額為人民幣498,144,000元(2012年：人民幣491,305,000)的發展中物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

截至2013年12月31日止年度，借款的資本化利率為9.31%(2012年：10.24%)。

12 聯營公司 — 本集團

於2011年6月20日，本集團獲得鈞濠有限公司(「鈞濠」，一間於英屬處女群島註冊成立之非上市實體，註冊現金資本為15,000,000美元(相當於人民幣97,699,000元))之33.33%股權。該聯營公司擁有一間香港附屬公司，而該附屬公司於2011年7月31日收購一處位於日本的物業項目。

於2012年3月27日，本集團以現金代價人民幣103,000,000元收購長春世茂科瑞置業有限公司(「世茂科瑞」)的25%股權，後者是在中國註冊成立的一家非上市實體。

12 聯營公司 — 本集團(續)

於2013年2月6日，本集團透過現金注資9,800,000美元(相當於人民幣60,561,000元)獲得南京軟件谷明發通信科技發展有限公司(「明發通信」)的49%股權，明發通信為一家在中國註冊成立的非上市實體。

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	170,749	83,689
添置	60,561	103,000
應佔業績		
— 年內虧損	(6,946)	(8,269)
應佔其他全面虧損		
— 匯兌差額	(13,929)	(7,671)
年末結餘	210,435	170,749

於2013年及2012年於聯營公司投資之性質

實體名稱	業務經營地點	所持權益百分比	計量方法
鈞濠	日本	33.33%	權益會計法
世茂科瑞	中國	25.00%	權益會計法
明發通信	中國	9.00%	權益會計法

以下數額為本集團於聯營公司應佔資產(包括商譽)、負債及業績

	鈞濠		世茂科瑞		明發通信		總計	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產								
非流動資產	25,785	33,856	88	181	153	—	26,026	34,037
流動資產	33,948	42,909	157,377	119,479	63,381	—	254,706	162,388
	59,733	76,765	157,465	119,660	63,534	—	280,732	196,425
負債								
流動負債	(10,099)	(7,902)	(56,713)	(17,774)	(3,485)	—	(70,297)	(25,676)
淨資產	49,634	68,863	100,752	101,886	60,049	—	210,435	170,749

12 聯營公司 — 本集團(續)

	鈞濠		世茂科瑞		明發通信		總計	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	6,524	8,435	—	—	—	—	6,524	8,435
開支	(11,824)	(15,590)	(1,134)	(1,114)	(512)	—	(13,470)	(16,704)
扣除稅項後虧損	(5,300)	(7,155)	(1,134)	(1,114)	(512)	—	(6,946)	(8,269)
滙兌差額	(13,929)	(7,671)	—	—	—	—	(13,929)	(7,671)
全面虧損總額	(19,229)	(14,826)	(1,134)	(1,114)	(512)	—	(20,875)	(15,940)

本集團於聯營公司的權益並無或然負債。

上述資料反映聯營公司財務報表經調整本集團於聯營公司會計政策差額後所呈報的金額。

13 合營安排 — 本集團

(a) 合營企業

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	218,459	179,716
應佔業績		
— 年度虧損	(3,564)	(3,257)
向合營企業墊款(附註(a))	50,000	42,000
年末結餘	264,895	218,459

附註：

- (a) 根據日期為2009年12月31日的協議，本集團同意與合營方福建南安官橋糧食城投資開發有限公司(「南安官橋糧食城」)合作開發一個項目。為完成交易，於2010年，南安官橋糧食城與本集團建立一個合營企業泉州明發華昌商業城開發建設有限公司(「泉州華昌」)，並根據其各自的股份百分比50%及50%分別注資人民幣5,000,000元。南安官橋糧食城將協助合營企業取得土地使用權。於2011年1月5日，本集團與南安官橋糧食城根據其各自的股份百分比50%及50%分別向合營企業進一步注資人民幣50,000,000元。於2013年，本集團向合營企業墊資人民幣50,000,000元(2012年：人民幣42,000,000元)用於物業發展。

13 合營安排 — 本集團(續)

(a) 合營企業(續)

於2013年及2012年於合營企業投資之性質

實體名稱	業務地點	擁有權益百分比	計量方法
泉州華昌	中國	50	權益法
明勝泉州	中國	50	權益法

以下金額為本集團應佔合營企業之50%資產(包括商譽)及負債以及業績：

	泉州華昌		明勝泉州		總計	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產						
非流動資產	522	714	—	—	522	714
流動資產	399,560	282,379	2,495	2,492	402,055	284,871
	400,082	283,093	2,495	2,492	402,577	285,585
負債						
流動負債	(137,676)	(67,123)	(6)	(3)	(137,682)	(67,126)
資產淨額	262,406	215,970	2,489	2,489	264,895	218,459
	泉州華昌		明勝泉州		總計	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年		截至12月31日止年	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	496	36	16	1	512	37
開支	(4,060)	(3,288)	(16)	(6)	(4,076)	(3,294)
除稅後虧損／ 全面虧損總額	(3,564)	(3,252)	—	(5)	(3,564)	(3,257)

本集團於合營企業的權益並無或然負債。

上述資料反映合營企業財務報表經調整本集團與合營企業會計政策差額後所呈報的金額。

13 合營安排 — 本集團(續)

(b) 共同經營

如附註4(h)所述，本集團於一項位於廈門的共同經營項目的利潤及虧損及資產與負債中擁有70%權益，該共同經營從事物業發展及物業投資。寶龍擁有該項目30%權益。下列金額乃本集團分佔該共同經營70%的資產及負債以及銷售額及業績，經計入根據於2012年11月15日與寶龍簽訂之諒解備忘錄(附註4(h))執行分配區域的業權轉讓產生之收益，該等金額已計入綜合資產負債表及綜合收益表內。

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產		
非流動資產	295,518	260,885
流動資產	553,541	620,913
	849,059	881,798
負債		
非流動負債	166,772	164,622
流動負債	480,112	501,933
	646,884	666,555
資產淨值	202,175	215,243
	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	30,649	91,676
投資物業的公允值收益	2,306	162,597
開支	(46,023)	(97,275)
扣除所得稅後(虧損)/利潤	(13,068)	156,998
按比例於共同經營所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	448,911	508,510
— 財務擔保	123,742	175,749

14 持有作銷售的已完成物業 — 本集團

持有作銷售的已完成物業全部位於中國，租賃年期介乎40至70年。

於2013年12月31日，人民幣1,115,571,000元(2012年：人民幣2,322,693,000元)的持有作銷售已完成物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

於2013年12月31日，概無就持有作銷售已完成物業作出之減值撥備(2012年：無)。

15 貿易及其他應收賬款及預付款項 — 本集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	298,733	209,054
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(d))	(49,136)	(47,461)
貿易應收賬款 — 淨額	249,597	161,593
動遷成本的按金	2,755	755
收購土地之按金	28,050	79,300
預付第三方的墊款(附註(c))	280,826	208,825
有關出售合營企業之應收款項(附註(e))	204,479	204,479
其他應收賬款	269,382	134,443
建築成本的預付款項	257,016	234,184
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	169,443	148,796
	1,461,548	1,172,375
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	(13,589)	(12,961)
即期部分	1,447,959	1,159,414

於2013年及2012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款項的公允值與其賬面值相若。

15 貿易及其他應收賬款及預付款項 — 本集團(續)

