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

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：846)

截至2018年12月31日止年度
之年度業績公告

表現摘要

本集團的2018年綜合收入約為人民幣11,641.9百萬元，較2017年增加15.6%。

本公司權益持有人應佔綜合利潤約為人民幣855.1百萬元，較2017年減少16.5%。

2018年每股基本及攤薄盈利約為人民幣14.0分，較2017年減少16.7%。

董事會不建議派付截至2018年12月31日止年度末期股息。

明發集團(國際)有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2018年12月31日止年度的綜合年度業績，連同截至2017年12月31日止年度的比較數字。綜合年度業績已由本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱。

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度 **2018年** ***人民幣千元***	 2017年 *人民幣千元*
收入	3	**11,641,880**	10,071,416
銷售成本		**(8,319,853)**	(7,653,174)
毛利		**3,322,027**	2,418,242
投資物業的公允值收益		**749,298**	311,966
其他收入及其他收益及虧損	8	**(168,202)**	192,705
金融資產減值虧損淨額		**(154,707)**	(2)
銷售及市場推廣成本		**(560,158)**	(459,947)
一般及行政開支		**(701,844)**	(689,596)
經營利潤		**2,486,414**	1,773,368
融資收入	10	**72,788**	100,529
融資成本	10	**—**	—
融資收入 — 淨額	10	**72,788**	100,529
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		**16,701**	34,768
— 合營企業		**(509)**	(9,849)
		16,192	24,919
扣除所得稅前利潤	9	**2,575,394**	1,898,816
所得稅開支	11	**(1,286,263)**	(713,365)
年度利潤		**1,289,131**	1,185,451
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		**855,076**	1,024,220
非控股權益		**434,055**	161,231
		1,289,131	1,185,451
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利*(人民幣分)*	13		
— 基本		**14.0**	16.8
— 攤薄		**14.0**	16.8

綜合其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年度利潤	**1,289,131**	1,185,451
其他全面收益：		
其後可能會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兑差額	**1,339**	3,585
其後不會被重新分類至損益的項目		
— 業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估虧絀	**(589)**	(1,093)
年度其他全面收益(扣除税項)	**750**	2,492
年度全面收益總額	**1,289,881**	1,187,943
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	**855,826**	1,026,712
非控股權益	**434,055**	161,231
	1,289,881	1,187,943

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

		於12月31日	
		2018年	2017年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**1,606,743**	1,638,606
投資物業		**10,693,027**	8,567,027
土地使用權		**461,258**	164,699
商譽		**7,169**	7,169
聯營公司投資		**1,509,279**	1,417,372
合營企業投資		**1,987,909**	1,965,796
遞延所得稅資產		**606,273**	529,045
其他金融資產		**40,550**	30,150
應收一家合營企業款項		**—**	274,455
其他應收賬款	4	**106,327**	185,086
土地使用權預付款項或按金		**1,046,340**	2,526,790
		18,064,875	17,306,195
流動資產			
土地使用權		**17,357,451**	16,592,338
發展中物業		**16,883,863**	14,285,914
持有作銷售的已完成物業		**10,314,214**	9,622,216
存貨		**38,606**	41,578
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	**4,919,969**	4,841,047
合約成本	4	**228,475**	—
預繳所得稅		**394,407**	459,744
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		**1,099,647**	571,350
應收非控股權益款項		**378,777**	256,860
受限制現金		**429,621**	366,363
現金及現金等價物		**5,263,380**	2,849,226
		57,308,410	49,886,636
資產總值		**75,373,285**	67,192,831

		於12月31日	
		2018年	2017年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
負債			
流動負債			
貿易及其他應付賬款	7	**14,938,535**	12,466,560
來自客戶的預付款項		**—**	15,720,183
合約負債		**20,939,040**	—
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		**6,932,656**	5,327,292
應付非控股權益款項		**836,285**	697,451
應繳所得稅		**1,895,249**	1,619,197
借款	6	**8,729,820**	10,254,139
其他負債及費用撥備		**64,827**	65,064
		54,336,412	46,149,886
流動資產淨值		**2,971,998**	3,736,750
資產總額減流動負債		**21,036,873**	21,042,945
非流動負債			
遞延政府補助		**1,429,486**	1,641,326
借款	6	**2,109,678**	2,611,106
遞延所得稅負債		**2,209,896**	1,974,243
其他應付賬款	7	**—**	400,000
		5,749,060	6,626,675
負債總額		**60,085,472**	52,776,561
資產淨值		**15,287,813**	14,416,270
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	5	**536,281**	536,281
儲備		**13,422,882**	12,932,948
		13,959,163	13,469,229
非控股權益		**1,328,650**	947,041
權益總額		**15,287,813**	14,416,270

綜合財務報表附註

1 一般資料

明發集團(國際)有限公司(「**本公司**」)於2007年11月27日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。

本公司股份於2009年11月13日起在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。其直系及最終控股公司為銀誠有限公司(於英屬處女群島註冊成立)。

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

編製綜合財務報表所採用之主要會計政策載於下文。除另有指明外，此等政策在兩個呈列年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)，依據歷史成本常規法編製，經按公允值列賬的投資物業的重估及其他金融資產修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表時需使用若干關鍵會計估算，亦要求管理層於應用本集團之會計政策時行使其判斷。

(i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則–2018年1月1日生效

香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進	香港會計準則第28號(修訂本)「於聯營公司及合營企業的投資」
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號(修訂本)	客戶合約收益(澄清香港財務報告準則第15號)
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價

(ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性[1]
香港財務報告準則第16號	租賃[1]
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性[1]
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之長期權益[1]
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號(修訂本)業務合併[1]
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第11號(修訂本)合營安排[1]
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港會計準則第12號(修訂本)所得稅[1]
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港會計準則第23號(修訂本)借貸成本[1]
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利[1]
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義[3]
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大定義[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產[4]

1 於2019年1月1日或其後開始之年度期間生效

2 於2020年1月1日或其後開始之年度期間生效

3 對於收購日期為2020年1月1日或之後開始的年度期間開始時或之後的業務合併及資產收購生效。

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

3 收入及分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有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保安服務。

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

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

分部間收入於綜合時對銷。

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

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

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債及應繳所得稅。

(a) 分部資料

截至2018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*
分部收入總額	886,739	10,236,879	228,265	285,316	8,287	—	11,645,486
分部間收入	—	—	(3,606)	—	—	—	(3,606)
收入	886,739	10,236,879	224,659	285,316	8,287	—	11,641,880
經營利潤／(虧損)	119,487	1,811,678	(26,280)	936,057	(354,528)	—	2,486,414
融資收入 — 淨額							72,788
應佔聯營公司業績	(273)	(12,571)	—	53,298	(23,753)	—	16,701
應佔合營企業業績	—	30,348	—	(30,857)	—	—	(509)
扣除所得稅前利潤							2,575,394
所得稅開支							(1,286,263)
年度利潤							1,289,131
其他分部資料							
資本及物業發展開支	221,845	7,360,580	20,500	1,989,147	231	—	9,592,303
折舊	17,080	46,157	50,335	1,743	106	—	115,421
土地使用權攤銷計入開支	—	56,200	—	—	—	—	56,200
投資物業的公允值收益	—	—	—	749,298	—	—	749,298

於2018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	4,514,420	93,497,720	2,357,106	12,031,122	15,407,262	(56,972,763)	70,834,867
聯營公司	147,923	104,101	—	1,163,373	93,882	—	1,509,279
合營企業	—	39,930	—	1,947,979	—	—	1,987,909
	4,662,343	93,641,751	2,357,106	15,142,474	15,501,144	(56,972,763)	74,332,055
未分配：							
遞延所得稅資產							606,273
預繳所得稅							394,407
其他金融資產							40,550
資產總值							75,373,285
分部負債	3,343,014	74,510,968	450,668	8,282,843	15,526,099	(56,972,763)	45,140,829
未分配：							
遞延所得稅負債							2,209,896
借款							10,839,498
應繳所得稅							1,895,249
負債總額							60,085,472

