



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

2018
年度報告



目錄

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

董事會

執行董事

黃煥明先生(主席)
黃慶祝先生
黃連春先生
黃麗水先生

獨立非執行董事

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日獲委任)(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日獲委任及於2019年3月6日辭任)

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

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



公司資料

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
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**」或「**明發集團**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然提呈本集團截至2018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。

根據國家統計局的資料，2018年已售出的商品住房總建築面積為17億平方米，較2017年增加1.3%。於2018年，房地產市場的繼續受嚴格規管，以壓止投機性投資。該等政策旨在確保房屋供應充足，以應付國內需求。

本集團繼續強化其專業知識以提高其市場地位，並聚焦於就總建築面積而言，本集團擁有土地儲備180萬平方米的南京及本集團擁有土地儲備360萬平方米的烏江等正在增長的城市發展多元化及均衡的物業組合。



主席報告書

於回顧年度，本集團收益及年度溢利達記錄新高，分別為人民幣116億元及人民幣13億元。截至2018年止年度的合約銷售為人民幣163億元，其中人民幣59億元來自南京。

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。於2018年1月，本集團發行200,000,000美元的私人配售優先票據，用作為支付2017年發行的優先票據重新融資。

董事會對中國房地產市場的前景仍然樂觀。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，董事會對本集團的業務表現深具信心。

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、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

	2018年 (經審核)	2017年 (經審核)	增長／ (減少)百分比
收入(人民幣百萬元)	11,641.9	10,071.4	15.6%
年度利潤(人民幣百萬元)	1,289.1	1,185.5	8.7%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	855.1	1,024.2	(16.5%)
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	14.0	16.8	(16.7%)





業績

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

董事會不建議派付截至2018年12月31日止年度之末期股息。

行業回顧

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

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

業務回顧

銷售及收入

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

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



管理層討論及分析



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

於2018年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣8.551億元，較2017年（2017年：約人民幣10.242億元）減少約人民幣1.691億元或約16.5%。減少乃主要由於南京榮里及南京夢幻家少數權益應佔利潤增加。

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

於2018年，本集團計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣6,262.3元（2017年：計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣6,765.6元），較2017年減少7.4%。主要原因為2018年烏江交付的物業土地成本減少。

於2018年，本集團銷售及交付合計總建築面積約1,248,065平方米，較2017年增加21.3%（2017年：約1,029,065平方米）。該增加乃由於在2018年交付新近落成的烏江及淄博項目物業（總建築面積：369,178平方米）所致。

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





本集團於2018年交付之物業總建築面積及每平方米平均售價如下：

	銷售收入 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (每平方米人民幣元)	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
南京榮里	2,433,583.3	1,488,378.6	105,362.8	88,591.2	23,097.2	16,800.5
金寨明發商業廣場	1,668,529.8	449,664.5	325,519.1	108,249.3	5,125.8	4,154.0
南京夢幻家	1,608,024.8	不適用	112,316.6	不適用	14,316.9	不適用
淄博明發世界貿易中心	1,068,073.2	不適用	167,619.9	不適用	6,372.0	不適用
烏江明發江灣城	1,005,192.3	不適用	201,557.7	不適用	4,987.1	不適用
南京明發悅景園	784,346.4	不適用	49,193.5	不適用	15,944.1	不適用
泰州明發城市綜合體	530,463.2	348,516.1	85,299.2	81,488.6	6,218.9	4,276.9
天津濱海明發商業廣場	431,216.3	不適用	48,548.9	不適用	8,882.1	不適用
南京明發香山郡	383,900.1	1,984,257.2	16,080.4	122,871.8	23,873.7	16,149.0
揚州明發江灣城	161,425.8	241,296.1	26,611.1	42,194.3	6,066.1	5,718.7
明發雲庭	141,044.2	839,292.5	6,001.7	49,181.7	23,500.6	17,065.1
南京明發珍珠泉度假村	116,849.1	93,596.7	5,050.9	4,987.6	23,134.5	18,765.8
南京明發新城金融大廈	112,380.7	2,092,726.7	6,205.4	187,903.5	18,110.2	11,137.2
泉州明發國際華昌城	103,271.4	91,920.9	20,260.4	19,307.5	5,097.2	4,760.9
深圳明發光明軒	92,959.1	不適用	2,906.1	不適用	31,988.1	不適用
鎮江錦繡銀山	72,671.6	197,925.5	15,051.8	48,860.5	4,828.1	4,050.8
無錫明發國際新城	70,977.2	354,086.1	9,215.3	59,340.1	7,702.1	5,967.1
南京明發珠江國際	68,985.2	460,416.1	2,130.9	20,876.0	32,374.5	22,054.8
長沙明發商業廣場	5,836.2	389,775.7	926.6	82,200.1	6,298.5	4,741.8
平涼明發歐洲城	不適用	236,728.8	不適用	57,934.9	不適用	4,086.1
漳州龍海明發廣場	不適用	14,532.5	不適用	2,347.3	不適用	6,191.2
南京明發城市廣場	不適用	2,231.8	不適用	187.5	不適用	11,904.2
其他	263,887.7	293,388.4	42,206.7	52,542.8	6,252.3	5,583.8
總計	11,123,617.6	9,578,734.2	1,248,065.0	1,029,064.7	8,912.7	9,308.2





