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2017年12月31日止年度 之年度業績公告

表現摘要

本集團的2017年綜合收入約為人民幣10.071.4百萬元,較2016年增加97.9%。

本公司權益持有人應佔綜合利潤約為人民幣1,024.2百萬元,較2016年減少12.4%。

2017年每股基本及攤薄盈利約為人民幣16.8分,較2016年減少12.5%。

董事會不建議派付截至2017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2017年12月31日止年度的綜合年度業績,連同截至2016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2017年12月31日止年度

	附註	截至12月3 2017年 人民幣千元	1日止年度 2016年 人民幣千元
收入 銷售成本	3	10,071,416 (7,653,174)	5,089,696 (3,942,243)
毛利 投資物業的公允值收益 其他收入及其他收益及虧損 銷售及市場推廣成本 一般及行政開支	8	2,418,242 311,966 192,705 (459,947) (689,598)	1,147,453 295,157 (352,261) (265,556) (670,142)
經營利潤		1,773,368	154,651
融資收入融資成本	10 10	100,529	125,083
融資收入 — 淨額	10	100,529	125,083
應佔下列公司業績 — 聯營公司 — 合營企業		34,768 (9,849) 24,919	55,952 488,961 544,913
扣除所得税前利潤 所得税(開支)/抵免	9 11	1,898,816 (713,365)	824,647 349,510
年度利潤		1,185,451	1,174,157
應 佔年度利潤: 本公司權益持有人 非控股權益		1,024,220 161,231	1,169,435 4,722
		1,185,451	1,174,157
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分) — 基本 — 攤薄	13	16.8 16.8	19.2 19.2

綜合其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	截至12月31日止年度		
	2017年	2016年	
	人民幣千元	人民幣千元	
年度利潤	1,185,451	1,174,157	
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	3,585	7,132	
其後不會被重新分類至損益的項目			
二 業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重 供 転 付 転 付 	(1,002)		
重估虧蝕	(1,093)		
年度其他全面收益(扣除税項)	2,492	7,132	
年度全面收益總額	1,187,943	1,181,289	
十尺主叫以血秘识	= 1,167,943	1,101,209	
應佔年度全面收益總額:			
本公司權益持有人	1,026,712	1,176,567	
非控股權益	161,231	4,722	
	1,187,943	1,181,289	

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

		於12月31日		
		2017年	2016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		1,638,606	1,784,249	
投資物業		8,567,027	8,168,835	
土地使用權		164,699	189,722	
商譽		7,169	7,169	
聯營公司投資		1,417,372	1,323,227	
合營企業投資		1,965,796	1,948,223	
遞延所得税資產		529,045	304,823	
可供出售金融資產		30,150	26,150	
應收一家合營企業款項		274,455	264,254	
其他應收賬款	4	185,086	15,086	
土地使用權預付款項或按金		2,526,790	2,848,526	
		17,306,195	16,880,264	
流動資產				
土地使用權		16,592,338	13,176,631	
發展中物業		14,285,914	11,471,804	
持有作銷售的已完成物業		9,622,216	9,601,913	
存貨		41,578	44,582	
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	4,841,047	5,101,392	
預繳所得税		459,744	605,471	
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		571,350	152,874	
應收非控股權益款項		256,860	196,572	
受限制現金		366,363	1,382,867	
現金及現金等價物		2,849,226	2,290,138	
		49,886,636	44,024,244	
資產總值		67,192,831	60,904,508	

於12月31日

		A 12/	331 H
		2017年	2016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 來自客戶的預付款項 應付關連方、合營企業及聯營公司款項 應付非控股權益款項	7	12,466,560 15,720,183 5,327,292 697,451	10,765,939 14,802,354 4,152,014 668,680
應繳所得税 借款	6	1,619,197 10,254,139	1,120,994 9,148,654
其他負債及費用撥備	Č	65,064	65,089
		46,149,886	40,723,724
流動資產淨值		3,736,750	3,300,520
資產總額減流動負債		21,042,945	20,180,784
非流動負債 遞延政府補助 借款 遞延所得税負債 其他應付賬款	6 7	1,641,326 2,611,106 1,974,243 400,000	1,611,659 3,440,187 1,816,189 50,000
		6,626,675	6,918,035
負債總額		52,776,561	47,641,759
資產淨值		14,416,270	13,262,749
權益 本公司權益持有人應佔股本及儲備 股本 儲備	5	536,281 12,932,948	536,281 11,906,236
非控股權益		13,469,229 947,041	12,442,517 820,232
權益總額		14,416,270	13,262,749

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

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

(a) 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的所有適用香港財務報告準則 (「**香港財務報告準則**」)及按歷史成本慣例編製,並根據按公允值列賬的投資物業及可供出售金融資產的重估進行修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須採用若干重要會計估算,亦要求管理層於應用本集團 會計政策時作出判斷。

(i) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則-2017年1月1日生效

香港會計準則第7號(修訂本)

披露計劃

香港會計準則第12號(修訂本)

就未變現虧捐確認遞延税項資產

香港財務報告準則2014年至2016年週期 香港財務報告準則第12號(修訂本)「披露於其他

之年度改進

實體之權益|

(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

金融工具1

香港財務報告準則第15號

客戶合約收益1

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)1

香港財務報告準則2014年至2016年週期 香港會計準則第28號(修訂本)「於聯營公司及

之年度改進

合營企業的投資 1

香港會計準則第40號(修訂本)

轉撥投資物業1

香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋 外幣交易及預付代價1

香港財務報告準則第9號(修訂本)

具有負補償之提前環款特性2

香港財務報告準則第16號

租賃2

香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋 所得稅處理之不確定性2

第23號

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2

香港財務報告準則2015年至2017年週期 香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務合併」2