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90日內	74,298	60,775
90日以上及1年內	92,235	90,420
1年以上及2年內	85,346	13,379
2年以上	46,854	44,480
	298,733	209,054

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90日內	5,189	7,818
90日以上及1年內	5,509	6,514
	10,698	14,332

於2013年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣10,698,000元(2012年：人民幣14,332,000元)於年度結束後已收回。

於2013年12月31日，人民幣49,136,000元(2012年：人民幣47,461,000元)的貿易應收賬款被視為已減值。該等應收賬款賬齡超過一年。

- (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。

15 貿易及其他應收賬款及預付款項 — 本集團(續)

附註：(續)

(d) 貿易應收賬款的撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	47,461	52,589
增加／(撥回)應收賬款減值撥備	2,103	(1,741)
於年內註銷為不可收回的應收賬款	(428)	(3,387)
年末結餘	49,136	47,461

(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。

16 應收關連方款項

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本集團		
控股股東控制的公司		
興盛集團有限公司(「興盛集團」)	105	110
華運集團有限公司(「華運」)	50	51
朝達控股有限公司(「朝達」)	50	51
日新控股有限公司(「日新控股」)	50	51
運訊國際有限公司	25	26
隆福集團有限公司	28	29
廈門市明發物業發展有限公司(「廈門物業發展」)	645	257
共同董事		
明發集團南京千秋業水泥製品有限公司(「南京千秋業」)	667	5,695
聯營公司(附註12)		
鈞濠	9,759	6,698
世茂科瑞	42,500	5,000
	53,879	17,968

18 現金及現金等價物／受限制現金

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本集團		
銀行及手頭現金：		
以人民幣計值	1,877,998	1,114,934
以港元計值	9,609	16,030
以美元計值	212,077	7,519
	2,099,684	1,138,483
減：受限制現金	(1,128,500)	(458,404)
現金及現金等價物總額	971,184	680,079
本公司		
銀行及手頭現金：		
以港元計值	1,679	3,662
以美元計值	201,834	8
現金及現金等價物總額	203,513	3,670

於2013年12月31日，本集團約人民幣1,118,000,000元(2012年：人民幣355,000,000元)的現金受到限制，存於若干銀行以為若干銀行借款提供擔保抵押(附註24)。

於2013年12月31日，本集團概無(2012年：人民幣40,404,000元)現金受到限制，存於若干銀行以為項目建設提供擔保抵押。

於2013年12月31日，本集團約人民幣10,500,000元(2012年：人民幣63,000,000元)的現金為受限制現金並已存入若干銀行以為發出銀行承兌匯票提供擔保抵押。

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將外幣匯出中國，須受中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例所限制。

於2013年12月31日，銀行存款的加權平均實際利率為1.86%(2012年：0.72%)

就現金流量表而言，現金及現金等價物及銀行透支包括下列各項：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
現金及現金等價物	971,184	680,079
銀行透支(附註24)	—	(15,533)
	971,184	664,546

19 可供出售金融資產

	截至2013年 12月31日 止年度 人民幣千元
年初結餘	—
添置	20,000
年末結餘	20,000
減：非即期部分	(20,000)
即期部分	—

可供出售金融資產指於一間中國新成立股份有限公司的10%權益投資，該公司從事小額貸款業務。該權益投資按公允值列賬。於2013年12月31日，金融資產的公允值與初始投資成本並無重大變動。

20 於附屬公司的投資 — 本公司

(a) 於附屬公司的投資

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—
應收附屬公司款項	4,209,080	4,224,124
	4,209,080	4,224,124

應收附屬公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。本公司的意向為應收附屬公司的款項只會於附屬公司擁有現金盈餘時才會收回。

於2013年12月31日的本集團附屬公司詳情載於附註39。

20 於附屬公司的投資 — 本公司(續)

(b) 重大非控股權益

於2013年12月31日，非控股權益總額為人民幣998,671,000元，其中人民幣685,626,000元與南京軟件谷明發信息科技發展有限公司(「明發軟件谷」)相關，其他非控股權益並不重大。

以下載列明發軟件谷財務資料概述，其擁有的非控股權益於本集團而言屬重大。此等財務資料為對銷集團內公司間交易前的金額。

資產負債表概要

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期		
資產	436,582	344,703
負債	(792,356)	(777,565)
總流動負債淨額	(355,774)	(432,862)
非即期		
資產	2,020,010	2,000,000
負債	(265,000)	(150,000)
總非流動資產淨額	1,755,010	1,850,000
資產淨額	1,399,236	1,417,138

20 於附屬公司的投資 — 本公司(續)

(b) 重大非控股權益(續)

收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收益	146,580	—
扣除所得稅前溢利／(虧損)	114,502	(31,429)
所得稅	(28,625)	7,857
稅後溢利(虧損)／全面收益(虧損)總額	85,877	(23,572)

現金流量概要

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量：		
營運所用的現金	(11,894)	(4,483)
已付利息	(21,380)	(25,947)
經營活動所用的現金淨額	(33,274)	(30,430)
投資活動所用的現金淨額	(338,629)	(323,545)
融資活動產生的現金淨額	372,100	354,289
現金及現金等價物增加淨額	197	314
年初的現金及現金等價物	1,118	804
年終的現金及現金等價物	1,315	1,118

重要限制

如同本集團的其他中國附屬公司，明發軟件谷於2013年12月31日金額為人民幣1,315,000元的現金及現金等價物於中國持有，須遵守地方外匯管制條例。該等地方外匯管制條例對從中國匯出資本設定限制條件，正常股息除外。

21 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2012年1月1日、 2012年12月31日 及2013年12月31日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2012年12月31日 及2013年12月31日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877
於2012年1月1日 就轉換可換股債券 發行股份(附註)	0.1	29,980,057	2,998,006	2,438,367
於2012年12月31日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

附註：於截至2012年12月31日止年度，已按債券持有人(附註24(c))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，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。

22 儲備

本集團

	合併儲備 人民幣千元 附註(a)	股份溢價賬 人民幣千元	重估盈餘 人民幣千元 附註(b)	權益持有人			保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
				的注資 人民幣千元 附註(c)	法定儲備 人民幣千元 附註(d)	其他儲備 人民幣千元		
於2013年1月1日的結餘	146,601	631,266	264,979	209,196	125,509	266,060	6,688,895	8,332,506
全面收益／(虧損)								
年度利潤	—	—	—	—	—	—	1,399,229	1,399,229
其他全面虧損，其後可能會 被重新分類至損益項目								
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	(13,929)	—	(13,929)
本公司權益持有人應佔年度 全面收益總額	—	—	—	—	—	(13,929)	1,399,229	1,385,300
原為業主自用物業的若干 投資物業於出售時其重估 盈餘淨額轉撥至保留盈利	—	—	(11,278)	—	—	—	11,278	—
	146,601	631,266	253,701	209,196	125,509	252,131	8,099,402	9,717,806
相等於：								
擬派末期股息								—
其他								9,717,806
								9,717,806

22 儲備(續)

本集團(續)