截至2017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	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資及管理	所有其他分部	對銷	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*	*人民幣千元*
分部收入總額	**548,616**	**9,030,119**	**230,024**	**257,089**	**9,397**	**—**	**10,075,245**
分部間收入	**—**	**—**	**(3,829)**	**—**	**—**	**—**	**(3,829)**
收入	**548,616**	**9,030,119**	**226,195**	**257,089**	**9,397**	**—**	**10,071,416**
經營(虧損)／利潤	**(142,179)**	**1,345,150**	**(215)**	**487,259**	**83,353**	**—**	**1,773,368**
融資收入 — 淨額							**100,529**
應佔聯營公司業績	**(16,133)**	**—**	**—**	**52,160**	**(1,259)**	**—**	**34,768**
應佔合營企業業績	**(9,849)**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**(9,849)**
扣除所得稅前利潤							**1,898,816**
所得稅開支							**(713,365)**
年度利潤							**1,185,451**
其他分部資料							
資本及物業發展開支	**132,959**	**4,531,316**	**3,021**	**313,568**	**157**	**—**	**4,981,021**
折舊	**11,244**	**36,191**	**36,988**	**2,140**	**108**	**—**	**86,671**
土地使用權攤銷計入開支	**—**	**11,476**	**—**	**—**	**128**	**—**	**11,604**
投資物業的公允值收益	**—**	**—**	**—**	**311,966**	**—**	**—**	**311,966**

於2017年12月31日的分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資及管理	所有其他分部	對銷	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*	*人民幣千元*
分部資產	**11,088,372**	**56,297,486**	**2,396,113**	**12,545,576**	**11,329,954**	**(30,866,777)**	**62,790,724**
聯營公司	**196,752**	**73,121**	**—**	**1,041,113**	**106,386**	**—**	**1,417,372**
合營企業	**1,938,374**	**27,422**	**—**	**—**	**—**	**—**	**1,965,796**
	13,223,498	**56,398,029**	**2,396,113**	**13,586,689**	**11,436,340**	**(30,866,777)**	**66,173,892**
未分配：							
遞延所得稅資產							**529,045**
預繳所得稅							**459,744**
其他金融資產							**30,150**
資產總值							**67,192,831**
分部負債	**9,035,960**	**34,109,112**	**206,896**	**7,807,315**	**16,025,370**	**(30,866,777)**	**36,317,876**
未分配：							
遞延所得稅負債							**1,974,243**
借款							**12,865,245**
應繳所得稅							**1,619,197**
負債總額							**52,776,561**

(b) 收入

下表概述本集團各可呈報分部的營運資料：

	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收益：		
• 物業發展 — 商用；	**886,739**	548,616
• 物業發展 — 住宅；	**10,236,879**	9,030,119
• 酒店；	**224,659**	226,195
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入；	**61,804**	57,202
• 所有其他分部	**8,287**	9,397
	11,418,368	9,871,529
其他收入來源		
• 物業投資及管理 — 租金收入	**223,512**	199,887
	11,641,880	10,071,416

附註： 本集團初步使用累計影響法應用香港財務報告準則第15號。根據此方法，比較資料並無重列，且根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號編製。

下表按主要地域市場、主要產品及服務及收入確認時間分類收入。下表亦包括與本集團可呈報分部收入分類的對賬。

	物業發展 — 商用		物業發展 — 住宅		酒店		物業投資及管理		所有其他分部		總計	
	2018年	2017年	**2018年**	2017年	**2018年**	2017年	**2018年**	2017年	**2018年**	2017年	**2018年**	2017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*	***人民幣千元***	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
主要地域市場												
中國	**886,739**	548,616	**10,236,879**	9,030,119	**224,659**	226,195	**285,316**	257,089	**8,287**	9,397	**11,641,880**	10,071,416
主要產品／服務												
銷售物業	**886,739**	548,616	**10,236,879**	9,030,119	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**11,123,618**	9,578,735
酒店經營收入	**—**	—	**—**	—	**224,659**	226,195	**—**	—	**—**	—	**224,659**	226,195
租金收入												
— 來自投資物業	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**183,177**	169,584	**—**	—	**183,177**	169,584
— 其他	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**40,335**	30,303	**—**	—	**40,335**	30,303
物業管理費收入	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**61,804**	57,202	**—**	—	**61,804**	57,202
雜項收入	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**8,287**	9,397	**8,287**	9,397
	886,739	548,616	**10,236,879**	9,030,119	**224,659**	226,195	**285,316**	257,089	**8,287**	9,397	**11,641,880**	10,071,416
確認收入的時間												
於某一時間	**886,739**	548,616	**10,236,879**	9,030,119	**—**	—	**—**	—	**8,287**	9,397	**11,131,905**	9,588,132
隨時間轉移	**—**	—	**—**	—	**224,659**	226,195	**285,316**	257,089	**—**	—	**509,975**	483,284
	886,739	548,616	**10,236,879**	9,030,119	**224,659**	226,195	**285,316**	257,089	**8,287**	9,397	**11,641,880**	10,071,416

4 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應收賬款	**417,552**	447,377
減：貿易應收賬款減值撥備*(附註(b))*	**(164,628)**	(50,686)
貿易應收賬款 — 淨額*(附註(a))*	**252,924**	396,691
應收政府補助	**60,220**	60,220
其他應收賬款*(附註(e))*	**739,314**	781,780
預付非控股權益集團公司的墊款*(附註(c))*	**1,756,222**	1,323,606
減：其他應收賬款及預付非控股權益集團公司的墊款減值撥備	**(462,176)**	—
其他應收賬款 — 淨額	**2,093,580**	2,165,606
動遷成本的按金	**2,687**	2,879
收購土地之按金	**194,827**	308,763
收購一間公司的按金	**—**	152,837
佣金的預付款項	**—**	162,312
建築成本的預付款項	**1,595,254**	1,371,966
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	**885,697**	464,828
雜項	**1,327**	251
	5,026,296	5,026,133
減：其他應收賬款的非即期部分*(附註(d))*	**(106,327)**	(185,086)
即期部分	**4,919,969**	4,841,047
合約成本*(附註(f))*	**228,475**	—

於2018年及2017年12月31日，貿易應收賬款、動遷成本及收購土地的按金、預付非控股權益集團公司及其他人士的墊款、其他應收賬款及合約成本的公允值與其賬面值相若。

附註：

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

於年末，本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
90日內	**65,185**	86,386
90日以上及1年內	**81,343**	105,087
1年以上及2年內	**54,889**	111,892
超過2年	**51,507**	93,326
	252,924	396,691

(b) 貿易應收賬款減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年初結餘	**50,686**	50,684
採納香港財務報告準則第9號的影響	**118,708**	—
年內確認的減值虧損淨額	**(4,766)**	2
	164,628	50,686

(c) 該金額指預付非控股權益集團公司的墊款，該公司從事物業發展業務，並已與本集團建立長期業務關係。該結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。

(d) 其他應收賬款的非即期部分包括：

(i) 根據本集團與其他人士於2015年10月訂立的協議，本集團同意購買一家保險公司的9%股權，現金代價為人民幣90,000,000元，於2017年2月悉數支付。截至本業績公告日期，交易尚未完成，尚待政府機關批准。

(ii) 於2017年12月31日，根據日期為2017年10月的合作協議，本集團同意以現金代價人民幣210,000,000元購買附屬公司的50%股權，當中本集團已支付人民幣80,000,000元。交易已於2018年8月完成。

(iii) 其餘結餘為銷售納入物業、廠房及設備的樓宇的未結付所得款項，將在七年期間收取。該應收賬款已按照5.94%折現率將現金流量折現得出的公允值進行初始確認。

(e) 該金額主要包括為本集團租戶及客戶支付的一般及行政開支，以及物業發展行業有關政府機關要求的可退還工人薪酬保障金。

(f) 該款項指於訂立預售協議及向客戶收取按金後向中國物業代理預付佣金。該等款項預期將於物業完成且控制權轉移至客戶的報告期末起計12個月內於損益確認。

5 股本

	普通股數目	**普通股面值** *港元*	**等值** *人民幣*
法定：			
於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年12月31日	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：			
於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年12月31日	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