合約銷售

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

預售物業

於2018年12月31日，已預售但未交付的應佔總建築面積為2,685,253平方米（2017年：2,400,123平方米）。物業詳情、本集團權益及應佔預售總建築面積如下：

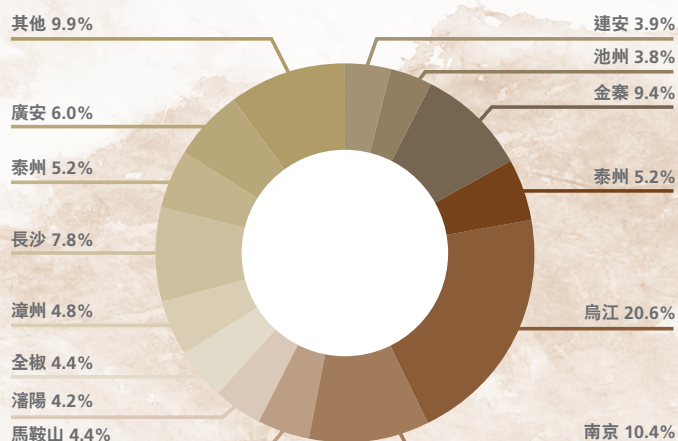
城市	物業	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
長沙	明發商業廣場	100%	210,732
池州	源名著	100%	61,442
池州	源香頌	100%	41,914
當塗	源熙岸	100%	35,148
廣安	明發商業廣場	100%	123,174
廣安	明發財富中心	100%	37,233
合肥	明發商業廣場	100%	19,946
洪瀨	明發商業中心	100%	315
淮安	明發商業廣場	100%	15,701
惠州	明發高榜新城	80%	21,942
金寨	明發城市廣場	100%	238,365
金寨	關山悅府	100%	15,369
來安	明發北站新城	70%	81,281
來安	明發北站中心	100%	24,302
馬鞍山	明發明博小鎮	100%	107,671
馬鞍山	和城首府	100%	9,061
南京	明發濱江新城	100%	4,436
南京	明發城市廣場	100%	6,016
南京	明發悅景園	100%	3,746
南京	明發珠江國際	100%	810
南京	明發雲庭	40%	184
南京	明發商業廣場	100%	30,547
南京	榮里	51%	28,218
南京	明發香山郡	100%	3,358
南京	明發新城金融大廈	100%	602
南京	明發財富中心	100%	129,265
南京	明發關山悅府	100%	39,175
南京	明弘新星悅城	40%	32,484
平涼	明發歐洲城	60%	23,791
全椒	源新城	100%	90,018
全椒	源公館	100%	28,361
泉州	明發華昌城	100%	40,771
瀋陽	明發錦繡華城	100%	88,170
瀋陽	創意產業園	100%	23,744
深圳	明發光明軒	100%	679