之年度改進

之年度改進

香港財務報告準則2015年至2017年週期 香港財務報告準則第11號(修訂本)「合營安排」2

香港財務報告準則2015年至2017年週期 香港會計準則第12號(修訂本)「所得税」2

之年度改進

之年度改進

香港財務報告準則2015年至2017年週期 香港會計準則第23號(修訂本)「借貸成本」2

香港會計準則第19號(修訂本)

僱員福利2

香港財務報告準則第3號(修訂本)

業務定義4

香港會計準則第1號及香港會計準則

重大定義3

第8號(修訂本)

準則第28號(修訂本)

香港財務報告準則第10號及香港會計 投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或

注入資產5

於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效

於2019年1月1日或其後開始之年度期間生效

於2020年1月1日或其後開始之年度期間生效

對於收購日期為2020年1月1日或其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。

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,並有四個須早報的經營分部:

- (i) 物業發展分部從事房地產開發業務,進一步劃分為商用物業及住宅物業開發業務;
- (ii) 酒店分部從事酒店經營業務;
- (iii) 物業投資及管理分部投資於具有潛在租金收入及/或資本增值的物業,並向住宅、酒店及商用物業提供管理及保安服務;
- (iv) 物業建設分部從事建築營運業務,並無營運。

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)及所得稅乃按集團基準進行管理,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、預繳所得稅及可供出售金融資產。

分部負債包括經營負債,但不包括借款、遞延所得稅負債及應繳所得稅。

(a) 分部資料

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 人民幣千元	物業發展 — 住宅 <i>人民幣千元</i>	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 <i>人民幣千元</i>	對銷 <i>人民幣千元</i>	總計 <i>人民幣千元</i>
分部收入總額 分部間收入	548,616	9,030,119	230,024 (3,829)	257,089		9,397		10,075,245 (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 應佔聯營公司業績 應佔合營企業業績	(16,133) (9,849)	_ _		52,160 —	_ _	(1,259)	_ _	100,529 34,768 (9,849)
扣除所得税前利潤 所得税開支								1,898,816 (713,365)
年度利潤								1,185,451
其他分部資料 資本及物業發展開支 折舊 土地使用權攤銷計入開支	132,959 11,244	4,531,316 36,191 11,476	3,021 36,988	313,568 2,140	_ _ _	157 108 128	_ _ _	4,981,021 86,671 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 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 聯營公司 合營企業	11,088,372 196,752 1,938,374	56,297,486 73,121 27,422	2,396,113	12,545,576 1,041,113		11,329,954 106,386 —	(30,866,777)	62,790,724 1,417,372 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 預繳所得稅 可供出售金融資產								529,045 459,744 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: 遞延所得税負債 借款 應繳所得税								1,974,243 12,865,245 1,619,197
負債總額								52,776,561

截至2016年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下:

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 <i>人民幣千元</i>	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 <i>人民幣千元</i>	對銷 <i>人民幣千元</i>	總計 人民幣千元
分部收入總額 分部間收入	286,008	4,385,631	189,244 (4,075)	231,767		1,121		5,093,771 (4,075)
收入	286,008	4,385,631	185,169	231,767		1,121		5,089,696
經營利潤/(虧損)	5,416	120,651	(21,886)	352,980		(302,510)		154,651
融資收入 — 淨額 應佔聯營公司業績 應佔合營企業業績	(132) 488,961	625	_ _	56,182	_ _	(723)	_ _	125,083 55,952 488,961
扣除所得税前利潤 所得税抵免								824,647 349,510
年度利潤								1,174,157
其他分部資料								
資本及物業發展開支	565,793	5,379,164	418,784	100,319	_	15,769	_	6,479,829
折舊	7,319	36,557	36,301	2,071	_	127	_	82,375
土地使用權攤銷計入開支 投資物業的公允值收益		6,439		295,157		76		6,515 295,157

於2016年12月31日的分部資產及負債列示如下:

	物業發展 — 商用 <i>人民幣千元</i>	物業發展 — 住宅 <i>人民幣千元</i>	酒店 <i>人民幣千元</i>	物業投資 及管理 人民幣千元	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 <i>人民幣千元</i>	對銷 <i>人民幣千元</i>	總計 <i>人民幣千元</i>
分部資產 聯營公司 合營企業	12,484,156 148,241 1,948,223	45,801,700 46,038	2,687,937 — —	12,777,647 973,353		11,542,828 155,595	(28,597,654)	56,696,614 1,323,227 1,948,223
	14,580,620	45,847,738	2,687,937	13,751,000		11,698,423	(28,597,654)	59,968,064
未分配: 遞延所得税資產 預繳所得税 可供出售金融資產								304,823 605,471 26,150
資產總值								60,904,508
分部負債	11,765,616	25,213,483	926,543	7,915,158		14,892,589	(28,597,654)	32,115,735
未分配: 遞延所得税負債 借款 應繳所得税								1,816,189 12,588,841 1,120,994
負債總額								47,641,759

(b) 收入

本集團的營業額包括已確認的如下收入:

	截至12月31日止年度		
	2017年	2016年	
	人民幣千元	人民幣千元	
銷售物業			
— 商用	548,616	286,008	
一 住宅	9,030,119	4,385,631	
	9,578,735	4,671,639	
酒店經營收入	226,195	185,169	
租金收入 — 來自投資物業	169,584	156,274	
一 其他	30,303	30,764	
物業管理費收入	57,202	44,729	
雜項收入	9,397	1,121	
	10,071,416	5,089,696	