6 借款

	於12月31日	
	2018年 ***人民幣千元***	2017年 *人民幣千元*
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	**3,137,813**	7,054,638
銀行借款 — 無抵押	**184,880**	—
其他借款 — 有抵押	**278,636**	746,000
債券	**1,501,268**	1,753,969
	5,102,597	9,554,607
減：須於一年內償還的款項	**(2,992,919)**	(6,943,501)
	2,109,678	2,611,106
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	**3,388,002**	1,746,012
其他借款 — 有擔保及抵押	**976,259**	886,026
長期借款的即期部分	**2,992,919**	6,943,501
優先票據及債券*(附註)*	**1,372,640**	678,600
	8,729,820	10,254,139

7 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應付賬款*(附註(a))*	**9,946,853**	7,814,630
其他應付賬款*(附註(b))*	**4,739,387**	4,894,032
其他應繳稅項	**252,295**	157,898
	14,938,535	12,866,560
減：其他應付賬款的非即期部分*(附註(b)(i))*	**—**	(400,000)
即期部分	**14,938,535**	12,466,560

附註：

(a) 年末按發票日期呈列的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
90日內	**5,318,440**	4,552,683
90日以上及一年內	**1,540,523**	1,041,891
超過一年	**3,087,890**	2,220,056
	9,946,853	7,814,630

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
承包商的按金及墊款	**518,118**	455,613
收取其他客戶購買物業的按金	**1,489,329**	1,497,535
收取投資物業租戶的按金	**72,114**	65,374
應付合營夥伴的款項	**31,720**	39,140
來自聯營公司及合營企業股東的墊款*(附註(i))*	**1,011,178**	1,351,674
來自非控股權益集團公司的墊款*(附註(ii))*	**—**	196,026
來自其他人士的墊款*(附註(iii))*	**313,164**	110,313
收購附屬公司應付代價	**271,917**	267,504
出售一家附屬公司已收代價	**87,620**	91,200
應付佣金	**35,908**	6,830
收購土地的應付代價	**—**	202,746
應計款項及其他應付賬款*(附註(iv))*	**680,543**	445,406
財務擔保協議虧損撥備*(附註(v))*	**89,136**	89,136
雜項	**138,640**	75,535
	4,739,387	4,894,032

附註:

(i) 於2018年12月31日，除來自聯營公司及合營企業股東的墊款即期部分人民幣850,441,000元（2017年：人民幣506,792,000元）為無抵押、按年利率5.2%至13.5%計息（2017年：介乎5.2%至12%）及於提取日期後6個月至2年（2017年：6個月至2年）到期外，其餘結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。

於2017年12月31日，來自聯營公司及合營企業股東的墊款之非即期部分為非貿易性質、無抵押，按年利率5.2%計息及須於提取日期起計2年內償還。

(ii) 於2017年12月31日，該筆款項為無抵押、按年利率9.5%計息及於催繳時償還。

(iii) 於2018年12月31日，除來自其他人士的墊款人民幣116,553,000元（2017年：人民幣110,313,000元）為有抵押、按年利率12%（2017年：12%）計息外，其餘結餘為無抵押、按年利率介乎4.35%至13.5%計息（2017年：不適用）及於催繳時償還。

(iv) 該金額主要包括應計一般及行政開支、薪金及經營開支。

(v) 於2016年，來自本集團一家附屬公司就擔保協議訂立的三份財務擔保合約的虧損撥備分別為人民幣34,990,000元、人民幣26,546,000元及人民幣27,600,000元。

8 其他收入及其他收益及虧損

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
政府補助*(附註(a))*	**2,534**	2,452
擔保協議的財務擔保合約虧損撥備撥回*(附註(c))*	**674**	—
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益淨額	**(185)**	420
匯兑(虧損)／收益淨額*(附註(b))*	**(207,365)**	211,048
出售投資物業虧損淨額	**(1,541)**	(1,657)
雜項	**37,681**	(19,558))
	(168,202)	192,705

附註：

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

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

(b) 匯兑差額主要來自附註6所述以美元計值的優先票據及債券。

9 所得稅前溢利

所得稅前溢利經扣除下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
員工成本 — 包括董事薪酬*(附註(a))*	**435,825**	361,257
核數師酬金	**4,800**	4,800
慈善捐款	**1,134**	14,311
折舊	**115,421**	86,671
土地使用權攤銷	**56,200**	11,604
已售物業成本	**7,815,744**	6,962,282
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費*(附註(b))*	**234,549**	444,875
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	**143,343**	124,860
土地及樓宇的經營租賃開支	**32,093**	43,076
酒店經營成本	**115,108**	116,861
延誤交付物業撥備	**13,338**	2,448

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
工資及薪金	**372,863**	311,557
退休金成本 — 界定供款計劃	**41,054**	30,755
其他津貼及福利	**21,908**	18,945
	435,825	361,257

(b) 銷售及建設物業的營業稅及其他徵費

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

10 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
融資收入		
— 銀行存款及向一名關連方貸款的利息收入	**72,788**	100,529
銀行借款的利息開支	**(638,454)**	(706,786)
其他借款及其他人士墊款的利息開支	**(31,865)**	(61,821)
優先票據及債券的利息開支	**(340,853)**	(222,962)
減：資本化利息	**1,011,172**	991,569
融資成本	**—**	—
融資收入淨額	**72,788**	100,529

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	**645,650**	468,871
— 中國土地增值稅	**389,949**	310,662
	1,035,599	779,533
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	**165,394**	(146,869)
— 中國預扣所得稅	**85,270**	80,701
	250,664	(66,168)
	1,286,263	713,365

香港利得稅

由於本集團於截至2018年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2017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%(2017年：25%)作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

中國土地增值稅

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

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法及其詳細實施細則，自2008年1月1日開始，當中國境外成立的直屬控股公司於中國所投資的公司以2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，該直屬控股公司須繳納10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直屬控股公司於香港成立，在取得地方稅務部門的批准後，可應用較低的5%預扣稅稅率。對於本集團在香港成立的直屬控股公司，本集團均根據5%稅率計提中國預扣所得稅。

12 股息

並無宣派中期股息及董事會不建議派付截至2018年12月31日止年度之任何末期股息(2017年：無)。

13 每股盈利

基本及攤薄

截至2018年及2017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。

由於2018年及2017年並無已發行具攤薄作用的期權及具潛在攤薄作用的股份，且本公司的股份暫停於聯交所買賣，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔利潤*(人民幣千元)*	**855,076**	1,024,220
已發行普通股加權平均數*(千股)*	**6,093,451**	6,093,451
每股基本及攤薄盈利*(人民幣分)*	**14.0**	16.8

業績

於2018年，本集團的綜合收入約為人民幣116.419億元（2017年：約人民幣100.714億元），較2017年增加15.6%。於2018年，綜合年度利潤及本公司權益持有人應佔利潤分別約為人民幣12.891億元及人民幣8.551億元（2017年：分別約人民幣11.855億元及人民幣10.242億元），分別較2017年增加8.7%及減少16.5%。2018年的每股基本及攤薄盈利為人民幣14.0分（2017年：每股人民幣16.8分），較2017年減少約16.7%。

董事會不建議派付截至2018年12月31日止年度之末期股息。

行業回顧

根據國家統計局的數據，商品房總建築面積增加1.3%至2018年的17.2億平方米，相應成交額於2018年增加12.2%至人民幣15.0萬億元。2017年對房地產市場所施加的嚴格規例繼續遏止投機活動。

南京等部分二線城市的房地產市場以總建築面積及成交量計繼續增長。此外，南京鄰近的三線城市的售價及銷量亦隨之增加。

業務回顧

銷售及收入

於2018年，本集團收入約為人民幣116.419億元（2017年：約人民幣100.714億元），較2017年增加15.6%。2018年收入增加主要由於已交付總建築面積由2017年的1,029,065平方米增加至2018年的1,248,065平方米。