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

按城市劃分的預售物業總建築面積



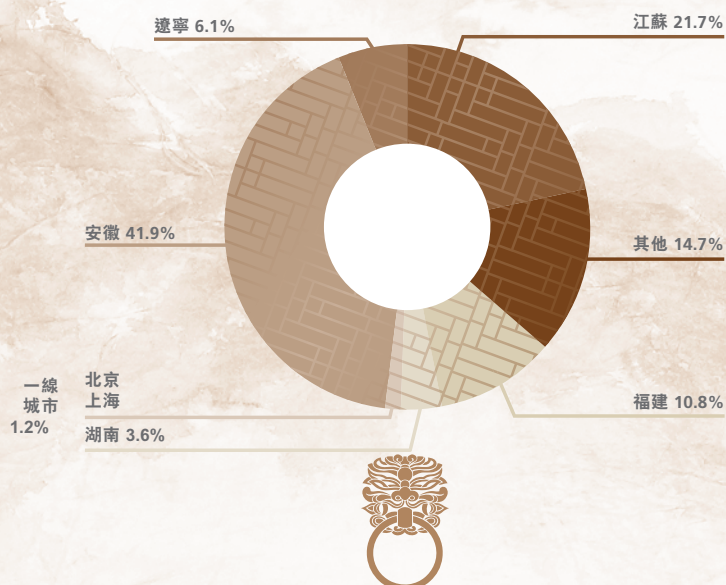


土地儲備概要

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

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

按省份劃分的總土地儲備 (於2018年12月31日)



下表概述本集團於2018年12月31日的土地儲備詳情：

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
已完成物業(持作銷售/租賃)(附註1)								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區前埔南二路	2004年12月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	18,247	450	100%	450
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居住區	2004年12月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	5,529	1,287	100%	1,287
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅/商用	已完成	18,697	13,809	100%	13,809
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅/寫字樓	已完成	10,257	1,418	100%	1,418
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	26,016	5,527	100%	5,527
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西側	2007年10月	商用/寫字樓/酒店	已完成	166,775	26,750	70%	18,725
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區呂嶺路思明工業園	2008年1月	住宅/商用	已完成	12,879	14,930	100%	14,930
南京明發珍珠泉度假村	位於江蘇省南京市浦口區珍珠泉旅遊度假區內	2008年12月	住宅/酒店	已完成	112,973	5,201	100%	5,201
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	2009年11月	住宅/商用	已完成	1,072,182	67,084	100%	67,084
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区丁橋路與玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用/寫字樓/酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	2011年12月	住宅/商用/ 酒店	已完成	216,643	436,336	70%	305,435
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與磬山路交匯處東北角	2011年12月	住宅/商用/ 寫字樓/酒店	已完成	176,698	188,337	100%	188,337
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	2011年12月	住宅/商用/ 酒店	已完成	145,267	226,320	100%	226,320
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區頂山街道	2012年12月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	128,683	70,138	100%	70,138
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市洪瀨區	2012年6月	住宅/商用	已完成	27,065	11,726	100%	11,726
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區翔安大道東面	2012年12月	住宅/商用	已完成	104,380	13,345	100%	13,345
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路以南	2013年12月	住宅/商用/ 寫字樓/酒店	已完成	223,589	238,023	100%	238,023
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡區五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	136,972	100%	136,972
淮安明發商業廣場(C期)	位於江蘇省淮安市威海東路	2014年12月	住宅	已完成	51,345	10,506	100%	10,506
南京明發珠江國際(G11)	位於江蘇省浦口區江浦街道，東至現狀路、南至江浦二中、北至城南河、西至規劃路	2017年9月	住宅	已完成	8,586	7,604	100%	7,604
南京明發新城金融大廈	位於江蘇省南京市浦口區新城商業街北側	2017年12月	住宅/商用	已完成	59,042	166,839	100%	166,839
南京明發雲庭	位於江蘇省南京市江浦路沿山路以南	2017年9月	住宅	已完成	32,787	72,138	40%	28,855
金寨明發城市廣場	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2017年9月	住宅/商用	已完成	105,504	222,243	100%	222,243
金寨明發城市廣場(D地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2017年9月	住宅/商用	已完成	62,885	58,221	100%	58,221