4 貿易及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日		
	2017年	2016年	
	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收賬款	447,377	424,359	
減:貿易應收賬款減值撥備(附註(b))	(50,686)	(50,684)	
貿易應收賬款 — 淨額(附註(a))	396,691	373,675	
動遷成本的按金	2,879	2,889	
收購土地之按金	308,763	635,990	
收購一間公司的按金	152,837	_	
預付非控股權益集團公司的墊款(附註(c))	1,323,606	1,238,976	
預付其他人士的墊款(附註(d))	<u> </u>	562,705	
應收政府補助	60,220	213,946	
其他應收賬款(附註(f))	781,780	446,114	
佣金的預付款項	162,312	135,557	
建築成本的預付款項	1,371,966	1,067,686	
預售所得款項的預繳營業税及其他徵費	464,828	438,631	
雜項	251	309	
	5,026,133	5,116,478	
減:其他應收賬款的非即期部分(附註(e))	(185,086)	(15,086)	
即期部分	4,841,047	5,101,392	

於2017年及2016年12月31日,貿易應收賬款、動遷成本、收購一間公司及收購土地的按金、預付非控股權益集團公司及其他人士的墊款及其他應收賬款的公允值與其賬面值相若。

附註:

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

於年末,本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據發票日期的賬齡分析如下:

於12月31日		
2017年	2016年	
人民幣千元	人民幣千元	
86,386	54,376	
105,087	110,832	
111,892	143,640	
93,326	64,827	
396,691	373,675	
	2017年 人民幣千元 86,386 105,087 111,892 93,326	

於年末,本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據到期日的賬齡分析如下:

	於12月31日		
	2017年	2016年	
	人民幣千元	人民幣千元	
未逾期亦未減值	_	_	
90日內	86,386	54,376	
90日以上及1年內	105,087	110,832	
1年以上及2年內	111,892	143,640	
超過2年	93,326	64,827	
	396,691	373,675	

於2017年12月31日,人民幣50,686,000元(2016年:人民幣50,684,000元)的貿易應收賬款被視為已減值。該等應收賬款的賬齡超過2年。

(b) 貿易應收賬款的減值撥備的變動如下:

	於12月	於12月31日	
	2017年	7年 2016年	
	人民幣千元	人民幣千元	
年初結餘	50,684	50,684	
減值撥備	2		
年末結餘	50,686	50,684	

- (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,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) 於2016年12月31日,該金額為無抵押、按年利率4.35%計息及須於催繳時償還。
- (e) 其他應收賬款的非即期部分包括以下項目:
 - (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) 根據日期為2017年10月的合作協議,本集團同意購買一家附屬公司50%股權,現金代價為人民幣210,000,000元。截至報告期末,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。
- (f) 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。

5 股本

6

	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定:			
於2016年1月1日、2016年12月31日			
及2017年12月31日	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足:			
於2016年1月1日、2016年12月31日			
及2017年12月31日	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877
借款			
		於12月	31月
		2017年	2016年
		人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款			
銀行借款 — 有抵押		7,054,638	8,255,270
優先票據及債券		1,753,969	1,124,834
其他借款 — 有抵押		746,000	100,000
		9,554,607	9,480,104
減:須於一年內償還的款項		(6,943,501)	(6,039,917)
		2,611,106	3,440,187
計入流動負債的借款			
銀行借款 — 有抵押		1,746,012	1,915,037
其他借款 — 有擔保及抵押		886,026	1,193,700
長期借款的即期部分		6,943,501	6,039,917
優先票據		678,600	
		10,254,139	9,148,654

7 貿易及其他應付賬款

		於12月 2017年 人民幣千元	31日 2016年 人民幣千元
其他	- 應付賬款 (附註(a)) - 湿應付賬款 (附註(b)) - 湿應繳税項	7,814,630 4,894,032 157,898	7,350,749 3,321,934 143,256
減:	其他應付賬款的非即期部分(附註(b)(i))	12,866,560 (400,000)	10,815,939 (50,000)
即期	部分	12,466,560	10,765,939
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 目
		2017年	2016年
		人民幣千元	人民幣千元
	90日內	4,552,683	3,563,316
	90日以上及一年內	1,041,891	1,441,566
	超過一年	2,220,056	2,345,867
		7,814,630	7,350,749
(b)	其他應付賬款包括:		
		於12月	31 月
		2017年	2016年
		人民幣千元	人民幣千元
	承包商的按金及墊款	455,613	545,732
	收取投資物業租戶的按金	65,374	52,574
	收取客戶購買物業的按金	1,497,535	1,173,168
	來自聯營公司及合營企業股東的墊款 (附註(i))	1,351,674	214,969
	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)) 收購土地應付代價	110,313 202,746	582,668
	收購工 地	267,504	161,133
	出售一家附屬公司已收代價	91,200	91,200
	應付佣金	6,830	31,129
	應付合營夥伴的款項	39,140	42,598
	應計款項及其他應付賬款(附註(iv))	445,406	143,107
	財務擔保協議的虧損撥備(附註8(c))	89,136	89,136
	雜項	75,535	194,520
		4,894,032	3,321,934

附註:

(i) 於2017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份人民幣506,792,000元 (2016年:人民幣167,052,000元)為無抵押,按年利率介乎5.2%至12%(2016年:10%)計息 及於提取日期起計6個月至2年(2016年1.5年)內償還以外,餘下結餘為無抵押、免息及於 催繳時償還。

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%(2016年:10%)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%計算及於催繳時償還。
- (iii) 於2017年12月31日,來自其他人士的墊款人民幣110,313,000元(2016年:人民幣104,073,000元)為有抵押,按年利率12%(2016年:12%)計息及於催繳時償還。於2016年12月31日之餘下結餘為無抵押、按年利率4.35%計息及於催繳時償還。
- (iv) 該金額主要包括應計一般及行政開支、薪金及經營開支。

