



**明发集团**  
MINGFA GROUP

**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

年度報告 2016





# 目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
企業管治報告	36
董事及高級管理人員之履歷	46
董事會報告	51
獨立核數師報告	63
綜合財務報表	
• 綜合損益表	69
• 綜合其他全面收益表	70
• 綜合財務狀況表	71
• 綜合權益變動表	74
• 綜合現金流量表	76
• 綜合財務報表附註	79
財務資料概要	202



## 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

劉建漢先生

朱健宏先生(於2016年11月1日委任)

林家禮博士(於2018年9月1日委任)

屈文洲先生(於2018年8月31日辭任)

戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)

黃天祐博士(太平紳士)(於2018年9月1日委任及  
於2019年3月6日退任)

## 公司秘書

潘永存先生(FCCA)

## 審核委員會

朱健宏先生(於2016年11月1日委任)(委員會主席，於  
2018年9月1日生效)

劉建漢先生

林家禮博士(於2018年9月1日委任)

屈文洲先生(委員會主席及於2018年8月31日辭任)

戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)

黃天祐博士(太平紳士)(於2018年9月1日委任  
並於2019年3月6日退任)

## 提名委員會

黃煥明先生(於2018年9月1日獲委任為委員會主席)

劉建漢先生

朱健宏先生(於2016年11月1日委任)

屈文洲先生(於2018年8月31日辭任)

戴亦一先生(委員會主席及於2018年9月1日辭任)

## 薪酬委員會

劉建漢先生(委員會主席，於2018年9月1日生效)

朱健宏先生(於2016年11月1日委任)

黃煥明先生(於2018年9月1日獲委任為委員會成員)

屈文洲先生(委員會主席及於2018年8月31日辭任)

戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)

## 授權代表

黃煥明先生

潘永存先生(FCCA)

## 註冊辦事處

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119 Grand Pavilion

Hibiscus Way, 802 West Bay Road

Grand Cayman, KY1-1205

Cayman Islands

## 公司資料

### 中華人民共和國(「中國」)總辦事處

中國  
江蘇省  
南京市浦口區  
浦東北路88號  
江蘇明發企業總部基地

### 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

<http://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

恒生銀行有限公司  
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  
中環  
花園道1號  
中銀大廈21-22樓

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
香港  
中環干諾道中111號  
永安中心25樓

# 主席報告書

各位股東：

本人謹代表明發集團(國際)有限公司(「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2016年12月31日止年度(「回顧年度」)的年報。

儘管本公司的股份(「股份」)自2016年4月1日起暫停於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣，本人謹代表董事會，對本公司全體股東、投資者、業務夥伴及其他持份者就彼等的理解及對本公司的持續支持，表達最誠摯的謝忱。

於回顧年度，2016年第四季出台限貸限購以避免物業市場過熱。按平均售價及成交量計市場變得更為穩定。



## 主席報告書

本集團繼續強化其專業知識以提高其市場地位及聚焦於發展多元化及均衡的物業組合。於回顧年度，本集團達致收入約人民幣5,089.7百萬元、交付合計總建築面積（「總建築面積」）約674,347平方米。同時，本集團達致合約銷售約人民幣140億元及總建築面積約1.8百萬平方米。

同時，本集團通過審慎控制其資產負債水平並維持多元化的財務資源，堅持審慎的財務管理常規。

董事會對中國物業發展業務仍然樂觀。藉穩定堅持其低成本土地戰略及於高增長潛力城市積極開拓收購土地的機會，董事會對本集團的未來深具信心。此外，本集團繼續採取措施以改善其管理能力及營運效率。同時，致力於加強其產品結構及產品質量以提高其品牌聲譽。

最後，本人衷心欣賞各董事會成員領導有方，亦僅此感謝股東和業務夥伴的耐性及理解與信任以及一眾員工的無私奉獻。

**黃煥明**  
主席

2019年6月28日



# 管理層 討論及分析



## 財務摘要

	截至12月31日止年度		
	2016年 (經審核)	2015年 (經審核 及重列)	增長 百分比
收入(人民幣百萬元)	<b>5,089.7</b>	3,039.7	67.4%
年度利潤(人民幣百萬元)	<b>1,174.2</b>	359.6	226.5%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	<b>1,169.4</b>	379.0	208.5%
每股基本盈利(人民幣分)	<b>19.2</b>	6.2	209.7%
每股攤薄盈利(人民幣分)	<b>19.2</b>	6.2	209.7%



## 業績

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

董事會不建議派付截至2016年12月31日止年度之末期股息。

## 行業回顧

於2015年，在中國政府出台的貨幣及監管政策的有利支持下，2016年，整體房地產市場的交易價值及總建築面積較2015年大幅增長34.8%及22.5%，主要乃由於2016年首三季去庫存所致。為避免物業市場過熱，於2016年第四季出台若干緊縮措施，例如限購或限貸。就平均銷售價(「平均售價」)及交易量而言房地產市場變得更加穩定。

## 業務回顧

### 銷售及盈利

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

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

## 管理層討論及分析



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

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

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

於2016年，本集團計入銷售成本的平均物業成本約為每平方米人民幣5,273.3元，較2015年增加8.0%(2015年：計入銷售成本的平均物業成本為每平方米人民幣4,880.9元(重列))。物業成本上升乃由於在2016年交付的北京物業的土地成本較高所致。

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

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



本集團於2016年交付之物業總建築面積及每平方米平均售價如下：

	銷售收入 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (每平方米人民幣元)	
	2016年	2015年 (重列)	2016年	2015年 (重列)	2016年	2015年 (重列)
淮安明發商業廣場	40,081.0	33,422.5	13,285.6	9,797.1	3,016.9	3,411.5
南京明發城市廣場	106,565.3	77,023.4	12,085.1	7,280.2	8,817.9	10,579.9
南京明發濱江新城	33,634.2	112,738.7	4,020.5	10,331.6	8,365.7	10,912.0
南京明發珍珠泉度假村	217,843.7	57,978.2	11,587.8	2,951.4	18,799.4	19,644.3
瀋陽明發錦繡華城	53,542.5	63,113.9	13,910.4	14,588.9	3,849.1	4,326.2
泰州明發城市綜合體	518,838.2	344,847.6	112,559.8	89,947.2	4,609.4	3,833.9
無錫明發國際新城	380,147.8	363,528.8	63,414.9	64,118.0	5,994.6	5,669.7
廈門明發商業廣場	43,496.4	19,858.7	2,617.4	657.0	16,618.2	30,226.3
廈門明發海灣度假村	15,986.1	826,336.0	819.4	17,205.0	19,509.5	48,028.8
廈門明發半島祥灣	156,748.7	63,216.3	11,868.6	5,424.7	13,207.0	11,653.4
揚州明發江灣城	369,297.5	111,053.4	65,005.0	17,415.4	5,681.1	6,376.7
鎮江錦繡銀山	146,267.2	87,871.8	33,846.5	23,538.1	4,321.5	3,733.2
北京明發商業廣場	1,172,221.2	不適用	67,296.8	不適用	17,418.7	不適用
金寨明發城市廣場	194,420.9	不適用	51,340.2	不適用	3,786.9	不適用
上海明發商業廣場	99,196.5	不適用	8,767.1	不適用	11,314.6	不適用
南京明發新城金融大廈	347,820.2	不適用	40,349.5	不適用	8,620.2	不適用
長沙明發商業廣場	178,287.8	不適用	47,121.7	不適用	3,783.6	不適用
泉州明發華昌城	156,220.5	不適用	39,279.7	不適用	3,977.1	不適用
平涼明發歐洲城	138,059.8	不適用	29,482.3	不適用	4,682.8	不適用
漳州龍海明發廣場	218,410.1	不適用	36,068.3	不適用	6,055.5	不適用
其他	84,552.8	86,501.7	9,620.0	15,000.6	8,789.3	5,766.6
總計	4,671,638.4	2,247,491.0	674,346.6	278,255.2	6,927.7	8,077.1

## 管理層討論及分析



## 項目地點



### 合約銷售

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

### 預售物業

於2016年12月31日，已預售但未交付予買方的應佔總建築面積為1,794,283平方米（2015年：738,366平方米）。物業詳情、本集團權益及應佔本集團預售總建築面積如下：

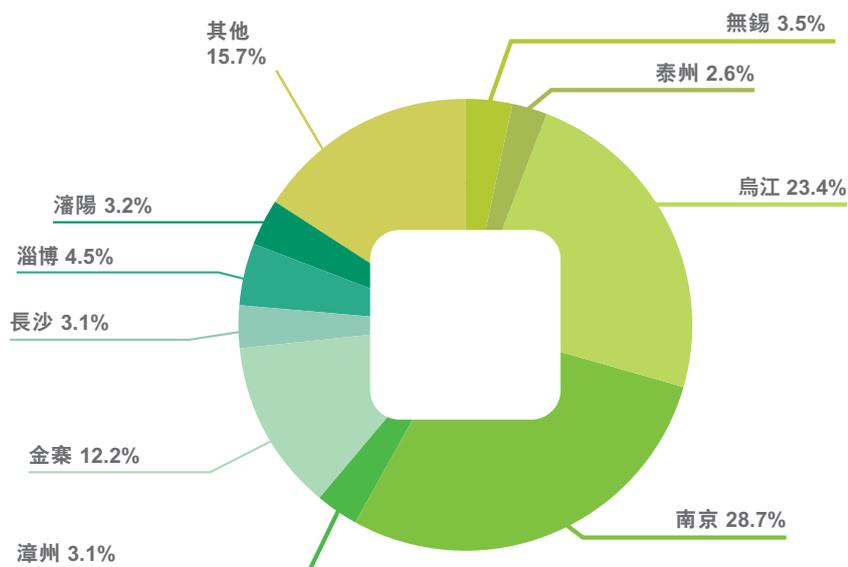
城市	物業	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
長沙	明發商業廣場	100%	56,510
廣安	明發商業廣場	100%	38,829
合肥	明發商業廣場	100%	20,229
洪瀨	明發商業中心	100%	571
淮安	明發商業廣場	100%	9,563
惠州	明發高榜新城	80%	19,156
金寨	明發城市廣場	100%	218,763
南京	明發濱江新城	100%	4,715
南京	明發城市廣場	100%	5,084
南京	明發珍珠泉度假村	100%	10,593
南京	明發悅景園	100%	16,037
南京	明發珠江國際	100%	17,429
南京	明發雲庭	40%	19,179
南京	明發商業廣場	100%	30,547
南京	夢幻家	51%	46,611
南京	榮里	51%	73,348
南京	明發香山郡	100%	109,313
南京	明發新城金融大廈	100%	182,198
平涼	明發歐州城	60%	30,695
泉州	明發華昌城	100%	23,305
山東	淄博世界貿易中心	100%	80,143
上海	明發商業廣場	100%	7,937
瀋陽	明發錦繡華城	100%	58,022
泰州	明發城市綜合體	100%	47,525
天津	濱海明發商業廣場	100%	27,788
烏江	明發江灣新城	100%	420,008
無錫	明發商業廣場	70%	2,446
無錫	明發國際新城	100%	61,183
廈門	明發國際新城	100%	579
廈門	明發半島祥灣	100%	2,236
廈門	明發海灣度假村	100%	2,815
廈門	明發商業廣場	70%	15,596

## 管理層討論及分析



城市	物業	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
廈門	廈門明豐城	100%	16,093
揚州	揚州明發商業廣場	100%	7,047
揚州	揚州明發江灣城	100%	28,940
漳州	漳州明發商業廣場	100%	7,143
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	49,336
鎮江	鎮江明發新錦苑城	100%	3,747
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	23,024
<b>總計</b>			<b>1,794,283</b>

### 按城市劃分的預售物業總建築面積

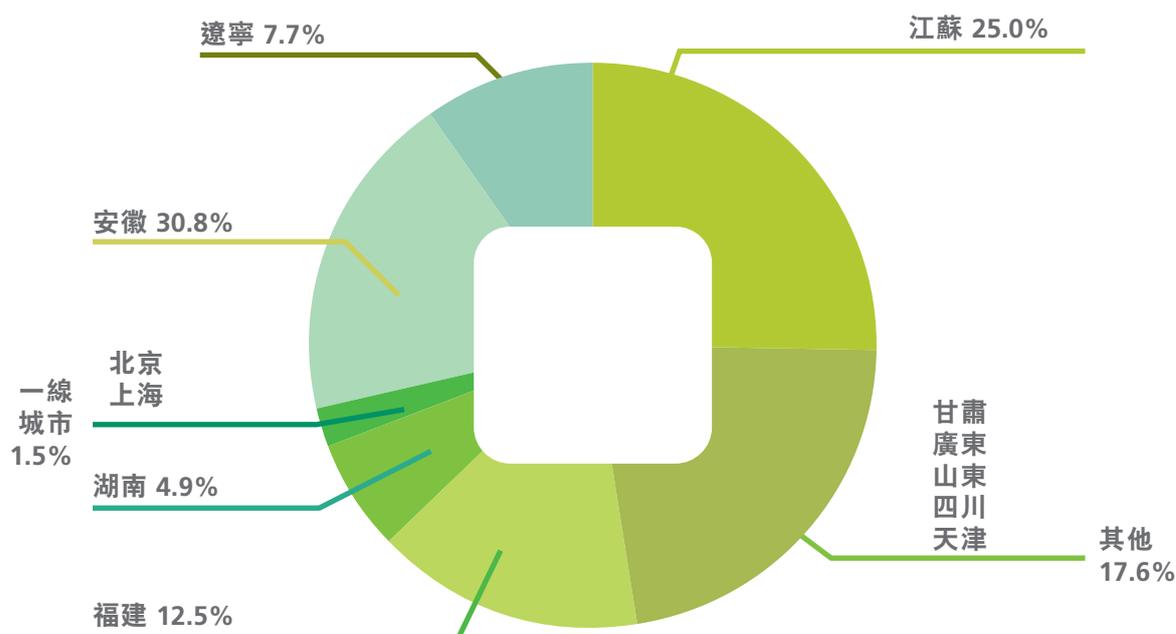


### 土地儲備概要

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

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

### 按省份劃分的總土地儲備 (於2016年12月31日)



## 管理層討論及分析

下表概述本集團於2016年12月31日的土地儲備詳情：

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
<b>已完成物業(持作銷售／租賃)(附註1)</b>								
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	1,439	100%	1,439
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅／商用	已完成	18,697	13,972	100%	13,972
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區前埔蓮前東路北側	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	6,730	100%	6,730
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西北側	2007年10月	商用／寫字樓／酒店	已完成	166,775	27,015	70%	18,911
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區呂嶺路思明工業園	2008年1月	住宅／商用	已完成	12,879	14,930	100%	14,930
南京明發珍珠泉度假村	位於江蘇省南京市浦口區珍珠泉旅遊度假區內	2008年12月	住宅／酒店	已完成	112,973	15,240	100%	15,240
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	2009年11月	住宅／商用	已完成	1,072,182	68,687	100%	68,687
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区丁牆路與玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用／寫字樓／酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	2011年12月	住宅／商用／酒店	已完成	216,643	437,297	70%	306,108
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與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	189,178	100%	189,178
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	2011年12月	住宅／商用／酒店	已完成	145,267	226,435	100%	226,435
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區頂山街道	2012年12月	住宅／商用／寫字樓	已完成	128,683	70,738	100%	70,738

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註)	總建築面積 (平方米)		
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	16,503	100%	16,503
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路以南	2013年12月	住宅/商用/寫字樓/酒店	已完成	223,589	242,656	100%	242,656
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡區五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	138,293	100%	138,293
淮安明發商業廣場(C期)	位於江蘇省淮安市威海東路	2014年12月	住宅	已完成	51,345	31,008	100%	31,008
<b>小計</b>					<b>2,758,765</b>	<b>1,626,157</b>		<b>1,486,864</b>

發展中物業(附註2)

鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2019年12月	住宅/商用/酒店	總建築面積171,952平方米已於2016年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積232,726平方米將於2019年12月完成	296,702	258,941	100%	258,941
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2020年12月	商用	約60%的建設工程已完成	133,110	266,335	100%	266,335
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2019年12月	住宅/商用	總建築面積280,040平方米已於2014年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積26,070平方米將於2018年12月完成	61,222	210,348	100%	210,348
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	2019年12月	住宅/商用	總建築面積452,834平方米已於2014年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積96,727平方米將於2018年12月完成	258,297	186,488	100%	186,488
揚州明發江灣城	位於江蘇省揚州市徐莊路東側，開發東路北側，廖家溝路西側，明成路南側	2019年12月	住宅	總建築面積158,578.77平方米已於2015年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積62,954平方米將於2019年12月完成	158,238	79,926	100%	79,926
泰州明發國際商業廣場(一期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年12月	住宅/商用	總建築面積304,293平方米已於2015年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積427,007平方米將於2020年12月完成	292,487	492,101	100%	492,101

## 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註)	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23,671平方米 已於2016年12月獲授竣工 驗收證書，餘下總建 築面積284,183平方米 將於2020年10月完成	237,075	322,150	100%	322,150
漳州龍海明發廣場 (2011G17, 2011G18 一期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮 科坑村	2019年12月	住宅／商用	總建築面積39,734平方米 已於2016年12月獲授竣工 驗收證書，餘下總建 築面積244,449平方米 將於2019年12月完成	78,622	241,694	100%	241,694
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2018年12月	住宅／商用	總建築面積81,371平方米 已於2016年12月獲授竣工 驗收證書，餘下總建 築面積112,502平方米 將於2018年12月完成	45,414	112,640	100%	112,640
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀 路南滙宜公路東	2019年12月	商用	總建築面積39,459平方米 已於2016年12月獲授竣工 驗收證書，餘下總建 築面積121,079平方米 將於2020年12月完成	53,779	160,538	100%	160,538
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區臨涇 路以北水溝橋以西	2020年12月	住宅	約60%的建設工程已完成	117,594	219,121	60%	131,473
南京明發新城金融大廈	位於江蘇省南京市浦口區新城 商業街北側	2019年12月	住宅／商用	總建築面積120,510平方米 已於2016年12月獲授竣工 驗收證書，餘下總建 築面積240,437平方米 將於2019年12月完成	59,042	360,947	100%	360,947
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星 城鎮	2020年12月	住宅／商用	總建築面積74,461平方米 已於2016年12月獲授竣工 驗收證書，餘下總建 築面積843,189平方米 將於2020年12月完成	285,594	881,715	100%	881,715
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西站	2020年12月	住宅	約30%的建設工程已完成	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發雲庭	位於江蘇省南京市江浦路沿山 路以南	2017年9月	住宅	約90%的建設工程已完成	32,787	80,437	40%	32,175
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿山 路以南，蔡厝路 東側	2019年12月	住宅	約90%的建設工程已完成	115,876	255,361	100%	255,361
南京明發珠江國際(G11)	位於江蘇省浦口區江浦街道， 東至現狀路、南至江浦二 中、北至城南河、西至 規劃路	2017年9月	住宅	約90%的建設工程已完成	8,586	30,611	100%	30,611

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註)	總建築面積 (平方米)		
金寨明發城市廣場 (G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山 鎮新城區	2017年9月	住宅／商用	總建築面積99,145平方米 已於2016年12月獲授竣 工驗收證書，餘下總建 築面積255,744平方米 將於2017年9月完成	105,504	354,889	100%	354,889
天津濱海明發商業廣場	位於天津市塘沽海洋高新技術 開發區	2021年12月	商用	約30%的建設工程已完成	209,048	418,096	100%	418,096
南京明發財富中心	位於江蘇省南京市浦口區05地 塊北側新城總部 大道	2019年12月	商用／寫字樓	約30%的建設工程已完成	56,694	283,470	100%	283,470
南京榮里	位於江蘇省南京市浦口區江浦 街道浦珠路北側、定向河路 東側	2019年12月	住宅	約40%的建設工程已完成	132,937	255,551	51%	130,331
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花台經濟 開發區	2018年7月	住宅	約40%的建設工程已完成	58,914	154,394	51%	78,741
烏江明發江灣新城(一期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2019年12月	住宅／商用	約40%的建設工程已完成	298,289	709,903	100%	709,903
烏江明發江灣新城(二期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅／商用	約30%的建築工程已完成	489,567	1,395,484	100%	1,395,484
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮 內厝村	2021年12月	住宅／商用	約50%的建設工程已完成	276,120	787,220	100%	787,220
廣安明發商業廣場 (GC 2013-45地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2020年12月	住宅／商用	約40%的建築工程已完成	76,153	382,692	100%	382,692
鎮江明發新錦苑城	位於丹陽市丹北鎮新路東	2018年1月	住宅／商用	約80%的建築工程已完成	14,287	27,347	100%	27,347
深圳明發光明軒	位於深圳光明新區田寮玉律 片區	2018年12月	商用	約50%的建築工程已完成	4,109	12,320	100%	12,320
南京明發悅景園(G07)	位於浦口區沿山大道以南，南 工大東側	2018年10月	商用	約80%的建築工程已完成	31,455	89,947	100%	89,947
金寨明發城市廣場 (D地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮 新城區	2017年12月	住宅／商用	約80%的建築工程已完成	62,885	128,253	100%	128,253
金寨明發城市廣場 (E、F地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮 新城區	2018年6月	住宅／商用	約70%的建築工程已完成	203,406	464,274	100%	464,274
山東濰博世界貿易中心	位於山東省濰博張店區人民路 北側、上海路東側	2021年12月	住宅／商用	約40%的建築工程已完成	147,371	618,958	100%	618,958
中澳城大廈	位於福建省廈門翔安區南	2019年12月	商用	約35%的建築工程已完成	11,870	98,104	51%	50,033

## 管理層討論及分析

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)
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2018年7月	商用	約60%的建設工程已完成	19,190	122,737	100%	122,373
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋陽市沈北新區道義經濟 開發區	2021年12月	住宅／商用	約60%的建築工程已完成	154,024	462,072	100%	462,072
漳州龍海明發廣場 (2011G15、2012G15 二期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮 科坑村	2021年6月	住宅	約30%的建築工程已完成	63,127	189,381	100%	189,381
<b>小計</b>					<b>4,981,710</b>	<b>11,822,602</b>		<b>11,295,573</b>

### 擁有土地使用權證以供未來發展的物業(附註3)

南京明發傢俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山 街道黃姚村	2020年12月	工業	空置	41,434	103,585	100%	103,585
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省西南部的魏家莊	2020年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2020年6月	商用	空置	13,710	32,905	100%	32,905
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2020年6月	商用	空置	16,110	38,663	100%	38,663
瀋陽明發財富中心	位於遼寧省瀋陽市和平區青年 大街	2020年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
金寨明發城市廣場 (AC地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮 新城區	2019年12月	住宅／商用	空置	111,142	162,164	100%	162,164
烏江明發江灣新城(三期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2020年12月	住宅／商用	空置	613,287	1,665,440	100%	1,665,440
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋陽市沈北新區道義經濟 開發區	2020年6月	住宅／商用	空置	119,154	238,308	100%	238,308
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望區博 望鎮	2019年12月	住宅／商用	空置	101,504	171,950	100%	171,950
南京浦口的新項目(G22)	位於江蘇省南京浦口區江浦街 道蒲珠路	2020年12月	商用	空置	26,530	66,325	100%	66,325
<b>小計</b>					<b>2,420,125</b>	<b>3,905,803</b>		<b>3,233,628</b>

### 已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業(附註4)

洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀨鎮 溪霞村	2022年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
廣安明發城市綜合體項目 (岔馬路B1-1地塊)	位於四川省廣安區濱江路	2019年12月	住宅／商用	空置	76,363	305,452	100%	305,452
漳州龍海明發廣場 (2011G16、2012G13、 2012G14三期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮 科坑村	2022年12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564
位於南京浦口的新項目 G86	位於江蘇省南京市浦口區江浦 街道工業大學與花卉大道交 匯處	2019年12月	住宅	空置	72,280	79,508	100%	79,508
瀋陽明發綜合科技園	位於遼寧省於洪區造化街	2020年12月	住宅	空置	235,526	423,948	100%	423,948
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	空置	109,452	240,794	100%	240,794