於2018年，本集團的毛利約為人民幣33.220億元，較2017年增加37.4%（2017年：約人民幣24.182億元）。2018年毛利增加主要由於收入增加。

本集團年度利潤由2017年約人民幣11.855億元增加8.7%至2018年約人民幣12.891億元。增加主要由於收入由2017年約人民幣100.714億元增加至2018年約人民幣116.419億元，令利潤增加所致。

於2018年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣8.551億元，較2017年（2017年：約人民幣10.242億元）減少約人民幣1.691億元或約16.5%。

於2018年，本集團銷售成本約為人民幣83.199億元，較2017年增加8.7%（2017年：約人民幣76.532億元）。銷售成本隨收入增加而增加。

於2018年，本集團計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣6,261.9元（2017年：計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣6,765.6元），較2017年減少7.4%。主要原因為2018年烏江交付的物業土地成本減少。

於2018年，本集團銷售及交付合計總建築面積約1,248,065平方米，較2017年增加21.3%（2017年：約1,029,065平方米）。該增加乃由於在2018年交付新近落成的烏江及淄博項目物業（總建築面積：366,551平方米）所致。

於回顧年度內，本集團交付物業的平均銷售價格（「**平均售價**」）為每平方米人民幣8,912.7元，較2017年減少4.3%（2017年：每平方米人民幣9,308.2元）。該減少乃主要由於2018年於烏江交付、平均售價較低的物業增加所致。

於回顧年度內，本集團錄得合約銷售額約人民幣163.588億元，總建築面積為1,786,192平方米（2017年：約為人民幣125.105億元及總建築面積1,606,730平方米）。

本集團於2018年交付之物業總建築面積及每平方米平均售價如下：

	銷售收入 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (每平方米人民幣元)	
	2018年	2017年	**2018年**	2017年	**2018年**	2017年
南京榮里	**2,433,583.3**	1,488,378.6	**105,362.8**	88,591.2	**23,097.2**	16,800.5
金寨明發商業廣場	**1,668,529.8**	449,664.5	**325,519.1**	108,249.3	**5,125.8**	4,154.0
南京夢幻家	**1,608,024.8**	不適用	**112,316.6**	不適用	**14,316.9**	不適用
淄博明發世界貿易中心	**1,068,073.2**	不適用	**167,619.9**	不適用	**6,372.0**	不適用
Wujing明發江灣城	**1,005,192.3**	不適用	**201,557.7**	不適用	**4,987.1**	不適用
南京明發悅景園	**784,346.4**	不適用	**49,193.5**	不適用	**15,944.1**	不適用
泰州明發城市綜合體	**530,463.2**	348,516.1	**85,299.2**	81,488.6	**6,218.9**	4,276.9
天津濱海明發商業廣場	**431,216.3**	不適用	**48,548.9**	不適用	**8,882.1**	不適用
南京明發香山郡	**383,900.1**	1,984,257.2	**16,080.4**	122,871.8	**23,873.7**	16,149.0
揚州明發江灣城	**161,425.8**	241,296.1	**26,611.1**	42,194.3	**6,066.1**	5,718.7
明發雲庭	**141,044.2**	839,292.5	**6,001.7**	49,181.7	**23,500.6**	17,065.1
南京明發珍珠泉度假村	**116,849.1**	93,596.7	**5,050.9**	4,987.6	**23,134.5**	18,765.8
南京明發新城金融大廈	**112,380.7**	2,092,726.7	**6,205.4**	187,903.5	**18,110.2**	11,137.2
泉州明發國際華昌城	**103,271.4**	91,920.9	**20,260.4**	19,307.5	**5,097.2**	4,760.9
深圳明發光明軒	**92,959.1**	不適用	**2,906.1**	不適用	**31,988.1**	不適用
鎮江錦繡銀山	**72,671.6**	197,925.5	**15,051.8**	48,860.5	**4,828.1**	4,050.8
無錫明發國際新城	**70,977.2**	354,086.1	**9,215.3**	59,340.1	**7,702.1**	5,967.1
南京明發珠江國際	**68,985.2**	460,416.1	**2,130.9**	20,876.0	**32,374.5**	22,054.8
長沙明發商業廣場	**5,836.2**	389,775.7	**926.6**	82,200.1	**6,298.5**	4,741.8
平涼明發歐洲城	**不適用**	236,728.8	**不適用**	57,934.9	**不適用**	4,086.1
漳州龍海明發廣場	**不適用**	14,532.5	**不適用**	2,347.3	**不適用**	6,191.2
南京明發城市廣場	**不適用**	2,231.8	**不適用**	187.5	**不適用**	11,904.2
其他	**263,887.7**	293,388.4	**42,206.7**	52,542.8	**6,252.3**	5,583.8
總計	**11,123,617.6**	9,578,734.2	**1,248,064.7**	1,029,064.7	**8,912.7**	9,308.2

預售物業

於2018年12月31日，已預售但未交付的應佔總建築面積為2,685,253平方米(2017年：2,400,122平方米)。物業詳情、本集團權益及應佔預售總建築面積如下：

城市	物業	本集團權益	應佔預售總建築面積 *(平方米)*
長沙	長沙明發商業廣場	100%	210,732
池州	Taoyuan Mingzhu	100%	61,442
池州	Taoyuan Xiangsong	100%	41,914
當涂	Taoyuan Xi'an	100%	35,148
廣安	廣安明發商業廣場	100%	123,174
廣安	廣安明發財富中心	100%	37,233
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,946
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	315
淮安	淮安明發商業廣場	100%	15,701
惠州	惠州明發高榜新城	80%	21,942
金寨	金寨明發城市廣場	100%	238,365
金寨	Jinzhai Mingfa Yueshanyuefu	100%	15,369
來安	Mingfa North Station New Town	70%	81,281
來安	Mingfa North Station Center	100%	24,302
馬鞍山	Mingfa Mingbao Town	100%	107,671
馬鞍山	Ma'anshan Hecheng Shoufu	100%	9,061
南京	南京明發濱江新城	100%	4,436
南京	南京明發城市廣場	100%	6,016
南京	南京明發悅景園	100%	3,746
南京	南京明發珠江國際	100%	810
南京	南京明發雲庭	40%	184
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
南京	南京榮里	51%	28,218
南京	南京明發香山郡	100%	3,358
南京	南京明發新城金融大廈	100%	602
南京	南京明發財富中心	100%	129,265
南京	Nanjing Mingfa Yueshanyuefu	100%	39,175
南京	Nanjing Ming Hong Xin Yue City	40%	32,484
平涼	平涼明發歐洲城	60%	23,791
全椒	Taoyuan New Town	100%	90,018
全椒	Taoyuan Mansion	100%	28,361
泉州	泉州明發華昌城	100%	40,771
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	88,170
瀋陽	瀋陽創意產業園	100%	23,744

城市	物業	本集團權益	應佔預售總建築面積 *(平方米)*
深圳	深圳明發光明軒	100%	679
泗洪	泗洪2017-A04	100%	77,198
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	139,014
天津	天津濱海明發商業廣場	100%	6,466
烏江	烏江明發江灣新城	100%	554,011
無錫	無錫明發商業廣場	70%	2,561
無錫	無錫明發國際新城	100%	14,485
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	2,079
廈門	廈門明發海灣度假村	100%	3,471
廈門	廈門明發商業廣場	70%	15,982
廈門	廈門明豐城	100%	17,751
揚州	揚州明發商業廣場	100%	7,047
揚州	揚州明發江灣城	100%	3,461
漳州	漳州明發商業廣場	100%	2,822
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	124,999
鎮江	鎮江明發新錦苑城	100%	1,386
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	45,030
淄博	山東淄博世界貿易中心	100%	49,519
總計			2,685,253

土地儲備概要

於2018年12月31日，本集團應佔土地儲備增長4.7%至約22.4百萬平方米(2017年：約21.4百萬平方米)，合共包括116個項目(2017年：99個項目)。

	項目數目	應佔總建築面積 *(百萬平方米)*
已完成項目	32	2.6
發展中項目	54	14.1
未來發展項目	30	5.7
總計	**116**	**22.4**