8 其他收入及其他收益及虧損

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助 (<i>附註(a)</i>)	2,452	4,318
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)淨額	420	(716)
匯兑收益/(虧損)淨額(附註(b))	211,048	(265,215)
出售投資物業虧損淨額	(1,657)	_
擔保協議的財務擔保虧損撥備(附註(c))	_	(89,136)
雜項	(19,558)	(1,512)
	192,705	(352,261)

附註:

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

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

(b) 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。

(c) 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。

9 所得税前溢利

所得税前溢利經扣除下列各項後得出:

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	361,257	306,256
核數師酬金	4,800	4,800
慈善捐款	14,311	3,081
撇銷壞賬	_	85,091
折舊	86,671	82,375
土地使用權攤銷	11,604	6,515
已售物業成本	6,962,282	3,556,055
銷售及建設物業的營業税及其他徵費(附註(b))	444,875	160,164
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	124,860	85,619
土地及樓宇的經營租賃開支	43,076	37,481
應收賬款減值撥備	2	1
酒店經營開支	116,861	108,266
延誤交付物業撥備	2,448	27,131

附註:

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	311,557	261,524
退休金成本 — 界定供款計劃	30,755	26,564
其他津貼及福利	18,945	18,168
	361,257	306,256

(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%營業税及其他徵費。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	
		2017年	2016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	100,529	125,083
	銀行借款的利息開支	(706,786)	(803,671)
	其他借款及其他人士墊款的利息開支	(61,821)	(132,344)
	優先票據及債券的利息開支	(222,962)	(94,583)
	減: 資本化利息	991,569	1,030,598
	融資成本		
	融資收入淨額	100,529	125,083
11	所得税開支/(抵免)		
		截至12月31	日止年度
		2017年	2016年
		人民幣千元	人民幣千元
	即期所得税		
	— 中國企業所得税	468,871	155,548
	— 中國土地增值税		
	— 本年度	310,662	258,922
	— 過往年度超額撥備 <i>(附註)</i>		(964,451)
		779,533	(549,981)
	遞延所得税		
	— 中國企業所得税	(146,869)	130,693
	— 中國預扣所得税	80,701	69,778
		(66,168)	200,471
		713,365	(349,510)

附註:

於2016年,在有關稅務機關確認若干附屬公司須繳納的中國土地增值稅最終金額後,附屬公司於年 內撥回部分過往年度結轉的中國土地增值稅撥備。

香港利得税

由於本集團於截至2017年12月31日止年度在香港並無估計應課税利潤(2016年:無),故並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得税

中國企業所得税按中國法定財務報告的利潤的25% (2016年: 25%) 作出撥備,並就中國企業所得税毋須課税或不可扣減的項目作出調整。

中國土地增值税

中國土地增值税乃按土地價值的增加,以累進税率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。

中國預扣所得税

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2017年12月31日止年度之末期股息(2016年:無)。

13 每股盈利

基本及攤薄

截至2017年及2016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2017年及2016年並無已發行具攤薄作用期權及其他具潛在攤薄作用的股份,且本公司股份已暫停於聯交所買賣,故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,024,220	1,169,435
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)	16.8	19.2

強調事項

如本公司2016年年報所披露,本集團綜合財務報表的核數師報告載有「有保留意見」,因為在於本集團2015年綜合財務報表將被投資方綜合入賬及不確認出售本集團於被投資方51%權益的收益是否恰當方面遇上審核範圍的限制。用作將截至2015年12月31日止年度出售本集團於被投資方的51%權益入賬及於2015年綜合財務報表將被投資方取消入賬的任何調整(如需要),會對截至2016年12月31日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表及編製綜合現金流量表的元素以及2016年綜合財務報表的相關披露構成影響。

因此,我們注意到上述事項對綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合財務報表的相關披露中2017年數字及2016年數字的可比性的潛在影響。

業績

於2017年,本集團的綜合收入約為人民幣100.714億元(2016年:約人民幣50.897億元),較2016年增加97.9%。於2017年,綜合年度利潤及本公司權益持有人應佔利潤分別約人民幣11.855億元及人民幣10.242億元(2016年:分別約人民幣11.472億元及人民幣11.694億元),分別較2016年增加1.0%及減少12.4%。2017年的每股基本及攤薄盈利為人民幣16.8分(2016年:每股人民幣19.2分),較2016年減少約12.5%。

董事會不建議派付截至2017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,2017年內已售商品物業總建築面積達16.9億平方米。2016年及2017年的售出總建築面積及成交量亦創下新高。

2017年內,房地產市場的供求均實施監管措施。地方政府實施多項短期政策,以應對物業市場的炒買需求。受政策實施所影響,2017年物業市場個別發展。一線城市物業售價

及交易價值下跌,惟三、四線城市的平均售價及交易量活躍。同時,二線城市物業的趨勢並非一致,部分城市平均售價及交易價值錄得增長。

業務回顧

銷售及收入

於2017年,本集團收入約為人民幣100.714億元(2016年:約人民幣50.897億元),較2016年增加97.9%。2017年收入增加主要由於已交付總建築面積由2016年的674,347平方米增加至2017年的1,029,065平方米。

於2017年,本集團的毛利約為人民幣24.182億元,較2016年增加110.7%(2016年:約人民幣11.475億元)。2017年毛利增加主要由於收入增加。

本集團年度利潤由2016年約人民幣11.742億元增加1.0%至2017年約人民幣11.855億元。 儘管收入增加97.9%,但利潤變動不大,主要由於2016年撥回廈門明發商業廣場產生的土 地增值税超額撥備,但2017年並無該等撥回。

於2017年,本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣10.242億元,較2016年(2016年:約人民幣11.694億元)減少約人民幣1.452億元或約12.4%。主要由於於2017年廈門明發商業廣場的土地增值稅超額撥備撥回減少所致。