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團 的權益 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註)	總建築面積 (平方米)		
位於南京浦口的新項目 G30	位於浦口區南工大以北，沿山 大道以南	2020年6月	商用	空置	32,843	59,117	100%	59,117
位於南京浦口的新項目 2014GY04、2016GY020	位於江蘇省南京浦口區海峽兩 岸科技工業園區	2020年2月	工業	空置	119,564	95,652	100%	95,652
位於南京浦口的新項目 G20	位於江蘇省南京高新技術產業 開發區軟件服務 中心	2020年6月	商用	空置	62,015	446,246	80%	356,997
位於南京浦口的新項目 G42	位於江蘇省南京沿高新技術產 業開發區的街道	2022年11月	商用	空置	27,428	82,283	40%	32,913
南京明發龍威建築科技 有限公司	位於江蘇省南京高新技術產業 開發區	2020年12月	工業	空置	88,780	32,965	55%	18,131
明發北站新城	位於來安縣汧河鎮長江西側	2020年1月	住宅／商用	空置	65,335	163,337	70%	114,336
<b>小計</b>					<b>1,017,558</b>	<b>2,337,164</b>		<b>2,134,710</b>
<b>總土地儲備</b>					<b>11,178,158</b>	<b>19,691,726</b>		<b>18,150,955</b>

附註：

1. 已完成物業指已於2016年12月31日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2016年12月31日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積及應佔總建築面積已剔除已出售／出租的總建築面積

## 管理層討論及分析

### 本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2016年12月31日主要持作投資物業詳情：

物業名稱	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	租戶的 租賃年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路 西北側	商用	111,496	8至20年	70%至100%
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	商用	1,123	5至6年	100%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與 玉蘭路的交匯處	商用	135,436	10至15年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興安工業園	工業	62,131	18年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	35,619	3至9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8至15年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街 以北、六號路以西、新浦路南	商用	112,416	18年	100%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及 塘頭村	商用	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	140,809	15至20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	2,355	5年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及 寶林路西側	商用	55,884	15年	100%
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	商用	62,631	建設中	100%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商用	70,742	建設中	100%
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡五緣灣大橋南側、 環灣路以西及沿海景觀帶	商用	4,907	3年	100%
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	商用	2,511	3年	100%
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商用	9,520	3至10年	100%
<b>總計</b>			<b>860,900</b>		

## 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2016年12月31日，171,952平方米的總建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2016年12月31日，合共23,024平方米的總建築面積已預售但未交付，而該等預售單位將於2019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。

該項目地盤面積約為133,110平方米，總建築面積合共約為266,335平方米。預期該項目將於2020年12月完成。

### 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，總建築面積合共約為306,110平方米。於2016年12月31日，280,040平方米已獲授予竣工驗收證書。

於2016年12月31日，總建築面積合共58,022平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2019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，總建築面積合共約為549,561平方米。該項目預期於2019年12月完成。

於2016年12月31日，452,834平方米之總建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2016年12月31日，總建築面積合共61,183平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2019年12月完成後交付予買家。

## 管理層討論及分析

### 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廖家溝路西明成路南。

揚州明發江灣城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為158,238平方米，總建築面積合共約為221,533平方米。於2016年12月31日，158,578平方米已獲授予竣工驗收證書。

於2016年12月31日，合共28,940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2019年12月完成後交付予買家。

### 泰州明發國際商業廣場

泰州明發國際商業廣場位於江蘇省泰州市高港區馬廠中溝西側、環港大道南側。

泰州明發國際商業廣場乃設計為綜合住宅及商用綜合項目。該項目地盤面積約為529,562平方米，應佔總建築面積合共約為1,053,450平方米。

於2016年12月31日，327,964平方米的總建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2016年12月31日，合共47,525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2020年10月完成後交付予買家。

### 漳州龍海明發廣場(第一期及第二期)

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綜合住宅及商用綜合項目。該項目地盤面積約為141,811平方米，應佔總建築面積合共約為467,173平方米。

於2016年12月31日，第一期合共49,336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2019年12月完成後交付予買家。第二期預期於2021年6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。

該項目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，應佔總建築面積合共約為179,936.8平方米。

於2016年12月31日，已就合共81,371平方米的總建築面積獲授完成證書。

### 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，總建築面積合共約為169,305平方米。預期該項目將於2019年12月完成。

於2016年12月31日，已就39,459平方米的總建築面積獲授完成證書。

於2016年12月31日，合共7,937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2019年12月完成後交付予買家。

#### **平涼明發歐洲城**

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。

該項目乃設計為綜合住宅綜合體。

該項目的地盤面積約為117,594平方米，總建築面積合共約為268,259平方米。

於2016年12月31日，合共30,695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2020年12月完成後交付予買家。

#### **南京明發新城金融大廈**

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。

該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目的地盤面積約為59,042平方米，總建築面積合共約為401,297平方米。預期該項目將於2017年12月完成。

於2016年12月31日，合共120,510平方米的總建築面積已獲授完成證書。

於2016年12月31日，合共182,198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2019年12月完成後交付予買家。

#### **長沙明發商業廣場**

長沙明發商業廣場位於湖南省長沙市望城縣星城鎮。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目的地盤面積約為285,594平方米，總建築面積合共約為928,837平方米。

於2016年12月31日，已就74,461平方米的總建築面積獲授完成證書。

於2016年12月31日，合共56,510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2020年12月完成後交付。

#### **惠州明發高榜新城**

惠州明發高榜新城位於廣東省惠州市火車西站。該項目乃設計為綜合住宅項目。

該項目的地盤面積約為332,335平方米，總建築面積合共約為708,157平方米。

## 管理層討論及分析

於2016年12月31日，合共19,156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2020年12月完成後交付予買家。

### 南京明發雲庭

南京明發雲庭位於江蘇省南京市江浦路沿山路以南。該項目乃設計為綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為32,787平方米，總建築面積合共約為80,437平方米。

於2016年12月31日，合共19,179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2017年9月完成後交付予買家。

### 南京明發香山郡

南京明發香山郡位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南，蔡蓓璐東側。該項目乃設計為綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為115,876平方米，總建築面積合共約為255,361平方米。

於2016年12月31日，合共109,313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2019年12月完成後交付予買家。

### 南京明發珠江國際

南京明發珠江國際位於江蘇省浦口區江浦街道東至現狀路、南至江浦二中、北至城南河、西至規劃路。該項目乃設計為綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為8,586平方米，總建築面積合共約為30,611平方米。

於2016年12月31日，合共17,429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2017年9月完成後交付予買家。

### 金寨明發商業廣場(G地塊)

金寨明發商業廣場位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。該項目乃設計為綜合住宅及商用項目。

該項目地盤面積約為105,504平方米，總建築面積合共約為355,831平方米。

於2016年12月31日，已就合共99,145平方米的總建築面積獲授完成證書。

於2016年12月31日，合共218,763平方米的總建築面積已預售但尚未交付，且該等物業將於2017年9月完成後交付予買家。

### 天津濱海明發商業廣場

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。該項目乃設計為綜合商用項目。

該項目地盤面積約為209,048平方米，總建築面積合共約為418,096平方米。

於2016年12月31日，合共27,788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2021年12月完成後交付予買家。

### 南京明發財富中心

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。該項目乃設計為綜合商用及辦公室綜合體。

該項目地盤面積約為56,694平方米，總建築面積合共約為283,470平方米。預期該項目將於2019年12月完成。

### 南京榮里

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。該項目乃設計為綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為132,937平方米，總建築面積合共約為255,552平方米。

於2016年12月31日，合共73,348平方米的總建築面積已預售但尚未交付，且該等單位將於2019年12月完成後交付予買家。

### 南京夢幻家

南京夢幻家位於江蘇省南京市雨花經濟技術開發區。該項目乃設計為綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為58,914平方米，總建築面積合共約為154,394平方米。預期該項目將於2018年7月完成。

於2016年12月31日，合共46,611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2018年7月完成後交付予買家。

### 烏江明發江灣新城(第一期及第二期)

烏江明發江灣新城位於安徽省和縣烏江鎮四聯村。該項目乃設計為綜合住宅及商用項目。

該項目地盤面積約為787,856平方米，總建築面積合共約為2,105,387平方米。預期第一期及第二期將分別於2019年12月及2021年12月完成。

於2016年12月31日，合共420,008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2019年12月完成後交付予買家。

### 泉州明發華昌城

泉州明發華昌城位於福建省南安市官橋鎮內厝村。該項目乃設計為綜合住宅及商用項目。

該項目地盤面積約為276,120平方米，總建築面積合共約為787,220平方米。

於2016年12月31日，合共23,305平方米的總建築面積已預售但尚未交付，且該等單位將於2021年12月完成後交付予買家。

### 廣安明發商業廣場

廣安明發商業廣場位於四川省廣安中橋組團。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約76,153平方米，總建築面積合共約為382,692平方米。

## 管理層討論及分析

於2016年12月31日，合共38,829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2020年12月完成後交付予買家。

### 鎮江明發新錦苑城

鎮江明發新錦苑城位於江蘇省丹陽市丹北鎮新路東。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約14,287平方米，總建築面積合共約為27,347平方米。

於2016年12月31日，合共3,747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2018年1月完成後交付予買家。

### 深圳明發光明軒

深圳明發光明軒位於深圳光明新區寮玉律片區。該項目乃設計為綜合商用綜合體。

該項目地盤面積約4,109平方米，總建築面積合共約為12,320平方米。該項目將於2018年12月完成。

### 南京明發悅景園

南京明發悅景園位於浦口區沿山大道以南、南工大東側。該項目乃設計為綜合商用綜合體。

該項目地盤面積約31,455平方米，總建築面積合共約為89,947平方米。

於2016年12月31日，合共16,037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2018年10月完成後交付予買家。

### 金寨明發城市廣場(D、E及F地塊)

金寨明發城市廣場位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約266,291平方米，總建築面積合共約為592,527平方米。預期D地塊將於2017年12月完成，而E及F地塊則預期於2018年6月完成。

### 山東淄博世界貿易中心

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。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約147,371平方米，總建築面積合共約為618,958平方米。

於2016年12月31日，合共80,143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2021年12月完成後交付予買家。

### 中澳城大廈

中澳城大廈位於福建省廈門市翔安區南。該項目乃設計為綜合商用綜合體。

該項目地盤面積約11,870平方米，總建築面積合共約為98,104平方米。預期該項目於2019年12月完成。

### 廈門明豐城

廈門明豐城位於福建省廈門市思明區嶺盾盾兜。該項目乃設計為綜合商用綜合體。

該項目地盤面積約19,190平方米，總建築面積合共約為122,373平方米。

於2016年12月31日，合共16,093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2018年7月完成後交付予買家。

### 瀋陽創意產業園

瀋陽創意產業園位於遼寧省瀋北新區道義開發區。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約154,024平方米，總建築面積合共約為462,072平方米。預期該項目將於2021年12月完成。

### 將於2017年完成的物業

下表為本集團預期將於2017年完成的物業。在完成後，此等物業可供本集團銷售／租賃的總建築面積將合共約為1,273,178平方米(包括於2016年12月31日已預售的物業)。

物業名稱	預期完成日期	用途	可供銷售／ 租賃的 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 的物業權益 百分比
泰州明發城市綜合體	2017年6月	住宅	78,662	100%
無錫明發國際新城	2017年6月	住宅／商用	67,104	100%
南京明發雲庭	2017年9月	住宅／商用	80,437	40%
南京明發新城金融大廈	2017年12月	辦公室／商用	178,037	100%
鎮江錦繡銀山	2017年1月	住宅／商用／酒店	74,293	100%
南京明發香山郡	2017年5月	住宅	244,877	100%
南京榮里	2017年12月	住宅	108,382	51%
揚州明發江灣城	2017年3月	住宅／商用	37,834	100%
金寨明發商業廣場	2017年12月	住宅／商用	372,941	100%
南京明發珠江國際	2017年9月	住宅／商用	30,611	100%
<b>總計</b>			<b>1,273,178</b>	

## 管理層討論及分析

### 收購框架協議

2016年12月31日，本集團與多個中國地方政府機關就不同城市及地點的多個城市重建及重新發展計劃進行接觸以後，本集團與多個地方政府機關已訂立11項未完成諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。所有諒解備忘錄於2014年或之前已簽訂。該等諒解備忘錄並無法律約束力，故概不保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。反之，該等諒解備忘錄僅詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據中國相關規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得有關土地的土地使用權。即使如此，本公司認為此舉可以讓本集團有機會與相關中國政府機關建立更緊密的戰略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (附註)	
				面積 (平方米)	
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	
南京軟件谷科技城項目	江蘇省南京市	2012年12月6日	106,667	373,335	(6)
安徽和縣明發烏江新城	安徽省 馬鞍山市	2013年4月28日	2,000,010	7,000,035	(7)
金寨明發城市廣場	安徽省金寨市	2014年12月17日	666,670	1,333,340	(8)
<b>總計</b>			<b>8,152,837</b>	<b>20,979,610</b>	

附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購三幅土地。該等土地分別位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購一幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購兩幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及約306,110平方米。
- (4) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購五幅土地。該等土地的其中一幅位於馬廠中溝西側及環港大道南側，另一幅位於泰州環港大道南側及刁東中溝東側。總土地面積及總建築面積分別約為529,526平方米及約832,637平方米。
- (5) 根據2011年9月23日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購兩幅土地。該土地位於遼寧省於洪區關家村造化街。總土地面積及總建築面積分別約為235,526.47平方米及約423,947.63平方米。
- (6) 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購一幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西側。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。
- (7) 根據2013年4月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購47幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為1,401,143平方米及約3,770,826.5平方米。
- (8) 根據2014年12月17日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購10幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為482,936.7平方米及約1,063,578.6平方米。

## 前景

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

於2017年，本集團擬繼續採取一貫審慎的購地策略，進一步補充優質地塊。2015年至2016年，本集團的土地儲備有所增長，增加19.0%至總建築面積18.2百萬平方米，預期此數量足以應付未來六至七年之增長。此外，有賴「大江北」策略，南京及烏江房地產市場在2016年經歷最興旺的一年，本集團於該等地區的表現尤其突出。展望未來，本集團繼續專注抓緊市場與政府政策所帶動的良機，順勢而行，優化物業項目的地區佈局。

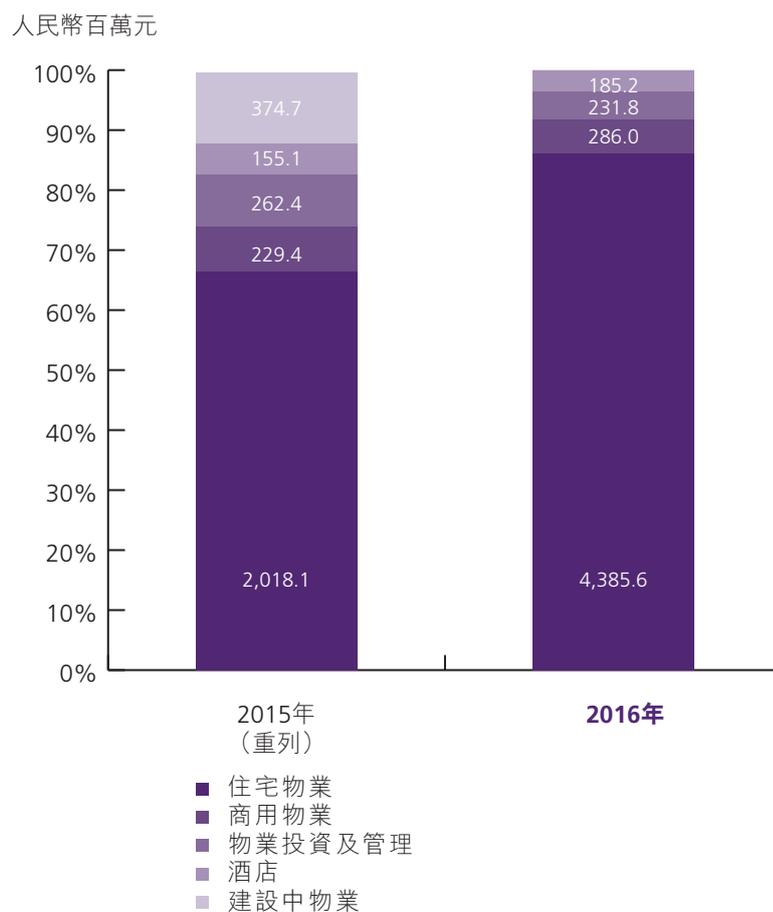
## 管理層討論及分析

### 財務審閱與分析

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

截至12月31日止年度	商用物業 (人民幣百萬元)	住宅物業 (人民幣百萬元)	物業投資 及管理收入 (人民幣百萬元)	酒店 (人民幣百萬元)	物業建設 (人民幣百萬元)	其他 (人民幣百萬元)	總計 (人民幣百萬元)	總收入 增加/(減少) 百分比
2016年	286.0	4,385.6	231.8	185.2	—	1.1	5,089.7	67.4%
2015年(重列)	229.4	2,018.1	262.4	155.1	374.7	—	3,039.7	(19.9%)

### 按分部劃分收入



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

物業投資及管理收入分部減少11.7%。

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

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

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

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

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

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

於2016年，本集團計入銷售成本的平均物業成本約為每平方米人民幣5,273.3元，較2015年增加8.0%(2015年：計入銷售成本的平均物業成本約為每平方米人民幣4,880.9元(重列))。物業成本增加主要乃由於在2016年交付的北京物業的土地成本較高所致。

投資物業的公允值收益減少45.1%至約人民幣2.952億元(2015年：約人民幣5.372億元)。投資物業公允值收益減少主要乃由於在2016年分類為投資物業的新物業減少所致。

其他收入淨額及其他收益及虧損由2015年約人民幣1.223億元增加188.1%至2016年約人民幣3.523億元。其他虧損增加乃由於人民幣於2016年貶值導致額外滙兌虧損及融資擔保合約虧損新撥備所致。

本集團於2016年的銷售及市場推廣費用約人民幣2.656億元，較2015年增加62.8%(2015年：約人民幣1.631億元)。增加主要乃由於銷售由2015年的人民幣30億元增加至2016年的人民幣51億元導致銷售佣金增加所致。

本集團於2016年的一般及行政開支約為人民幣6.701億元，較2015年增加31.8%(2015年：約為人民幣5.084億元)。增加主要乃由於檢驗的額外專業費用及員工人數增加而導致薪金增加所致。

所有融資成本已於2016年資本化。

## 管理層討論及分析

### 資本架構

於2016年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物(不包括受限制現金)合共約人民幣22.901億元(2015年12月31日：約人民幣19.151億元)。本集團的受限制現金約為人民幣13.829億元(2015年12月31日：約人民幣30.763億元)。本集團應於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣91.487億元及人民幣34.402億元(2015年12月31日：分別約人民幣96.594億元及人民幣54.885億元)。本集團於2016年12月31日的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

總利息開支包括已資本化利息開支合計約人民幣10.306億元(2015年12月31日：約人民幣10.799億元)。此外，金額約人民幣10.306億元的利息(2015年12月31日：約人民幣10.799億元)於2016年資本化。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於及截至12月31日止年度	
	2016年	2015年 (重列)
毛利率	22.5%	29.2%
經營利潤率	3.0%	20.8%
淨利率	23.1%	11.8%
流動比率	1.08	1.17
總負債與總資產比率	78.2%	75.8%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	101.2%	132.0%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	5.6%	10.6%
資本負債比率*	40.2%	44.7%

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

### 資產抵押

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

### 資本承擔

於2016年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣89.295億元(2015年12月31日：約人民幣55.987億元)，主要為物業發展的資本承擔。預期本集團將以內部產生的資金及資源撥付該等承擔。

### 擔保及或然負債

於2016年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣50.931億元(2015年12月31日：約人民幣42.451億元)，主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出按揭貸款而作出的擔保。該等擔保將於本集團向買家完成轉移物業所有權後解除。

### 外匯風險

於2016年12月31日，本集團存置的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)包括人民幣、港元及美元，比例分別為91.3%、0.4%及8.3%(2015年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額92.0%、1.2%及6.8%)。本集團的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元、美元及新台幣計值，比例分別為61.6%、9.4%、28.5%及0.5%(2015年12月31日：人民幣、港元、美元及新台幣分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額63.1%、19.0%、17.2%及0.7%)。

由於本集團2016年的銷售額、採購額、銀行借款及其他借款主要以人民幣、港元及美元計算，並預期本集團進行的大部分未來發展及交易將以人民幣或港元或美元撥付及進行，本集團會於需要時將港元及美元銀行結餘兌換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。由於對沖成本與相應的風險相若，本集團於2016年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險。

### 利率風險

於2016年12月31日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣、港元及美元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該等貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

### 融資及庫務政策

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

### 信貸政策

本集團已制定政策確保將物業銷售予具有適當財務實力及支付適當比例首期付款的買家。信貸通常授予具有足夠財務實力的主要租戶。本集團亦設立其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。其他應收款項主要

## 管理層討論及分析

包括向政府機構支付的物業發展按金(該等款項將於發展項目完工後收回)，以及為業務合作而墊付予業務夥伴的款項。本集團密切監控該等按金及墊款，以確保在面臨任何違約風險時採取行動收回該等結餘。

### 人力資源

於2016年12月31日，本集團僱用合計2,459名員工(2015年12月31日：2,361名員工)。員工人數增加主要乃由於就新項目公司招聘更多僱員所致。於2016年，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣3.063億元(2015年：約人民幣2.328億元)。增加乃由於員工數目增加及年度薪金調整所致。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃、培訓及懷孕保險計劃。

本公司注重人才資本並渴望通過培訓及定期表現審核以提高員工的專業性及競爭能力。本集團為僱員提供各種培訓機會，包括為會計團隊提供之培訓以及就最新集團報告要求及準則進行之其他培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條文聘用。本集團一般每年對其僱員進行薪酬方案及績效評估一次，而有關評估的結果將應用於年度薪酬評核，以考慮是否發放年度花紅及作升遷評估。本集團亦研究其薪酬方案及將之與其同業及競爭對手的薪酬方案比較，並於有必要時作出調整，以維持其於勞動力市場的競爭能力。

### 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2016年，本集團向上述強積金計劃及退休福利計劃作出的供款約達人民幣2,660萬元(2015年：約人民幣2,330萬元)。

### 股息政策

一般而言，本公司每半年於董事會批准中期業績及年度業績時宣派或建議宣派股息。宣派股息將視多項因素而定，包括我們的盈利及財務狀況、營運要求、資本要求、資金效率及董事會視為相關的其他條件而定，並須獲本公司股東批准。無法保證將於任何年度宣派或派付任何股息款額。

## 企業管治常規

董事認同，為達致向本公司股東（「股東」）整體有效的問責性，在本集團管理架構及內部監控程序引進良好的企業管治元素非常重要。董事會一直努力貫徹良好企業管治，並採用健全企業管治常規。於回顧年度內，本公司已達致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。在向全體董事作出特定查詢後，全體董事已確認，彼等於回顧年度已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的標準守則列載的規定準則。

## 董事會

於財政年度末直至本報告日期，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

劉建漢先生

朱健宏先生（於2016年11月1日委任）

林家禮先生（於2018年9月1日委任）

屈文洲先生（於2018年8月31日辭任）

戴亦一先生（於2018年9月1日辭任）

黃天祐博士（太平紳士）（於2018年9月1日委任及於2019年3月6日退任）

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の職務。

## 企業管治報告

於回顧年度內，董事會舉行合計七次董事會議。各董事的個別出席情況如下：

董事姓名	董事任期內會議	
	會議出席次數	舉行的次數
黃煥明先生	6	7
黃慶祝先生	4	7
黃連春先生	4	7
黃麗水先生	3	7
劉建漢先生	6	7
朱健宏先生 (於2016年11月1日委任)	2	2
屈文洲先生 (於2018年8月31日辭任)	6	7
戴亦一先生 (於2018年9月1日辭任)	6	7