	合併儲備 人民幣千元 附註(a)	股份溢價賬 人民幣千元	重估盈餘 人民幣千元 附註(b)	權益持有人 注資 人民幣千元 附註(c)	法定儲備 人民幣千元 附註(d)	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	146,601	801,445	264,979	209,196	125,509	—	4,924,150	6,471,880
全面收益/(虧損)								
年度利潤	—	—	—	—	—	—	1,764,745	1,764,745
其他全面虧損，其後可能會 被重新分類至損益								
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	(7,671)	—	(7,671)
本公司權益持有人應佔年度 全面收益總額	—	—	—	—	—	(7,671)	1,764,745	1,757,074
與擁有人之交易								
就轉換可換股債券發行 普通股(附註24(c))	—	77,642	—	—	—	—	—	77,642
有關2011年的股息	—	(247,821)	—	—	—	—	—	(247,821)
	—	(170,179)	—	—	—	—	—	(170,179)
於一間附屬公司的所有權權 益變動，但未失去控制權， 扣除稅項	—	—	—	—	—	273,731	—	273,731
	—	(170,179)	—	—	—	273,731	—	103,552
於2012年12月31日結餘	146,601	631,266	264,979	209,196	125,509	266,060	6,688,895	8,332,506
相等於：								
擬派末期股息								—
其他								8,332,506
								8,332,506

22 儲備(續)

本公司

	股份溢價賬 人民幣千元	累計利潤／ (虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日的結餘	631,266	3,659	634,925
年度虧損	—	(185,695)	(185,695)
於2013年12月31日的結餘	631,266	(182,036)	449,230
包括：			
擬派末期股息			—
其他			449,230
			449,230

	股份溢價賬 人民幣千元	累計利潤／ (虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	801,445	(416,960)	384,485
年度溢利	—	420,619	420,619
就轉換可換股債券發行普通股(附註24(c))	77,642	—	77,642
有關2011年的股息	(247,821)	—	(247,821)
於2012年12月31日的結餘	631,266	3,659	634,925
包括：			
擬派末期股息			—
其他			634,925
			634,925

22 儲備(續)

附註：

- (a) 合併儲備指本公司於上市前在重組中所收購附屬公司的股本／繳入資本的面值總額。重組詳情載於本公司日期為2009年11月4日的招股章程。
- (b) 本集團的重估盈餘指業主自用物業轉撥為投資物業(將按公允值入賬)時賬面值與其公允值之間的差額。於2013年，本集團售出此等投資物業的若干單位。因此，該些售出投資物業從業主自用物業轉入時產生的於以前年度確認為其他全面收益的除稅後重估增值被直接轉撥至保留盈利。
- (c) 根據日期為2008年9月29日的償還契據，控股股東同意豁免本集團應付的款項合共約238,673,000港元(相等於人民幣209,196,000元)，故本集團再毋須支付該款項。
- (d) 法定儲備指在中國註冊成立的公司根據中國的法規為未來發展而留存的儲備。法定儲備乃按照公司年度利潤的若干百分比進行分配，有關年度利潤乃基於法定財務報表所公佈的數據計算。
- (e) 於2013年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣449,230,000元(2012年：人民幣634,925,000元)。

23 遞延政府補助 — 本集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	1,666,423	1,069,013
添置	33,832	622,919
攤銷，計入綜合收益表	(61,213)	(25,509)
轉撥至投資物業	(123,563)	—
年末結餘	1,515,479	1,666,423
代表		
初始金額	1,758,641	1,724,809
累計攤銷	(99,045)	(37,832)
轉撥至投資物業	(144,117)	(20,554)
賬面淨額	1,515,479	1,666,423

本集團所收取的政府補助分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
用作發展物業項目	1,758,641	1,724,809

24 借款

本集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	4,523,475	4,279,559
可換股債券(附註(b)及(c))	1,343,682	2,334,982
優先票據(附註(d))	626,053	—
其他借款 — 有抵押(附註(a))	180,000	200,000
	6,673,210	6,814,541
減：須於一年內償還的款項	(4,641,539)	(5,273,981)
	2,031,671	1,540,560
計入流動負債的借款		
銀行透支(附註18)	—	15,533
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	1,368,085	357,761
其他借款 — 有擔保及抵押(附註(a))	600,106	—
長期借款的即期部分(附註(a))	4,641,539	5,273,981
	6,609,730	5,647,275

24 借款(續)

本公司

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	—	34,542
可換股債券(附註(b)及(c))	1,343,682	2,334,982
優先票據(附註(d))	626,053	—
	1,969,735	2,369,524
減：須於一年內償還的款項	(1,370,683)	(2,369,524)
	599,052	—
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	1,031,086	263,263
其他借款 — 有擔保(附註(a))	340,106	—
長期借款的即期部分(附註(a))	1,370,683	2,369,524
	2,741,875	2,632,787

(a) 借款詳情

於2013年12月31日，本集團若干借款人民幣3,986,323,000元(2012年：人民幣3,561,503,000元)乃以其土地使用權(附註9)、發展中物業(附註11)及持作出售的已完成物業(附註14)為抵押。

於2013年12月31日，本集團若干借款人民幣1,077,151,000元(2012年：人民幣934,273,000元)乃由其樓宇(附註6)及投資物業(附註7)為抵押。於2013年12月31日，本集團若干借款人民幣1,268,086,000元(2012年：人民幣341,544,000元)由其受限制現金(附註18)為抵押。

於2013年12月31日，本集團的若干借款人民幣340,106,000元(2012年：無)乃由控股股東、受控股股東控制的銀誠有限公司及受控股股東之一的黃煥明先生控制的興盛集團有限公司擔保。

24 借款(續)

(a) 借款詳情(續)

本集團借款面對的利率變動及合同重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2013年12月31日	779,576	568,043	684,052	2,031,671
於2012年12月31日	688,254	752,306	100,000	1,540,560

計入流動負債的借款：

於2013年12月31日	4,243,607	2,366,123	—	6,609,730
於2012年12月31日	3,255,065	2,392,210	—	5,647,275

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
借款：		
1至2年	325,343	334,120
2至5年	1,634,288	1,007,630
5年以上	72,040	198,810
	2,031,671	1,540,560
須於5年內悉數償還	1,518,401	845,749
須於5年後悉數償還	513,270	694,811
	2,031,671	1,540,560

24 借款(續)

(a) 借款詳情(續)

借款於2013年及2012年12月31日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2013年	2012年
銀行透支 — 港元	—	5.40%
銀行借款 — 人民幣	7.10%	7.90%
銀行借款 — 港元	2.19%	3.26%
可換股債券 — 港元	13.91%	14.66%
優先票據 — 美元	13.25%	—
其他借款 — 人民幣	12.89%	11.55%
其他借款 — 美元	8.00%	—

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
於2013年12月31日		
銀行借款(附註(i))	1,352,619	1,344,858
可換股債券(附註(ii))	7,947	9,034
優先票據(附註(iii))	591,105	680,513
其他借款(附註(i))	80,000	81,174
	2,031,671	2,115,579
於2012年12月31日		
銀行借款(附註(i))	1,350,560	1,327,353
其他借款(附註(i))	190,000	197,487
	1,540,560	1,524,840

附註：

- (i) 於2013年12月31日，非流動借款的公允值按7.05% (2012年：7.28%) 的加權平均借貸利率計算的折現現金流量釐定。
- (ii) 可換股債券的負債部分的公允值是按2013年12月31日的市場利率計算，且屬於公允值層級第三級。
- (iii) 優先票據公允值按活躍市場之報價釐定，且屬於公允值層級第一級範疇之內。

即期借款的公允值與其賬面值相同。

24 借款(續)

(a) 借款詳情(續)