於2017年,本集團銷售成本約為人民幣76.532億元,較2016年增加94.1%(2016年:約人民幣39.422億元)。銷售成本隨收入增加而增加。

於2017年,本集團計入銷售成本的平均物業成本約為每平方米人民幣6,765.6元,較2016年上升28.3%(2016年:計入銷售成本的平均物業成本約為每平方米人民幣5,273.3元)。此乃主要由於於2017年交付南京物業的土地成本上升所致。

於2017年,本集團銷售及交付合計總建築面積約1,029,065平方米,較2016年增加52.6% (2016年:約674,346平方米)。該增加乃由於在2017年交付新近落成的南京項目(總建築面積:253,367平方米)所致。

於回顧年度內,本集團交付物業的平均售價為每平方米人民幣9,308.2元,較2016年增加34.4%(2016年:每平方米人民幣6,927.7元)。該增加乃主要由於2017年於南京交付的高價值物業增加所致。

於回顧年度內,本集團錄得合約銷售額約人民幣125.105億元,總建築面積為1,606,730平方米(2016年:約為人民幣140.047億元及總建築面積1,751,699平方米)。

本集團於2017年交付之物業總建築面積及每平方米平均售價如下:

	銷售	收入	已交付總	建築面積	平均个	售價
	(人民党	幣千元)	(平方	7米)	(每平方米)	(民幣元)
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
南京明發新城金融大廈	2,092,726.7	347,820.2	187,903.5	40,349.5	11,137.2	8,620.2
南京明發香山郡	1,984,257.2	不適用	122,871.8	不適用	16,149.0	不適用
南京榮里	1,488,378.6	不適用	88,591.2	不適用	16,800.5	不適用
南京明發雲庭	839,292.5	不適用	49,181.7	不適用	17,065.1	不適用
南京明發珠江國際	460,416.1	不適用	20,876.0	不適用	22,054.8	不適用
金寨明發商業廣場	449,664.5	194,420.9	108,249.3	51,340.2	4,154.0	3,786.9
長沙明發商業廣場	389,775.7	178,287.8	82,200.1	47,121.7	4,741.8	3,783.6
無錫明發國際新城	354,086.1	380,147.8	59,340.1	63,414.9	5,967.1	5,994.6
泰州明發城市綜合體	348,516.1	518,838.2	81,488.6	112,559.8	4,276.9	4,609.4
揚州明發江灣城	241,296.1	369,297.5	42,194.3	65,005.0	5,718.7	5,681.1
平涼明發歐洲城	236,728.8	138,059.8	57,934.9	29,482.3	4,086.1	4,682.8
鎮江錦繡銀山	197,925.5	146,267.2	48,860.5	33,846.5	4,050.8	4,321.5
南京明發珍珠泉度假村	93,596.7	217,843.7	4,987.6	11,587.8	18,765.8	18,799.4
泉州明發華昌城	91,920.9	156,220.5	19,307.5	39,279.7	4,760.9	3,977.1
漳州龍海明發廣場	14,532.5	218,410.1	2,347.3	36,068.3	6,191.2	6,055.5
廈門明發半島祥灣	14,313.5	156,748.7	2,359.8	11,868.6	6,065.5	13,207.0
南京明發城市廣場	2,231.8	106,565.3	187.5	12,085.1	11,904.2	8,817.9
北京明發商業廣場	不適用	1,172,221.2	不適用	67,296.8	不適用	17,418.7
其他	279,074.9	370,489.5	50,183.0	53,040.4	5,561.1	6,985.0
總計	9,578,734.2	4,671,638.5	1,029,064.7	674,346.6	9,308.2	6,927.7

預售物業

於2017年12月31日,已預售但未交付的應佔總建築面積為2,400,122平方米(2016年:1,794,283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%	28,378
池州	Taoyuan Mingzhu	100%	9,347
當涂	Taoyuan Xi'an	100%	4,117
廣安	廣安明發商業廣場	100%	96,903
邯山	Taoyuan Guandi	100%	6,167
合肥	合肥明發商業廣場 	100%	19,728
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	571
淮安	淮安明發商業廣場	100%	3,729
惠州	惠州明發高榜新城	80%	21,942
金寨	金寨明發城市廣場	100%	472,064
來安	Mingfa North Station New Town	70%	42,902
馬鞍山	Mingfa Mingbao Town	100%	82,025
南京	南京明發濱江新城	100%	4,337
南京	南京明發城市廣場	100%	5,681
南京	南京明發珍珠泉度假村	100%	10,912
南京	南京明發悦景園	100%	46,544
南京	南京明發珠江國際	100%	1,075
南京	南京明發雲庭	40%	570
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
南京	南京夢幻家	51%	57,066
南京	南京榮里	51%	36,248
南京	南京明發香山郡	100%	3,566
南京	南京明發新城金融大廈	100%	1,869
南京	南京明發財富中心	100%	71,868
南京	Nanjing Mingfa Yueshanyuefu	100%	6,244
南京	Nanjing Ming Hong Xin Yue City	40%	14,833
平涼	平涼明發歐洲城	60%	2,872
全椒	Taoyuan New Town	100%	39,085
全椒	Taoyuan Mansion	100%	6,433
泉州	泉州明發華昌城	100%	29,837
上海	上海明發商業廣場	100%	190
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	72,331
瀋陽	瀋陽創意產業園	100%	1,318

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%	1,492
泗洪	泗洪2017-A04	100%	8,089
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	79,729
天津	天津濱海明發商業廣場	100%	53,590
烏江	烏江明發江灣新城	100%	640,997
無錫	無錫明發商業廣場	70%	2,446
無錫	無錫明發國際新城	100%	8,809
廈門	廈門明發國際新城	100%	313
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%	3,318
廈門	廈門明發商業廣場	70%	15,674
廈門	廈門明豐城	100%	19,529
揚州	揚州明發商業廣場	100%	7,047
揚州	揚州明發江灣城	100%	22,299
漳州	漳州明發商業廣場	100%	4,412
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	118,755
鎮江	鎮江明發新錦苑城	100%	14,210
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	18,706
淄博	山東淄博世界貿易中心	100%	147,330
總計			2,400,122