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

於回顧年度，本公司有四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」），即戴亦一先生（於2018年9月1日辭任）、屈文洲先生（於2018年8月31日辭任）、劉建漢先生及朱健宏先生（於2016年11月1日委任），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。

## 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。

於回顧年度，提名委員會主席為戴亦一先生(2018年9月1日辭任)。其他成員為屈文洲先生(2018年8月31日辭任)、劉建漢先生及朱健宏先生(2018年11月1日委任)。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	會議出席次數	董事任期內會議舉行的次數
戴亦一先生(提名委員會主席及於2018年9月1日辭任)	2	2
屈文洲先生(於2018年8月31日辭任)	2	2
劉建漢先生	2	2
朱健宏先生(於2016年11月1日委任)	0	0

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連春先生及黃麗水先生為執行董事及戴亦一先生(2018年9月1日辭任)及屈文洲先生(2018年8月31日辭任)為獨立非執行董事；及
- (d) 審閱及評估朱健宏先生出任獨立非執行董事兼本公司提名委員會成員(2018年11月1日生效)的獨立性及委任。

## 企業管治報告

### 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。董事會自2013年8月26日起已採納提名委員會職權範圍所載董事會多元化政策。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。根據董事會多元化政策，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。董事會的各成員擁有不同技能及知識，包括物業發展、建築及樓宇建設管理、發展策略及營銷管理、財務管理、採購管理、行政及業務管理、物業及酒店管理、投資發展、法律及人力資源管理等。董事會在年齡、職銜、服務年期、技能及知識方面極具多元性。

### 董事及高級管理層酬金

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，並在有需要索取專業建議。

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、付出時間及董事職責、於本集團的聘用條件及是否需要按表現釐定薪酬。

根據上市規則附錄十六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。

於回顧年度，薪酬委員會主席為屈文洲先生（2018年8月31日辭任）。其他成員為戴亦一先生（2018年9月1日辭任）、劉建漢先生及朱健宏先生（2018年11月1日委任）。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兩次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	會議出席次數	董事任期內會議舉行的次數
屈文洲先生(薪酬委員會主席及於2018年8月31日辭任)	2	2
戴亦一先生(於2018年9月1日委任)	2	2
劉建漢先生	2	2
朱健宏先生(於2016年11月1日委任)	0	0

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) 審閱朱健宏先生出任獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會及提名委員會成員(於2016年11月1日生效)的委任及薪酬待遇。

## 企業管治報告

### 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。

於回顧年度，審核委員會主席為屈文洲先生(於2018年8月31日辭任)。其他成員為戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)及劉建漢先生。所有成員皆為獨立非執行董事。

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	董事任期內會議	
	會議出席次數	舉行的次數
屈文洲先生(審核委員會主席及於2018年8月31日辭任)	2	2
戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)	2	2
劉建漢先生	2	2

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) 檢討外部獨立核數師的表現；
- (b) 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；及
- (c) 檢討本公司核數師提出的事宜；及
- (d) 委任獨立第三方調查有關事宜。

### 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。

本公司不時鼓勵全體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，全體董事於回顧年度內已接受若干培訓。彼等於2016年的培訓記錄概述如下：

董事姓名	培訓／發展類別*
<b>執行董事</b>	
黃煥明先生	A, B
黃慶祝先生	A, B
黃連春先生	A, B
黃麗水先生	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
屈文洲先生 (於2018年8月31日辭任)	A, B
戴亦一先生 (於2018年9月1日辭任)	A, B
劉建漢先生	A, B
朱健宏先生 (於2016年11月1日委任)	入職培訓

\* 「A」字指審閱公司業務更新情況、公司消息及報告以及行業更新資訊等活動。「B」字指閱讀法律、規則及法規、會計準則、報章及行業期刊的更新資訊等活動。

## 企業管治報告

### 高級管理人員的薪酬

於截至2016年及2015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	
	2016年	2015年
<b>薪酬範圍</b>		
500,001港元至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

### 核數師酬金

於2016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480萬元。

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。

董事會已於2018年12月委任內控顧問以檢討本集團的內控制度及程序。檢討範圍已由審核委員會審閱及批准。就已識別的主要內控不足之處而言，本集團已執行相應的補救措施，並已由內控顧問審查。本公司認為目前的風險管理及內控系統為合適。有關內控檢討的詳情請參閱本公司日期為2019年4月30日的公告。

## 股東權利

### 通訊渠道

本公司於本公司網站(<http://www.ming-fa.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：

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@mingfagroup.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

於回顧年度內概無舉行股東大會。

### 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(現時為Vistra (Cayman) Limited辦事處地址，即P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, 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查明未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

## 企業管治報告

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://www.ming-fa.com>)及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://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

2019年6月28日

# 董事及高級管理人員之履歷

## 董事

### 執行董事

**黃煥明先生**，56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弟。

**黃慶祝先生**，48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。他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。

**黃連春先生**，46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。

## 董事及高級管理人員之履歷

**黃麗水先生**，62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

**劉建漢先生**，51歲，於2013年3月19日獲任為獨立非執行董事。劉建漢先生為香港執業律師。劉建漢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。

劉建漢先生為昌利(控股)有限公司(股份代號：8098)之執行董事，並曾於2005年5月31日至2019年1月1日擔任利時集團(控股)有限公司(股份代號：526)之非執行董事。上述公司均於聯交所上市。

劉建漢先生於1996年6月11日至2003年12月11日期間為福海集團有限公司(「福海」)的獨立非執行董事，於2000年8月15日至2003年12月5日期間為凱暉國際實業有限公司(「凱暉」)的獨立非執行董事，及於2001年4月1日至2004年4月23日期間為I-China Holdings Limited(「ICL」)的獨立非執行董事。於劉建漢先生擔任董事當時，福海、凱暉及ICL均為於聯交所上市的公司。福海於香港註冊成立，其主要業務為物業投資。福海於2003年受香港高等法院的清盤呈請所規限，並委任臨時清盤人。福海於2003年12月11日成功完成債務重組，而上述清盤呈請及臨時清盤人於同日解除。凱暉於開曼群島註冊成立，其主要業務為物業投資及冷藏倉庫。凱暉於2001年受香港高等法院之清盤呈請所規限，並委任臨時清盤人。凱暉於2003年12月5日成功完成重組，而上述清盤呈請及臨時清盤人相應解除。ICL於百慕達註冊成立，其主要業務為投資控股。ICL於2002年受香港高等法院之清盤呈請所規限，並委任臨時清盤人。ICL於2004年4月23日成功完成重組，而上述之清盤呈請及臨時清盤人已相應解除。劉建漢先生已確認，福海、凱暉及ICL清盤呈請並非其錯誤行動所致。

**朱健宏先生**，54歲，於2016年11月1日獲委任為獨立非執行董事。朱健宏先生為香港會計師公會資深執業會員、特許公認會計師公會資深會員、香港特許秘書公會(前稱香港公司秘書公會)及英國特許秘書及行政人員公會會員。朱健宏先生於1998年12月畢業於香港大學，獲頒授工商管理碩士學位。

自2008年12月起，朱健宏先生一直擔任中民控股有限公司(股份代號：0681，一間主要在中國從事天然氣及液化石油氣之銷售及分銷，並於聯交所主板上市的公司)的執行董事，負責投資者關係、財務管理及合規事宜。

自2015年8月19日至2017年3月1日期間，朱健宏先生獲委任為保發集團國際控股有限公司(股份代號：3326，一間於聯交所主板上市的公司)的非執行董事。

朱健宏先生現時或曾擔任下列於聯交所主板或聯交所創業板(GEM)上市的公司之獨立非執行董事：

- 自2007年4月起於天利控股集團有限公司(前稱宇陽控股(集團)有限公司)(股份代號：0117)
- 自2009年5月起於華昱高速集團有限公司(股份代號：1823)
- 自2010年2月起於飛克國際控股有限公司(股份代號：1998)
- 自2011年10月起於中國首控集團有限公司(前稱中國車輛零部件科技控股有限公司)(股份代號：1269)
- 自2012年3月起於超人智能有限公司(前稱航空互聯集團有限公司)(股份代號：8176)
- 自2015年9月起於麥迪森控股集團有限公司(前稱麥迪森酒業控股有限公司)(股份代號：8057)
- 自2015年6月26日起至2015年9月11日於國農控股有限公司(股份代號：1236)
- 自2017年3月8日至2017年9月27日於保德國際發展企業有限公司(前稱德祥企業集團有限公司)(股份代號：372)
- 自2017年6月22日至12月15日於中國輝山乳業控股有限公司(股份代號：6863)
- 自2013年4月30日至2017年12月27日於電訊首科控股有限公司(股份代號：8145)

**林家禮博士**，59歲，於2018年9月1日獲委任為獨立非執行董事。林博士，現為香港數碼港管理有限公司主席、麥格理基礎設施及有形資產亞洲之香港及東盟區非執行主席兼首席顧問、香港特別行政區政府創新、科技及再工業化委員會委員、香港城市大學顧問委員會成員及民政事務總署大廈管理糾紛顧問小組召集人、聯合國亞洲及太平洋經濟社會公署ESBN執行委員會主席及其銀行及金融業專案組主席、太平洋地區經濟理事會(PBEC)副主席、香港貿易發展局一帶一路委員會委員及其數字絲路工作組召集人、麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會成員、香港天使投資脈絡(HKBAN)榮譽顧問、澳洲管理會計師公會亞太區榮譽主席、香港玉山科技協會理事長、香港

## 董事及高級管理人員之履歷

— 東盟經濟合作基金會會長、香港房地產協會副會長、亞太區房地產協會特別顧問、香港中華總商會會董、香港及澳門澳洲商會會董、香港 — 越南商會創會會董兼名譽司庫、香港 — 緬甸商會副主席、香港 — 韓國商會創會會員及香港泰國商會會員。

林博士擁有超過30年在跨國企業之國際管理經驗，具備豐富的在上市公司、策略顧問、投資銀行、直接投資及基金管理方面的經驗，也在電訊媒體高科技、消費市場／農業／醫療、基建／地產、能源／資源及金融服務行業裡的領先企業擔任了董事或總裁、首席營運官及總經理等高管職務。

林博士持有加拿大渥太華大學之科學及數學學士、系統科學碩士及工商管理碩士學位、加拿大加爾頓大學之公共行政研究院文憑、英國曼徹斯特城市大學之香港及英國法律深造文憑及法律榮譽學士學位、英國胡佛漢頓大學之法律碩士學位、香港城市大學之法學專業證書、香港中文大學專業進修學院(CUSCS)專業會計證書、香港大學之公共行政碩士及哲學博士學位。林博士乃香港高等法院律師(前大律師)、CEDR認可調解員、香港仲裁司學會、香港董事學會、公共機構會計師公會、財務會計師公會及澳洲管理會計師公會(CMA)之資深會員，澳洲會計師公會(CPA)及香港設施管理學會榮譽資深會員及香港大學專業進修學院榮譽院士。

林博士現擔任資本策略地產有限公司(股份代號：497)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、黃河實業有限公司(股份代號：318)、美亞娛樂資訊集團有限公司(股份代號：391)、易生活控股有限公司(股份代號：223)、海通證券股份有限公司(股份代號：6837，亦於上海證券交易所上市，股份代號：600837)、華融投資股份有限公司(股份代號：2277)、杭品生活科技股份有限公司(前稱：華隆金控有限公司，股份代號：1682)、凱知樂國際控股有限公司(股份代號：2122)、新昌集團控股有限公司(股份代號：404)、明發集團(國際)有限公司(股份代號：846)及奧柏中國集團有限公司(股份代號：8148)之獨立非執行董事；並為新華滙富金融控股有限公司(股份代號：188)、中國天然氣集團有限公司(股份代號：931)、國藝娛樂文化集團有限公司(股份代號：8228)、中國山東高速金融集團有限公司(股份代號：412)、天大藥業有限公司(股份代號：455)及綠領控股集團有限公司(股份代號：61)之非執行董事，而上述各公司之股份均於聯交所上市。

林博士現為China Real Estate Grp Ltd.(前稱：Asia-Pacific Strategic Investments Limited，股份代號：5RA)、Top Global Limited(股份代號：BHO)、JCG Investment Holdings Ltd.(前稱：China Medical (International) Group Limited，股份代號：VFP)及Thomson Medical Group Limited(股份代號：A50)之獨立非執行董事，以及Singapore eDevelopment Limited(股份代號：40V)之非執行董事，而上述各公司之股份均於新加坡證券交易所上市。林博士亦為多倫多證券交易所上市公司Sunwah International Limited(股份代號：SWH)之獨立董事；澳洲證券交易所上市公司 AustChina Holdings Limited(股份代號：AUH)之獨立非執行董事；以及倫敦證券交易所上市公司 Adamas Finance Asia Limited(股份代號：ADAM)之非執行董事；以及馬來西亞交易所(Bursa Malaysia)上市TMC生命科學(股份代號：0101)之獨立非執行董事。

林博士於獲委任為董事前三年內，彼自2017年9月13日至2017年12月11日為羅馬集團有限公司之非執行董事；自2017年9月15日至2018年7月23日為西安海天天實業股份有限公司(前稱西安海天天線控股股份有限公司)及自2010年5月11日至2016年1月28日為意馬國際控股有限公司之獨立非執行董事，上述所有公司均為聯交所上市的公司；及自2002年6月26日至2018年4月25日為杰俐有限公司(新加坡交易所上市的公司)之獨立非執行董事；及自2007年10月25日至2018年2月28日為Vietnam Equity Holding(斯圖加特證券交易所上市的公司)之獨立非執行董事。

### 高級管理層

**潘永存先生**，53歲，首席財務官、公司秘書及本公司於香港的兩名授權代表之一。潘先生負責監管本集團的財務、財政、會計、投資者關係及公司秘書職能。彼於2008年5月2日加盟本集團及於2008年9月12日獲委任為本公司的公司秘書。潘先生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。

潘先生確認，彼於2016年已進行不少於15小時的相關專業培訓，且於年度回顧年度內，彼已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的要求。

**郝晉女士**，41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。她於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。

# 董事會報告

董事謹此提呈本集團截至2016年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

## 業務資料

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。

本集團截至2016年12月31日止年度的業務回顧及有關本集團未來發展的討論，載於本年報「主席報告書」及「管理層討論及分析」各節。

本公司重視全體僱員、客戶、供應商、投資者及政府機關等持份者，他們是本集團長遠發展及成功的關鍵元素。我們為僱員提供職業發展及培訓，並積極與各部門主管溝通。我們確保主動的企業溝通及匯報策略，透過公告、期刊報告、市場推廣活動及投資者關係活動分享本集團的表現、發展及計劃。我們對所有持份者的查詢作出及時回應，與他們維持長期的關係及合作。

## 財務資料

本集團截至2016年12月31日止年度的表現乃以本年報「財務資料概要」所載主要財務表現指標作出分析，作為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。該概要並不構成綜合財務報表的一部分。

本集團可能面對的潛在風險及不確定因素以及本集團的風險管理，會於本年報「管理層討論及分析」一節中討論並載於綜合財務報表附註4。

## 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6。

## 合規情況

本公司重視遵守相關法律及法規，此對其業務及所有商業活動而言影響深遠，有關法律及法規包括(但不限於)香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》、《證券及期貨條例》及如《僱傭條例》、《最低工資條例》、《強制性公積金計劃條例》及《公司條例》等香港勞工法例，亦有遵守如《合同法》、《公司法》、《勞動法》、《物權法》、《環境保護法》、外匯管理等中國法律。本公司多年來緊貼法律新知，及時推動並教育履行職務的全體僱員認識相關法律及法規的適用知識。透過各部門主管間的培訓及有效溝通，本公司致力確保持續合規。

本集團致力環保，堅信可持續發展是業務與社會長期增長的關鍵。於回顧年度，本集團教育全體僱員在營運業務中注重環保的習慣，在建築工地及其辦公室中推動節能減排措施，包括減少建築廢料、減少消耗天然資源、設置隔音屏障、回收、處理建築廢料後運往及棄置在由主管康樂設施、環境及衛生的市政機關提供的地點。本集團將竭力保護環境，尋求進一步深化可持續發展。

於回顧年度，概無相關規則及法規的重大不合規事件，亦無任何重大環境事件的報告。

## 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7及附註8。

## 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22。

## 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42。

## 可供分派儲備

於2016年12月31日，本公司並無可供分派儲備(2015年：無)。

## 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2016年12月31日止年度的業績載於本年報的綜合利潤表。

董事會並不建議派付截至2016年12月31日止年度之末期股息。

## 董事

截至2016年12月31日止年度的在任董事如下：

### 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

劉建漢先生

朱健宏先生(於2016年11月1日委任)

屈文洲先生(於2018年8月31日辭任)

戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)

## 董事會報告

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事的獨立性年度確認，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

### 董事的服務合約

各執行董事與本公司已訂立為期三年的服務協議，直至任何一方向另一方發出不少於三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。

各獨立非執行董事與本公司已訂立為期三年的服務協議，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三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於本集團的經驗、資格、職責、責任、本集團的表現及業績以及現行市況後批准。截至2016年12月31日止年度，薪酬(包括董事袍金)約為人民幣390萬元。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註33。

### 獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定各董事、核數師或其他本公司主要人員有權以本公司資產彌償對彼作為董事、核數師或其他本公司主要人員獲判勝訴或獲判無罪的任何民事或刑事法律程序中進行辯護所產生或蒙受的所有虧損或負債。

## 董事及最高級行政人員於證券的權益及淡倉

於2016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2016年12月31日，董事或本公司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十所載的標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉如下：

### 本公司：

董事姓名	權益性質	普通股總數 <sup>(附註1)</sup>	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 <sup>(附註2)</sup>	5,086,500,000股(L)	83.47%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (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5,086,500,000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 <sup>(附註1)</sup>	6,050股	55.00%
黃慶祝先生	受控制公司的權益 <sup>(附註2)</sup>	1,650股	15.00%
黃連春先生	受控制公司的權益 <sup>(附註3)</sup>	1,650股	15.00%
黃麗水先生	受控制公司的權益 <sup>(附註4)</sup>	1,650股	15.00%

## 董事會報告

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2016年12月31日，本公司董事或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

除本年報「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。

### 董事的重大安排或合約權益

除本年報「關連方及關連交易」一節所披露者外，於回顧年度末或任何時間，本公司、其任何附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何對本公司業務而言屬重大且董事擁有直接或間接權益的安排或合約。

### 管理合約

於回顧年度，並無訂立或存在任何與本公司業務全部或任何主要部分的管理及行政有關的合約。

### 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2016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2016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(董事或本公司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 <sup>(附註1)</sup>	佔本公司權益 概約百分比
銀誠有限公司	實益擁有人	5,086,500,000股	83.47%
陳碧華女士	配偶權益 <sup>(附註2, 3, 4)</sup>	5,100,000,000股(L)	83.70%
中國華融國際控股有限公司 (前稱華融(香港)國際控股 有限公司)	受控制公司的權益 <sup>(附註5)</sup>	1,602,948,000股(L)	26.31%
中國信達資產管理股份 有限公司	受控制公司的權益 <sup>(附註5)</sup>	1,602,948,000股(L)	26.31%
海通證券有限公司	受控制公司的權益 <sup>(附註6)</sup>	1,000,000,000股(L)	16.41%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 黃煥明先生持有本公司5,100,000,000股股份的長倉，包括：
  - (a) 13,500,000股股份由彼實益擁有；及
  - (b) 5,086,500,000股股份由銀誠有限公司持有，銀誠有限公司由黃煥明先生全資擁有的公司興盛集團有限公司擁有55%。因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為於該等本公司5,086,500,000股股份擁有權益。
- (3) 陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此根據證券及期貨條例被視為擁有與黃煥明先生擁有的該等股份。
- (4) 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1,602,948,000股股份(佔本公司已發行股本總數之約26.31%)根據於2014年12月簽立的股份押記質押予票據持有人；及(ii)以銀誠有限公司名義登記之合共100,000,000股股份(佔本公司已發行股本總數之約16.4%)根據於2016年12月簽署之融資協議質押予海通國際融資有限公司。

## 董事會報告

- (5) 中國華融國際控股有限公司(前稱華融(香港)國際控股有限公司)及中國信達資產管理股份有限公司被視為於該等1,602,948,000股股份中擁有權益，其中中國華融國際控股有限公司(前稱華融(香港)國際控股有限公司)作為貸款人根據銀誠有限公司以中國華融國際控股有限公司(前稱華融(香港)國際控股有限公司)為受益人於2015年12月簽立的修訂及重訂契據及股份押記持有權益。
- (6) 海通證券股份有限公司被視為於1,000,000,000股股份擁有權益，而海通國際證券有限公司根據銀誠有限公司以海通國際證券有限公司為受益人簽立的股份押記作為抵押代理為債券持有人持有該等股份，詳情於本公司日期為2016年12月15日的公告披露。海通國際證券有限公司由Haitong International (BVI) Limited全資擁有的公司海通國際財務有限公司全資擁有，而Haitong International (BVI) Limited則由Haitong International Securities Group Limited全資擁有。Haitong International Securities Group Limited則由Haitong International Holdings Limited擁有約61.00%權益，Haitong International Holdings Limited則由Haitong Securities Co., Limited全資擁有。

除上文所披露者外，於2016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任何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

截至2016年12月31日止，概無根據購股權計劃授出購股權。於2009年10月9日，本集團根據本公司全體股東之書面決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以激勵及長期鼓勵本集團僱員，挽留並吸引人才作持續營運及本集團進一步的業務發展。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2016年12月31日所佔已發行股本的百分比

600,000,000股股份(約佔已發行股本的9.84%)。

#### 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

本集團關連方交易的詳情載於本年報綜合財務報表附註41。本集團概無關連方交易構成上市規則第14A章下的關連交易。

### 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。

### 優先票據

本公司已發行優先票據的詳情載於綜合財務報表附註24。

## 董事會報告

### 2017年到期有擔保期票據

謹此提述本公司日期為2015年12月28日的公告(本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義)。於2015年12月28日，本公司連同擔保人與放款人訂立融資協議，據此，放款人同意根據融資協議條款向本公司提供總額最高為100,000,000美元的美元定期貸款融資。於2015年12月24日，為保證本公司及其他義務人履行(其中包括)融資協議及其他財務文件項下的責任，押記人以放款人為受益人訂立股份押記，據此，押記人將所持有的1,602,948,000股股份存置於託管證券賬戶並就不時的所有押記人權利、所有權及權益及所有相關權利以實益擁有人的身份透過首次固定費用的方式以放款人為受益人作出抵押。

由修訂生效日期起，貸款融資年利率為8%，於每個曆年按季度支付。貸款融資的最終到期日為修訂生效日期後24個月。協定為自修訂生效日期起生效，現有票據已轉化為融資協議項下本金總額為60,000,000美元的貸款。為免引起疑問，修訂生效日期可取得的融資為40,000,000美元。

根據融資協議的條款及條件，倘發生違約事件，放款人可通知本公司，宣佈融資協議項下尚未償還的貸款全部或部分本金額(連同應計利息及財務文件項下應計或尚未償還的其他款項)須立即到期並予以償還。融資協議條件項下的違約事件如下(其中包括)：

- (a) 押記人並無或不再持有及實益擁有本公司(每個類別)最少55%已發行股本(按實際基準及全面攤薄基準計算)；
- (b) 任何人士或一致行動人士(不包括押記人)(直接或間接)持有或實益擁有或收購本公司任何類別股份(不論按實際基準或全面攤薄基準計算)(合計及不論按實際基準或全面攤薄基準計算)不少於押記人實益擁有的本公司股份(有關類別)的合計股份百分比；
- (c) 興盛集團、朝達控股、華運及日新並無或不再(合計)持有及實益擁有押記人全部股權；
- (d) (i)興盛集團並無或不再持有及實益擁有押記人最少55%股權，(ii)朝達控股並無或不再持有及實益擁有押記人最少15%股權，(iii)華運並無或不再持有及實益擁有押記人最少15%股權或(iv)日新並無或不再持有及實益擁有押記人最少15%股權；
- (e) 黃煥明並無或不再持有及實益擁有興盛集團全部股權；
- (f) 黃慶祝並無或不再持有及實益擁有朝達控股全部股權；
- (g) 黃麗水並無或不再持有及實益擁有華運全部股權；
- (h) 黃連春並無或不再持有及實益擁有日新全部股權；或
- (i) 在黃煥明、黃慶祝、黃連春及黃麗水當中，任何兩位或以上並非或不再為本公司執行董事。