本集團按下列貨幣計值借款之賬面值：

本集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
以人民幣計值	5,299,752	4,538,029
以港元計值	2,375,490	2,649,806
以美元計值	966,159	—
	8,641,401	7,187,835

本公司

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
以港元計值	2,374,768	2,632,787
以美元計值	966,159	—
	3,340,927	2,632,787

(b) 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。

24 借款(續)

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

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。

於綜合資產負債表確認的2015年債券計算如下：

	本集團及本公司 人民幣千元
於2012年1月1日的負債部分	1,169,406
利息開支(附註32)	159,818
已付票息	(63,074)
匯兌虧損	385
於2012年12月31日的負債部分	1,266,535
利息開支(附註32)	168,020
已付票息	(61,395)
匯兌收益	(38,056)
於2013年12月31日的負債部分	1,335,104

於2013年12月31日之後的2014年1月15日，應債券持有人的要求，本公司贖回所有2015年債券。

24 借款(續)

(c) 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日重設為每股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，而賬面值為9,220,000港元(相當於人民幣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，而賬面值為74,947,000港元(相當於人民幣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則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

於2013年2月8日，本公司透過場外購買之方式，以代價76,453,000港元(相當於人民幣61,915,000元)購回本金額為70,000,000港元之部分2016年債券。

於2013年6月23日，本公司按債券持有人要求支付1,522,519,000港元(相當於人民幣1,212,763,000元)購回額本金額為1,379,000,000港元之部分2016年債券。購回之後及於2013年12月31日，餘下之本金總額為11,000,000港元2016年債券未購回。

於2013年12月31日之後及2014年3月10日，本公司已贖回餘下本金總額為11,000,000港元的2016年債券。

24 借款(續)

(c) 於2011年5月23日發行的可換股債券(「2016年債券」)(續)

於綜合資產負債表確認的2016年債券計算如下：

	本集團及本公司 人民幣千元
於2012年1月1日的負債部分	1,036,268
利息開支(附註32)	154,871
轉換可換股債券(附註21及附註22)	(60,951)
已付票息	(62,368)
匯兌虧損	627
於2012年12月31日的負債部分	1,068,447
利息開支(附註32)	75,358
購回可換股債券	(52,035)
贖回可換股債券	(1,036,079)
已付票息	(29,295)
匯兌收益	(17,818)
於2013年12月31日的負債部分	8,578

(d) 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(「二月份收市日期」)，本集團發行本金總額為100,000,000美元的優先票據。該2018年優先票據按年利率13.25%計息，每半年支付一次。2018年票據自二月份收市日期起五年到期。

本公司可選擇於2016年2月1日或之後隨時贖回全部或部分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%

24 借款(續)

(d) 於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)(續)

本公司於2016年2月1日前可選擇隨時贖回全部非部分2018年票據，贖回價等於2018年票據全部本金額加直至(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)的贖回價格贖回最多票據本金總額35%的2018年票據；惟每次購回後必須有不少於原已發行2018年票據本金總額65%仍未購回，且購回須從相關權益發售截止日期起計60日內進行。

2018年票據含有負債部分及上文可提前贖回部分：

- (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同期類似評級及提供大致相同現金流量，但不包含嵌入衍生工具的金融工具之通用市場利率。
- (ii) 提早贖回權被視為並非與主合約密切關係的嵌入衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允值於債券發行日及於2013年12月31日並不重大，因此未予確認。

按以下方式計算於綜合資產負債表確認的2018年票據如下：

	截至2013年 12月31日止年度 人民幣千元
期初結餘	—
添置	607,168
利息開支(附註32)	77,251
已付票息	(41,004)
匯兌收益	(17,362)
年末結餘	626,053

25 衍生金融工具

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	43,299	114,139
2016年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	800	190,079
認股權證(附註(b))	2,131	6,065
	46,230	310,283

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2012年12月31日及2013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140,764,000港元(相當於人民幣114,139,000元)及55,072,000港元(相當於人民幣43,299,000元)。於2012年12月31日及2013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234,420,000港元(相當於人民幣190,079,000元)及1,017,000港元(相當於人民幣800,000元)。公允值變動透過損益反映。

於截至2011年12月31日止年度，本金額為11,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元的價格轉換為3,470,969股普通股，而賬面值為3,726,000港元(相當於人民幣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賬，作為已發行股份的代價。

截至2012年12月31日止年度，部份本金額為89,000,000港元的2016年債券按每股3.168港元或每股2.61港元的價格轉換為29,980,057股普通股，賬面值為23,523,000港元(相當於人民幣19,129,000元)的相應嵌入式衍生工具已轉撥為股本及股份溢價賬，並被視為已發行股份的代價(附註21及附註22)。

截至2013年12月31日止年度，本公司分別購回及贖回本金額為70,000,000港元以及本金額為1,379,000,000港元的部分2016年債券，且賬面值總額為219,563,000港元(相當於人民幣175,122,000元)的相應嵌入式衍生工具連同債務部份一併處置，導致本集團虧損金額人民幣11,442,000元(附註31)。

- (b) 於2010年12月10日，認股權證與2015年債券(附註24(b))一併發行，戴德梁行於2012年12月31日及2013年12月31日對認股權證的估值分別為7,480,000港元(相當於人民幣6,065,000元)及2,710,000港元(相當於人民幣2,131,000元)。公允值變動透過損益反映。

衍生金融工具之公允值乃使用二項式期權定價模式釐定。該模式之主要參數為2015年債券及2016年債券波幅分別為34.53%(2012年：32.36%)及38.74%(2012年：32.36%)、2015年債券及2016年債券股息率2.00%(2012年：2.14%)以及2015年債券及2016年債券分別按無風險利率0.32%(2012年：0.12%)及0.46%(2012年：0.18%)計息。

26 遞延所得稅 — 本集團

遞延所得稅資產及負債當有法定可強制執行的權利作抵銷時，及當遞延所得稅涉及同一稅務機關時，方互相抵銷。經抵銷的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	376,328	262,901
— 將於12個月內收回	37,716	164,407
	414,044	427,308
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後償清	(1,672,670)	(1,549,332)
— 將於12個月內償還	(276,666)	(204,479)
	(1,949,336)	(1,753,811)
	(1,535,292)	(1,326,503)

遞延所得稅負債的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	1,326,503	923,637
在綜合收益表扣除(附註34)	208,789	402,866
年末結餘	1,535,292	1,326,503

26 遞延所得稅 — 本集團(續)

截至2013年12月31日止年度未計及與同一稅務司法管轄區內的結餘抵銷的遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產

	確認銷售及 相關銷售成本 的暫時性差額 人民幣千元	確認土地增值稅 的暫時性差額 人民幣千元	確認稅項虧損 的暫時性差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	104,306	257,216	77,651	439,173
於綜合收益表 計入／(扣除)	(30,578)	67,148	40,333	76,903
於2013年12月31日	73,728	324,364	117,984	516,076
於2012年1月1日	94,858	209,924	118,523	423,305
於綜合收益表 計入／(扣除)	9,448	47,292	(40,872)	15,868
於2012年12月31日	104,306	257,216	77,651	439,173

26 遞延所得稅 — 本集團(續)