土地儲備概要

於2017年12月31日,本集團應佔土地儲備增長17.6%至約21.4百萬平方米(2016年:約18.2 百萬平方米),合共包括99個項目(2016年:77個項目)。

	項目數目	應佔總建築 面積 (百萬平方米)
已完成項目 發展中項目 未來發展項目	24 48 27	2.1 13.7 5.6
總計	99	21.4

下表概述本集團於2017年12月31日的土地儲備詳情:

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
已完成物業(持作銷售/租賃)(附註 廈門明發海景苑	1) 位於福建省廈門市思明區前埔南二路	2004年12月	住宅/商用/	已完成	18,247	450	100%	450
廈門明餐豪庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居住區	2004年12月	寫字樓 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	13,850	100%	13,850
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	5,761	100%	5,761
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	27,016	70%	18,911
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區呂嶺路思明工業園	2008年1月	住宅/商用	已完成	12,879	14,930	100%	14,930
南京明發珍珠泉度假村	位於江蘇省南京市浦口區珍珠泉旅遊度假區內	2008年12月	住宅/酒店	已完成	112,973	10,252	100%	10,252
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騰路與玉蘭路 的交匯處	2010年12月	商用/寫字樓/ 酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及 塘頭村	2011年12月	住宅/商用/ 酒店	已完成	216,643	437,297	70%	306,108
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路 交匯處東北角	2011年12月	住宅/商用/ 寫字樓/酒店	已完成	176,698	188,631	100%	188,631
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	226,436	100%	226,436
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	70,551	100%	70,551
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	11,982	100%	11,982
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區翔安大道東面	2012年12月	住宅/商用	已完成	104,380	14,143	100%	14,143
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	239,618	100%	239,618
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡區五錄灣大橋南側、 環灣路以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	138,083	100%	138,083

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積(平方米)(附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
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	14,218	100%	14,218
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	9,735	100%	9,735
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	173,044	100%	173,044
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	78,139	40%	31,256
金寨明發城市廣場(G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2017年9月	住宅/商用	已完成	105,504	292,186	100%	292,186
金寨明發城市廣場(D地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2017年12月	住宅/商用	已完成	62,885	82,706	100%	82,706
小計					3,027,566	2,231,004		2,044,827
發展中物業 (<i>附註2</i>) 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	210,081	100%	210,081
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80%的建設工程已完成	133,110	266,335	100%	266,335
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省藩北新區道義開發區	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	191,639	100%	191,639
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	2019年12月	住宅/商用	總建築面積519,938平方米 已於2017年12月獲授竣工驗收 證書。餘下總建築面積29,623 平方米將於2019年12月完成	258,297	127,148	100%	127,148
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	37,732	100%	37,732
泰州明發國際商業廣場(一期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年12月	住宅/商用	總建築面積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	418,789	100%	418,789

物業名稱	位置	實際/估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
泰州明發國際商業廣場(二期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年10月	住宅/工業	總建築面積37,063平方米 已於2016年12月獲授竣工驗收 證書,餘下總建築面積270,791 平方米將於2020年10月完成	237,075	313,974	100%	313,974
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	總建築面積39,734平方米 已於2016年12月獲授竣工驗收 證書,餘下總建築面積244,449 平方米將於2019年12月完成	78,622	239,347	100%	239,347
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北城村	2018年12月	住宅/商用	總建築面積81,371平方米 已於2016年12月獲授竣工驗收 證書,餘下總建築面積112,502 平方米將於2018年12月完成	45,414	112,640	100%	112,640
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀路南滬宜 公路東	2019年12月	商用	總建築面積39,459平方米 已於2016年12月獲授竣工驗收 證書,餘下總建築面積121,079 平方米將於2019年12月完成	53,779	152,733	100%	152,733
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	總建築面積74,461平方米 已於2016年12月獲授竣工驗收 證書,餘下總建築面積843,189 平方米將於2020年12月完成	285,594	799,515	100%	799,515
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65%的建設工程已完成	332,335	708,157	80%	566,526
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	總建築面積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	132,489	100%	132,489
天津濱海明發商業廣場	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	2021年12月	商用	約60%的建設工程已完成	209,048	418,096	100%	418,096
南京明發財富中心	位於江蘇省南京市浦口區05地塊北側 新城總部大道	2019年12月	商用/寫字樓	約50%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侧、 定向河路東側	2019年12月	住宅	總建築面積108,384平方米 已於2017年12月瘦授竣工驗收 證書,餘下總建築面積734,805 平方米將於2020年12月完成	132,937	255,552	51%	85,150

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花台經濟開發區	2018年7月	住宅	約75%的建設工程已完成	58,914	154,394	51%	78,741
烏江明發江灣新城(一期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2019年12月	住宅/商用	約75%的建設工程已完成	298,289	709,903	100%	709,903
烏江明發江灣新城(二期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅/商用	約35%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40%的建設工程已完成	276,120	767,912	100%	767,912
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2018年7月	商用	約70%的建設工程已完成	19,190	122,373	100%	122,373
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
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	總建築面積27,347平方米 已於2017年12月獲授竣工驗收 證書	14,287	27,347	100%	27,347
深圳明發光明軒	位於深圳光明新區田寮玉律片區	2018年12月	商用	約55%的建築工程經已完成	4,109	12,320	100%	12,320
南京明發悦景園 (G07)	位於浦口區沿山大道以南,南工大東側	2018年10月	商用	總建築面積89,947平方米 已於2017年10月獲授竣工驗收 證書	31,455	89,947	100%	89,947
金寨明發城市廣場(E、F地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2018年6月	住宅/商用	約70%的建築工程經已完成	203,406	464,274	100%	464,274
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄博張店區人民路北侧、 上海路東侧	2021年12月	住宅/商用	約45%的建築工程經已完成	147,371	618,958	100%	618,958
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義經濟開發區	2021年12月	住宅/商用	約60%的建築工程經已完成	154,024	462,072	100%	462,072
漳州龍海明發廣場 (2011G15、 2012G15二期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2021年6月	住宅	約40%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40%	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	建築工程已完成約40%	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40%	101,504	171,950	100%	171,950