下表概述本集團於2018年12月31日的土地儲備詳情：

物業名稱	位置	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 *(平方米)* *(附註3)*	概約可租賃及可銷售總建築面積 *(平方米)*	本集團的權益	應佔總建築面積 *(平方米)*
已完成物業(持作銷售／租賃)*(附註1)*								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區前埔南二路	2004年12月	住宅／商用／寫字樓	已完成	18,247	450	100%	450
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居住區	2004年12月	住宅／商用／寫字樓	已完成	5,529	1,287	100%	1,287
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅／商用	已完成	18,697	13,809	100%	13,809
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	1,418	100%	1,418
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅／商用／寫字樓	已完成	26,016	5,527	100%	5,527
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	26,750	70%	18,725
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區呂嶺路思明工業園	2008年1月	住宅／商用	已完成	12,879	14,930	100%	14,930
南京明發珍珠泉度假村	位於江蘇省南京市浦口區珍珠泉旅遊度假區內	2008年12月	住宅／酒店	已完成	112,973	5,201	100%	5,201
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	67,084	100%	67,084
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用／寫字樓／酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186
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	436,336	70%	305,435
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路交匯處東北角	2011年12月	住宅／商用／寫字樓／酒店	已完成	176,698	188,337	100%	188,337

物業名稱	位置	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 *(平方米)* *(附註3)*	概約可租賃及可銷售總建築面積 *(平方米)*	本集團的權益	應佔總建築面積 *(平方米)*
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	2011年12月	住宅／商用／酒店	已完成	145,267	226,320	100%	226,320
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區頂山街道	2012年12月	住宅／商用／寫字樓	已完成	128,683	70,138	100%	70,138
洪瀾明發商業中心	位於福建省南安市洪瀾區	2012年6月	住宅／商用	已完成	27,065	11,726	100%	11,726
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	13,345	100%	13,345
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	238,023	100%	238,023
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡區五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	136,972	100%	136,972
淮安明發商業廣場(C期)	位於江蘇省淮安市威海東路	2014年12月	住宅	已完成	51,345	10,506	100%	10,506
南京明發珠江國際(G11)	位於江蘇省浦口區江浦街道，東至現狀路、南至江浦二中、北至城南河、西至規劃路	2017年9月	住宅	已完成	8,586	7,604	100%	7,604
南京明發新城金融大廈	位於江蘇省南京市浦口區新城商業街北側	2017年12月	住宅／商用	已完成	59,042	166,839	100%	166,839
南京明發雲庭	位於江蘇省南京市江浦路沿山路以南	2017年9月	住宅	已完成	32,787	72,138	40%	28,855
金寨明發城市廣場	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2017年9月	住宅／商用	已完成	105,504	222,243	100%	222,243
金寨明發城市廣場(D地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2017年9月	住宅／商用	已完成	62,885	58,221	100%	58,221

物業名稱	位置	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 *(平方米)* *(附註3)*	概約可租賃及可銷售總建築面積 *(平方米)*	本集團的權益	應佔總建築面積 *(平方米)*
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	2017年6月	住宅／商用	總建築面積519,938平方米已於2017年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積29,623平方米將於2019年12月完成	258,297	117,933	100%	117,933
金寨明發城市廣場(E、F地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2018年6月	住宅／商用	已完成	203,406	233,182	100%	233,182
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2018年12月	住宅／商用	已完成	45,414	112,640	100%	112,640
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花台經濟開發區	2018年7月	住宅	已完成	58,914	154,394	51%	21,460
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2018年7月	商用	已完成	19,190	120,595	100%	120,595
鎮江明發新錦苑城	位於丹陽市丹北鎮新路以東	2018年1月	住宅／商用	已完成	14,287	13,304	100%	13,304
深圳明發光明軒	位於深圳光明新區田寮玉律片區	2018年12月	商用	已完成	4,109	12,320	100%	9,414
南京明發悅景園(G07)	位於浦口區沿山大道以南，南工大東側	2018年10月	商用	已完成	31,455	40,754	100%	40,754
小計					**3,662,637**	**2,912,512**		**2,594,463**
發展中物業 *(附註2)*								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2019年12月	住宅／商用／酒店	總建築面積246,245平方米已於2017年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積158,433平方米將於2019年12月完成	296,702	195,029	100%	195,029
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2020年12月	商用	約90%的建設工程已完成	133,110	266,335	100%	266,335
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2019年12月	住宅／商用	總建築面積280,040平方米已於2014年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積26,070平方米將於2018年12月完成	61,222	175,275	100%	175,275

物業名稱	位置	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 *(平方米)* *(附註3)*	概約可租賃及可銷售總建築面積 *(平方米)*	本集團的權益	應佔總建築面積 *(平方米)*
揚州明發江灣城	位於江蘇省揚州市徐莊路東側，開發東路北側，廖家溝路西側，明成路南側	2019年12月	住宅	總建築面積196,412平方米已於2017年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積25,120平方米將於2019年12月完成	158,238	11,121	100%	11,121
泰州明發國際商業廣場(一期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年12月	住宅／商用	總樓面面積417,064平方米已於2015年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積361,737平方米將於2020年12月完成	292,487	401,777	100%	401,777
泰州明發國際商業廣場(二期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年10月	住宅／工業	總樓面面積143,995平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積163,859平方米將於2020年10月完成	237,075	245,687	100%	245,687
漳州龍海明發廣場(2011G17, 2011G18一期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2020年12月	住宅／商用	總樓面面積39,734平方米已於2016年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積244,449平方米將於2019年12月完成	78,622	239,221	100%	239,221
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀路南滬宜公路東	2019年12月	商用	總樓面面積39,459平方米已於2016年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積121,079平方米將於2019年12月完成	53,779	152,555	100%	152,555
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區臨涇路以北水溝橋以西	2021年12月	住宅	約75%的建設工程已完成	117,594	122,163	60%	73,298
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	2021年12月	住宅／商用	總樓面面積74,461平方米已於2016年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積843,189平方米將於2021年12月完成	285,594	798,588	100%	798,588
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西站	2020年12月	住宅	約70%的建設工程已完成	332,335	708,157	80%	566,526

物業名稱	位置	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 *(平方米)* *(附註3)*	概約可租賃及可銷售總建築面積 *(平方米)*	本集團的權益	應佔總建築面積 *(平方米)*
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南，蔡蓓路東側	2019年12月	住宅	總樓面面積244,877平方米已於2017年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積10,484平方米將於2019年12月完成	115,876	116,409	100%	116,409
天津濱海明發商業廣場	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	2021年12月	商用	總建築面積68,620平方米已於2018年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積349,476平方米將於2021年12月完成	209,048	369,547	100%	369,547
南京明發財富中心	位於江蘇省南京市浦口區05地塊北側新城總部大道	2019年12月	商用／寫字樓	約40%的建設工程已完成	56,694	283,470	100%	283,470
南京榮里	位於江蘇省南京市浦口區江浦街道浦珠路北側、定向河路東側	2019年12月	住宅	總樓面面積200,563平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積642,626平方米將於2019年12月完成	132,937	31,415	51%	16,022
烏江明發江灣新城(一期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2019年12月	住宅／商用	總建築面積269,628平方米已於2018年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積440,275平方米將於2021年12月完成	298,289	508,345	100%	508,345
烏江明發江灣新城(二期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅／商用	約55%的建築工程經已完成	489,567	1,395,484	100%	1,395,484
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2021年12月	住宅／商用	約50%的建設工程已完成	276,120	747,653	100%	747,653
廣安明發商業廣場 (GC 2013–45 地塊)	位於四川省廣安Bridge Group	2020年12月	住宅／商用	約50%的建築工程經已完成	76,153	382,692	100%	382,692
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄博張店區人民路北側、上海路東側	2021年12月	住宅／商用	總建築面積173,743平方米已於2018年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積445,215平方米將於2021年12月完成	147,371	451,338	100%	451,338
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義經濟開發區	2021年12月	住宅／商用	約70%的建築工程經已完成	154,024	462,072	100%	462,072