遞延所得稅負債

	確認投資物業 的公允值收益 的暫時性差額 人民幣千元	重估盈餘的 暫時性差額 人民幣千元	確認銷售及 相關銷售成本 的暫時性差額 人民幣千元	若干附屬公司 未匯出盈利 的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
2013年1月1日	(1,141,302)	(100,270)	(226,009)	(298,095)	(1,765,676)
在綜合收益表扣除	(65,845)	—	(165,517)	(54,330)	(285,692)
於2013年12月31日	(1,207,147)	(100,270)	(391,526)	(352,425)	(2,051,368)
於2012年1月1日	(994,480)	(100,270)	(10,136)	(242,056)	(1,346,942)
在綜合收益表扣除	(146,822)	—	(215,873)	(56,039)	(418,734)
於2012年12月31日	(1,141,302)	(100,270)	(226,009)	(298,095)	(1,765,676)

遞延所得稅由以稅務為基準的賬目及按照香港財務報告準則編製的財務報表於確認若干收益、成本及開支的時間差異產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差額，即綜合資產負債表中的資產或負債的賬面值與其稅基之間的差額。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就結轉稅項虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就於2013年12月31日的累計虧損人民幣303,664,000元(2012年：人民幣240,940,000元)確認於2013年12月31日的遞延所得稅資產人民幣75,916,000元(2012年：人民幣60,235,000元)。於2013年12月31日的人民幣8,092,000元、人民幣54,384,000元、人民幣83,880,000元、人民幣77,704,000元及人民幣62,724,000元累計虧損將分別於2014年、2015年、2016年、2017年及2018年屆滿。

27 貿易及其他應付賬款

本集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	4,071,332	4,907,965
其他應付賬款(附註(b))	2,384,808	1,777,411
其他應繳稅項	214,002	154,574
	6,670,142	6,839,950

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90日內	3,920,959	4,518,738
90日以上及一年內	150,373	389,227
	4,071,332	4,907,965

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	135	816
收取租戶的按金	64,292	30,256
來自第三方的墊款(附註)	1,928,710	1,382,212
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	96,138	88,818
應付共同經營方寶龍的款項	22,766	118,686
雜項	222,767	106,623
	2,384,808	1,777,411

附註：

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68,000,000元(2012年：人民幣92,000,000元)的墊款及曾煥沙先生所作之墊款835,000,000港元(相當於人民幣656,502,000元)(2012年：464,000,000港元，相當於人民幣376,234,000元)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。

27 貿易及其他應付賬款(續)

本公司

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
其他應付賬款	614	—

28 應付關連方款項

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本集團		
控股股東		
黃煥明先生	146,771	1,480
由控股股東控制		
銀誠有限公司	—	113,519
合營企業(附註13(a))		
泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	200,838	15,550
聯營公司		
南京軟體穀明發通信科技發展有限公司	600	—
	348,209	130,549
應付關連方款項：		
以人民幣計值	201,438	15,550
以港元計值	146,771	114,999
	348,209	130,549

28 應付關連方款項(續)

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本公司		
控股股東 黃煥明先生	39,312	—
由控股股東控制 銀誠有限公司	—	113,519
	39,312	113,519

應付關連方款項乃屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

29 其他負債及費用撥備 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	15,017	15,412
(撥回)／增加撥備	(2,822)	2,563
年內已動用	(8,481)	(2,958)
年末結餘	3,714	15,017
代表：		
已撥備金額	67,935	70,757
已動用金額	(64,221)	(55,740)
賬面淨額	3,714	15,017

29 其他負債及費用撥備 — 本集團(續)

其他負債及費用撥備分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
延誤交付物業撥備	3,714	15,017

金額乃就客戶追究本集團延誤交付物業作出的撥備。撥備支出於綜合收益表中確認，並須定期對估算進行審閱。預期未來12個月將動用人民幣3,714,000元。經考慮適當的法律意見後，董事認為，延誤交付物業的結果不會導致任何超出於2013年12月31日所撥備金額的重大虧損。

30 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	437	2,381
匯兌收益淨額	105,715	926
出售一家合營企業之收益(附註(b))	—	1,026,694
補償收益(附註(c))	269,340	—
雜項	3,182	1,470
	378,674	1,031,471

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年出售其於一家合營企業的全部50%權益，並確認出售收益人民幣1,026,694,000元。

- (c) 就本集團於2012年出售一間附屬公司的全部49%權益及於一間合營企業的全部50%權益，本集團於2013年向買方收取補償人民幣269,340,000元。該補償為因買方延遲支付收購對價，按買賣合約需支付的逾期利息。

31 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬(附註(a))	211,957	148,356
核數師酬金	2,750	2,750
折舊	49,127	36,216
土地使用權攤銷	6,424	7,241
廣告、宣傳及佣金成本	132,780	104,021
已售物業成本	3,520,411	2,226,064
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	328,191	196,841
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	60,064	31,818
土地及樓宇的經營租賃開支	36,041	24,921
酒店經營開支	86,105	56,429
慈善捐款	6,606	3,195
辦公室開支	99,394	83,736
專業費用	10,041	15,603
應收賬款減值撥備增加／(撥回)	2,103	(1,741)
商譽減值(附註10)	7	36
延誤交付物業撥備(撥回)／增加(附註29)	(2,822)	2,563
購回及贖回2016年債券之虧損淨額	11,442	—
雜項	48,911	57,872
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	4,609,532	2,995,921

31 以性質劃分的開支(續)

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
工資及薪金	174,090	120,628
退休金成本 — 界定供款計劃	22,615	11,906
其他津貼及福利	15,252	15,822
	211,957	148,356

(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。

32 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	15,921	21,726
銀行借款及透支的利息		
— 須於5年內悉數償還	(373,925)	(297,344)
— 須於5年後悉數償還	(40,098)	(48,351)
其他借款及第三方墊款利息	(113,886)	(58,272)
可換股債券及優先票據的利息開支(附註24(b)、24(c)及24(d))	(320,629)	(314,689)
減：資本化利息	565,507	512,018
融資成本	(283,031)	(206,638)
融資成本淨額	(267,110)	(184,912)

33 董事及五名最高薪人士的薪酬

(a) 董事酬金

本公司各執行董事於截至2013年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金		僱主對退休 計劃供款	花紅	董事離職補償	總計
	人民幣千元	人民幣千元				
執行董事						
黃煥明先生	—	120	12	—	—	132
黃慶祝先生	—	120	12	—	—	132
黃連春先生	—	42	—	—	—	42
黃麗水先生	—	—	—	—	—	—
非執行董事						
遲淼先生 (於2013年11月18日辭任)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事						
黃保欣先生 (於2013年3月19日辭任)	41	—	—	—	—	41
劉建漢先生 (於2013年3月19日獲委任)	147	—	—	—	—	147
戴亦一先生	181	—	—	—	—	181
屈文洲先生	181	—	—	—	—	181
	550	282	24	—	—	856

本公司各董事於截至2012年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金		僱主對退休 計劃供款	花紅	董事離職補償	總計
	人民幣千元	人民幣千元				
執行董事						
黃煥明先生	—	120	—	—	—	120
黃慶祝先生	—	120	—	—	—	120
黃連春先生	—	42	—	—	—	42
黃麗水先生	—	—	—	—	—	—
非執行董事						
遲淼先生	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事						
黃保欣先生	195	—	—	—	—	195
戴亦一先生	162	—	—	—	—	162
屈文洲先生	162	—	—	—	—	162
	519	282	—	—	—	801

於截至2013年及2012年12月31日止年度，概無薪酬支付予非執行董事。

33 董事及五名最高薪人士的薪酬(續)