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
Nanjing Mingfa Yueshanyuefu (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40%	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35%	109,452	240,794	100%	240,794
Nanjing Ming Hong Xin Yue City (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30%	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30%	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25%	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20%	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20%	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25%	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25%	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	空置	613,287	1,665,440	100%	1,665,440
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	空置	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	空置	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	空置	66,262	132,524	100%	132,524
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	空置	55,481	83,222	100%	83,222
Mingfa North Station New Town (來安明發浦泰置業有限公司)	位於安徽省來安縣汊河鎮長江路西側	2020年12月	住宅/商用	空置	65,335	163,337	70%	114,336
小計					6,593,466	14,409,473		13,737,230

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
擁有土地使用權證以供未來發展的智								
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 (瀋陽明發金廊置業)有限公司 財富中心	位於遼寧省瀋陽市和平區青年大街	2021年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
瀋陽明發廣場(瀋陽明發創意房地 產開發有限公司)	位於遼寧省濱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
南京蒲口的新項目C22	位於江蘇省南京市蒲口區江蒲街道蒲珠路	2020年12月	商用	空置	26,530	66,325	100%	66,325
廣安明發城市綜合體項目 (盆馬路B1-1地塊)	位於四川省廣安區濱江路	2021年12月	住宅/商用	空置	76,363	305,452	100%	305,452
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
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
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	空置	119,564	95,652	100%	95,652
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	空置	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	空置	64,607	129,214	100%	129,214
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	空置	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	空置	63,674	76,409	100%	76,409
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
小計					2,411,315	3,391,895		2,719,720

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
已簽署土地使用權合同以供未來發								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀨鎮溪霞村	2022年12月	住宅/商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
漳州龍海明發廣場 (2011G16、 2012G13、2012G14) (三期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2022年12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564
連雲港的新項目2017G04	位於江蘇省連雲港青口鎮銀攤路東側	2021年4月	住宅	空置	50,458	75,687	49%	37,087
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
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
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	2020年6月	住宅/商用	空置	133,332	252,883	100%	252,883
南京明發龍威建築科技有限公司	位於江蘇省南京高新技術產業開發區	2020年12月	工業	空置	88,780	32,965	55%	18,131
小計					1,212,517	2,916,080		2,862,645
總土地儲備					13,244,863	22,948,452		21,364,422

附註:

- 1. 已完成物業指已於2017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2017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2017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	112,058	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	37,449	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%

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	4,687	15至20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區 四里河路與碭山路 交匯處東北角	商業	147,484	15至20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區 江南火炬村	酒店	2,355	5年	100%
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	57,821	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%

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
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	1,860	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	14,640	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	7,200	8年	100%
總計			928,307		

將於2018年完成的物業

下表為本集團預期將於2018年完成的物業。在完成後,此等物業可供本集團銷售/租賃的總建築面積將合共約為1,706,770平方米(包括於2017年12月31日已預售的物業)。

			可供銷售/	本集團應佔
			租賃的	的物業權益
物業名稱	預期完成日期	用途	總建築面積	百分比
			(平方米)	
鎮江明發新錦苑城	2018年1月	住宅/商用	27,347	100%
烏江明發江灣新城	2018年2月	住宅/商用	269,628	100%
南京榮里	2018年6月	住宅/商用	92,179	51%
廈門明豐城	2018年7月	住宅/商用	122,737	100%
天津濱海明發商業廣場	2018年7月	住宅/商用	68,620	100%
南京夢幻家	2018年7月	住宅/商用	135,954	100%
金寨明發城市廣場	2018年8月	住宅/商用	507,180	100%
北京明發商業廣場	2018年10月	住宅/商用	112,502	100%
南京明發悦景園	2018年10月	住宅/商用	89,947	100%
山東淄博世界貿易中心	2018年11月	住宅/商用	173,744	100%
泰州明發國際商業廣場	2018年12月	住宅/商用	106,932	100%
6 協 ≥1.			1.507.550	
總計			1,706,770	

收購框架協議

2017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(「**涼解備忘錄**」)。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)	<i>附註</i>
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529,526平方米及約832,637平方米。
- (5) 根據2011年9月23日簽訂的諒解備忘錄,本集團已收購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1,401,143平方米及約3,770,826平方米。

前景

展望2018年,將繼續施有有關房地產市場的監管政策,預期資金環境依然嚴峻。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會在推動地區性經濟互動及資源整合方面有更重要地位。

作為江蘇省及安徽省中主動活躍、歷史悠久的企業,本集團預期將受惠於經濟帶策略。 截至2017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%及41%,預期 可帶來可觀回報。

於2018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。於2017年,本集團的土地儲備有所增長,總建築面積增加17.6%至21.4百萬平方米,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2017年12月31日止年度,本集團產生收入約人民幣100.714億元(2016年:約人民幣50.897億元),較2016年增加97.9%。2017年收入增加主要由於已交付總建築面積由2016年的674.347平方米增加至2017年的1.029.065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 (人民幣百萬元)	住宅物業 (人民幣百萬元)	物業投資及管理 (人民幣百萬元)	酒店 (人民幣百萬元)	其他 (人民幣百萬元)	總計 (人民幣百萬元)	自分比 增加/(減少)
2017年	548.6	9,030.1	257.1	226.2	9.4	10,071.4	97.9%
2016年	286.0	4,385.6	231.8	185.2	1.1	5,089.7	67.4%