## 2019年到期有擔保債券

茲提述本公司日期為2016年12月15日的公告(本段的專用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義)。於2016年12月15日,本公司連同擔保人與配售代理訂立配售協議,據此,配售代理同意作為有關本公司發行債券及配售代理按私人配售基準配售債券的本公司獨家配售代理,惟須根據及遵守配售協議所載的條款及條件。配售代理應盡力配售及促使認購人認購及支付本金總額為60,000,000美元的債券。除非本公司先前已贖回或購買及註銷,否則債券將於2019年的利息支付日按本金額贖回。發行債券之所得款項淨額約58百萬美元將用於本集團一般企業用途。

於首個交割日期,押記人將以抵押代理(作為債券持有人的代理)為受益人訂立股份押記,據此,押記人(即本公司控股股東)將向抵押代理承諾,其將確保該1,000,000,000股股份於所有時間均佔本公司已發行股本總額不少於16.41%。

根據債券的條款,倘出現以下情況,則發生控制權變動事件:(a)押記人不再為本公司的控股股東;或(b)個人擔保人共同不再法定或實益擁有押記人不時已發行股本總數100%;任何債券持有人將有權按該債券持有人的選擇,要求本公司按債券本金額100%連同直至該提早贖回日期(不包括當日)之應計利息贖回彼等所有(而不僅部分)債券。

## 本公司及其附屬公司之證券交易詳情

### 明發中國投資有限公司

於2016年,明發集團(香港)有限公司進一步向明發中國投資有限公司的股本注資9,000萬美元。注資完成後,明發集團(香港)有限公司仍是持有明發中國投資有限公司的100%權益的唯一股權持有人。

### 明發集團揚州房地產開發有限公司

於2016年,明發集團揚州房地產開發有限公司削減股本,股本由1,629.3萬美元減少至1,100萬美元。

## 重大投資

除本年報「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2016年,本集團向中國多家慈善組織捐出合共約人民幣310萬元,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。

## 董事會報告

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

### 稅項

本集團稅項的詳情載於綜合財務報表附註34。

倘股東不確定購買、持有、出售、交易或行使有關股份的任何權利的稅務後果，應諮詢專家意見。

### 重大訴訟及仲裁

#### 有關陽澄湖項目的糾紛

於本報告日期，自本公司於2013年年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年至2013年年報及本公司2010年、2012年至2013年中報。

### 附屬公司重大收購或出售事項

於2016年4月27日，本集團以現金代價人民幣568,845,000元收購南京明發新城置業有限公司（「明發新城」）額外36%股權。於收購後，明發新城成為本集團的全資附屬公司。

於2016年8月3日，本集團完成以現金代價人民幣200,000,000元收購明發集團南京千秋葉水泥制品有限公司的100%股權。

除上文所披露者外，截至2016年12月31日止年度，本集團概無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

### 期後事項

#### (a) 優先票據及債券

- (i) 本金額為220,000,000美元息率為11%於2020年到期的債券（「2020年債券A」）  
於2017年5月18日，2020年債券A獲發行。
- (ii) 本金額為60,000,000美元息率為9%於2019年到期的債券（「2019年債券A」）  
於2017年5月，於2016年12月15日發行的2019年債券A的本金10,000,000美元獲贖回。
- (iii) 本金額為100,000,000美元息率為13.25%於2018年到期的優先票據（「2018年票據」）  
於2018年2月1日，於2013年2月1日發行的2018年票據獲贖回
- (iv) 本金額為200,000,000美元息率為15%於2020年到期的債券（「2020年債券B」）  
於2019年1月16日，2020年債券B獲發行。

- (v) 本金額為200,000,000美元息率為11%於2019年到期的債券(「2019年債券B」)  
2019年債券B於2018年1月17日獲發行，並於2019年1月16日贖回。

**(b) 收購附屬公司**

- (i) 於2017年4月6日，本集團完成收購中國實體馬鞍山天沐置業有限公司的100%股權及負債，現金代價約為人民幣112,500,000元。
- (ii) 於2017年8月2日，本集團完成收購中國實體馬鞍山天沐溫泉旅遊投資有限公司的100%股權及負債，現金代價約為人民幣67,500,000元。
- (iii) 於2018年8月7日，本集團完成收購中國實體南京昭富國際高爾夫會員俱樂部有限公司的50%股權，現金代價約為人民幣210,000,000元。

**(c) 出售附屬公司**

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

**核數師**

於2019年3月舉行的2015年股東週年大會上通過普通決議案後，立信德豪會計師事務所有限公司獲委任以填補本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所退任的空缺。

本年度的財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司(將於應屆股東週年大會結束時退任)審核。重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為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

2019年6月28日

# 獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

## 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)

### 有保留意見

吾等已審核第69至201頁所載明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合股權變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策)。

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

### 有保留意見的基礎

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

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

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

## 有保留意見(續)

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

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

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

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

## 強調事宜

吾等注意到列載管理層提供的過往年度調整詳情的綜合財務報表附註3。

## 關鍵審核事宜

關鍵審核事宜為根據吾等的專業判斷對吾等審核本期間綜合財務報表的審核最為重要的事宜。該等事宜在吾等對整體綜合財務報表進行審核處理，並就此形成吾等的意見，吾等並未就該等事宜另行提供意見。除「有保留意見的基礎」一節所述的事宜外，吾等已釐定下文所述事宜為將於報告傳達的關鍵審核事宜。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事宜(續)

#### 投資物業估值

(參閱綜合財務報表附註8)

基於獨立專業估值師所進行的估值，管理層估計，貴集團投資物業於2016年12月31日的公允值約為人民幣8,168,835,000元，記錄於綜合損益表截至該日止年度的公允值收益約人民幣295,157,000元。

貴集團投資物業的估值取決於若干需要重大管理層判斷的關鍵假設及估計。鑒於已使用的重大估計，估值本質上屬主觀，而此等估計的重大變動可能會導致投資物業估值出現重大變動。

投資物業估值的主要步驟包括：

- 評估所使用的方法的合適性及主要假設及估計的合理性；
- 檢查所使用的主要輸入數據的合適性及釐定公允值；
- 委聘核數師的專家協助吾等評估就估計投資物業公允值的估值採用的方法的合適性及假設和估計的合理性；及
- 評估管理層的專家及核數師的專家的技能、能力及客觀性。

#### 發展中物業及持有作銷售已完成物業的減值評估

(參閱綜合財務報表附註12及15)

貴集團發展中物業及持有作銷售已完成物業於2016年12月31日的總賬面值分別為人民幣11,471,804,000元及人民幣9,601,913,000元。貴集團發展中物業及持有作銷售已完成物業的可變現淨值的估計涉及重大判斷，並極為倚賴貴集團對市場售價及未來完成成本的估計。

吾等有關管理層對發展中物業及持有作銷售已完成物業的可變現淨值的評估的主要程序包括：

- 以抽樣方式評估管理層基於相關文件(例如已批准的發展項目成本預算及現有建造合約)估計的發展中物業未來完成成本的合理性；

## 關鍵審核事宜(續)

### 發展中物業及持有作銷售已完成物業的減值評估(續)

- 以抽樣方式評估管理層所使用的物業估計售價的合適性，將其與最近的成交價及發展項目鄰近地區可供比較物業的價格進行比較；及
- 評估釐定發展中物業及持有作銷售的已完成物業的可變現淨值的基礎的合適性，並評估管理層所使用的主要假設的合理性及一致性。

## 其他事宜

貴集團截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表由另一核數師審核，其已於2016年3月31日對該等報表表達免責意見。

## 年報其他資料

董事負責其他資料。其他資料包括 貴公司年報所包含的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等於其中的核數師報告。

吾等對於綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，而吾等亦無表達任何形式的保證結論。

就吾等對綜合財務報表的審核而言，吾等的責任為閱讀其他資料，並於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審核中所知悉者存在重大不一致或似乎屬重大錯誤陳述。倘根據吾等所進行的工作，吾等得出結論，認為此等其他資料存在重大錯誤陳述，吾等需報告該事實。吾等就此並無任何事宜報告。

## 董事於綜合財務報表的責任

董事負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實及公允的綜合財務報表，以及董事釐所為必要的內部監控，從而可編製並無重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤而導致)的綜合財務報表。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估本集團作為持續經營實體的能力，披露與持續經營有關的事宜及使用持續經營基準會計法，惟董事有意將 貴集團清盤或停止經營或除此之外並無現實上可行的其他替代方法則除外。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告程序。審核委員會提供就此協助董事履行此方面的責任。

### 核數師對審核綜合財務報表的責任

吾等的目標是就綜合財務報表整體是否並無重大錯誤陳述(不論是由於欺詐或錯誤導致)作出合理的保證,並發出載入吾等意見的核數師報告。本報告根據吾等的委聘條款僅向閣下(作為一個整體)作出,除此之外別無其他目的。吾等概不就本報告的內容對任何其他人負責或承擔任何責任。

合理保證為高水平的保證,但並非保證根據香港審計準則在進行的審核時會發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可能由欺詐或錯誤引起,而倘可合理預期其(不論個別或合計)會影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定,則被視為重大錯誤。

作為根據香港會計準則進行審核的一部份,吾等於審核過程中行使專業判斷及維持專業懷疑精神。吾等亦:

- 識別及評估綜合財務報表的重大錯誤陳述風險(不論是由於欺詐或錯誤導致),設計並執行反映該等風險的審核程序,並獲取足夠及適當的審核證據,作為吾等的意見的依據。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述或規避內部監控,因此未能發現欺詐所導致的重大錯誤陳述的風險高於因錯誤導致錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控,以設計適合於有關情況的審核程序,但並非為表達貴集團內部監控是否有效的意見而作出。
- 評估所使用的會計政策是否合適,以及董事所作出的會計估計受相關披露的合理性。
- 總結董事使用持續經營會計基準是否合適,以及根據所獲取的審核證據,是否存在可能對貴集團持續經營能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不確定性。倘吾等認為存在重大不確定性,吾等需在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露,或倘該等披露並不充分,則需修改吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期的審核證據作出。然而,未來事件或情況或會導致貴集團不再繼續為持續經營實體。
- 評估綜合財務報表的整體呈報、結構及內容(包括披露),以及綜合財務報表是否代表以達致公允呈報的方式進行的相關交易及事宜。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取足夠適當的審核憑證,以對綜合財務報表發表意見。吾等對集團審計的方針、監督及執行負責。吾等僅對吾等的審核意見負責。

吾等與審核委員會就(其中包括)審核的計劃範圍及時間以及重大審核結果(包括吾等於在審核過程中發現的內部監控的任何重大缺陷)進行溝通。

## 核數師對審核綜合財務報表的責任(續)

吾等亦已向審核委員會提供一份有關吾等一直遵守有關獨立性的相關道德要求的聲明，並向彼等知會或會合理地被認為對吾等的獨立性以及相關保護措施(倘適用)可能產生的所有關係及其他事宜。

在與董事溝通的事宜中，吾等確定對本期綜合財務報表審核最重要的事宜，因此為主要審核事項。吾等在核數師報告描述該等事宜，惟法律或法規不允許公開披露有關事宜或在極少數情況下吾等確定不應於吾等的報告中傳達該事宜，原因為傳達該事宜的不利後果將可合理預期超出有關傳達的公眾利益則除外。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

**Lee Ka Leung, Daniel**

執業證書編號 P01220

香港，2019年6月28日

# 綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
<b>收入</b>	6	<b>5,089,696</b>	3,039,665
銷售成本		<b>(3,942,243)</b>	(2,153,374)
<b>毛利</b>		<b>1,147,453</b>	886,291
投資物業的公允值收益	8	<b>295,157</b>	537,243
衍生金融工具的公允值收益	4(e)	—	2,432
其他收入及其他收益及虧損	30	<b>(352,261)</b>	(122,337)
銷售及市場推廣成本		<b>(265,556)</b>	(163,159)
一般及行政開支		<b>(670,142)</b>	(508,446)
<b>經營利潤</b>		<b>154,651</b>	632,024
融資收入	32	<b>125,083</b>	72,214
融資成本	32	—	—
融資收入 — 淨額	32	<b>125,083</b>	72,214
應佔下列公司業績			
— 聯營公司	13	<b>55,952</b>	39,787
— 合營企業	14	<b>488,961</b>	(1,142)
		<b>544,913</b>	38,645
<b>扣除所得稅前利潤</b>	31	<b>824,647</b>	742,883
所得稅抵免／(開支)	34	<b>349,510</b>	(383,317)
<b>年度利潤</b>		<b>1,174,157</b>	359,566
<b>應佔年度利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>1,169,435</b>	379,042
非控股權益		<b>4,722</b>	(19,476)
		<b>1,174,157</b>	359,566
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利(人民幣分)</b>	36		
— 基本		<b>19.2</b>	6.2
— 攤薄		<b>19.2</b>	6.2

# 綜合其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

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

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	1,784,249	1,381,426
投資物業	8	8,168,835	8,406,161
土地使用權	10	189,722	155,927
商譽	11	7,169	7,169
於聯營公司的投資	13	1,323,227	1,271,763
於合營企業的投資	14	1,948,223	1,451,101
遞延所得稅資產	26	304,823	418,335
可供出售金融資產	20	26,150	20,000
應收合營企業款項	17	264,254	246,275
其他應收款項	16	15,086	14,851
土地使用權預付款項或按金	9	2,848,526	2,828,957
		<b>16,880,264</b>	16,201,965
<b>流動資產</b>			
土地使用權	10	13,176,631	10,385,150
發展中物業	12	11,471,804	10,310,041
持有作銷售的已完成物業	15	9,601,913	6,470,029
庫存		44,582	15,069
貿易及其他應收賬款及預付款項	16	5,101,392	2,464,587
預繳所得稅		605,471	194,219
應收關連方、合營企業及聯營公司款項	17	152,874	322,793
應收非控股權益款項	18	196,572	274,838
可供出售金融資產	20	—	256,720
受限制現金	19	1,382,867	3,076,314
現金及現金等價物	19	2,290,138	1,915,148
		<b>44,024,244</b>	35,684,908
<b>資產總值</b>		<b>60,904,508</b>	51,886,873

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	27	10,765,939	8,796,429
來自客戶的預付款項		14,802,354	6,719,306
應付關連方、合營企業及聯營公司款項	28	4,152,014	2,278,611
應付非控股權益款項	18	668,680	554,479
應繳所得稅		1,120,994	2,416,943
借款	24	9,148,654	9,659,442
其他負債及費用撥備	29	65,089	65,797
		<b>40,723,724</b>	30,491,007
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>3,300,520</b>	5,193,901
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<b>20,180,784</b>	21,395,866
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助	23	1,611,659	1,450,553
借款	24	3,440,187	5,488,507
遞延所得稅負債	26	1,816,189	1,729,230
其他應付賬款	27	50,000	150,000
		<b>6,918,035</b>	8,818,290
<b>負債總額</b>			
		<b>47,641,759</b>	39,309,297
<b>資產淨值</b>			
		<b>13,262,749</b>	12,577,576

## 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	22	<b>536,281</b>	536,281
儲備		<b>11,906,236</b>	10,938,053
<b>非控股權益</b>	21	<b>12,442,517</b> <b>820,232</b>	11,474,334 1,103,242
<b>權益總額</b>		<b>13,262,749</b>	12,577,576

代表董事

黃煥明  
董事

黃連春  
董事

# 綜合權益變動表

截至2016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 人民幣千元 (附註22)	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	股份溢價 人民幣千元 (附註(b))	重估盈餘 人民幣千元 (附註(c))	權益持有人的 注資 人民幣千元 (附註(d))	法定儲備 人民幣千元 (附註(e))	其他儲備 人民幣千元 (附註(f))	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	536,281	146,601	631,266	258,943	209,196	125,509	—	(26,869)	9,202,443	11,083,370	625,822	11,709,192
<b>全面收益</b>												
年度利潤/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	379,042	379,042	(19,476)	359,566
其他全面收益												
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	10,687	—	10,687	—	10,687
年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	10,687	379,042	389,729	(19,476)	370,253
<b>與擁有人之交易</b>												
非控股權益向附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	450,800	450,800
於一家附屬公司擁有權益變動 但並無失去控制權	—	—	—	—	—	—	1,235	—	—	1,235	73,165	74,400
	—	—	—	—	—	—	1,235	—	—	1,235	523,965	525,200
出售一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,069)	(27,069)
於2015年12月31日的結餘(重列)	536,281	146,601	631,266	258,943	209,196	125,509	1,235	(16,182)	9,581,485	11,474,334	1,103,242	12,577,576
<b>於2015年12月31日結餘</b>												
先前報告	536,281	146,601	631,266	258,943	209,196	125,509	1,235	(16,182)	9,228,537	11,121,386	1,103,242	12,224,628
上年度調整(附註3)	—	—	—	—	—	—	—	—	352,948	352,948	—	352,948
重列	536,281	146,601	631,266	258,943	209,196	125,509	1,235	(16,182)	9,581,485	11,474,334	1,103,242	12,577,576
<b>全面收益</b>												
年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	1,169,435	1,169,435	4,722	1,174,157
其他全面收益												
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	7,132	—	7,132	—	7,132
年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	7,132	1,169,435	1,176,567	4,722	1,181,289
<b>與擁有人之交易</b>												
非控股權益向附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	72,729	72,729
於一家附屬公司擁有權益變動	—	—	—	—	—	—	(208,384)	—	—	(208,384)	(360,461)	(568,845)
	—	—	—	—	—	—	(208,384)	—	—	(208,384)	(287,732)	(496,116)
於2016年12月31日的結餘	536,281	146,601	631,266	258,943	209,196	125,509	(207,149)	(9,050)	10,750,920	12,442,517	820,232	13,262,749

## 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

附註：

- (a) 合併儲備指本公司於聯交所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) 股份溢價指以高於每股面值的價格發行股份的溢價。根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可供分派予本公司的股東，前提為於緊接建議分派股息的日期後，本公司可支付其於日常業務過程中到期的債項。
- (c) 本集團的重估增值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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 其他儲備指已付及應付代價的公允值與向非控股權益收購或出售的附屬公司擁有權（並無變動控制權）變動應佔淨資產的賬面值之間的差額。

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
<b>經營活動</b>			
年內所得稅前溢利		<b>824,647</b>	742,883
調整以下各項：			
利息收入		<b>(125,083)</b>	(72,214)
折舊		<b>82,375</b>	71,080
分佔聯營公司業績		<b>(55,952)</b>	(39,787)
分佔合營公司業績		<b>(488,961)</b>	1,142
土地使用權攤銷		<b>6,515</b>	6,618
投資物業公允值收益		<b>(295,157)</b>	(537,243)
衍生金融工具公允值收益		—	(2,432)
應收款項減值額外撥備		<b>1</b>	7,024
出售物業、廠房及設備所得淨收益		<b>716</b>	—
商譽減值		—	3
現金及借款的淨匯兌損失		<b>265,215</b>	208,632
出售附屬公司股權所得淨收益		—	(57,855)
收購成為全資附屬公司的合營企業額外權益所得淨收益		—	(7,744)
延遲交付物業額外撥備		<b>27,131</b>	—
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>		<b>241,447</b>	320,107
持作出售發展中及已竣工物業		<b>(3,524,605)</b>	(3,033,074)
土地使用權		<b>(2,601,861)</b>	(2,484,405)
與經營活動的受規限現金		<b>(7,790)</b>	5,690
庫存		<b>3,348</b>	—
貿易及其他應收款項及預付款項		<b>(1,329,115)</b>	(345,846)
貿易及其他應付款項		<b>2,408,441</b>	1,080,182
收取客戶預付所得款項		<b>8,083,048</b>	3,624,652
延遲交付物業撥備		<b>(27,839)</b>	—
<b>經營所得／(所用)淨現金</b>		<b>3,245,074</b>	(832,694)

## 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
已收利息		125,083	71,759
已付利息		(1,030,598)	(1,076,102)
已付所得稅		(1,157,195)	(158,523)
經營活動所得／(所用)的現金淨額		1,182,364	(1,995,560)
<b>投資活動</b>			
添置物業、廠房及設備以及投資物業		(309,304)	(402,357)
向關連方收取／(作出)的現金墊款淨額		4,895	(2,500)
向其他方收取／(作出)的現金墊款淨額		43,061	(1,068,220)
向非控股權益集團採用公司作出的現金墊款淨額		(1,228,976)	
聯營公司還款		165,489	230,327
向合營企業借貸		(18,444)	(38,186)
銷售投資物業及物業、廠房及設備以及投資物業的所得款項		40,440	86,648
添置可供出售金融資產	20	(6,150)	(966,720)
出售可供出售金融資產的出售所得款項	20	256,720	827,000
收購附屬公司，扣除所收購的現金	40	(96,309)	8,894
收購附屬公司額外權益的付款	37(a)	(568,845)	—
向聯營公司的注資		—	(62,637)
出售附屬公司，扣除所出售的現金		—	1,106,327
向合營企業注資		(8,161)	(1)
出售一間附屬公司51%股權墊款		—	480,000
投資活動(所用)／產生現金淨額		(1,725,584)	198,575

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
<b>融資活動</b>			
提取借款		<b>3,605,996</b>	8,164,653
償還借款		<b>(5,427,304)</b>	(5,645,403)
向非控股權益收取／(償還)的現金墊款淨額		<b>192,467</b>	(63,272)
向關連方償還的現金墊款淨額		<b>(22,366)</b>	(67,710)
向合營企業收取／(償還)的現金墊款淨額		<b>1,366,196</b>	(34,940)
向聯營公司收取的現金墊款淨額		<b>529,573</b>	149,744
向其他方(償還)／收取的現金墊款淨額		<b>(877,614)</b>	851,265
償還聯營公司股東現金墊款淨額		<b>(151,364)</b>	—
與融資活動有關的受限制現金減少／(增加)		<b>1,701,237</b>	(617,764)
來自非控股權益的注資		—	98,000
就出售附屬公司部分權益收取的現金		—	74,400
融資活動產生的現金淨額		<b>916,821</b>	2,908,973
<b>匯率變動對現金的影響</b>		<b>1,389</b>	71,018
<b>現金及現金等價物的增加淨額</b>		<b>374,990</b>	1,183,006
年初現金及現金等價物		<b>1,915,148</b>	732,142
<b>年末現金及現金等價物</b>	19	<b>2,290,138</b>	1,915,148

# 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Vistra (Cayman) Limited, P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。

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

本公司股份於2009年11月13日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，其直接及最終控股公司為銀誠有限公司(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。於下文附註5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) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—2016年1月1日生效

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

#### 香港會計準則第1號 — (修訂本)「披露計劃」

該等修訂本旨在鼓勵實體在考慮其財務報表之佈局及內容時於應用香港會計準則第1號時運用判斷。

有關修訂本包括澄清實體應佔來自聯營公司及合營企業股本權益之其他全面收入將區分為將會及不會重新分類至損益之項目，並於該兩個組別內合併呈列為單一項目。

採納該修訂本對本財務報表概無影響。

#### 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本) — 「澄清折舊及攤銷之可接受方法」

香港會計準則第16號(修訂本)禁止就物業、廠房及設備項目使用以收益為基礎之折舊方法。香港會計準則第38號(修訂本)引進無形資產不宜按收益攤銷之可推翻假設。倘無形資產呈列為對收益之計量或收益與無形資產經濟利益之消耗極度相關，則該假設可被推翻。該等修訂本將按未來適用準則應用。

由於本集團之前並未使用以收益為基礎之折舊方法，故採納該等修訂本對本財務報表並無影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—2016年1月1日生效(續)