物業名稱	位置	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 *(平方米)* *(附註3)*	概約可租賃及可銷售總建築面積 *(平方米)*	本集團的權益	應佔總建築面積 *(平方米)*
漳州龍海明發廣場(2011G15、2012G15二期)	位於福建省漳州龍海榜山鎮科坑村	2021年6月	住宅	約50%的建築工程經已完成	63,127	189,381	100%	189,381
廈門中澳城置業有限公司	位於福建省廈門翔安區南	2019年12月	商用	建築工程已完成約50%	11,870	98,104	51%	50,033
金寨明發城市廣場(AC地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2019年12月	住宅／商用	總建築面積67,864平方米已於2018年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積372,411平方米將於2019年12月完成	111,142	162,164	100%	162,164
明發集團(馬鞍山)環境建設有限公司	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2019年12月	住宅／商用	建築工程已完成約50%	101,504	171,950	100%	171,950
南京蒲口的新項目G86	位於浦口區江浦街道工業大學與花卉大道夾角處	2019年12月	住宅	建築工程已完成約70%	72,280	79,508	100%	79,508
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	建築工程已完成約50%	109,452	240,794	100%	240,794
南京蒲口的新項目G42	位於江蘇省南京沿高新技術產業開發區的街道	2022年11月	商用	建築工程已完成約50%	27,428	82,283	40%	32,913
桃園公館	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	建築工程已完成約50%	18,099	30,768	100%	30,768
桃源名著	位於安徽省池州Shengzhouhu Road	2021年6月	住宅	建築工程已完成約50%	99,943	159,909	100%	159,909
泗洪的新項目2017-A04	位於江蘇省宿遷市泗洪縣蘿蔔里路東側泗州大街以北	2020年3月	住宅／商用	建築工程已完成約40%	84,200	193,660	100%	193,660
Jinse Shuian	位於江蘇省淮安市金湖縣淮河路以北	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成約40%	289,236	336,769	100%	336,769
桃源熙岸	位於安徽省當塗縣Gushi Town	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完成約45%	24,439	39,103	100%	39,103
桃源觀邸	位於安徽省含山縣陶廠路南側	2020年12月	住宅	建築工程已完成約45%	43,868	74,576	100%	74,576
烏江明發江灣新城(三期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	613,287	1,665,440	100%	1,665,440

物業名稱	位置	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 *(平方米)* *(附註3)*	概約可租賃及可銷售總建築面積 *(平方米)*	本集團的權益	應佔總建築面積 *(平方米)*
南京蒲口的新項目G20	位於江蘇省南京市高新技術產業開發區軟件服務中心	2021年12月	商用	建築工程已完成約30%	62,015	446,246	80%	356,997
桃源香頌	位於安徽省池州市東至縣North New District	2020年6月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	36,590	62,202	100%	62,202
桃源府邸	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	建築工程已完成約30%	66,262	189,320	70%	132,524
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	建築工程已完成約30%	55,481	118,889	70%	83,222
Mingfa North Station New Town	位於來安縣汊河鎮長江路西側	2020年1月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	65,335	163,337	70%	114,336
廣安明發財富中心(岔馬路B1-1地塊)	位於四川省廣安市廣安區濱江路	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	76,363	305,452	100%	305,452
漳浦的新項目2017SG15	位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮後蔡村	2022年5月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	46,885	204,457	100%	204,457
蕪湖的新項目FT1714	位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東New City east	2022年5月	住宅	建築工程已完成約30%	64,607	129,214	100%	129,214
南京蒲口的新項目2014GY04、2016GY020	位於江蘇省南京浦口區海峽兩岸科技工業園區	2021年2月	工業	建築工程已完成約30%	119,564	95,652	100%	95,652
Mingfa north station center	位於安徽省來安縣汊河鎮	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完成約50%	69,757	132,699	100%	132,699
Mingfa north station villas	位於安徽省來安縣汊河鎮	2021年6月	住宅	建築工程已完成約50%	66,350	383,664	100%	383,664
Hecheng Shoufu	位於安徽省馬鞍山市歷陽鎮	2021年1月	住宅	建築工程已完成約50%	26,918	53,835	100%	53,835
明發湖光山色一號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2020年5月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	68,688	82,426	100%	82,426
	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2020年5月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	63,674	76,409	100%	76,409
南京六合的新項目2017G68(南京浦泰鴻和房地產開發有限公司)	位於江蘇省南京市六合區金牛湖街道	2020年10月	住宅	建築工程已完成約30%	34,330	68,661	51%	35,017

物業名稱	位置	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 *(平方米)* *(附註3)*	概約可租賃及可銷售總建築面積 *(平方米)*	本集團的權益	應佔總建築面積 *(平方米)*
金寨的新項目(40、41號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	133,332	252,883	100%	252,883
南京蒲口的新項目G01	位於江蘇省南京市江北新區星火路公交站	2022年11月	商用／寫字樓	建築工程已完成約20%	7,025	21,145	40%	8,458
南京蒲口的新項目 G22	位於江蘇省南京浦口區江浦街道浦珠路	2020年12月	商用	空置	26,530	66,325	100%	66,325
南京蒲口的新項目G30	位於浦口區南工大以北，沿山大道以南	2020年6月	商用	空置	32,843	59,117	100%	59,117
Taohua Yuanzhu(二期)	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	住宅	空置	75,474	135,853	100%	135,853
小計					**6,870,734**	**14,636,527**		**14,056,153**
擁有土地使用權證以供未來發展的物業 *(附註3)*								
南京明發傢俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山街道黃姚村	2021年6月	工業	空置	41,434	103,585	100%	103,585
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省西南部的魏家莊	2021年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2021年6月	商用	空置	13,710	32,905	100%	32,905
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2021年6月	商用	空置	16,110	38,663	100%	38,663
瀋陽明發財富中心	位於遼寧省瀋陽市和平區青年大街	2021年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義經濟開發區	2021年6月	住宅／商用	空置	119,154	238,308	100%	238,308
瀋陽明發綜合科技園	位於遼寧省瀋陽於洪區造化街	2021年12月	住宅	空置	235,526	423,948	100%	423,948
連雲港的新項目2017G04	位於江蘇省連雲港青口鎮銀灘路東側	2021年4月	住宅	空置	50,458	75,687	100%	75,687
馬鞍山明坤的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅	空置	222,285	603,154	100%	603,154

物業名稱	位置	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 *(平方米)* *(附註3)*	概約可租賃及可銷售總建築面積 *(平方米)*	本集團的權益	應佔總建築面積 *(平方米)*
馬鞍山明浦的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	工業	空置	31,258	46,888	100%	46,888
馬鞍山明樹的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅	空置	179,980	539,941	100%	539,941
馬鞍山明楠的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅／商用	空置	114,945	336,206	100%	336,206
馬鞍山明昭的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅	空置	71,080	213,241	100%	213,241
馬鞍山明林的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅／商用／工業	空置	169,934	328,534	100%	328,534
馬鞍山明章的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅	空置	22,491	78,719	100%	78,719
Siyang Mingfa Shoufu2013E1地塊	位於江蘇省宿遷市四陽眾興鎮	2021年12月	住宅／商用	空置	64,173	320,865	70%	224,606
Siyang Mingfa Shoufu2013E2地塊	位於江蘇省宿遷市四陽眾興鎮	2021年12月	住宅／商用	空置	39,799	198,995	70%	139,297
Taohua Yuanzhu (二期)	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	住宅	空置	81,217	146,191	100%	146,191
Mingfa internet industrial park一期	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	商用	空置	32,415	48,623	100%	48,623
Mingfa internet industrial park二期	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	商用	空置	34,741	52,112	100%	52,112
句容的新項目2018-J2-1-15地塊	位於江蘇省句容市寧杭北路以東赤崗路以西	2022年8月	住宅／商用	空置	53,892	296,406	100%	296,406
明發湖光山色二號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2021年5月	住宅	空置	108,972	108,972	100%	108,972
句容的新項目2017-2-1-08	位於江蘇省句容市環湖路	2021年4月	商用	空置	9,265	13,898	49%	6,810
句容的新項目2017-2-1-15	位於江蘇省句容市寶華鎮	2021年4月	住宅	空置	8,378	20,945	51%	10,682
小計					**3,098,473**	**5,693,248**		**4,847,763**
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業 *(附註4)*								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪濑鎮溪霞村	2022年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
漳州龍海明發廣場(三期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2022年12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564