(b) 五名最高薪人士

於截至2013年及2012年12月31日止年度，五名最高薪人士均非本公司董事，彼等薪酬已於上述分析中反映。

截至2013年及2012年12月31日止年度，五名最高薪人士的薪酬總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
基本工資及津貼	4,607	4,346
花紅	—	—
退休計劃供款	63	491
	4,670	4,837

於截至2013年及2012年12月31日止年度，全部最高薪非董事人士的薪酬範圍如下：

薪酬範圍	人數	
	2013年	2012年
500,001港元至1,000,000港元	3	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

34 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	290,230	192,147
— 中國土地增值稅	427,609	191,468
	717,839	383,615
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	154,459	346,827
— 中國預扣所得稅	54,330	56,039
	208,789	402,866
	926,628	786,481

本集團扣除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團各公司所在國頒佈稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
扣除所得稅前利潤	2,302,942	2,545,769
減：中國土地增值稅	(427,609)	(191,468)
	1,875,333	2,354,301
按中國企業所得稅稅率25%計算	468,833	588,575
不可扣減所得稅開支的影響(附註(a))	9,864	68,594
毋須課稅的收入(附註(b))	(49,689)	(137,621)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	15,681	19,426
	444,689	538,974
中國企業所得稅	444,689	538,974
中國土地增值稅	427,609	191,468
中國預扣所得稅	54,330	56,039
	926,628	786,481
稅項支出總額	926,628	786,481

附註：

- (a) 不能扣減所得稅開支的影響主要來自若干集團內或關連方交易、捐贈開支及可換股債券及優先票據利息開支。
- (b) 毋須課稅收入主要包括衍生金融工具公允值收益及未變現滙兌收益。

34 所得稅開支(續)

香港利得稅

由於本集團於截至2013年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2012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%(2012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。

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。

35 股息

並無派發中期股息及董事會不建議派發截至2013年12月31日止年度(2012：零)之任何末期股息。

36 每股盈利

(a) 基本

截至2013年及2012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	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,399,229	1,764,745
已發行普通股加權平均數(千股)	6,093,451	6,089,423
每股基本盈利(人民幣分)	23.0	29.0

(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。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。

36 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

截至2013年及2012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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	1,399,229	1,764,745
可換股債券利息開支(扣除稅項)	31,450	41,811
可換 — 負債部分股債券匯兌(收益)/虧損	(55,874)	1,012
可換 — 嵌入式衍生工具股債券公允值變動	(84,997)	(337,950)
購回及贖回2016年債券之虧損淨額	11,442	—
用於釐定每股攤薄盈利的利潤	1,301,250	1,469,618
已發行普通股加權平均數(千股)	6,093,451	6,089,423
就轉換可換股債券作出的調整(千股)	795,281	1,098,443
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	6,888,732	7,187,866
每股攤薄盈利(人民幣分)	18.9	20.4

37 經營所得的現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
扣除所得稅前年度利潤	2,302,942	2,545,769
調整項目：		
利息收入	(15,921)	(21,726)
利息開支	283,031	206,638
折舊	49,127	36,216
應佔下列公司業績：		
— 聯營公司	6,946	8,269
— 合營企業	3,564	3,257
土地使用權攤銷	6,424	7,241
其他非流動資產攤銷	2,280	2,280
投資物業的公允值收益	(453,396)	(624,629)
衍生金融工具公允值收益	(88,931)	(340,932)
應收賬款減值撥備增加／(撥回)	2,103	(1,741)
出售物業、廠房及設備虧損	61	8
商譽減值	7	36
現金匯兌虧損／(收益)淨額	5,159	(273)
購回及贖回2016債券之淨虧損	11,442	—
出售一間合營企業之收益	—	(1,026,694)
	2,114,838	793,719
營運資金變動：		
發展中物業及持有作銷售的已完成物業	345,487	(1,606,181)
土地使用權	(939,960)	(12,069)
與經營活動有關的受限制現金	40,404	(73,370)
貿易及其他應收賬款及預付款項	(152,947)	(278,341)
貿易及其他應付賬款	(915,232)	1,005,071
來自客戶的預付款項	84,279	619,557
經營所得的現金淨額	576,869	448,386

38 退休金 — 界定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款乃按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

本集團亦根據強積金計劃的規則及規例為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員相關收入總額的5%按最低法定供款要求作出。

截至2013年及2012年12月31日止年度產生的僱員退休計劃供款已於本集團的綜合收益表扣除，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
計劃供款總額	22,615	11,906

39 附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團附屬公司、聯營公司及合營企業於2013年及2012年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於中國成立							
明發集團有限公司	2001年11月6日	外資企業	1,000,000,000港元	1,000,000,000港元	100%	100%	物業發展及投資控股
廈門明發集團有限公司	1998年1月7日	國內企業	人民幣80,000,000元	人民幣80,000,000元	100%	100%	物業發展
南京軟件谷明發信息科技發展有限公司 (「明發軟件谷」)(附註(b))	2005年6月21日	中外合資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	51%	51%	發展物流中心
南京明發科技商務城建設發展有限公司	2005年9月9日	外資企業	108,980,000美元	108,980,000美元	100%	100%	發展商業中心
明發集團(漳州)房地產開發有限公司	2007年2月13日	中外合資企業	230,000,000港元	230,000,000港元	100%	100%	物業發展
明發集團無錫房地產開發有限公司	2003年12月12日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	70%	70%	物業發展
明發集團揚州房地產開發有限公司	2006年10月18日	中外合資企業	110,000,000美元	110,000,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團(合肥)房地產開發有限公司	2005年11月1日	中外合資企業	29,990,000美元	29,990,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團南京房地產開發有限公司	2002年7月12日	中外合資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	100%	100%	物業發展

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
南京珍珠泉明發度假村大酒店有限公司	2004年9月15日	中外合資企業	14,804,000美元	14,804,000美元	100%	100%	酒店經營
廈門明發大酒店有限公司	1999年12月14日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業投資
南京明發江景公寓酒店有限公司	2004年9月16日	外資企業	2,880,000美元	2,880,000美元	100%	100%	酒店經營
廈門明發房地產開發有限公司	1994年10月21日	外資企業	人民幣16,680,000元	人民幣16,680,000元	100%	100%	物業發展
廈門明勝投資管理有限公司	2006年4月18日	外資企業	68,000,000港元	68,000,000港元	100%	100%	物業管理
廈門明發傢俱工業有限公司	1994年9月5日	中外合資企業	人民幣8,880,000元	人民幣8,880,000元	100%	100%	傢俱製造
南京明發傢俱製造有限公司	2005年10月27日	外資企業	2,000,000美元	2,000,000美元	100%	100%	傢俱製造
南安明發海產食品物流基地建設有限公司	2008年6月12日	國內企業	人民幣6,000,000元	人民幣6,000,000元	100%	100%	物業發展
南京市恒信房地產開發有限公司	2006年11月28日	國內企業	人民幣8,000,000元	人民幣8,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團上海實業有限公司	2007年1月10日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展
南京明發化工倉儲有限公司(附屬(a))	2005年9月7日	外資企業	7,250,000美元	1,100,000美元	50%	50%	發展物流中心
南京明發新河灣大酒店有限公司	2007年12月17日	外資企業	23,500,000美元	23,500,000美元	100%	100%	酒店經營