*香港會計準則第27號(修訂本) — 「投資實體：應用綜合之例外情況」*

有關修訂本允許實體在其單獨財務報表中採用權益法對其在附屬公司、合營企業及聯營公司中的投資進行核算。該修訂本已根據香港會計準則第8號追溯性應用。

由於本公司過往並無於其獨立財務報表中應用權益法，採納以上修訂本對財務報表並無影響。

*香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本) — 「投資實體：應用綜合之例外情況」*

該等修訂本訂明中間母公司實體獲豁免編製綜合財務報表亦適用於投資實體附屬公司(包括按公允值單獨呈列附屬公司而非將其綜合入賬的投資實體)。僅當附屬公司本身非投資實體，且附屬公司主要提供有關投資實體之投資活動的服務時，投資實體母公司可將附屬公司綜合入賬。非投資實體對屬投資實體之聯營公司或合營企業使用權益法可保留聯營公司或合營企業就其附屬公司所用之公允值計量。倘投資實體所編製財務報表中所有附屬公司按公允值計入損益計量，投資實體須根據香港財務報告準則第12號提供有關投資實體的披露資料。該修訂本將於未來應用。

由於本集團不屬於中間母實體或投資實體，採納該等修訂本對該等財務報表並無影響，乃由於本集團不屬於中間母實體或投資實體。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—2016年1月1日生效(續)

*香港財務報告準則第11號(修訂本) — 「收購合營業務權益之會計處理」*

該等修訂規定當實體收購合營業務之權益，而該合營業務構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定之業務時，須應用該準則的所有原則。倘該準則所界定之現有業務由至少一方注入，則香港財務報告準則第3號之原則亦會於成立合營業務時應用。以上修訂已作不追溯應用。

*香港財務報告準則第14號 — 「監管遞延賬目」*

香港財務報告準則第14號監管遞延賬目允許首次採納者繼續確認根據過往普遍採納原則要求於採納時有關費率監管的款額。然而，香港財務報告準則加強已採用香港財務報告準則的實體的可比性及不確認有關金額。該準則要求費率監管的影響必須自其他項目分開呈列。經已呈報香港財務報告準則財務報表的實體不合資格應用該準則。

本集團預期自2016年4月1日起採納有關修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表有任何重大影響。

採納以上修訂本對該等財務報表並無影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

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

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第12號(修訂本)「披露於其他實體之權益」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
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) <sup>2</sup>
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」 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義 <sup>5</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於2017年1月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2019年1月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2020年1月1日或其後開始之年度期間生效

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

<sup>6</sup> 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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第7號(修訂本) — 「披露計劃」

該修訂本引入一項額外披露，將使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動。

香港會計準則第12號(修訂本)「就未變現虧損確認遞延稅項資產」

該修訂本與確認遞延稅項資產有關，並澄清若干必要考量，包括如何將與按公允值計量之債務工具相關之遞延稅項資產入賬。

香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進 — 香港財務報告準則第12號(修訂本)「披露於其他實體之權益」

根據年度改進過程頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括對香港財務報告準則第12號，於其他實體的權益披露的修訂本，以釐清香港財務報告準則第12號的披露規定(披露財務資料概要除外)亦適用於實體根據香港財務報告準則第5號，持作出售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售的其他實體或已終止經營業務的權益。

採納香港財務報告準則第12號(修訂本)對該等財務報表並無影響，原因是後者之處理方法與本集團先前處理有關其於根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售之其他實體或已終止經營業務之權益的披露方式相符

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

##### 香港財務報告準則第9號 — 「金融工具」

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。按目的為持有資產以收取合約現金流之業務模式(業務模式測試)持有之債務工具及設有合約條款致使產生僅為本金及未償還本金利息付款之現金流(合約現金流特徵測試)之債務工具，一般按攤銷成本計量。倘實體業務模式之目的同時為持有並收取合約現金流及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按以公允值計入其他全面收入(「以公允值計入其他全面收入」)之方式計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，按以公允值計入其他全面收入之方式計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按以公允值計入損益(「以公允值計入損益」)之方式計量。

香港財務報告準則第9號就並非按以公允值計入損益之方式計量之所有金融資產納入新的預期虧損減值模式，以取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式，並納入新的一般對沖會計規定，讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號承前，香港會計準則第39號之金融負債確認、分類及計量規定，惟就指定分類為以公允值計入損益之金融負債而言，該負債之信貸風險變動所引致之公允值變動金額會在其他全面收入中確認，除非此舉會導致出現或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。

##### 採納的影響

#### (i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，結合金融工具會計的所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計。自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號，導致本集團的會計政策及於綜合財務報表確認的金額出現變動。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 「金融工具」(續)

採納的影響(續)

##### (i) 金融工具的分類及計量(續)

香港財務報告準則第9號承前香港會計準則第39號的金融負債的確認、分類及計量規定，惟指定以公允價值計量且負債的信貸風險變動導致的公允價值變動款額於其他全面收益確認的金融負債除外，除非此會產生或擴大會計錯配則屬例外。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債的規定。然而，其取消了之前有關持至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的香港會計準則第39號類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產的分類及計量的影響於下文載列。

根據香港財務報告準則第9號，一個實體於首次確認時應以金額資產的公允價值(倘並非是以公允價值計入損益的金融資產加交易成本計量，惟若干貿易應收款項(根據香港財務報告準則第15號不含重大融資部份的貿易應收款項)則除外。金融資產分類為：以攤銷成本(「攤銷成本」)計算的金融資產；(ii)以公允價值計入其他全面收益的金融資產；或(iii)以公允價值計入損益的金融資產(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號的金融資產分類一般基於兩個準則：(i)業務模式，而金融資產乃據此管理及(ii)其合約現金流特性(「純屬本金及利息的償付」測試，亦稱為「SPPI測試」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再需要自主金融資產分離。反之，混合金融工具就分類而言作為一個整體評估。

倘金融資產滿足以下兩個條件且未有指定為以公允價值計入損益，則按攤銷成本計量：

- 於一個業務模式持有，其目標為持有金融資產以收取合約現金流；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生符合SPPI測試的現金流。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 「金融工具」(續)

採納的影響(續)

#### (i) 金融工具的分類及計量(續)

倘債務投資滿足以下兩個條件且未有指定為以公允價值計入損益，則按以公允價值計入其他全面收益計量：

- 於一個業務模式持有，其目標為達至收取合約現金流及出售金融資產；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生符合SPPI測試的現金流。

於首次確認並非持有作買賣的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益呈列投資的公允價值的其後變動。該選擇按個別投資基準作出。並非按上文所述以攤銷成本或公允價值計入其他全面收益的所有其他金融資產分類為以公允價值計入損益，包括所有衍生金融資產。於首次確認時，本集團可不可撤回地指定以其他方式符合以攤銷成本或公允價值計入其他全面收益計量的要求的金融資產以公允價值計入損益(倘使用此方式撇銷或重大減少可能會產生的會計錯配)。

以下會計政策將應用於本集團的金融資產如下：

攤銷成本	以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益確認。於取消確認時的任何收益於損益確認。
以公允價值計入其他全面收益(股本工具)	以公允價值計入其他全面收益的股本投資以公允價值計量。股息收入於損益確認，惟股息收入為收回部份投資成本則除外。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認及不會重新分類為損益。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 「金融工具」(續)

採納的影響(續)

#### (i) 金融工具的分類及計量(續)

於2018年1月1日，若干無報價股投資自以公允價值計量的可供出售金融資產將重新分類為以公允價值計入其他全面收益。該等無報價股本工具於活躍市場並無報價。本集團有意就長期策略目的持有該等無報價股本投資。此外，本集團將於首次應用日期指定該等無報價股本工具以公允價值計入其他全面收益計量。董事認為，由於該等投資於2017年12月31日將以公允價值列賬，故將無須作出期初調整。

下表概述於2018年1月1日的本集團各類金融資產根據香港會計準則第39號的原計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則 第39號的原分類	根據香港財務報告 準則第9號的新分類
可供出售金融資產	可供出售(以公允價值)	以公允價值計入其他全面收益 (股本工具)
應收關連方、合營企業及 聯營公司款項	貸款及應收款項	以攤銷成本
應收非控股權益款項	貸款及應收款項	以攤銷成本
貿易及其他應收款項	貸款及應收款項	以攤銷成本
受限制現金	貸款及應收款項	以攤銷成本
現金及現金等價物	貸款及應收款項	以攤銷成本

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 「金融工具」(續)

採納的影響(續)

#### (ii) 金融資產減值

採納香港財務報告準則第9號將變更本集團的減值模式，將香港會計準則第39號「已產生虧損模式」置換為「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式」。香港財務報告準則第9號要求本集團以攤銷成本計量的金融資產(早於香港會計準則第39號)確認預期信貸虧損。現金及現金等價物將須遵守預期信貸虧損模式，惟減值評估為並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下兩個基準之一計量：(1)12個月預期信貸虧損：該等預期信貸虧損為於報告日期後12個月內的可能違約事項導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：為金融工具的預計年期內的所有可能違約事件導致的預期信貸虧損。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產的原實際利率相近的差額折現。

本集團將選擇根據香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項的撥備，並將基於年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團將制定基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並根據債務人的特定前瞻因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損將基於12個月預期信貸虧損釐定。12個月預期信貸虧損為年限內預期信貸虧損的一部份，乃源自可能在報告日期後的12個月內發生的金融工具違約事件。然而，倘自產生以來信貸風險顯著增加，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料，包括基於本集團的過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。本集團按公允價值計入其他全面收益的債務投資被視為具有低信貸風險，原因是發行人均擁有高信貸評級。

倘金融資產逾期超過30天，本集團假設該金融資產的信貸風險已大幅增加。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 「金融工具」(續)

採納的影響(續)

#### (ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損計量(續)

當出現以下情況，本集團認為一項金融資產將會違約：(1) 借款人不可能在本集團無追索權(例如變現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸責任；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備自資產的總賬面值扣除。

預期信貸虧損模式的影響

#### (i) 貿易應收款項減值

如上文所述，本集團將應用香港財務報告準則第9號簡明法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款項確認年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款經已基於分估信貸風險的特點及逾期天數組合。

#### (iii) 其他應收賬款、應收關連方、合營企業、聯營公司及非控股權益款項減值

就以攤銷成本計值的其他金融資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損，其為年限內預期信貸虧損的一部份，乃源自可能在報告日期後的12個月內發生的金融工具違約事件。然而，倘自產生以來信貸風險顯著增加，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。管理層已密切監察按攤銷成本計量的其他金融資產的信貸質素及可收回性。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 「金融工具」(續)

採納的影響(續)

#### (iii) 對沖會計法

香港財務報告準則第9號的對沖會計法對本集團將並無影響，原因是本集團並無於其對沖關係應用對沖會計法。

#### (iv) 過渡

本集團將應用香港財務報告準則第9號的過渡規定，因此香港財務報告準則第9號獲整體採納而無需重列比較資料。故此，新預期信貸虧損規則所產生的重新分類及調整將不會於2017年12月31日的財務狀況表反映，惟將於2018年1月1日的財務狀況表確認，即採納香港財務報告準則第9號所導致金融資產及金融負債賬面值的差異將於2018年1月1日的保留盈利及儲備確認。因此，就2017年呈列的資料並無反映香港財務報告準則第9號的規定，而是反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估將基於在首次應用香港財務報告準則第9號日期(「首次應用日期」)存在的事實及情況作出：

- 確定持有財務資產的業務模式；及
- 股本投資中的若干並非持作買賣的投資被指定按公允價值計入其他全面收益。

香港財務報告準則第15號 — 「客戶合約收益」

此項新準則確立一個單一收益確認框架。該框架之核心原則為實體應以反映預期有權就交換承諾商品及服務所收取代價之金額確認收益，以描述轉讓該等商品或服務予客戶。香港財務報告準則第15號取代現行收益確認指引(包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋)。

香港財務報告準則第15號要求以五個步驟確認收益：

- 第一步： 識別與客戶之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價格
- 第四步： 將交易價分配至各履約責任
- 第五步： 於各履約責任完成時確認收益

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

##### 香港財務報告準則第15號 — 「客戶合約收益」(續)

香港財務報告準則第15號包含與特定收益相關事宜之特定指引，該等指引或會更改香港財務報告準則現時應用之方法。該準則亦顯著提升與收益相關之質化與量化披露。

##### 採納的影響

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以將客戶合約產生的收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉移貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

本集團將使用經修訂過渡追溯法，使本集團可確認首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響(如有)，作為對於2018年1月1日的期初結餘調整。因此，比較資料將不會重列，並將繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號報告。作為香港財務報告準則第15號允許的可行權宜之計，本集團將對在2018年1月1日仍未完成的合約應用新規定。

本公司管理層已審閱本集團的業務模式及與客戶訂立合約，並評估為，除因香港財務報告準則第15號所使用的新術語而將其他應付款項下的客戶預付款收款及就預售物業已收的按金重新分類為合約負債，以及取得合約的成本將資本化為合約資產並於確認相關收入的期間確認為開支(過往該等成本確認為預付開支)外，香港財務報告準則第15號的首次應用對本集團將不會有重大影響。本公司管理層亦認為，應用香港財務報告準則第15號將對就以下事項與客戶訂立的合約確認收入的時間及金額並無重大影響：

- (i) 物業發展；
- (ii) 酒店營運；及
- (iii) 物業管理。

董事評估，採納香港財務報告準則第15號對截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表將不會有重大影響。

對過往會計政策的性質及影響的進一步詳情列載如下：

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 「客戶合約收益」(續)

採納的影響(續)

##### (i) 確認收入的時間

於採納新準則前，銷售物業產生的收入一般於物業擁有權的重大風險及回報轉移至買家時確認為收入，而提供服務的收入於相關服務提供予客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，收入於客戶於獲取合約中的承諾貨品及服務時確認，或會是某時點及於一段時間。香港財務報告準則第15號識別以下承諾貨品及服務被視為於一段時間轉移的三個情況：

- (a) 當客戶於實體履約時同時取得及消耗該實體履約所提供的利益時；
- (b) 實體的履約創造或加強客戶一項在資產被創造或加強時已控制的資產；
- (c) 實體的履約並無創造一項可被實體用於替代用途的資產，且實體具有就迄今為止已完成的履約部份獲得客戶付款的可強制執行權利。

倘合約條款及實體的活動並不屬於上述三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)就銷售貨品或服務確認收入。擁有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時將予考慮的其中一項指標。

採納香港財務報告準則第15號將不會對本集團確認提供服務的收入(包括有關酒店營運及其他配套服務、物業投資及管理以及保安服務)並無重大影響。

本集團評估，根據與客戶訂立的物業的買賣協議，將僅有一項履約責任。

於本期間及過往報告期間，本集團於各物業經已完成並交付予客戶時確認物業銷售。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 「客戶合約收益」(續)

採納的影響(續)

##### (i) 確認收入的時間(續)

根據香港財務報告準則第15號，收入於資產的控制權轉移予客戶時確認。視合約的條款及適用於該合約的法律而定，資產的控制權或會於一段時間或某一時點轉移。倘本集團的履約屬以下情況，則資產的控制權被轉移：

- 提供客戶同時收取及消耗的所有利益；或
- 於本集團履約時創造及加強客戶控制的資產；或
- 並無創造本集團可作替代用途的資產，而本集團就迄今已完成履約擁有付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權於一段時間轉移，則在合同期內通過參考完成履行該履約責任的進度確認收入。否則，收入在客戶獲得資產控制權的時點確認。

本集團評估，就迄今已完成履約將不會有客戶付款的可強制執行權利，而採納香港財務報告準則第15號對確認收入的時間將不會有影響。

##### (ii) 獲取合約產生的成本

本集團已產生與獲取合約相關給予銷售代理的銷售佣金。當物業銷售收入確認時，該等銷售及營銷成本計入損益。倘該等成本於一年內已完全攤銷至損益，則本集團將應用實際權宜之計支銷所有獲取合同的增加成本。本集團評估，採納香港財務報告準則第15號對於2018年1月1日的期初保留盈利將不會有重大影響。

##### (iii) 重大融資部份

就客戶付款與轉移承諾物業或服務之間的期間超過一年的合同而言，交易價格應就影響或融資部份(如重大)進行調整。於採納新準則前分類為「收取自客戶的預付所得款項」的預收款項已於2018年1月1日將重新分類為合約負債。本集團評估，採納應用香港財務報告準則第15號對在2018年1月1日的期初保留盈利將不會有重大影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

*香港財務報告準則第15號(修訂本) — 與客戶合約的收益(對香港財務報告準則第15號的澄清)*

香港財務報告準則第15號對識別履約責任；主事人相對於代理人的應用；知識產權許可；及過渡規定的澄清。

*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」*

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第28號(修訂本)「於聯營公司及合營企業的投資」的修訂，該修訂澄清風險資本組織可選擇按公允值計量聯營公司及合營企業，而該選擇以逐間聯營公司或合營企業為基礎作出。

*香港會計準則第40號(修訂本) — 「投資物業 — 轉撥投資物業」*

該修訂本澄清投資物業的轉入或轉出均必須存在用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清指明倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有證據證明用途改變，則出現用途改變。

該修訂本亦將該準則中之憑證清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式之憑證亦可證明轉撥。

*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」*

該詮釋就以下事項提供指引，即如何為釐定用於涉及以外幣支付或收取預付代價的交易的匯率而釐定交易日期，以及如何確認非貨幣資產或非貨幣負債。該等詮釋指出，釐定首次確認相關資產、開支或收入(或當中部份)所使用之匯率之交易日期為實體首次確認支付或收取預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。

*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」*

該修訂本澄清在符合特別條件下，附帶負補償之可預付金融資產可按攤銷成本或以公允值計入其他全面收入之方式計量 — 而非以公允值計入損益之方式計量。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

##### 香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並亦應將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人就租賃採用的會計處理顯著不同，後者適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

##### 採納的影響

目前，本集團將租賃分為經營租賃，並根據租賃的性質就租賃安排入賬。本集團作為承租人與出租人訂立租賃。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為物業、廠房及設備租賃承租人的會計處理，而物業、廠房及設備現時分類為經營租賃。應用新會計模式的預期將導致資產及負債增加，並影響租賃期內全面收益表的費用確認時間的影響。在考慮實際權宜之計的適用性及調整現時及採納香港財務報告準則第16號之間訂立或終止的任何租賃以及折現的影響後，本集團將需要進行更詳細的分析，以釐定採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債金額。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

##### 香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

##### 採納的影響(續)

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效。該準則提供的不同過渡選擇及實際權宜之計，包括現有安排為(或包含)租賃的過往評估不受新準則規限的實際權宜之計。倘選擇實際權宜之計，本集團將香港財務報告準則第16號的租賃新定義僅應用於在首次應用日期或之後訂立的合約。倘不選擇實際權宜之計，本集團將需要重新評估其所有有關使用新定義的現有合約為(或包含)租賃的決定。視本集團是否選擇追溯採納該準則或遵循確認首次應用日期的股本期初結餘累計影響調整的經修訂追溯法而定，本集團可能或不可能需要重列因重新評估而導致的任何會計變動的比較資料。本集團仍未決定其是否將選擇利用該實際權宜之計，以及將採取的過渡方法。

##### 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」

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及之不確定性因素之影響提供指引，為香港會計準則第12號所得稅之規定提供支持。根據該詮釋，實體須釐定分開或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性因素的解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查驗的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

##### 香港會計準則第28號(修訂本) — 於聯營公司及合營企業的長期權益

該修訂本澄清香港財務報告準則第9號應用於構成於聯營公司或合營企業之投資淨額一部分的於聯營公司或合營企業之長期權益(「長期權益」)，並規定香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

*香港財務報告準則2015年至2018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」*

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第3號(修訂本)，其闡明當於業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時，則該業務合併已初步達成，故此先前持有之股權應重新計量為其收購日期之公允值。

*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」*

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第11號(修訂本)，其闡明於參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公允值。

*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」*

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第12號(修訂本)，其闡明股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

*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」*

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第23號(修訂本)，其闡明為取得合資格資產而專門作出之借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產池內。

*香港會計準則第19號(修訂本) — 僱員福利*

該等修訂澄清(a)修訂，縮減或結算界定福利計劃時，公司應使用更新精算假設以釐定其當期服務成本及期內淨利息；(b)在計算任何該計劃的結算收益或虧損時，不考慮資產上限成本的影響，並在其他綜合收益中單獨處理。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

##### 香港財務報告準則第3號(修訂本) — 業務定義

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清就業務的定義並提供額外指引。該修訂本澄清一組綜合的活動及資產被視為業務，其必須最少包括一項投入及實質工序共同對創造產出的能力作出重大貢獻。一項業務的存在可不包括創造產出所需要的所有投入及工序。該等修訂取消了對市場參與者是否有能力獲得業務並繼續帶來產出的評估。反之，重點是所獲得的投入及所獲得的實質工序是否共同對創造產出的能力作出重大貢獻。修訂本亦將產出的定義收窄至聚焦於向客戶提供的貨品或服務、投資收入或日常活動的其他收入。此外，修訂本提供評估所獲得的工序是否具有實質性的指引，並引入選擇性公允價值集中測試，以便簡化評估所獲得的一組活動及資產是否並非業務。

##### 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

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)提供重大的新定義。該定義規定，倘省略、錯誤陳述或模糊信息，則可合理預期會影響財務報表的一般主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則信息屬重大。該等修訂澄清重大性將取決於信息的性質或程度。倘可合理預期信息的錯誤陳述會影響主要使用者作出的決定，則錯誤陳述信息即為重大。

##### 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」

該修訂本澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅以無關連投資者於合營企業或聯營公司之權益為限確認收益或虧損。

除上文披露採納香港財務報告準則第9號、第15號及16號的可能影響外，本集團並不預期採納該等公佈規定將對本集團的業績及財務狀況帶來重大影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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)當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

本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，除非交易提供證據證明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策已在必要情況下作出改變，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、對被收購方前擁有者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，以公允值或按非控股權益所佔被收購方可識別資產淨值確認金額的比例，確認於被收購方之任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

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當日按公允值確認。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，於損益確認或確認為其他全面收益變動。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。

## 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)

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股本權益於收購日期的公允值高於所收購可識別資產淨值的公允值時，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股本權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，其差額將直接在損益中確認。

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收購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，任何保留權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。就後續將保留權益入賬為聯營公司、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負債入賬。

意即過往於其他全面收入確認的款項分類至損益或按適用香港財務報告準則所規定／允許轉撥至權益的其他類別。

#### (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。減值測試按附註2(j)進行。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 附屬公司(續)

#### (ii) 獨立財務報表(續)

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，亦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，而賬面值會增加或減少，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識別的商譽(見附註2(k))，扣除任何累計減值虧損。

倘於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損益表內確認，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責任或代其付款。

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，並於綜合損益表「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盈虧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改變，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，對安排擁共同控制權的各方有權享有該等安排下之淨資產。該等各方即為合營企業者。

於合營企業之投資按會計權益法入賬。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。綜合財務狀況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於收購識別的商譽(見附註2(k))。

- **共同經營**

共同經營為一種合營安排，對安排擁共同控制權的各方有權享有該等安排下之資產及承擔其負債責任。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成果產生的任何收入，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值的貨幣性資產及負債而產生的外匯收益及虧損乃於綜合損益表中確認。

#### (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：

- 資產及負債以報告期末的收市匯率換算；
- 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損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，而且能夠可靠計量項目的成本時，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)。重置部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養費用於其產生期間在綜合損益表中支銷。

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報告期末審閱，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，並於綜合損益表內列賬。

### (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。

投資物業包括本集團根據經營租賃持有的土地及擁有的樓宇。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損益表中確認。

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。該等估值於各報告期末由外聘估值師進行。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，其後開支方會於資產的賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於其產生的會計期間在綜合損益表中支銷。

投資物業的公允值變動於綜合損益表中確認。

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、廠房及設備項目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，則於綜合損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，計入權益中的相關重估增值會被直接轉撥至保留盈利，不通過損益。