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3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	2017年6月	住宅/商用	總建築面積519,938平方米已於2017年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積29,623平方米將於2019年12月完成	258,297	117,933	100%	117,933
金寨明發城市廣場(E、F地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2018年6月	住宅/商用	已完成	203,406	233,182	100%	233,182
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2018年12月	住宅/商用	已完成	45,414	112,640	100%	112,640
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花台經濟開發區	2018年7月	住宅	已完成	58,914	154,394	51%	21,460
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2018年7月	商用	已完成	19,190	120,595	100%	120,595
鎮江明發新錦苑城	位於丹陽市丹北鎮新路以東	2018年1月	住宅/商用	已完成	14,287	13,304	100%	13,304
深圳明發光明軒	位於深圳光明新區田寮玉律片區	2018年12月	商用	已完成	4,109	12,320	100%	9,414
南京明發悅景園(G07)	位於浦口區沿山大道以南，南工大東側	2018年10月	商用	已完成	31,455	40,754	100%	40,754
小計					3,662,637	2,912,512		2,594,463

發展中物業(附註2)

鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2019年12月	住宅/商用/酒店	總建築面積246,245平方米已於2017年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積158,433平方米將於2019年12月完成	296,702	195,029	100%	195,029
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2020年12月	商用	約90%的建設工程已完成	133,110	266,335	100%	266,335
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋陽市北新區道義開發區	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2019年12月完成	61,222	175,275	100%	175,275
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/商用	總建築面積196,412平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積25,120平方米將於2019年12月完成	158,238	11,121	100%	11,121
泰州明發國際商業廣場(一期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年12月	住宅/商用	總樓面面積417,064平方米已於2015年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積361,737平方米將於2020年12月完成	292,487	401,777	100%	401,777
泰州明發國際商業廣場(二期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年10月	住宅/工業	總樓面面積143,995平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積163,859平方米將於2020年10月完成	237,075	245,687	100%	245,687
漳州龍海明發廣場 (2011G17, 2011G18一期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2020年12月	住宅/商用	總樓面面積39,734平方米已於2018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2020年12月完成	78,622	239,221	100%	239,221
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀路南瀛宜公路東	2019年12月	商用	總樓面面積39,459平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積121,079平方米將於2019年12月完成	53,779	152,555	100%	152,555
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區臨涇路以北水溝橋以西	2021年12月	住宅	約75%的建設工程已完成	117,594	122,163	60%	73,298



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3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	2021年12月	住宅／商用	總樓面面積74,461平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積843,189平方米將於2021年12月完成	285,594	798,588	100%	798,588
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西站	2020年12月	住宅	約70%的建設工程已完成	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南，蔡禧路東側	2019年12月	住宅	總樓面面積244,877平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積10,484平方米將於2019年12月完成	115,876	116,409	100%	116,409
天津濱海明發商業廣場	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	2021年12月	商用	總建築面積68,620平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積349,476平方米將於2021年12月完成	209,048	369,547	100%	369,547
南京明發財富中心	位於江蘇省南京市浦口區05地塊北側新城總部大道	2019年12月	商用／寫字樓	約40%的建設工程已完成	56,694	283,470	100%	283,470
南京榮里	位於江蘇省南京市浦口區江浦街道浦珠路北側、定向河路東側	2019年12月	住宅	總樓面面積200,563平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積642,626平方米將於2019年12月完成	132,937	31,415	51%	16,022
烏江明發江灣新城(一期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2019年12月	住宅／商用	總建築面積269,628平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積440,275平方米將於2019年12月完成	298,289	508,345	100%	508,345
烏江明發江灣新城(二期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅／商用	約55%的建築工程經已完成	489,567	1,395,484	100%	1,395,484
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2021年12月	住宅／商用	約50%的建設工程已完成	276,120	747,653	100%	747,653
廣安明發商業廣場 (GC 2013-45 地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2020年12月	住宅／商用	約50%的建築工程經已完成	76,153	382,692	100%	382,692
山東濰博世界貿易中心	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	總建築面積173,743平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積445,215平方米將於2021年12月完成	147,371	451,338	100%	451,338
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義經濟開發區	2021年12月	住宅／商用	約70%的建築工程經已完成	154,024	462,072	100%	462,072
漳州龍海明發廣場(2011G15、2012G15二期)	位於福建省漳州龍海榜山鎮坑村	2021年6月	住宅	約50%的建築工程經已完成	63,127	189,381	100%	189,381
廈門中澳城置業有限公司	位於福建省廈門翔安區南	2019年12月	商用	建築工程已完成約50%	11,870	98,104	51%	50,033
金寨明發城市廣場(AC地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2019年12月	住宅／商用	總建築面積67,864平方米已於2018年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積372,411平方米將於2019年12月完成	111,142	162,164	100%	162,164
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2019年12月	住宅／商用	建築工程已完成約50%	101,504	171,950	100%	171,950
南京浦口的新項目G86	位於江蘇省南京浦口區江浦街道工業大學與花卉大道夾角處	2019年12月	住宅	建築工程已完成約70%	72,280	79,508	100%	79,508
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	建築工程已完成約50%	109,452	240,794	100%	240,794
南京浦口的新項目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	建築工程已完成約50%	27,428	82,283	40%	32,913