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
聯豐(廈門)傢俱城有限公司	1993年9月15日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業投資
南京市洪瀾鎮鎮區建設有限公司	1998年10月18日	國內企業	人民幣30,080,000元	人民幣30,080,000元	100%	100%	物業發展
泉州明發大酒店有限公司	1998年8月25日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	酒店經營
南京春和電子有限公司	2007年4月11日	國內企業	人民幣10,000,000	人民幣10,000,000	100%	100%	發展商業中心
南京立昌光電科技有限公司	2007年4月10日	國內企業	人民幣12,000,000元	人民幣12,000,000元	100%	100%	發展商業中心
南京聯昌機電有限公司	2007年4月13日	國內企業	人民幣15,000,000元	人民幣15,000,000元	100%	100%	發展商業中心
淮安明發房地產開發有限公司	2008年1月28日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業發展
廈門建勤房地產開發有限公司	2002年5月16日	外資企業	8,000,000港元	8,000,000港元	100%	100%	物業發展
廈門瑞豐光電科技有限公司	2004年12月16日	外資企業	10,000,000港元	10,000,000港元	100%	100%	物業發展
南京明發科技光電實業發展有限公司	2006年5月19日	外資企業	10,000,000美元	1,504,875美元	100%	100%	工業製造
無錫明華房地產開發有限公司	2006年12月12日	外資企業	人民幣180,000,000元	人民幣180,000,000元	100%	100%	物業發展

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
明發集團北京房地產開發有限公司	2009年10月22日	國內企業	人民幣1,000,000,000元	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	物業發展
鎮江漢翔房地產有限公司	2005年3月16日	外資企業	90,000,000美元	90,000,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團天津房地產開發有限公司	2010年2月10日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業發展
明發集團(瀋陽)房地產開發有限公司	2010年3月24日	國內企業	30,000,000美元	30,000,000美元	100%	100%	物業發展
創意產業園(瀋陽)房地產開發有限公司	2010年3月24日	外資企業	5,000,000美元	5,000,000美元	100%	100%	物業發展
明勝(合肥)物業經營管理有限公司	2010年6月2日	外資企業	5,000,000港元	1,000,000港元	100%	100%	物業發展
明勝(揚州)商業管理有限公司	2010年4月26日	外資企業	5,800,000港元	5,800,000港元	100%	100%	物業發展
明勝(無錫)經營管理有限公司	2010年7月15日	外資企業	5,000,000港元	5,000,000港元	100%	100%	物業發展
明發集團成都房地產開發有限公司	2010年7月2日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展
明勝(漳州)物業經營管理有限公司	2010年5月21日	外資企業	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業發展

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
明勝(南京)商業管理有限公司	2010年11月15日	外資企業	2,000,000美元	2,000,000美元	100%	100%	物業發展
惠州富之真工貿實業發展有限公司	2011年10月31日	外資企業	11,200,000美元	11,200,000美元	80%	80%	物業發展
惠州富之真工貿實業有限公司	2011年10月31日	外資企業	23,500,000美元	16,346,373美元	80%	80%	物業發展
明發集團(長沙)房地產開發有限公司	2011年5月3日	外資企業	15,500,000美元	2,325,000美元	100%	100%	物業發展
揚州明發大酒店有限公司	2011年7月18日	外資企業	29,800,000美元	20,000,000美元	100%	100%	酒店經營
明發集團(泰州)房地產開發有限公司	2011年8月11日	外資企業	49,500,000美元	49,500,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團(天津濱海新區)房地產開發有限公司	2011年9月8日	外資企業	30,000,000美元	5,000,000美元	100%	100%	物業發展
廈門明發戴斯酒店有限公司	2011年11月4日	外資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	酒店經營
淮安明發國際大酒店有限公司	2011年11月16日	外資企業	28,000,000美元	28,000,000美元	100%	100%	酒店經營
明發(龍海)房地產開發有限公司	2012年2月24日	外資企業	50,000,000港元	50,000,000港元	100%	100%	物業發展
明發集團(深圳)房地產開發有限公司	2012年5月21日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
廈門明發海灣度假村酒店管理有限公司	2012年2月29日	外資企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	酒店管理
蘭州中科生態農業綜合開發 有限公司(附註(c))	2011年3月15日	中外合資企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	51%	51%	物業發展
南京明發通達電子信息技術發展 有限公司	2012年7月12日	中外合資企業	20,000,000美元	20,000,000美元	90%	90%	發展商業中心
明發(中國)投資有限公司	2012年10月23日	外資企業	60,000,000美元	36,001,682美元	100%	100%	投資控股
南京明發新城置業有限公司	2012年12月24日	國內企業	人民幣200,000,000元	人民幣40,000,000元	64%	64%	物業發展
北京明勝俊馳物業管理有限公司	2012年11月14日	外資企業	人民幣5,000,000元	人民幣777,062元	100%	100%	物業管理
南京明發通能計算機產業發展有限公司	2012年11月28日	中外合資企業	50,000,000美元	10,000,050美元	75%	75%	發展商業中心
瀋陽明發創意房地產開發有限公司	2012年11月5日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展
瀋陽明發金廊置業有限公司	2012年11月22日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展
瀋陽明發智港置業有限公司	2013年2月1日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	—	物業發展

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
明發集團上海房地產開發有限公司	2013年5月10日	外資企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	—	物業發展
明發集團上海投資有限公司	2013年4月2日	中外合資企業	人民幣200,000,000元	人民幣40,000,000元	100%	—	物業發展
長沙明發城市建設開發有限公司	2013年3月15日	國內企業	人民幣300,000,000元	人民幣300,000,000元	100%	—	物業發展
瀋陽明發房地產開發有限公司	2013年3月21日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	—	物業發展
南京明發通盛電子信息技術發展 有限公司	2013年6月19日	中外合資企業	10,000,000美元	6,600,295美元	70%	—	物業發展
平涼市鼎盛置業投資有限公司(附註(e))	2013年7月8日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	60%	—	物業發展
揚州明發物資貿易有限公司	2013年7月30日	外資企業	30,000,000美元	—	100%	—	物業發展
如發開發股份有限公司(台灣)	2013年4月1日	外資企業	新台幣10,000,000	新台幣10,000,000	100%	—	物業發展
明發集團南京浦口房地產開發有限公司	2013年11月25日	國內企業	人民幣300,000,000元	人民幣300,000,000元	100%	—	物業發展
明發集團(馬鞍山)實業有限公司	2013年11月20日	外資企業	20,000,000美元	—	100%	—	物業發展
明發集團(淄博)房地產開發有限公司	2013年8月22日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	—	物業發展
廈門海誼教育發展有限公司(附註(f))	2013年11月18日	國內企業	人民幣1,050,000元	人民幣1,050,000元	100%	—	教育
廈門國際會展職業學院	2013年11月18日	國內企業	人民幣3,100,000元	人民幣3,100,000元	100%	—	教育
明發(中國)投資發展集團有限公司	2013年5月20日	外資企業	30,000,000美元	—	100%	—	投資控股