物業收入佔本集團總收入的95.1%。商用物業收入增加91.8%,主要由於2017年交付的南京明發新城金融大廈有較多商業物業。2017年的住宅物業收入較2016年增加105.9%。主要原因為2017年南京交付予買家的新完成物業有所增加。

物業投資收入及管理收入增加10.9%,主要由於正常租金調整所致。

酒店收入由約人民幣1.852億元增加至約人民幣2.262億元,增幅為22.1%。此增長主要由於於鄭州開設新酒店所致。

於2017年,本集團的毛利約為人民幣24.182億元,較2016年增加110.7%(2016年:約人民幣11.475億元)。2017年毛利增加主要由於收入增加。

本集團年度利潤由2016年約人民幣11.742億元增加1.0%至2017年約人民幣11.855億元。 儘管收入增加97.9%,但利潤變動不大,主要由於2016年撥回廈門明發商業廣場產生的土 地增值税超額撥備,但2017年並無該等撥回。

於2017年,本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣10.242億元,較2016年(2016年:約人民幣11.694億元)減少約人民幣1.452億元或約12.4%。主要由於於2017年廈門明發商業廣場的土地增值稅超額撥備撥回減少所致。

2017年本集團銷售成本約為人民幣76.532億元,較2016年(2016年:約人民幣39.422億元)增加94.1%。銷售成本隨收入增加而增加。

於2017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6,765.6元(2016年:計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣5,273.3元),較2016年上升28.3%。主要原因為2017年南京交付的物業土地成本增加。

投資物業的公允值收益增加5.7%至約人民幣3.120億元(2016年:約人民幣2.952億元)。 收益主要來自2017年的新增投資物業。

2017年的其他收入為約人民幣1.927億元(2016年:其他虧損約人民幣3.523億元)。增加乃主要由於2017年以美元計幣的離岸貸款產生滙兑收益所致。

本集團於2017年的出售、一般及行政開支以及其他經營開支約為人民幣11.495億元,較2016年增加約22.8%(2016年:約為人民幣9.357億元)。增加主要由於2017年銷售增加令營業税增加所致。

於2017年,本集團的融資收入淨額減少19.7%至約人民幣1.005億元(2016年:約人民幣1.251億元)。減少主要由於2017的現金結餘減少,導致利息收入因而減少。另一方面,所有利息開支已於2017年及2016年資本化。

資本架構

於2017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28.492億元(2016年12月31日:約人民幣22.901億元)。本集團的受限制現金約為人民幣3.664億元(2016年12月31日:約人民幣13.829億元)。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102.541億元及人民幣26.111億元(2016年12月31日:分別約人民幣91.487億元及人民幣34.402億元)。本集團於2017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約人民幣9.916億元 (2016年12月31日:約人民幣10.306 億元)。

下表載列有關本集團的主要比率:

	於及截至12月3	於及截至12月31日止年度		
	2017年	2016年		
毛利率	24.0%	22.5%		
經營利潤率	17.6%	3.0%		
淨利率	11.8%	23.1%		
流動比率	1.08	1.08		
總負債與總資產比率	78.6%	78.3%		
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	95.5%	101.2%		
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	3.9%	5.6%		
資本負債比率*	40.1%	43.7%		

^{*} 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2017年12月31日,本集團賬面淨值約人民幣26.305億元(2016年12月31日:約人民幣26.105億元)的投資物業、約人民幣4.054億元(2016年12月31日:約人民幣4.309億元)的樓字、約人民幣45.861億元(2016年12月31日:約人民幣42.825億元)的土地使用權、約人民幣21.782億元(2016年12月31日:約人民幣13.692億元)的持有作銷售的已完成物業及約人民幣17.949億元(2016年12月31日:約人民幣28.249億元)的發展中物業。現金存款約人民幣3.663億元(2016年12月31日:人民幣13.829億元)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2017年12月31日,本集團已訂約資本承擔約為人民幣73.975億元(2016年12月31日:約人民幣89.295億元),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2017年12月31日,本集團的或然負債約為人民幣55.301億元(2016年12月31日:約人民幣50.931億元),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2017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93.4%、0.1%及6.5%(2016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91.3%、0.4%及8.3%)。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73.0%、5.8%、20.4%及0.8%(2016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61.6%、9.4%、28.5%及0.5%)。

由於本集團2017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兑換為人民幣,以便盡量減少任何外匯風險。本集團於2017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2017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2017年12月31日,本集團僱用合計3,097名員工(2016年12月31日:2,459名員工)。員工數目增加25.9%,因為新項目公司聘用更多員工。於2017年,本集團的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣3.613億元(2016年:約人民幣3.198億元),員工成本增加主要由於員工數目由2016年的2,459名增至2017年的3,097名。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2017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。

報告期後重大事項

- (a) 優先票據及債券
 - (i) 本金額為100,000,000美元息率為13.25%於2018年到期的優先票據(「2018年票據」)

於2018年2月1日,於2013年2月1日發行的2018年票據獲贖回。

(ii) 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。

(iii) 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) 收購一家附屬公司

於2018年8月7日,本集團已完成收購中國實體Nanjing Zhaofu International Golf Club Co., Ltd的50%股權,代價為人民幣210,000,000元。

(c) 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2017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2017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2017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: 黄焕明先生、黄慶祝先生、黄連春先生及黄麗水先生

獨立非執行董事: 劉建漢先生、朱建宏先生及林家禮博士