物業名稱	位置	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 *(平方米)* *(附註3)*	概約可租賃及可銷售總建築面積 *(平方米)*	本集團的權益	應佔總建築面積 *(平方米)*
Mingfa City Lights JZZB-GT-2018-37	位於安徽省金寨現代產業園	2021年3月	住宅／商用	空置	43,995	131,986	100%	131,986
Mingfa City Lights JZZB-GT-2018-38	位於安徽省金寨現代產業園	2021年3月	住宅	空置	63,421	139,527	100%	139,527
Kangyang Town	位於安徽省金寨將軍路	2021年9月	住宅／商用	空置	64,539	103,263	100%	103,263
金牛湖的新項目TP201813-3	位於安徽省天長市金牛湖新區Changxing Road以東，Nameless Road以北	2021年10月	住宅／商用	空置	48,073	96,145	100%	96,145
小計					**348,000**	**878,782**		**878,782**
總土地儲備					**13,979,844**	**24,121,070**		**22,377,162**

附註：

1. 已完成物業指已於2018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2018年12月31日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。

3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。

4. 概約可租賃及可銷售總建築面積已剔除已出售／出租的總建築面積。

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2018年12月31日主要持作投資物業詳情：

物業名稱	位置	現時用途	應佔總建築面積 *(平方米)*	與租客訂立的租約年期	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	商業	112,945	8至20年	70%至100%
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	商業	1,123	5至6年	100%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭路的交匯處	商業	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	商業	44,349	3至9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8至15年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路南	商業	112,416	12至19年	100%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商業	6,695	15至20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路交匯處東北角	商業	154,052	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	4,755	5年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	商業	55,883	15年	100%
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	商業	62,631	建設中	100%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商業	70,742	建設中	100%
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	商業	46,782	3年	100%
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	商業	1,004	3年	100%
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	商業	2,859	15.5年	100%
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商業	60,937	3至10年	100%
金寨明發城市廣場(G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	商業	53,281	2至15年	100%
泰州明發國際商業廣場	位於江蘇省泰州高港區	商業	6,355	10年	100%
總計			1,043,009		

將於2019年完成的物業

下表為本集團預期將於2019年完成的物業。在完成後，此等物業可供本集團銷售／租賃的總建築面積將合共約為965,055平方米(包括於2018年12月31日已預售的物業)。

物業名稱	預期完成日期	用途	可供銷售／租賃的總建築面積 *(平方米)*	本集團應佔的物業權益百分比
鎮江錦繡銀山	2019年12月	住宅／商用	158,433	100%
瀋陽明發錦繡華城	2019年12月	住宅／商用	26,070	100%
揚州明發江灣城	2019年12月	住宅／商用	25,120	100%
上海明發商業廣場	2019年12月	商用	121,079	100%
南京明發香山郡	2019年12月	住宅／商用	10,484	100%
金寨明發城市廣場	2019年12月	住宅／商用	372,411	100%
Mingfa Mingbo Town	2019年12月	住宅／商用	171,950	100%
南京蒲口G86	2019年12月	住宅／商用	79,508	100%
總計			965,055	

收購框架協議

2018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10項未完成諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)。所有諒解備忘錄於2014年或之前已簽訂。該等諒解備忘錄並無法律約束力，故概不保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。反之，該等諒解備忘錄僅詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據中國相關規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得有關土地的土地使用權。即使如此，本公司認為此舉可以讓本集團有機會與相關中國政府機關建立更緊密的戰略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

項目名稱	**地點**	**諒解備忘錄日期**	**地盤面積** *(平方米)*	**總建築面積** *(平方米)*	*附註*
淮安明發國際工業原料城和明發國際城	江蘇省淮安市	2007年11月28日	666,670	1,180,219	*(1)*
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	912,005	2,000,000	*(2)*
瀋陽商住項目	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	142,800	714,000	*(3)*
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年10月20日	427,332	1,281,996	
江蘇泰州明發城市綜合體項目	江蘇省泰州市	2010年12月22日	1,466,674	3,666,685	*(4)*
瀋陽明發綜合科技園	遼寧省瀋陽市	2011年9月23日	1,344,007	1,830,000	*(5)*
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	

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	附註
南京軟件谷科技城項目	江蘇省南京市	2012年12月6日	106,667	373,335	*(6)*
安徽和縣明發烏江新城	安徽省馬鞍山市	2013年4月28日	2,000,010	7,000,035	*(7)*
總計			7,486,167	19,646,270	

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3幅土地。該等土地分別位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。

(2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購1幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。

(3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購2幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及約306,110平方米。

(4) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購5幅土地。該等土地的其中一幅位於馬廠中溝西側及泰州環港大道南側，另一幅位於泰州環港大道南側及刁東中溝東側。總土地面積及總建築面積分別約為292,487平方米及約731,300平方米。

(5) 根據2011年9月23日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購2幅土地。該土地位於遼寧省於洪區關家村造化街。總土地面積及總建築面積分別約為235,526.47平方米及約423,947.63平方米。

(6) 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購1幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西側。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。

(7) 根據2013年4月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購47幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為549,651平方米及約1,400,401.5平方米。

前景

展望2019年，房地產市場將繼續施加監管政策，以遏止投機活動。隨著長江經濟帶等國家經策略性計劃出台，預期該經濟帶地區的若干城市的房地產市場增長幅度將高於一線城市。

作為江蘇省及安徽省中歷史悠久的企業，本集團預期將受惠於經濟帶策略。截至2018年12月31日，本集團於江蘇省及安徽省的的土地儲備分別佔21.7%及41.9%，預期未來該等土地儲備分配可有利日後增長。

於2019年，本集團將繼續採取一貫審慎的購地策略，進一步補充優質地塊。2018年，本集團的土地儲備有所增長，增加4.7%至22.4百萬平方米，預期此數量足以應付未來七至八年之增長。展望未來，本集團繼續專注抓緊市場與政府政策所帶動的良機，順勢而行，優化物業項目的地區佈局。

財務審閱與分析

截至2018年12月31日止年度，本集團產生收入約人民幣116.419億元（2017年：約人民幣100.714億元），較2017年增加15.6%。2018年收入增加主要由於已交付總建築面積由2017年的1,029,065平方米增加至2018年的1,248,065平方米。各分部收入情況分析如下：

截至12月31日止年度	商用物業	住宅物業	物業投資及管理	酒店	其他	總計	百分比增加／(減少)
	（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）*	*（人民幣百萬元）*	
2018年	**886.7**	**10,236.9**	**285.3**	**224.7**	**8.3**	**11,641.9**	**15.6%**
2017年	548.6	9,030.1	257.1	226.2	9.4	10,071.4	97.9%

物業收入佔本集團總收入的95.5%。商用物業收入增加61.6%，主要由於2018年新完成項目金寨明發商業廣場交付較多商業物業。2018年的住宅物業收入較2017年增加13.4%。主要原因為交付的總建築面積由2017年1,029,065平方米增至2018年1,248,065平方米。

物業投資及管理收入增加11.0%，主要由於正常租金增加所致。

酒店收入由約人民幣2.262億元減少至約人民幣2.247億元，減幅為0.7%。

於2018年，本集團的毛利約為人民幣33.220億元，較2017年增加37.4%（2017年：約人民幣24.182億元）。2018年毛利增加主要由於收入增加。

本集團年度利潤由2017年約人民幣11.855億元增加8.7%至2018年約人民幣12.891億元。增加主要由於收入由2017年約人民幣100.714億元增加至2018年約人民幣116.419億元，令利潤增加所致。