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損益表內確認。

投資物業於其出售時終止確認。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，而該調整於綜合損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) 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先前於被收購方持有的任何權益之收購日期公允值超出本集團於被收購方的可識別淨資產、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個現金產生單位(「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) 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) 持有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，包括折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餘成本減減值撥備計量。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損益表中確認。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損益表內。

除到期日超過報告期末後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個月內將其出售，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。以實際利率法計算的可供出售證券利息於綜合損益表確認。可供出售股本工具的股息於本集團有權收取股息時在綜合損益表內確認並納入其他收益中。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計。

#### (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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (r) 持有至到期投資(續)

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餘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。

除到期日少於報告期末後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。於綜合財務狀況表，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。借款隨後以攤餘成本列賬，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損益表確認。

借款分類為流動負債，惟本集團有權無條件延遲至報告期末後最少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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (u) 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。稅項於綜合損益表確認，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報告期末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計提撥備。

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。遞延所得稅按於報告期末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。

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計提撥備，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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (v) 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餘成本計算。

### (w) 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。本集團就截至報告期末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。

#### (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」)。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。

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (x) 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，方會於綜合財務狀況表終止確認。

#### (y) 撥備及或然負債

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。

或然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。

或然負債不會確認，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，則會將或然負債確認為撥備。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (z) 收入確認

收入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。收入確認如下：

#### (i) 銷售物業

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移至買方，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財務狀況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) 物業建設收入

物業建設收入乃經參考迄今已產生的成本對相關合約估計總成本的比例，按竣工百分比法確認。

#### (v) 出售建築材料

出售建築材料收入於建築材料的風險及回報轉嫁予買方時確認。

#### (vi) 裝修服務

裝修服務收入於提供服務的會計期間確認。

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (z) 收入確認

##### (vii) 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，即按工具原有實際利率折現估計未來現金流量，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。

##### (viii) 股息收入

股息收入於確定獲得收取股息的權利時確認。

#### (aa) 政府補助

政府補助於能合理確定將會收取補助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損益表中確認為收入。

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損益表。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (ab) 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損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損益表支銷。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) 本集團為出租人

倘根據經營租賃出租資產，則資產按其性質計入綜合財務狀況表。

### (ac) 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 上年度調整

#### 出售8個物業的使用權予最終控股股東及其關係密切家庭成員

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

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

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

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

### 3 上年度調整(續)

#### 銷售42個物業的使用權予分包商

於2015年11月18日，本集團與一名分包商(「該分包商」)訂立若干協議(「2015年11月協議」)，據此該分包商同意代表本集團清償本集團應付兩名主承包商(「主承包商」)的若干未償還款項，總額為人民幣644,000,000元(含增值稅)。為此，本集團同意向該分包商交付本集團一間附屬公司發展的42個物業單位的使用權。三方付款清償協議乃本集團、主承包商及分包商訂立。

根據2015年11月協議，該分包商指定兩名人士接管該等42個物業單位。

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

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

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

### 3 上年度調整(續)

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

於截至2015年12月31日止年度的綜合損益表：

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

### 3 上年度調整(續)

於2015年12月31日的綜合財務狀況表：

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

基本及攤薄每股盈利影響：

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

## 4 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流及公允值利率風險)、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。

本公司及大部份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、與關連方的若干往來結餘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。

本集團於報告日期以外幣計值的非衍生貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
美元	10,906	432,739	3,613,857	4,314,948
港元	298,020	267,161	622,994	1,509,661

## 4 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 外匯風險(續)

下表顯示於報告期末就反映本集團承受重大風險的外匯匯率合理可能變動的本集團扣除所得稅後利潤及保留盈利和綜合權益其他組成部分的概約變動。敏感性分析包括集團公司之間的結餘(倘結餘以貸方或借方的功能貨幣以外的貨幣定值)。以下正數表示年內利潤及其他權益的增加(倘人民幣兌相關貨幣貶值)。就人民幣兌相關貨幣升值而言，將對年內利潤及其他權益將產生相等及相反的影響，而以下的結餘將為負數。

	外匯匯率上升	扣除所得稅 後利潤 (減少)/增加 人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>		
美元	5%	(180,030)
港元	5%	(14,618)
<b>於2015年12月31日</b>		
美元	5%	199,239
港元	5%	49,881

敏感性分析乃假設匯率變動於報告期末出現並已應用於各集團實體；衍生性金融工具及非衍生金融工具於該日期存在貨幣風險，以及所有其他變量(尤其是利率)保持不變而釐定。

上述變動為管理層對直至下一個年度報告日期止的期間的外匯匯率合理可能變動的評估。上表所示的分析結果為對各集團實體以各自的功能貨幣計量的年內利潤及權益的總影響，並按報告期末的匯率換算為人民幣以供呈報之用。該分析乃按2015年的相同基準進行。

### 4 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

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19)、預付若干其他方的墊款(附註16)、應收一間合營企業的款項(附註17)及應收非控股權益款項(附註18)外,本集團並無其他重大附息資產。

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。

由於預期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2016年12月31日,如以浮息計算的借款的利率上升/下跌10個基點,但所有其他變數保持不變,則年度扣除稅項後利潤將會下跌/上升人民幣7,535,000元(2015年:人民幣6,520,000元)。

#### (b) 信貸風險

本集團並無高度集中信貸風險。綜合財務狀況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、合營企業、聯營公司及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。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。一般而言,本集團並無取得客戶的抵押品。

## 4 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。

下表按照於報告期末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 人民幣千元 (重列)	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 (重列)
<b>於2016年12月31日</b>					
借款	9,148,654	2,316,920	804,622	318,645	12,588,841
借款利息付款(附註)	720,833	136,057	120,579	27,444	1,004,913
貿易及其他應付賬款	10,765,939	50,000	—	—	10,815,939
應付關連方款項	4,152,014	—	—	—	4,152,014
應付非控股權益款項	668,680	—	—	—	668,680
財務擔保	5,093,119	—	—	—	5,093,119
	<b>30,549,239</b>	<b>2,502,977</b>	<b>925,201</b>	<b>346,089</b>	<b>34,323,506</b>
<b>於2015年12月31日</b>					
借款	9,621,788	2,536,552	2,087,319	877,111	15,122,770
借款利息付款(附註)	832,053	288,181	319,628	144,412	1,584,274
貿易及其他應付賬款	8,796,429	150,000	—	—	8,946,429
應付關連方款項	2,278,611	—	—	—	2,278,611
應付非控股權益款項	554,479	—	—	—	554,479
財務擔保	4,245,057	—	—	—	4,245,057
	<b>26,328,417</b>	<b>2,974,733</b>	<b>2,406,947</b>	<b>1,021,523</b>	<b>32,731,620</b>

附註：借款利息付款乃根據分別於2016年及2015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2016年及2015年12月31日當日的利率估算。

### (d) 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團能夠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。

#### 4 財務風險管理(續)

##### (d) 資本風險管理(續)

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。資本總額按綜合財務狀況表所示的權益加負債淨額計算。

於2016年及2015年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
借款	12,588,841	15,147,949
減：現金及現金等價物及受限制現金	(3,673,005)	(4,991,462)
債務淨額	8,915,836	10,156,487
權益總額	13,262,749	12,577,576
資本總額	22,178,585	22,734,063
資本負債比率	40.2%	44.7%

##### (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：

- 就相同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)觀察的輸入數據(第2級別)。
- 並非根據可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3級別)。

下表列示於2016年12月31日，本集團按公允值計量的金融資產。有關按公允值計量的投資物業的披露見附註8。

	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(附註20)	—	—	26,150	26,150

## 4 財務風險管理(續)

### (e) 公允值估算(續)

下表列示於2015年12月31日，本集團按公允值計量的金融資產及負債。

	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
可供出售金融資產	—	—	276,720	276,720

#### (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報告期末的市場報價列賬。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。

#### (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)的公允值採用估值技術釐定。該等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數據為可觀察數據，則該工具列入第2級別。

如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第3級別。

#### 4 財務風險管理(續)

##### (e) 公允值估算(續)

##### (iii) 第3級別金融工具

下表列示截至2016年及2015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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	276,720	137,000
添置	6,150	966,720
出售	(256,720)	(827,000)
年末結餘	26,150	276,720
計入損益的於年末時持有的可供出售金融資產的全年 收益或虧損總額	—	—
		衍生金融工具
		2015年 人民幣千元
年初結餘		2,432
於損益中確認的收益		(2,432)
年末結餘		—
計入損益的於年末時持有的衍生金融負債的 全年收益總額		(2,432)

## 4 財務風險管理(續)

## (f) 按類別劃分的金融工具

資產	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>貸款及應收款項</b>		
貿易及其他應收賬款	3,474,604	1,776,237
應收關連方、合營企業及聯營公司款項	417,128	569,068
應收非控股權益款項	196,572	274,838
受限制現金	1,382,867	3,076,314
現金及現金等價物	2,290,138	1,915,148
	<b>7,761,309</b>	7,611,605
<b>可供出售金融資產</b>	<b>26,150</b>	276,720
總計	<b>7,787,459</b>	7,888,325

負債	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
借款	12,588,841	15,147,949
貿易及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	10,672,683	8,606,560
應付關連方款項	4,152,014	2,278,611
應付非控股權益款項	668,680	554,479
總計	<b>28,082,218</b>	26,587,599

### 5 重要會計估計及判斷

用於編製綜合財務報表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%的較低中國預扣稅率，而非適用於其中國實體的未匯出盈利的10%稅率。倘該等事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，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。

## 5 重要會計估計及判斷(續)

### (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釐定。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。

### (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8。

### (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，並將有關款項於綜合損益表內扣除。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。

### 5 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技術釐定。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。

於2015年12月31日，認股權證的衍生金融工具認購期均已屆滿。

### 6 收入及分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有四個須呈報的經營分部：

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

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

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

分部間收入於綜合時對銷。

## 6 收入及分部資料(續)

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

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

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債、應繳所得稅及衍生金融工具。

### (a) 分部資料

截至2016年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

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

## 6 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

於2016年12月31日的分部資產及負債列示如下：

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

## 6 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

截至2015年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元 (重列)	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元 (重列)
分部收入總額	229,435	2,018,056	157,853	262,337	374,732	—	—	3,042,413
分部間收入	—	—	(2,748)	—	—	—	—	(2,748)
收入	229,435	2,018,056	155,105	262,337	374,732	—	—	3,039,665
經營利潤/(虧損)	18,307	292,930	(41,028)	614,972	13,082	(266,239)	—	632,024
融資收入 — 淨額								72,214
應佔聯營公司業績	(4,135)	(2,624)	—	46,546	—	—	—	39,787
應佔合營企業業績	(270)	(871)	—	—	—	(1)	—	(1,142)
扣除所得稅前利潤								742,883
所得稅開支								(383,317)
年度利潤								359,566
<b>其他分部資料</b>								
資本及物業發展開支	2,046,489	4,984,124	17,339	350,722	—	—	—	7,398,674
折舊	15,099	19,912	33,015	2,119	—	935	—	71,080
土地使用權攤銷計入開支	3,115	3,503	—	—	—	—	—	6,618
投資物業的公允值收益	—	—	—	537,243	—	—	—	537,243
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	—	2,432	—	2,432
確認為開支的商譽減值	—	3	—	—	—	—	—	3

## 6 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

於2015年12月31日的分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元 (重列)	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元 (重列)
分部資產	16,350,782	43,615,765	2,206,109	9,569,589	874,132	9,733,522	(34,075,164)	48,274,735
聯營公司	262,485	49,901	—	959,377	—	—	—	1,271,763
合營企業	1,451,101	—	—	—	—	—	—	1,451,101
	18,064,368	43,665,666	2,206,109	10,528,966	874,132	9,733,522	(34,075,164)	50,997,599
未分配：								
遞延所得稅資產								418,335
預繳所得稅								194,219
可供出售金融資產								276,720
資產總值								51,886,873
分部負債	10,136,261	30,335,083	271,112	603,958	843,618	11,900,307	(34,075,164)	20,015,175
未分配：								
遞延所得稅負債								1,729,230
借款								15,147,949
應繳所得稅								2,416,943
負債總額								39,309,297

## 6 收入及分部資料(續)

### (b) 收入

本集團的營業額包括已確認的如下收入：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
銷售物業		
— 商用	286,008	229,435
— 住宅	4,385,631	2,018,056
	4,671,639	2,247,491
酒店經營收入	185,169	155,105
租金收入		
— 來自投資物業	156,274	214,216
— 其他	30,764	8,865
物業管理費收入	44,729	39,256
物業建設收入	—	374,732
雜項收入	1,121	—
	5,089,696	3,039,665

7 物業、廠房及設備

	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	
<b>成本</b>							
於2016年1月1日	533,051	876,134	11,905	86,284	110,456	46,071	1,663,901
收購附屬公司(附註40)	—	—	5,980	86	395	116,388	122,849
添置	179,472	21,234	364	8,034	14,213	256	223,573
完成後轉撥	(273,869)	273,869	—	—	—	—	—
出售	—	(96)	(2)	(305)	(5,704)	(852)	(6,959)
自投資物業轉撥(附註8)	—	140,792	—	—	—	—	140,792
於2016年12月31日	438,654	1,311,933	18,247	94,099	119,360	161,863	2,144,156
<b>累計折舊</b>							
於2016年1月1日	—	(141,886)	(9,786)	(52,803)	(75,276)	(2,724)	(282,475)
年度折舊	—	(51,549)	(1,450)	(9,098)	(11,049)	(9,229)	(82,375)
出售	—	—	2	250	4,691	—	4,943
於2016年12月31日	—	(193,435)	(11,234)	(61,651)	(81,634)	(11,953)	(359,907)
<b>賬面淨值</b>							
於2016年12月31日	438,654	1,118,498	7,013	32,448	37,726	149,910	1,784,249

## 7 物業、廠房及設備(續)

	建設中資產 人民幣千元	酒店樓宇 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	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於2015年1月1日	784,308	626,367	11,447	72,770	98,416	99,639	1,692,947
收購附屬公司	—	—	—	199	247	—	446
添置	—	8,236	458	14,995	14,502	—	38,191
重新分類至持作銷售的已完成物業	(9,726)	—	—	—	—	—	(9,726)
完成後轉撥	(241,531)	241,531	—	—	—	—	—
出售	—	—	—	(1,421)	(2,152)	—	(3,573)
出售附屬公司	—	—	—	(259)	(557)	(53,568)	(54,384)
於2015年12月31日	533,051	876,134	11,905	86,284	110,456	46,071	1,663,901
<b>累計折舊</b>							
於2015年1月1日	—	(97,880)	(8,741)	(41,779)	(69,045)	(461)	(217,906)
年度折舊	—	(44,006)	(1,045)	(12,525)	(8,696)	(4,808)	(71,080)
出售	—	—	—	1,272	1,936	—	3,208
出售附屬公司	—	—	—	229	529	2,545	3,303
於2015年12月31日	—	(141,886)	(9,786)	(52,803)	(75,276)	(2,724)	(282,475)
<b>賬面淨值</b>							
於2015年12月31日	533,051	734,248	2,119	33,481	35,180	43,347	1,381,426

物業、廠房及設備的折舊人民幣82,375,000元(2015年：人民幣71,080,000元)已於綜合損益表扣除。

於2016年12月31日，人民幣430,925,000元(2015年：人民幣544,225,000元)的若干樓宇已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

於截至2016年12月31日止年度內，建設中資產並無資本化利息(2015年：無)。

## 8 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	8,406,161	7,393,525
添置	85,731	350,721
從土地使用權轉入(附註10)	988	57,381
從持有作銷售的已完成物業轉入	30,730	142,413
公允值收益	295,157	537,243
出售	(39,140)	(75,122)
轉至物業、廠房及設備(附註7)	(140,792)	—
轉至持有作銷售已完成物業	(470,000)	—
年末結餘	8,168,835	8,406,161

投資物業於各報告期末由獨立及專業合資格估值師Cushman & Wakefield Limited (「C&W」, 前稱「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2016年12月31日, 有關金額為人民幣760,000,000元(2015年: 人民幣997,000,000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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
在中國, 按10至50年租約持有	8,168,835	8,406,161

於2016年12月31日, 人民幣2,610,500,000元(2015年: 人民幣5,176,627,000元)的投資物業已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

## 8 投資物業(續)

## 公允值層級

描述	於2016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 觀察輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入數據 (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	—	—	7,408,835
— 在建投資物業	—	—	760,000
總計	—	—	8,168,835

描述	於2015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 觀察輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入數據 (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	—	—	7,409,161
— 在建投資物業	—	—	997,000
總計	—	—	8,406,161

本集團的政策為確認截至導致轉移的事件或變化日期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撥。

## 綜合財務報表附註

### 8 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第三級)

	截至2016年12月31日止年度		
	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	7,409,161	997,000	8,406,161
添置	—	85,731	85,731
從土地使用權轉入(附註10)	988	—	988
從持有作銷售的已完成物業轉入	30,730	—	30,730
公允值收益	147,888	147,269	295,157
出售	(39,140)	—	(39,140)
轉至物業、廠房及設備(附註7)	(140,792)	—	(140,792)
轉至持有作銷售已完成物業	—	(470,000)	(470,000)
年終結餘	7,408,835	760,000	8,168,835
根據投資物業公允值收益 計入損益的年內收益總額	147,888	147,269	295,157
	截至2015年12月31日止年度		
	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	7,047,525	346,000	7,393,525
添置	—	350,721	350,721
從土地使用權轉入(附註10)	10,277	47,104	57,381
從持有作銷售的已完成物業轉入	142,413	—	142,413
公允值收益	284,068	253,175	537,243
出售	(75,122)	—	(75,122)
年終結餘	7,409,161	997,000	8,406,161
根據投資物業公允值收益 計入損益的年內收益總額	284,068	253,175	537,243

## 8 投資物業(續)

### 本集團估值程序

本集團的投資物業於2016年及2015年12月31日由獨立及專業合資格估值師進行估值，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近期經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途最高級及最佳用途。

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數據；
- 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的資本化。

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或許可。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。

## 8 投資物業(續)

### 使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量資料(第三級)

描述	於2016年 12月31日 的公允值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允值的關係
已完成投資物業	7,408,835	收入資本化法	租賃價值 年期收益 複歸收益	每月每平方米 人民幣24元至610元 5.00%至6.00% 5.50%至8.50%	市場租金越高，公允值越高 年期收益越高，公允值越低 複歸收益越高，公允值越低
發展中投資物業	760,000	與估計完成成本的 直接比較	估計完成成本 直接比較值 持有及開發物業至 完成所需的估計利 潤率	人民幣526,000,000元 每平方米人民幣 7,800元至9,100元 物業價值的 15%至18%	估計成本越高，公允值越低 直接比較值越高，公允值越高 所需利潤率越高，公允值越低

描述	於2015年 12月31日 的公允值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允值的關係
已完成投資物業	7,409,161	收入資本化法	租賃價值 年期收益 複歸收益	每月每平方米 人民幣21元至550元 5.00%至6.50% 5.50%至7.00%	市場租金越高，公允值越高 年期收益越高，公允值越低 複歸收益越高，公允值越低
發展中投資物業	997,000	與估計完成成本的 直接比較	估計完成成本 直接比較值 持有及開發物業至 完成所需的估計利 潤率	人民幣555,000,000元 每平方米人民幣 7,500元至12,000元 物業價值的 10%至20%	估計成本越高，公允值越低 直接比較值越高，公允值越高 所需利潤率越高，公允值越低

不可觀察輸入數據之間具有內部聯繫。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。倘租約剩餘租期增加，收益可能下降。

## 9 土地使用權預付款項及按金

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。

於2016年12月31日，概無按金或預付款項(2015年：人民幣268,690,000元)已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

## 10 土地使用權

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
年初結餘	10,541,077	7,460,265
添置	3,061,954	3,789,817
收購附屬公司(附註40)	562,445	212,337
攤銷		
— 發展中物業資本化	(327,492)	(195,438)
— 確認為開支	(6,515)	(6,618)
轉至銷售成本	(481,942)	(170,230)
轉至投資物業(附註8)	(988)	(57,381)
匯兌差額	17,814	—
出售附屬公司	—	(491,675)
年末結餘	13,366,353	10,541,077
土地使用權		
— 有關非流動資產項下的物業、廠房及設備	189,722	155,927
— 有關流動資產項下發展作銷售用途的物業	13,176,631	10,385,150
	13,366,353	10,541,077

土地使用權包括購入權利以在固定期間使用若干土地(全部位於香港以外地區，主要位於中國大陸)作物業發展的成本。

人民幣6,515,000元(2015年：人民幣6,618,000元)的土地使用權攤銷已於一般及行政開支中扣除。

於2016年12月31日，人民幣4,282,450,000元(2015年：人民幣4,711,037,000元)的土地使用權已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

## 11 商譽

因收購而產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	7,169	7,172
確認為開支的商譽減值(附註)	—	(3)
年末結餘	7,169	7,169

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(如有)已計入綜合損益表的一般及行政開支內。

### 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業發展	7,169	7,169

現金產生單位的可收回金額乃基於有關物業的公允值(減出售成本)或其使用價值的估計(以較高者為準)釐定。

## 12 發展中物業

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	8,893,517	8,000,621
資本化利息	2,578,287	2,309,420
	11,471,804	10,310,041

## 12 發展中物業(續)

發展中物業全部位於香港以外地區，主要位於中國大陸。

於2016年12月31日，金額為人民幣2,824,859,000元(2015年：人民幣1,836,283,000元)的發展中物業已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

截至2016年12月31日止年度，借款的資本化率為8.19%(2015年：6.37%)。

於2016年12月31日，發展中物業金額為人民幣約9,816,323,000元，預期不會自報告期間起12個月內變現。

## 13 於聯營公司的投資

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	1,271,763	1,158,636
添置	—	62,637
應佔業績— 年內利潤	55,952	39,787
應佔其他全面收益		
— 匯兌差額	(4,488)	10,703
年末結餘	1,323,227	1,271,763

於2016年及2015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
鈞濠有限公司(「鈞濠」)	日本	33.33%	權益會計法
長春世茂明發房地產開發有限公司 (「世茂明發」)	中國	37.50%	權益會計法
南京軟件谷明發通信科技發展 有限公司(「明發通信」)	中國	49%	權益會計法
南京軟件谷明發信息科技發展 有限公司(「軟件谷明發」)	中國	48%	權益會計法
Speedy Gains Limited(「Speedy Gains」) <sup>#</sup> 香港		20%	權益會計法

<sup>#</sup> 20%股本權益由本集團於2016年12月20日出售。

### 13 於聯營公司的投資(續)

於2016年及2015年12月31日，本集團就其聯營公司的銀行借款提供以下金額的擔保：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
明發通信	400,000	400,000
軟件谷明發	800,000	—
Speedy Gains	—	171,911
<b>總計</b>	<b>1,200,000</b>	<b>571,911</b>

#### 聯營公司的財務資料概要

下表載列使用權益法入賬的聯營公司的財務資料概要。

#### 財務狀況表概要

	鈞濠 於12月31日		世茂明發 於12月31日		明發通信 於12月31日		軟件谷明發 於12月31日		Speedy Gains 於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>										
流動資產	113,056	116,646	555,189	557,258	1,324,637	868,403	917,097	973,528	—	124,167
非流動資產	87,193	93,001	134	183	491	435	2,787,352	2,716,435	—	1,533,137
	<b>200,249</b>	<b>209,647</b>	<b>555,323</b>	<b>557,441</b>	<b>1,325,128</b>	<b>868,838</b>	<b>3,704,449</b>	<b>3,689,963</b>	<b>—</b>	<b>1,657,304</b>
<b>負債</b>										
流動負債	(62,121)	(59,928)	(297,990)	(299,758)	(12,228)	(61,462)	(492,239)	(514,430)	—	(861,078)
非流動負債	—	—	—	—	(1,075,000)	(568,000)	(1,283,302)	(1,288,302)	—	(796,226)
	<b>(62,121)</b>	<b>(59,928)</b>	<b>(297,990)</b>	<b>(299,758)</b>	<b>(1,087,228)</b>	<b>(629,462)</b>	<b>(1,775,541)</b>	<b>(1,802,732)</b>	<b>—</b>	<b>(1,657,304)</b>
<b>淨資產</b>	<b>138,128</b>	<b>149,719</b>	<b>257,333</b>	<b>257,683</b>	<b>237,900</b>	<b>239,376</b>	<b>1,928,908</b>	<b>1,887,231</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 13 於聯營公司的投資(續)