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於香港註冊成立							
明發集團(香港)有限公司	2000年10月25日	有限責任公司	200,000,000港元	80,000,000港元	100%	100%	投資控股
香港明發瑞豐科技光電有限公司	2004年9月28日	有限責任公司	2,000,000港元	2,000,000港元	100%	100%	投資控股
香港明華投資發展公司	2008年1月25日	合夥企業	—	—	100%	100%	投資控股
香港盈輝集團有限公司	2007年12月4日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
香港明發華慶投資集團有限公司	2005年8月23日	有限責任公司	300,000,000港元	300,000,000港元	70%	70%	投資控股
香港名勝資產管理有限公司	2009年9月10日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	100%	100%	投資控股
都運時發展有限公司	2011年10月31日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	80%	80%	投資控股
明發集團房地產有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發集團建設有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發集團發展有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發物業投資有限公司	2010年8月3日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團金融投資有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於香港註冊成立(續)							
明發集團財務有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團土地開發有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團建築工程有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)城市綜合體建設 有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)旅遊地產開發有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)商業地產開發有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)新城鎮建設有限公司	2011年5月3日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團文化產業發展有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團總部基地開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團科技產業地產開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發竹風建設集團有限公司	2012年11月23日	有限責任公司	200,000,000港元	—	80%	80%	投資控股

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於香港註冊成立(續)							
明發集團新城鎮開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)世界貿易中心開發 有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立							
利盈投資有限公司*	2007年11月21日	有限責任公司	50,000美元	11,100美元	100%	100%	投資控股
輝德集團有限公司*	2007年10月30日	有限責任公司	50,000美元	10,000美元	100%	100%	投資控股
添高國際有限公司*	2007年10月30日	有限責任公司	50,000美元	10,000美元	100%	100%	投資控股
港俊有限公司*	2010年3月26日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
成冠有限公司*	2010年3月26日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
明望有限公司*	2010年3月18日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
建茂有限公司*	2010年11月19日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
兆興有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
越發投資有限公司*	2010年11月17日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
日順有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
好發有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股

* 由本公司直接持有

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 172已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立(續)							
利發集團有限公司*	2011年3月10日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
實發控股有限公司*	2011年3月11日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
龍旺控股有限公司*	2011年3月22日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
英盛控股有限公司*	2011年3月25日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
勇發集團有限公司*	2011年3月25日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
長盛國際有限公司*	2012年10月17日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
明巧有限公司*	2012年10月26日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
昌立投資有限公司*	2012年10月29日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
百樂投資有限公司*	2012年10月30日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
滿虹有限公司*	2012年10月30日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
合盛控股有限公司	2012年11月6日	有限責任公司	1,000美元	1,000美元	80%	80%	投資控股
聯營公司 — 於中國成立							
長春世茂科瑞置業有限公司(附註(d))	2009年10月28日	國內企業	人民幣300,000,000元	人民幣300,000,000元	25%	25%	物業發展
南京軟件穀明發通信科技發展有限公司	2013年2月6日	中外合資企業	20,000,000美元	20,000,000美元	49%	—	物業發展

* 由本公司直接持有

39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2013年	2012年	
聯營公司 — 於英屬處女群島註冊成立							
鈞濠有限公司	2011年6月20日	有限責任公司	45,000,000美元	45,000,000美元	33.33%	33.33%	投資控股
合營企業 — 於中國成立							
泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	2010年3月12日	國內企業	人民幣110,000,000元	人民幣110,000,000元	50%	50%	物業發展
明勝(泉州)物業管理有限公司	2011年11月18日	中外合資企業	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	50%	50%	物業發展

附註：

- (a) 本公司董事認為，由於本集團在董事會會議上擁有支配權而有權決定南京明發化工倉儲有限公司的財政及營運政策且亦可決定並獲得該實體之可變回報，因此，該公司被視為本集團的附屬公司。
- (b) 49%股權已由本集團於2012年12月31日出售。
- (c) 51%股權已由本集團於2012年7月25日取得。
- (d) 25%股權已由本集團於2012年3月21日取得。
- (e) 60%股權已由本集團於2013年7月8日取得。
- (f) 100%股權已由本集團於2013年11月18日取得。

因並無註冊或送呈英文名稱，上述附註中該等公司之英文名稱乃管理層盡力翻譯其中文名稱而得。

40 財務擔保

於2013年12月31日，本集團擁有以下財務擔保。

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保	(a)	4,147,595	3,080,495

附註：

- (a) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，涉及為本集團物業若干買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，而本集團有權接收有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「房屋所有權證」或本集團取得「總房屋所有權證」止。董事認為，倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

41 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已授權但未訂約	285,771	371,733
已訂約但未撥備		
— 由本集團發展作銷售用途的物業	581,288	544,741
— 土地使用權	4,868,403	3,715,809
	5,449,691	4,260,550

41 承擔(續)

(b) 股本投資承擔

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 收購一間位於成都的附屬公司(附註8(b))	9,544	9,544

(c) 經營租賃承擔

根據有關樓宇及土地的不可撤銷經營租賃，本集團的應付未來最低租賃款項總額列示如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年內	45,788	36,768
二至五年	104,870	67,114
五年後	47,236	—
	197,894	103,882

(d) 應收經營租賃租金

根據有關樓宇及土地的不可撤銷經營租賃，本集團的應收未來最低租賃款項總額列示如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年內	310,025	212,734
二至五年	1,145,281	790,092
五年後	1,919,675	1,666,462
	3,374,981	2,669,288

42 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

(i) 控股股東

黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生及黃連春先生，而陳碧華女士乃黃煥明先生的配偶，為控股股東的代名人。

(ii) 控股股東控制的公司

廈門市明發物業發展有限公司*
興盛集團有限公司
華運集團有限公司
朝達控股有限公司
日新控股有限公司
隆福集團有限公司
運訊國際有限公司
銀誠有限公司

(iii) 共同董事

明發集團南京千秋業水泥製品有限公司*

* 該等公司於出售前為本集團的附屬公司。

因並無註冊或送呈英文名稱，上述附註中該等公司之英文名稱乃管理層盡力翻譯其中文名稱而得。

(b) 與關連方的交易

除財務報表的其他部分已披露者外，本集團與關連方進行了以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
持續交易		
— 向南京千秋業購買建材	7,900	7,752

42 關連方交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	4,819	4,307
退休計劃供款	78	299
	4,897	4,606

43 期後事項

如附註24(b)及附註24(c)所披露，於2013年12月31日之後，本公司於債券持有人要求下贖回本金為1,551,580,000港元的所有2015年債券，以及贖回所有餘下本金總額為11,000,000港元的2016年債券。

44 批准及授權刊發財務報表

本公司董事會已於2014年3月24日批准及授權刊發綜合財務報表。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產、負債及非控股權益概要乃摘錄自己刊發的經審核財務報表，並在適當情況下重列或重新分類。

業績

	截至12月31日止年度				
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收益	6,269,093	3,741,096	2,978,828	3,007,872	3,681,027
除稅前利潤	2,302,942	2,545,769	2,535,757	1,713,259	1,865,612
所得稅	(926,628)	(786,481)	(930,102)	(548,834)	(881,346)
年度利潤	1,376,314	1,759,288	1,605,655	1,164,425	984,266
應佔年度利潤：					
本公司權益持有人	1,399,229	1,764,745	1,596,967	1,167,848	987,461
非控股權益	(22,915)	(5,457)	8,688	(3,423)	(3,195)
	1,376,314	1,759,288	1,605,655	1,164,425	984,266

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
總資產	35,371,471	32,314,091	26,862,787	18,210,217	12,895,854
總負債	(24,128,713)	(22,473,146)	(19,592,958)	(12,582,877)	(8,199,977)
非控股應佔權益	(988,671)	(972,158)	(264,106)	(89,867)	(63,272)
	10,254,087	8,868,787	7,005,723	5,537,473	4,632,605