於2018年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣8.551億元，較2017年（2017年：約人民幣10.242億元）減少約人民幣1.691億元或約16.5%。

2018年本集團銷售成本約為人民幣83.199億元，較2017年（2017年：約人民幣76.532億元）增加8.7%。銷售成本隨收入增加而增加。

於2018年，本集團計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣6,261.9元（2017年：計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣6,765.6元），較2017年減少7.4%。主要原因為2018年烏江交付的物業土地成本減少。

2018年投資物業的公允值收益增加140.2%至約人民幣7.493億元（2017年：約人民幣3.120億元）。收益主要來自2018年北京及金寨的新增投資物業。

2018年產生其他虧損約人民幣1.682億元（2017年：其他收入及其他收益約人民幣1.927億元）。此乃主要由於2018年以美元計幣的離岸貸款產生滙兑虧損，而2017年產生匯兑收益約人民幣2.110億元。

本集團於2018年的銷售及市場推廣成本約為人民幣5.601億元，較2017年增加約21.7%（2017年：約人民幣4.600億元）。增加主要由於合約銷售由2017年人民幣125億元增加至人民幣163億元產生額外銷售成本所致。

本集團於2018年的一般及行政開支約為人民幣7.018億元，較2017年增加約1.7%（2017年：約人民幣6.900億元）。

於2018年，本集團的融資收入淨額減少27.6%至人民幣72.8百萬元（2017年：約人民幣1.005億元）。

資本架構

於2018年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物(不包括受限制現金)合共約人民幣52.634億元(2017年12月31日：約人民幣28.492億元)。本集團的受限制現金約為人民幣4.296億元(2017年12月31日：約人民幣3.664億元)。本集團應於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣87.298億元及人民幣21.097億元(2017年12月31日：分別約為人民幣102.541億元及人民幣26.111億元)。本集團於2018年12月31日的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

總利息開支包括已資本化利息開支合計約人民幣10.112億元(2017年12月31日：約人民幣9.916億元)。

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	
	2018年	2017年
毛利率	**28.5%**	24.0%
經營利潤率	**21.4%**	17.6%
淨利率	**11.1%**	11.8%
流動比率	**1.05**	1.08
總負債與總資產比率	**79.7%**	78.6%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	**77.7%**	95.5%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	**2.8%**	3.9%
資本負債比率*	**25.2%**	40.1%

* 定義為債務淨額(按借款總額減去現金及現金等價物以及用於借款的受限制現金計算)除以股東資金及債務淨額之總和

資產抵押

於2018年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣29.045億元(2017年12月31日：約人民幣26.305億元)的投資物業、約人民幣3.816億元(2017年12月31日：約人民幣4.054億元)的樓宇、約人民幣35.871億元(2017年12月31日：約人民幣45.861億元)的土地使用權、約人

民幣26.230億元(2017年12月31日：約人民幣21.782億元)的持作銷售的已完成物業及約人民幣28.760億元(2017年12月31日：約人民幣17.949億元)的發展中物業。現金存款約人民幣4.296億元(2017年12月31日：約人民幣3.663億元)為受限制及存放於若干銀行，作為建築項目的保證金。

資本承擔

於2018年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣78.442億元(2017年12月31日：約人民幣73.975億元)，主要為物業發展的資本承擔。預期本集團將以內部產生的資金及資源撥付該等承擔。

擔保及或然負債

於2018年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣54.483億元(2017年12月31日：約人民幣55.301億元)，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2018年12月31日，本集團存置的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)包括人民幣、港元及美元，比例分別為99.8%、0.1%及0.1%(2017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93.4%、0.1%及6.5%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元、美元及新台幣計值，比例分別為64.9%、2.1%、32.1%及0.9%(2017年12月31日：人民幣、港元、美元及新台幣分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額73.0%、5.8%、20.4%及0.8%)。

由於本集團2018年的銷售額、採購額、銀行借款及其他借款主要以人民幣、港元及美元計算，並預期本集團進行的大部分未來發展及交易將以人民幣、港元或美元撥付及進行，本集團會於需要時將港元及美元銀行結餘兌換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。本集團於2018年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，且本集團相信其外匯風險相對不大。

利率風險

於2018年12月31日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣、港元及美元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該等貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

融資及庫務政策

本集團使用由經營活動所產生的現金流量及銀行貸款為其經營、建設及資本開支提供資金；增加土地儲備；解除債務及確保本集團業務持續發展。

信貸政策

本集團已制定政策確保將物業銷售予具有適當財務實力及支付適當比例首期付款的買家。信貸通常授予具有足夠財務實力的主要租戶。本集團亦設立其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。其他應收款項主要包括向政府機構支付的物業發展按金（該等款項將於發展項目完工後收回），以及為業務合作而墊付予業務夥伴的款項。本集團密切監控該等按金及墊款，以確保在面臨任何違約風險時採取行動收回該等結餘。

人力資源

於2018年12月31日，本集團僱用合計3,438名員工（2017年12月31日：3,097名員工）。增加主要由於新項目公司聘用更多員工所致。於2018年，本集團的員工成本（包括董事酬金）約為人民幣4.358億元（2017年：約人民幣3.613億元），增加乃由於員工數目增加及年度薪酬調整所致。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃、培訓及懷孕保險計劃。

本公司注重人才資本並渴望通過培訓及定期表現審核以提高員工的專業性及競爭性。本集團為僱員提供各種培訓機會，包括為會計團隊提供之培訓以及就最新集團報告要求及準則進行之其他培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條文聘用。本集團一般

每年對其僱員進行薪酬方案及績效評估一次，而有關評估的結果將應用於年度薪酬評核，以考慮是否發放年度花紅及作升遷評估。本集團亦研究其薪酬方案及將之與其同業及競爭對手的薪酬方案比較，並於有必要時作出調整，以維持其於勞動力市場的競爭能力。

企業管治常規

董事認同，為達致向本公司股東有效的整體問責性，在本集團管理架構及內部監控程序引進良好的企業管治元素非常重要。董事會一直努力貫徹良好企業管治，並採用健全企業管治常規。於截至2018年12月31日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載列之企業管治守則的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已以不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)所載的規定準則之條款，採納有關董事進行證券交易的行為守則。向所有董事作出特別查詢後，全體董事已確認，彼等於回顧年內一直遵守標準守則規定的標準以及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，本公司於2018年2月贖回所有本金額100,000,000美元的優先票據。

報告期後重大事項

(a) 優先票據及債券

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

於2019年1月16日，2020年債券獲發行。

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

2019年債券於2018年1月17日獲發行，並於2019年1月16日贖回。

(b) 出售一家附屬公司

於2019年4月4日，本集團與一名獨立第三方買家訂立股權轉讓及合作協議，據此，本集團同意出售且買家同意購買本集團於附屬公司之51%股權（該等公司就總計容建築面積1,888,000平方米位於安徽省馬鞍山市和縣烏江鎮四聯片區的項目地塊已獲土地使用權），代價為人民幣2,792,000,000元。股權轉讓完成後，本公司將持有該等附屬公司49%股權，而本集團與買家將合作發展該項目。詳情於日期為2019年4月4日的本公司公告中披露。

審核委員會

審核委員會由本公司全體獨立非執行董事組成，即劉建漢先生、朱建宏先生及林家禮博士。審核委員會的主要職責包括就外聘核數師的獨立性及聘用向董事會作出建議、監察財務報表的完整性、準確性及公正程度、審核財務監控、內部監控及風險管理系統及檢討本公司的企業管治常規。審核委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表。本公告所載本集團截至2018年12月31日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合財務狀況表及有關附註所載之數字，已獲本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意符合本集團本年度綜合財務報表所列金額。

刊發年報

本公司2018年年報將於適當時間寄發予本公司股東及於聯交所(http://www.hkexnews.hk)及本公司(http://www.ming-fa.com)的網站刊發。

繼續暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份已自2016年4月1日起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

承董事會命
明發集團(國際)有限公司
主席
黃煥明

香港，2019年6月28日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：	*黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生*
獨立非執行董事：	*劉建漢先生、朱建宏先生及林家禮博士*