## 損益及其他全面收益表概要

	鈞濠 截至12月31日止年度		世茂明發 截至12月31日止年度		明發通信 截至12月31日止年度		軟件谷明發 截至12月31日止年度		Speedy Gains 截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	22,739	23,454	—	—	—	—	147,425	40,000	—	—
開支	(20,864)	(31,326)	(350)	(1,032)	(1,476)	(7,648)	(105,748)	(25,499)	—	—
除稅後利潤/ (虧損)	1,875	(7,872)	(350)	(1,032)	(1,476)	(7,648)	41,677	14,501	—	—
其他全面收益 — 匯兌差額	(13,466)	32,111	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	(11,591)	24,239	(350)	(1,032)	(1,476)	(7,648)	41,677	14,501	—	—

上述資料反映聯營公司財務報表經調整本集團與聯營公司的會計政策差異後所呈報的金額，而非本集團應佔的該等金額。

## 財務資料概要的對賬

所呈列的財務資料概要與本集團於聯營公司的權益的賬面值對賬：

	鈞濠 於12月31日		世茂明發 於12月31日		明發通信 於12月31日		軟件谷明發 於12月31日		Speedy Gain 於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初淨資產	149,719	125,480	257,683	258,715	239,376	119,193	1,887,231	1,901,732	—	—
增添	—	—	—	—	—	127,831	—	—	—	—
年度(虧損)/利潤	1,875	(7,872)	(350)	(1,032)	(1,476)	(7,648)	41,677	(14,501)	—	—
匯兌差額	(13,466)	32,111	—	—	—	—	—	—	—	—
期終淨資產	138,128	149,719	257,333	257,683	237,900	239,376	1,928,908	1,887,231	—	—
所持權益% 本集團於聯營公司 的權益	33.33%	33.33%	37.50%	37.50%	49%	49%	48%	48%	20%	20%
於利潤擔保協議應佔利 潤 <sup>(#)</sup>	46,039	49,906	96,500	96,631	116,571	117,294	925,876	905,871	—	—
商譽	—	—	48,560	48,560	—	—	89,681	53,501	—	—
賬面值	46,039	49,906	145,060	145,191	116,571	117,294	1,015,557	959,372	—	—

<sup>#</sup> 該款額為本集團基於其於聯營公司股權百分比應佔聯營公司利潤及根據本集團與聯營公司股東之間訂立的利潤擔保協議實際應佔聯營公司利潤之間的差額。

根據利潤擔保協議，固定利潤乃擔保予本集團，而不論聯營公司的利潤或虧損。

## 14 合營安排

### (a) 合營企業

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	1,451,101	262,017
向合營企業注資(附註(i))	8,161	1
應佔業績 — 年內利潤／(虧損)	488,961	(1,142)
出售附屬公司，其隨之成為合營企業	—	1,451,101
收購成為附屬公司的合營企業之額外股權(附註(ii))	—	(260,876)
年末結餘	1,948,223	1,451,101

附註：

- (i) 於2015年，本集團透過注資100美元(相等於人民幣600元)取得一家於英屬處女群島註冊成立的非上市實體名為Versilcraft Holdings Limited(「Versilcraft」，前稱Best Peak Developments Limited)之33.33%股權。該合營企業擁有一間將於香港從事遊艇建造項目業務的香港附屬公司。

於2016年，本集團合營企業南京明發科技商務城建設發展有限公司註冊成立一間全資附屬公司，名稱為南京明發高區置業有限公司，於南京從事物業發展。本公司根據51%股份百分比注資人民幣8,161,000元予合營企業。

- (ii) 於2015年，本集團向福建南安官橋糧食城投資開發有限公司收購泉州明發華昌商業城開發建設有限公司(「泉州華昌」)及明勝(泉州)物業管理有限公司(「明勝泉州」)額外50%股權，代價為本集團於中國一家附屬公司之70%股權。交易於2015年5月31日完成。交易完成後，泉州華昌及明勝泉州成為本集團的全資附屬公司。

## 14 合營安排(續)

### (a) 合營企業(續)

於2016年及2015年於合營企業投資之性質

實體名稱	營業地點	所持的權益 百分比%	計量方法
Superb Land Limited (「Superb Land」)	香港	20%	權益會計法
南京明發科技商務城建設發展 有限公司(「明發科技」)	中國	51%	權益會計法
Versilcraft	意大利	33.33%	權益會計法

本集團根據相關合約協議與其他合營合夥人於上述公司擁有共同控制權，相關活動的決策須獲得分享控制權的各方一致同意。因此，該等公司入賬為合營企業。

於2016年及2015年12月31日，本集團就一家合營企業的銀行借款提供以下金額之擔保：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
Superb Land	220,704	228,714

#### 合營企業的財務資料概要

下表載列使用權益法入賬並對本集團而言屬重大的合營企業的財務資料概要。

## 14 合營安排(續)

### (a) 合營企業(續)

#### 財務狀況表概要

	Superb Land 於12月31日		明發科技 於12月31日		Versilcraft 於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>						
流動資產	2,639,304	2,377,635	5,700,734	3,473,294	2,215	40,487
非流動資產	—	—	82,690	72,744	47,382	—
	<b>2,639,304</b>	2,377,635	<b>5,783,424</b>	3,546,038	<b>49,597</b>	40,487
<b>負債</b>						
流動負債	(98,407)	(1,811)	(1,963,379)	(700,742)	(2,423)	—
非流動負債	(2,540,897)	(2,375,824)	—	—	(47,174)	(40,487)
	<b>(2,639,304)</b>	(2,377,635)	<b>(1,963,379)</b>	(700,742)	<b>(49,597)</b>	(40,487)
淨資產	—	—	3,820,045	2,845,296	—	—

#### 損益及其他全面收益表概要

	Superb Land 截至12月31日止年度		明發科技 截至12月31日止年度		Versilcraft 截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	—	—	986,410	—	—	—
開支	—	—	(27,662)	—	—	(3)
除稅後(虧損)/利潤及其他 全面收益	—	—	958,748	—	—	(3)

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的會計政策差異後所呈報的金額，而非本集團應佔的該等金額。

## 14 合營安排(續)

### (a) 合營企業(續)

#### 損益及其他全面收益表概要(續)

所呈列的財務資料概要與本集團於合營企業的權益的對賬：

	Superb Land 於12月31日		明發科技 於12月31日		Versilcraft 於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初淨資產	—	—	2,845,296	2,845,296	—	3
年度利潤／(虧損)	—	—	958,748	—	—	(3)
注資	—	—	16,001	—	—	—
期終淨資產	—	—	3,820,045	2,845,296	—	—
所持權益%	20%	20%	51%	51%	—	33.33%
本集團於合營企業的權益	—	—	1,948,223	1,451,101	—	—
賬面值	—	—	1,948,223	1,451,101	—	—

## 14 合營安排(續)

### (b) 共同經營

本集團於一項位於廈門的共同經營項目的利潤或虧損及資產與負債中擁有70%權益，該共同經營與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)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。

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>		
流動	458,880	464,292
非流動	373,118	390,029
	<b>831,998</b>	854,321
<b>負債</b>		
流動	438,320	468,926
非流動	177,000	177,000
	<b>615,320</b>	645,926
<b>資產淨值</b>	<b>216,678</b>	208,395
	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	33,255	23,336
投資物業的公允值(虧損)/收益	(16,911)	6,925
開支	(8,061)	(32,884)
<b>扣除所得稅後利潤/(虧損)</b>	<b>8,283</b>	(2,623)
按比例於共同經營所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	4,477	5,033
— 財務擔保	34,477	68,010

## 15 持有作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業全部位於中國大陸，租賃年期介乎40至70年。

於2016年12月31日，人民幣1,369,219,000元(2015年：人民幣2,611,888,000元)的持有作銷售的已完成物業已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

於2016年12月31日，概無就持有作銷售的已完成物業作出之減值撥備(2015年：無)。

## 16 貿易及其他應收賬款及預付款項

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

於2016年及2015年12月31日，貿易應收賬款、動遷成本及收購土地的按金、預付其他方及非控股權益集團公司的墊款、有關出售合營企業之應收款項，其他應收賬款及政府補助應收款項的公允值與其賬面值相若。

## 16 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

附註：

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

於年末，本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據發票日期的賬齡分析如下：

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

於年末，本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據到期日的賬齡分析如下：

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

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

## 16 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

附註：(續)

(b) 貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

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

(c) 該款項指預付予非控股權益的集團公司的墊款，其從事物業發展業務及與本集團擁有長久的業務關係。該結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。

(d) 金額為無抵押、按年利率4.35%計息及於催繳時償還。

(e) 於2015年12月31日，該款項與歸墊有關出售股權之若干應計費用有關，將由買方支付。

(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基金。

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

## 17 應收關連方、合營企業及聯營公司款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>應收關連方款項</b>	<b>1,671</b>	1,374
控股股東控制的公司	—	5,192
共同董事控制的公司		
聯營公司(附註13)	<b>137,941</b>	303,430
<b>向關連方貸款</b>		
合營企業(附註14)	<b>277,516</b>	259,072
	<b>417,128</b>	569,068
減：包括向Superb Land貸款的非即期部分	<b>(264,254)</b>	(246,275)
<b>即期部分</b>	<b>152,874</b>	322,793

### 17 應收關連方、合營企業及聯營公司款項(續)

於2016年12月31日，除應收Superb Land款項人民幣264,254,000元(2015年：人民幣246,275,000元)(按年息2.2%計息且不會於未來12個月要求償還)外，應收關連方、合營企業及聯營公司款項屬非貿易性質，為無抵押、免息及應要求償還。向Superb Land的非流動貸款公允值乃使用市場利率折現現金流量得出，屬公允價值層級第二級之範疇。

應收關連方、合營企業及聯營公司款項的賬面值與其公允值相若。

### 18 應收(應付)非控股權益

除以下款額外，非控股權益結餘為非貿易性質、無抵押、免息及應要求償還：

- 於2015年12月31日的應收Nanjing Jiangbei New City Co., Ltd人民幣180,000,000元，為收購位於南京的附屬公司的額外股權的按金；
- 於2016年12月31日的應收Xi'an Gongheng Zhiye Co., Ltd人民幣79,763,000元，為年利率7.15%的借款，無抵押及於2017年6月到期。

應收／(應付)非控股權益款項的賬面值與其公允價值相若。

### 19 現金及現金等價物／受限制現金

於2016年12月31日，本集團約人民幣1,382,867,000元(2015年：人民幣3,076,314,000元)的現金受到限制，存於若干銀行以為若干借款提供擔保抵押(附註24)。

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。

## 20 可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	276,720	137,000
添置	6,150	966,720
出售	(256,720)	(827,000)
年末結餘	26,150	276,720
減：非即期部分	(26,150)	(20,000)
即期部分	—	256,720

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非上市權益股份(附註(a))	26,150	20,000
理財產品(附註(b))	—	256,720
	26,150	276,720

附註：

- (a) 可供出售金融資產的非上市權益股份指於一間中國新成立股份有限公司的10%非上市權益投資，該公司從事小額貸款業務。該權益投資按公允值列賬。截至2016年及2015年12月31日止年度，金融資產的公允值與投資成本並無重大變動。
- (b) 於2015年12月31日該等理財產品的利率約介乎1.54%至2.07%，到期日為2016年1月5日和2016年2月17日。於2015年，該等金融資產的公允值與購買成本並無重大變動。

於2015年12月31日，金額為人民幣100,000,000元的理財產品已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

## 21 非控股權益

### 重大非控股權益

於2015年12月31日，非控股權益總額為人民幣1,103,242,000元，其中人民幣345,629,000元與一間中國附屬公司南京明發新城置業有限公司（「明發新城」）相關，其中人民幣397,685,000元與一間中國附屬公司南京明茂置業有限公司（「南京明茂」）相關，當中非控股權益分別持有36%及49%股權。其他非控股權益並不重大。

於2016年，本集團收購明發新城額外36%股權。該交易於2016年6月30日完成。於交易後，明發新城成為本集團的全資附屬公司。

於2016年12月31日的非控股權益總額人民幣820,232,000元，其中人民幣390,025,000元與南京明茂有關。其他非控股權益並不重大。

下表載列明發新城及南京明茂（擁有對本集團而言屬重大的非控股權益）截至2016年及2015年的財務資料概要。財務資料代表集團內公司間交易對銷前的金額。

### 財務狀況表概要

	明發新城 於12月31日		南京明茂 於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>流動</b>				
資產	—	3,347,921	<b>5,359,749</b>	3,103,463
負債	—	(2,400,961)	<b>(4,599,439)</b>	(2,055,053)
淨流動資產總額	—	946,960	<b>760,310</b>	1,048,410
<b>非流動</b>				
資產	—	13,121	<b>35,660</b>	13,193
負債	—	—	—	(250,000)
淨非流動資產／（負債）總額	—	13,121	<b>35,660</b>	(236,807)
<b>淨資產</b>	—	960,081	<b>795,970</b>	811,603

## 21 非控股權益(續)

## 重大非控股權益(續)

## 損益及其他全收益表概要

	明發新城 截至12月31日止年度		南京明茂 截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	—	—	—	—
除所得稅前虧損	—	(10,422)	<b>(16,113)</b>	(11,196)
所得稅抵免	—	2,605	<b>480</b>	2,799
<b>除稅後虧損及其他全面收益</b>	<b>—</b>	<b>(7,817)</b>	<b>(15,633)</b>	<b>(8,397)</b>

## 21 非控股權益(續)

### 重大非控股權益(續)

#### 現金流量表概要

	明發新城 截至12月31日止年度		南京明茂 截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量：				
營運產生/(所用)的現金	—	225,916	<b>1,624,442</b>	(1,036,599)
已收利息	—	961	<b>4,106</b>	407
已付利息	—	(17,638)	<b>(162)</b>	(64,430)
已付中國所得稅	—	(28,102)	<b>(180,727)</b>	(4,620)
經營活動產生/(所用)的現金淨額	—	181,137	<b>1,447,659</b>	(1,105,242)
投資活動產生/(所用)的現金淨額	—	59,956	<b>4,106</b>	(257,056)
融資活動(所用)/產生的現金淨額	—	(37,657)	<b>(1,911,461)</b>	2,103,842
現金及現金等價物的增加/(減少)淨額	—	203,436	<b>(459,696)</b>	741,544
年初現金及現金等價物	—	5,020	<b>741,544</b>	—
年末現金及現金等價物	—	208,456	<b>281,848</b>	741,544

#### 重大限制

與本集團所有其他中國附屬公司一樣，於2016年12月31日金額為人民幣281,848,000元(2015年：人民幣950,000,000元)的現金及現金等價物於中國持有，受地方外匯規例所限制。該等地方外匯規例規定，除派發正常股息外，禁止自中國匯出資金。

## 22 股本

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

## 23 遞延政府補助

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	1,450,553	1,459,979
增加	213,947	—
攤銷，計入綜合損益表	(52,841)	(9,426)
年末結餘	1,611,659	1,450,553

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
代表		
初始金額	1,969,438	1,755,491
累計攤銷	(192,169)	(139,328)
轉撥至投資物業	(165,610)	(165,610)
賬面淨額	1,611,659	1,450,553

本集團所收取的政府補助分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
用作發展物業項目	1,969,438	1,755,491

## 24 借款

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

### (a) 借款詳情

於2016年12月31日，本集團若干借款人民幣8,476,528,000元(2015年：人民幣7,759,805,000元)乃以其土地使用權(附註10)、發展中物業(附註12)及持有作銷售的已完成物業(附註15)為抵押。

於2016年12月31日，本集團若干借款人民幣3,041,425,000元(2015年：人民幣3,486,355,000元)乃由其樓宇(附註7)及投資物業(附註8)為抵押及若干借款人民幣1,382,867,000元(2015年：人民幣2,377,890,000元)由其受限制現金(附註19)為抵押。

於2016年12月31日，本集團的若干借款人民幣693,700,000元(2015年：人民幣649,360,000元)乃由控股股東、受控股股東控制的銀誠有限公司及控股股東之一的黃煥明先生全資擁有的興盛集團有限公司擔保，並以銀誠有限公司持有之本公司若干股份作為押記。

於2016年12月31日，本集團若干借款人民幣1,200,000,000元(2015年：無)由非控股權益的居間控股公司擔保。

## 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2016年12月31日	<b>2,049,986</b>	<b>265,367</b>	<b>1,124,834</b>	<b>3,440,187</b>
於2015年12月31日	1,100,764	792,439	3,595,304	5,488,507
計入流動負債的借款：				
於2016年12月31日	<b>5,367,303</b>	<b>3,781,351</b>	—	<b>9,148,654</b>
於2015年12月31日	4,832,071	4,827,371	—	9,659,442

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
借款：		
1至2年	<b>2,219,942</b>	2,536,552
2至5年	<b>495,645</b>	2,074,844
5年以上	<b>724,600</b>	877,111
	<b>3,440,187</b>	5,488,507

## 24 借款(續)

### (a) 借款詳情(續)

借款於2016年及2015年12月31日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
銀行借款	5.89%	5.12%
其他借款	10.66%	10.67%
優先票據及債券	11.69%	13.25%

非即期借款的賬面值及公允值如下：

	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
於2016年12月31日		
銀行借款(附註(i))	2,315,353	2,346,256
優先票據及債券(附註(ii))	1,124,834	1,233,624
	<b>3,440,187</b>	<b>3,579,880</b>
於2015年12月31日		
銀行借款(附註(i))	3,292,262	3,526,640
其他借款(附註(i))	1,559,360	1,686,089
優先票據(附註(ii))	636,885	693,337
	5,488,507	5,906,066

附註：

- (i) 於2016年12月31日，非流動借款的公允值按7.32%(2015年：6.82%)的加權平均借貸利率計算的折現現金流量釐定。
- (ii) 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)

### (b) 於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)

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

本公司可選擇於2016年2月1日或之後隨時及不時贖回全部或部分2018年票據，如於以下所述年度各年2月1日起十二個月期間贖回，贖回價相等於以下所示本金額的百分比加直至(但不包括)贖回日期應計及未付利息(如有)：

期間	贖回價
2016年	106.6250%
2017年及以後	103.3125%

本公司可選擇於2016年2月1日前隨時及不時贖回全部而非部分2018年票據，贖回價相等於2018年票據本金額的100%加直至(但不包括)贖回日期適用溢價及應計及未付利息(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。

### 24 借款(續)

#### (b) 於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)(續)

本公司可於2016年2月1日前隨時及不時藉股本發售中一次或多次出售本公司普通股的所得現金淨額以2018年票據本金額113.25%加直至(但不包括)贖回日期應計而未付利息(如有)的贖回價贖回最多2018年票據本金總額的35%；惟每次贖回後必須有不少於在原發行日期原已發行的2018年票據本金總額65%仍未贖回，且贖回須從相關股本發售截止日期起計60日內進行。

2018年票據含有負債部分及上述提前贖回權：

- (i) 負債部分為合約約定的未來現金流量的現值。所使用的折現率取自類似信貸評級及按相同條款提供大致相同現金流量，但不包含嵌入式衍生工具的金融工具當時適用之通用市場利率。
- (ii) 提前贖回權被視為並非與主合約密切關連的嵌入式衍生工具。董事認為上述提前贖回權的公允價值於債券發行日、2015年及2016年12月31日並不重大，因此未予確認。

#### (c) 於2016年12月15日發行的債券(「2019年債券A」)

於2016年12月15日，本公司發行本金額60,000,000美元債券。2019年債券A按年利率9%計息且須於每季度付息一次。2019年債券A自發行日期起計滿三年到期，並須於2019年以本金額連同累計未付利息贖回。

2019年債券A包含提前贖回權。提前贖回權被視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為提前贖回權的公允價值於債券發行日期、2016年12月31日並不重大，故此並無確認入賬。

## 25 衍生金融工具

於2010年12月10日，認股權證與可換股債券一併發行。於2015年12月3日，認股權證的認購期已屆滿，期內並無認股權證獲行使。公允值變動於截至2015年12月31日止年度透過損益反映。

## 26 遞延所得稅

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	7,283	370,087
— 將於12個月內收回	297,540	48,248
	<b>304,823</b>	418,335
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後償清	(1,756,806)	(1,625,720)
— 將於12個月內償清	(59,383)	(103,510)
	<b>(1,816,189)</b>	(1,729,230)
	<b>(1,511,366)</b>	(1,310,895)

## 26 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產及遞延稅項負債的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	1,310,895	1,246,392
在綜合損益表扣除(附註34)	200,471	50,316
出售附屬公司，該等公司隨之成為合營企業	—	12,683
出售一間附屬公司	—	1,504
年末結餘	1,511,366	1,310,895

截至2016年及2015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2016年1月1日	278,303	325,947	20,794	625,044
於綜合損益表計入／(扣除)	67,023	(320,150)	64,291	(188,836)
於2016年12月31日	345,326	5,797	85,085	436,208
於2015年1月1日	126,358	364,836	79,618	570,812
於綜合損益表計入／(扣除)	151,945	(38,889)	(44,637)	68,419
出售附屬公司，其隨之成為合營企業	—	—	(12,683)	(12,683)
出售一間附屬公司	—	—	(1,504)	(1,504)
於2015年12月31日	278,303	325,947	20,794	625,044

## 26 遞延所得稅(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	重估增值的 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
於2016年1月1日	(1,129,251)	(102,017)	(324,380)	(380,291)	(1,935,939)
在綜合損益表(扣除)/計入	(73,789)	—	131,932	(69,778)	(11,635)
於2016年12月31日	(1,203,040)	(102,017)	(192,448)	(450,069)	(1,947,574)
於2015年1月1日	(1,000,657)	(102,017)	(338,590)	(375,940)	(1,817,204)
在綜合損益表(扣除)/計入	(128,594)	—	14,210	(4,351)	(118,735)
於2015年12月31日	(1,129,251)	(102,017)	(324,380)	(380,291)	(1,935,939)

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入、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，即綜合財務狀況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2016年12月31日的累計虧損人民幣366,797,000元(2015年：人民幣379,768,000元)確認於2016年12月31日的遞延所得稅資產人民幣91,699,000元(2015年：人民幣94,942,000元)。於2016年12月31日的累計虧損人民幣366,797,000元於2017年至2021年到期。

## 27 貿易及其他應付賬款

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

## 27 貿易及其他應付賬款(續)

附註：

- (a) 基於發票日期於年末的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

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

- (b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
承包商的按金及墊款	545,732	129,188
收取投資物業租戶的按金	52,574	59,314
就購買物業收取客戶的按金	1,173,168	153,123
來自聯營公司股東的墊款(附註(i))	214,969	366,333
來自其他方的墊款(附註(ii))	582,668	1,460,282
收購一間合營企業的應付代價	—	50,000
收購附屬公司的應付代價	161,133	101,768
應付共同經營方的款項	42,598	43,960
出售一間附屬公司所收代價	91,200	—
財務擔保合約產生的虧損撥備(附註30(d))	89,136	—
雜項(附註(iii))	368,756	301,367
	<b>3,321,934</b>	<b>2,665,335</b>

附註：

- (i) 於2016年12月31日，除來自聯營公司股東的墊款人民幣167,052,000元(2015年：人民幣366,333,000元)的即期部份為無抵押，按年利率10%(2015年：介乎5.4%至10%)計息及於提取日期1.5年後償還外，餘下結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。
- 來自聯營公司股東的墊款的非即期部份為非貿易性質、無抵押，按年利率10%(2015年：10%)計息及於提取日期2年後償還。
- (ii) 於2016年12月31日，除來自其他方的墊款人民幣478,594,000元為無抵押，按年利率4.35%計息及於催繳時償還外，餘下結餘為有抵押、按年利率12%計息及於催繳時償還。
- 於2015年12月31日，除來自其他方的墊款人民幣210,582,000元為無抵押，按年利率4.35%計息及於催繳時償還，以及除來自其他方的墊款人民幣97,833,000元為有抵押，按年利率12%計息及於催繳時償還外，餘下結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。
- (iii) 該款項主要包括應計一般及行政開支、薪金及營運開支。

## 28 應付關連方、合營企業及聯營公司款項

	年內最高 未付結餘 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
控股股東 黃煥明先生	90,924	59,015	90,924
控股股東控制的公司		9,543	—
合營企業(附註14)		3,395,218	2,029,022
聯營公司(附註13)		688,238	158,665
		<b>4,152,014</b>	2,278,611

應付關連方、合營企業及聯營公司款項乃屬非貿易性質，為無抵押、免息及應要求償還。

應付關連方、合營企業及聯營公司款項的賬面值與其公允值相若。

## 29 其他負債及費用撥備

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	65,797	9,294
增加撥備(附註31)	27,131	60,877
年內已動用	(27,839)	(4,374)
年末結餘	65,089	65,797
代表：		
已撥備金額	174,298	147,167
已動用金額	(109,209)	(81,370)
賬面淨額	65,089	65,797

其他負債及費用撥備分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
延誤交付物業撥備	65,089	65,797

金額乃就客戶追究本集團延誤交付物業作出的撥備。撥備支出於綜合損益表中確認，並須定期對估算進行審閱。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2016年12月31日所撥備金額的重大虧損。

30 其他收入及其他收益及虧損

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	4,318	2,248
補償收入(附註(b))	—	13,538
出售物業、廠房及設備淨虧損	(716)	—
淨匯兌虧損(附註(c))	(265,215)	(208,632)
有關擔保協議的財務擔保虧損撥備(附註(d))	(89,136)	—
出售附屬公司股權之收益淨額	—	50,399
出售一間附屬公司之收益淨額	—	7,456
收購合營企業額外權益之收益淨額 — 該公司隨之成為全資附屬公司	—	7,744
雜項	(1,512)	4,910
	<b>(352,261)</b>	<b>(122,337)</b>

附註：

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

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

- (b) 本集團於2015年向賣方收取補償總額人民幣13,538,000元。該補償為本集團於2010年1月收購項目公司100%股權惟因賣方延遲轉移該項目公司，按買賣協議需支付的逾期利息。

- (c) 匯兌差額主要來自附註24所載以美元計值的優先票據及債券。

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

### 31 扣除所得稅前利潤

扣除所得稅前利潤經扣除下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
員工成本 — 包括董事薪酬(附註(a))	306,256	232,754
核數師酬金	4,800	4,250
慈善捐款	3,081	10,873
壞賬撇銷	85,091	—
折舊	82,375	71,080
土地使用權攤銷	6,515	6,618
已售物業成本	3,556,055	1,358,121
物業建設成本	—	340,665
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	160,164	105,279
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	85,619	72,218
土地及樓宇的經營租賃開支	37,481	55,855
應收賬款減值撥備	1	7,024
酒店營運開支	108,266	136,278
商譽減值(附註11)	—	3
延誤交付物業撥備(附註29)	27,131	60,877

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資及薪金	261,524	190,858
退休金成本 — 界定供款計劃	26,564	23,275
其他津貼及福利	18,168	18,621
	306,256	232,754

(b) 銷售及建設物業的營業稅及其他徵費

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

## 綜合財務報表附註

### 32 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款及向一名關連方貸款的利息收入(附註41(b))	125,083	72,214
銀行借款的利息開支	(803,671)	(734,758)
其他借款及其他方墊款的利息開支	(132,344)	(257,571)
優先票據及債券的利息開支(附註24)	(94,583)	(87,546)
減：資本化利息	1,030,598	1,079,875
融資成本	—	—
融資收入淨額	125,083	72,214

### 33 董事酬金及五名最高薪人士的薪酬

#### (a) 董事及最高級行政人員的酬金

截至2016年12月31日止年度，本公司各行政人員的酬金如下：

姓名	僱主向退休福利			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	計劃的供款 人民幣千元	
<b>執行董事</b>				
黃煥明先生(附註(i))	—	120	15	135
黃慶祝先生	—	120	15	135
黃連春先生	—	46	—	46
黃麗水先生	—	2,829	15	2,844
<b>獨立非執行董事</b>				
劉建漢先生	206	—	—	206
戴亦一先生(附註(ii))	206	—	—	206
屈文洲先生(附註(iii))	206	—	—	206
朱健宏先生(附註(iv))	86	—	—	86
	704	3,115	45	3,864

### 33 董事酬金及五名最高薪人士的薪酬(續)

#### (a) 董事及最高級行政人員的酬金(續)

本公司各執行董事截至2015年12月31日止年度的薪酬載列如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	僱主向退休福利 計劃的供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>				
黃煥明先生(附註(i))	—	120	12	132
黃慶祝先生	—	120	12	132
黃連春先生	—	46	—	46
黃麗水先生	—	2,765	—	2,765
<b>獨立非執行董事</b>				
劉建漢先生	201	—	—	201
戴亦一先生(附註(ii))	201	—	—	201
屈文洲先生(附註(iii))	201	—	—	201
	603	3,051	24	3,678

附註：

- (i) 本集團首席執行官為黃煥明先生(亦為一名董事)，其薪酬已於上文呈列。
- (ii) 於2018年9月1日辭任並生效。
- (iii) 於2018年8月31日辭任並生效。
- (iv) 於2016年11月1日獲委任。

#### (b) 五名最高薪人士

於截至2016年12月31日止年度，五名最高薪人士中，有一名人士(2015年：一名)為本公司董事，其薪酬已於上述分析中反映。

截至2016年12月31日止年度，四名最高薪人士(2015年：四名)的薪酬總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
基本薪金及津貼	4,397	4,251
退休計劃供款	109	58
	4,506	4,309

### 33 董事酬金及五名最高薪人士的薪酬(續)

#### (b) 五名最高薪人士(續)

於截至2016年及2015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	
	2016年	2015年
500,001港元至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

- (c) 於截至2016年12月31日止年度，就董事服務或與管理本公司或其附屬公司事務相關的服務而言，本集團並無直接或間接向董事支付退休福利，亦無產生應付董事的退休福利(2015年：無)。

於截至2016年12月31日止年度，為終止董事服務，本公司並無直接或間接向董事支付款項或福利，亦無產生應付董事的款項或福利或任何應付款項(2015年：無)。

於截至2016年12月31日止年度，為取得董事服務，本公司並無給予第三方代價或產生應付第三方代價(2015年：無)。

- (d) 於年末或於年內任何時間，並無向董事、由董事控制的法團及與董事有關連的實體提供的貸款、準貸款和其他交易(2015年：無)。
- (e) 本公司於年度結束時或年度內任何時間概無訂立任何董事直接或間接擁有重大權益及與本集團業務有關且仍然存在之重要交易、安排及合約(2015年：無)。

## 34 所得稅(抵免)/開支

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

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
扣除所得稅前利潤	824,647	742,883
中國土地增值稅	705,529	(33,409)
	1,530,176	709,474
按中國企業所得稅稅率25%計算	382,544	177,368
不可扣減所得稅開支的影響(附註(b))	68,735	176,920
毋須課稅的收入(附註(c))	(207,408)	(9,661)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	42,370	930
中國企業所得稅	286,241	345,557
中國土地增值稅	(705,529)	33,409
中國預扣所得稅	69,778	4,351
稅項(抵免)/開支總額	(349,510)	383,317

### 34 所得稅(減免)／開支(續)

附註：

- (a) 過往年度承前的若干附屬公司的中國土地增值稅撥備的一部份，在相關稅務機關確認向附屬公司徵收的中國土地增值稅的最終款額後於年內撥回。
- (b) 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、匯兌虧損淨額及債券及優先票據利息開支。
- (c) 毋須課稅收入主要包括衍生金融工具公允值收益、應佔聯營公司及合營企業的業績及未變現滙兌收益。

#### 香港利得稅

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

#### 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%(2015年：25%)作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

#### 中國土地增值稅

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

#### 中國預扣所得稅

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

### 35 股息

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

## 36 每股盈利

### 基本及攤薄

截至2016年及2015年12月31日止年度每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利是透過調整已發行普通股加權平均數，以假設轉換所有具潛在攤薄作用的普通股計算得出。截至2015年12月31日止年度，本公司擁有一類具潛在攤薄作用的普通股：認股權證。本公司已作出計算，以根據認股權證所附的認購權的貨幣價值，釐定可購入的股份數目。上述所計算的股份數目會與假設認股權證獲行使而發行的股份數目進行比較。於2015年12月3日，認股權證的認購期已屆滿且並無認股權證於認購期內獲行使。

截至2015年12月31日止年度，由於年度內普通股的平均市價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具反攤薄影響。

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

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年 (重列)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,169,435	379,042
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)	19.2	6.2

## 綜合財務報表附註

### 37 附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團主要附屬公司、聯營公司及合營企業於2016年及2015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
					2016年	2015年	
<b>附屬公司 — 於中國成立</b>							
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200,000,000元	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業發展及 投資控股
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%	物業發展及 投資控股
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%	物業發展及 投資控股
南京明發珍珠泉大酒店有限公司	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
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211,680,000元	人民幣211,680,000元	100%	100%	物業發展及 投資控股
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

### 37 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
					2016年	2015年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
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80,000,000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
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
南京市洪瀨鎮鎮區建設有限公司	1999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
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	375,000,000港元	88,000,000港元	100%	100%	物業發展
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
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(瀋陽)房地產開發有限公司	2010年3月24日	外資企業	30,000,000美元	30,000,000美元	100%	100%	物業發展

## 綜合財務報表附註

### 37 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
					2016年	2015年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
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)物業服務經營管理有限公司	2010年6月2日	外資企業	5,000,000港元	5,000,000港元	100%	100%	物業管理
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%	物業管理
明勝(無錫)物業經營管理有限公司	2010年7月15日	外資企業	5,000,000港元	5,000,000港元	100%	100%	物業管理
明勝(漳州)物業經營管理服務有限公司	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%	物業管理
惠州富之頁房地產開發有限公司	1991年11月9日	外資企業	34,700,000美元	27,546,373美元	80%	80%	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	159,500,000美元	111,500,070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	30,000,000美元	100%	100%	物業發展

### 37 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
					2016年	2015年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
廈門明發海景國際酒店有限公司	2011年11月4日	國內企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000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
蘭州明發中科房地產開發有限公司	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
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	100%	100%	物業發展
明發(中國)投資有限公司	2012年10月23日	外資企業	150,000,000美元	150,000,000美元	100%	100%	投資控股
南京明發新城置業有限公司(附註(a))	2012年12月24日	國內企業	人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業發展
瀋陽明發智港置業有限公司(附註(b))	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
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%	100%	物業發展

37 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
					2016年	2015年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
南京明發通盛電子信息技術發展有限公司	2013年6月19日	國內企業	10,000,000美元	6,600,295美元	70%	70%	物業發展
平涼市鼎盛置業投資有限公司	2007年4月20日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	60%	60%	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%	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	10,000,000美元	10,000,000美元	100%	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500,000,000元	人民幣500,000,000元	100%	100%	物業發展
明勝(泉州)物業管理有限公司	2011年10月18日	中外合資企業	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業管理
南京明茂置業有限公司	2015年2月5日	國內企業	人民幣820,000,000元	人民幣820,000,000元	51%	51%	物業發展
南京明發浦泰置業有限公司	2015年3月16日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	51%	51%	物業發展

### 37 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
					2016年	2015年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
合肥明發國際大酒店有限公司	2014年1月3日	國內企業	15,000,000美元	10,302,000美元	100%	100%	酒店經營
明發集團廣安房地產開發有限公司	2014年3月17日	國內企業	人民幣60,000,000元	人民幣60,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團南京瑞業房地產開發有限公司(附註(c))	2013年5月28日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	40%	40%	物業發展
明發集團安徽金寨城市開發有限公司	2014年12月9日	國內企業	人民幣200,000,000元	人民幣120,000,000元	100%	100%	物業發展
廈門中澳城置業有限公司(附註(d))	2014年6月16日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	51%	—	物業發展
南京天朗科技投資發展有限公司(附註(e))	2012年6月18日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	—	物業發展
明發集團南京千秋業水泥制品有限公司(附註(f))	2003年7月17日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	—	建築材料貿易
南京明發龍威建築科技有限公司(附註(g))	2003年7月3日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	55%	—	物業發展
廈門弘源高泰貿易有限公司	2016年12月20日	國內企業	人民幣30,000,000元	—	100%	—	建築材料貿易
明發集團南京祥業房地產開發有限公司	2016年6月3日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	—	物業發展

37 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
					2016年	2015年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
南京明弘新房地產開發有限公司 (附註(c))	2016年10月20日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	40%	—	物業發展
明發集團(馬鞍山)環境建設 有限公司	2016年10月14日	外資企業	20,000,000美元	—	100%	—	物業發展
全椒明發實業有限公司	2016年10月8日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100%	—	物業發展
成都明發商務城建設有限公司	2010年1月28日	國內企業	人民幣33,000,000元	人民幣33,000,000元	100%	—	物業發展
漳州明發溫德姆酒店有限公司	2014年8月7日	國內企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	—	酒店營運
<b>附屬公司 — 於台灣註冊成立</b>							
如發開發股份有限公司(台灣)	2013年4月1日	有限責任公司	新台幣10,000,000	新台幣10,000,000	99%	99%	物業發展
<b>附屬公司 — 於香港註冊成立</b>							
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	2002年5月11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

### 37 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
					2016年	2015年	
<b>附屬公司 — 於香港註冊成立(續)</b>							
香港明勝資產集團管理有限公司	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1月27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
明發集團財務有限公司	2012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

## 綜合財務報表附註

### 37 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
					2016年	2015年	
<b>附屬公司 — 於香港註冊成立(續)</b>							
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
<b>附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立</b>							
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

\* 由本公司直接持有

## 37 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
					2016年	2015年	
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立(續)							
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12月15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
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
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
貿發控股有限公司*	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
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2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11月12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
銳通有限公司*	2014年10月21日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
譽升有限公司*	2015年6月15日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股

\* 由本公司直接持有

## 綜合財務報表附註

### 37 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
					2016年	2015年	
<b>附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立(續)</b>							
易冠有限公司*	2014年4月30日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	物業發展
<b>聯營公司 — 於中國成立</b>							
長春世茂明發房地產開發有限公司	2009年10月28日	國內企業	人民幣300,000,000元	人民幣300,000,000元	37.5%	37.5%	物業發展及 投資控股
南京軟件谷明發通信科技發展 有限公司	2013年2月6日	中外合資企業	40,000,000美元	40,000,000美元	49%	49%	物業發展
南京軟件谷明發信息科技發展 有限公司	2005年6月21日	中外合資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	48%	48%	物業投資
<b>聯營公司 — 於英屬處女群島註冊成立</b>							
鈞濠有限公司	2010年3月31日	有限責任公司	45,000,000美元	45,000,000美元	33.3%	33.3%	投資控股
Speedy Gains Limited (附註(h))	2013年2月15日	有限責任公司	10美元	10美元	—	20%	投資控股
<b>合營企業 — 於中國成立</b>							
南京明發科技商務城建設發展有限公司	2005年9月9日	中外合資企業	448,980,000美元	448,079,550美元	51%	51%	物業發展
<b>合營企業 — 於英屬處女群島註冊成立</b>							
Superb Land Limited	2014年6月9日	有限責任公司	50,000美元	10美元	20%	20%	投資控股
Best Peak Developments Ltd	2015年9月25日	有限責任公司	300美元	300美元	33.3%	33.3%	投資控股

\* 由本公司直接持有

### 37 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

附註：

- (a) 於2016年4月27日，本集團以現金代價人民幣568,845,000元收購附屬公司南京明發新城置業有限公司(「明發新城」)額外36%權益。於收購後，明發新城成為本集團的全資附屬公司。
- (b) 已於2016年8月30日取消註冊。
- (c) 採納香港財務報告準則第10號已導致將明發集團南京瑞業房地產開發有限公司及南京明弘新房地產開發有限公司綜合入賬(儘管本集團擁有不足50%的投票權)，原因是本集團有實際能力單方面指導該等公司的相關活動。
- (d) 51%股權已由本集團於2016年1月7日收購。
- (e) 100%股權已由本集團於2016年4月11日收購。
- (f) 100%股權已由本集團於2016年8月3日收購。15%股權原本由隆福集團有限公司(一名控股股東控制的一間公司)持有(附註41(a))。
- (g) 55%股權已由本集團於2016年4月19日收購。
- (h) 20%股權已由本集團於2016年12月20日出售。

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

### 38 財務擔保

於2016年及2015年12月31日，本集團擁有以下財務擔保。

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015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(附註)	5,093,119	4,245,057

附註：

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，因此並無在綜合財務報表中就擔保作出撥備。

### 39 承擔

#### (a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 由本集團發展作銷售用途的物業	<b>5,951,515</b>	2,236,645
— 土地使用權	<b>2,977,963</b>	3,362,041
	<b>8,929,478</b>	5,598,686

#### (b) 經營租賃承擔

根據有關樓宇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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	<b>21,120</b>	31,095
二至五年(首尾兩年包括在內)	<b>87,546</b>	70,177
五年後	<b>217,970</b>	15,125
	<b>326,636</b>	116,397

### 39 承擔(續)

#### (c) 應收經營租賃租金

根據有關土地及樓宇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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	105,826	154,737
二至五年(首尾兩年包括在內)	606,893	529,026
五年後	1,044,539	1,055,099
	<b>1,757,258</b>	1,738,862

### 40 收購附屬公司

於2016年1月7日，本集團完成收購中國實體廈門中澳城置業有限公司(「中澳城」)的51%股權，現金代價約為人民幣25,500,000元。

於2016年4月19日，本集團完成收購中國實體南京明發龍威建築科技有限公司(「龍威」)的55%股權，現金代價約為人民幣55,000,000元。

於2016年8月3日，本集團完成以現金代價約人民幣200,000,000元收購中國實體明發集團南京千秋葉水泥製品有限公司(「南京千秋葉」)100%股權。

董事認為，該等收購實質上為資產收購，而不是業務合併，因此將相關資產及負債各自於交易完成日期的購買價值直接於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

#### 40 收購附屬公司(續)

所收購的資產及負債以及收購的現金淨流出如下：

	中澳城購買價值 人民幣千元	龍威購買價值 人民幣千元	南京千秋葉 購買價值 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註7)	7	106,980	15,862	122,849
土地使用權(附註10)	330,889	23,869	207,687	562,445
庫存	—	—	32,861	32,861
現金及現金等價物	184	455	552	1,191
貿易及其他應收賬款及預付款項	69,251	37,189	12,367	118,807
貿易及其他應付賬款	(350,331)	(68,493)	(49,329)	(468,153)
借款	—	—	(20,000)	(20,000)
<b>總資產淨值</b>	<b>50,000</b>	<b>100,000</b>	<b>200,000</b>	<b>350,000</b>
<b>所收購資產淨值</b>	<b>25,500</b>	<b>55,000</b>	<b>200,000</b>	<b>280,500</b>
<b>總代價</b>	<b>25,500</b>	<b>55,000</b>	<b>200,000</b>	<b>280,500</b>
減：未付現金代價	—	—	(183,000)	(183,000)
以現金結付的收購代價	25,500	55,000	17,000	97,500
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	(184)	(455)	(552)	(1,191)
<b>收購現金淨流出</b>	<b>25,316</b>	<b>54,545</b>	<b>16,448</b>	<b>96,309</b>

## 41 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  
 香港明發國際集團有限公司  
 創業產業園(中國)發展有限公司  
 邁泰(香港)有限公司  
 邁泰有限公司  
 天輝有限公司  
 博盈有限公司  
 海溢投資有限公司  
 香港明發投資發展有限公司  
 天普有限公司  
 崇亮有限公司

#### (iii) 共同董事

南京千秋業#

\* 該公司於出售前為本集團的附屬公司。

# 該公司於出售前為本集團附屬公司，並於2016年8月3日被重新收購(附註37(f))。

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

## 41 關連方交易(續)

### (b) 與關連方的交易

除綜合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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)
向合營企業Superb Land貸款的利息收入(附註17)	6,552	7,851
向一名控股股東控制的一間公司隆福集團有限公司收購 南京千秋業15%股權	30,000	—
出售物業予控股股東	—	54,286
出售物業(入賬列為持有作銷售的已完成物業)予控股股東的緊 密家族成員	1,331	125,714

### (c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	7,713	7,385
退休計劃供款	134	61
	7,847	7,446

## 42 控股公司財務狀況表

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	285	409
於附屬公司的投資	214	214
	<b>499</b>	623
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款	13,418	—
應收附屬公司款項	7,144,156	7,520,324
應收關連方款項	390,247	11,367
現金及現金等價物	4,633	26,208
	<b>7,552,454</b>	7,557,899
<b>資產總值</b>	<b>7,552,953</b>	7,558,522
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款	98,375	—
應付附屬公司款項	3,933,211	1,635,394
借款	2,388,087	3,942,693
	<b>6,419,673</b>	5,578,087
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,132,781</b>	1,979,812
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>1,133,280</b>	1,980,435
<b>非流動負債</b>		
借款	1,520,008	1,790,148
<b>負債總額</b>	<b>7,939,681</b>	7,368,235
<b>(負債)／資產淨額</b>	<b>(386,728)</b>	190,287
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>		
股本	536,281	536,281
儲備(附註)	(923,009)	(345,994)
<b>(虧絀)／權益總額</b>	<b>(386,728)</b>	190,287

代表董事

黃煥明  
董事黃連春  
董事

42 控股公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備變動

	股份溢價賬 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	631,266	(389,432)	241,834
年度虧損	—	(587,828)	(587,828)
於2015年12月31日的結餘	631,266	(977,260)	(345,994)
年度虧損	—	<b>(577,015)</b>	<b>(577,015)</b>
於2016年12月31日的結餘	<b>631,266</b>	<b>(1,554,275)</b>	<b>(923,009)</b>

## 43 報告日期後重大事項

### (a) 優先票據及債券

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

於2017年5月18日，2020年債券A獲發行。

(ii) 2019年債券A

於2017年5月，2019年債券A的本金10,000,000美元獲贖回。(附註24)

(iii) 2018年票據

於2018年2月1日，2018年票據獲贖回。(附註24)

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

於2019年1月16日，2020年債券B獲發行。

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

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

### (b) 收購附屬公司

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

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

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

### 43 報告日期後重大事項(續)

#### (c) 出售附屬公司

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

### 44 可比較期間數字

若干可比較數字因遵照本年度的呈報而重新分類。

### 45 批准綜合財務報表

本公司董事會已於2019年6月28日批准及授權刊發綜合財務報表。

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				
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	<b>5,089,696</b>	3,039,665	3,792,610	6,269,093	3,741,096
除所得稅前利潤	<b>824,647</b>	742,883	1,736,932	2,302,942	2,545,769
所得稅抵免／(開支)	<b>349,510</b>	(383,317)	(680,772)	(926,628)	(786,481)
年度利潤	<b>1,174,157</b>	359,566	1,056,160	1,376,314	1,759,288
應佔年度利潤：					
本公司權益持有人	<b>1,169,435</b>	379,042	829,310	1,399,229	1,764,745
非控股權益	<b>4,722</b>	(19,476)	226,850	(22,915)	(5,457)
	<b>1,174,157</b>	359,566	1,056,160	1,376,314	1,759,288

## 資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (重列)	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
總資產	<b>60,904,508</b>	51,886,873	40,570,688	35,371,471	32,314,091
總負債	<b>(47,641,759)</b>	(39,309,297)	(28,861,496)	(24,128,713)	(22,473,146)
非控股權益	<b>(820,232)</b>	(1,103,242)	(625,822)	(988,671)	(972,158)
	<b>12,442,517</b>	11,474,334	11,083,370	10,254,087	8,868,787