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3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
桃園公園	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	建築工程已完成約50%	18,099	30,768	100%	30,768
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2021年6月	住宅	建築工程已完成約50%	99,943	159,909	100%	159,909
酒洪的新項目2017-A04	位於江蘇省宿遷市泗洪縣蘆蕪里路東側泗州大街以北	2020年3月	住宅／商用	建築工程已完成約40%	84,200	193,660	100%	193,660
金色水岸	位於江蘇省淮安市金湖縣淮河路以北	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成約40%	289,236	336,769	100%	336,769
桃源熙岸	位於安徽省當塗縣姑孰鎮	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完成約45%	24,439	39,103	100%	39,103
桃源觀邸	位於安徽省含山縣陶廠路南側	2020年12月	住宅	建築工程已完成約45%	43,868	74,576	100%	74,576
烏江明發江灣新城(三期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	613,287	1,665,440	100%	1,665,440
南京浦口的新項目G20	位於江蘇省南京市高新技術產業開發區軟件服務中心	2021年12月	商用	建築工程已完成約30%	62,015	446,246	80%	356,997
桃源香頌	位於安徽省池州市東至縣城北新區	2020年6月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	36,590	62,202	100%	62,202
桃源府邸	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	建築工程已完成約30%	66,262	189,320	70%	132,524
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	建築工程已完成約30%	55,481	118,889	70%	83,222
明發北站新城	位於來安縣汊河鎮長江西側	2020年1月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	65,335	163,337	70%	114,336
廣安明發財富中心(岔馬路B1-1地塊)	位於四川省廣安市廣安區濱江路	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	76,363	305,452	100%	305,452
漳浦的新項目2017SG15	位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮後蔡村	2022年5月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	46,885	204,457	100%	204,457
蕪湖的新項目FT1714	位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東城東新區	2022年5月	住宅	建築工程已完成約30%	64,607	129,214	100%	129,214
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	2021年2月	工業	建築工程已完成約30%	119,564	95,652	100%	95,652
明發北站中心	位於安徽省來安縣汊河鎮	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完成約50%	69,757	132,699	100%	132,699
明發北站雅苑	位於安徽省來安縣汊河鎮	2021年6月	住宅	建築工程已完成約50%	66,350	383,664	100%	383,664
和城首府	位於安徽省馬鞍山市歷陽鎮	2021年1月	住宅	建築工程已完成約50%	26,918	53,835	100%	53,835
明發湖光山色一號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2020年5月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	68,688	82,426	100%	82,426
	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2020年5月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	63,674	76,409	100%	76,409
南京六合的新項目2017G68	位於江蘇省南京市六合區金牛湖街道	2020年10月	住宅	建築工程已完成約30%	34,330	68,661	51%	35,017
金寨的新項目(40、41號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新區	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	133,332	252,883	100%	252,883
南京浦口的新項目G01	位於江蘇省南京市江北新區星火路公交站	2022年11月	商用／寫字樓	建築工程已完成約20%	7,025	21,145	40%	8,458
南京浦口的新項目 G22	位於江蘇省南京浦口區江浦街道浦珠路	2020年12月	商用	空置	26,530	66,325	100%	66,325
南京浦口的新項目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
桃花源著(二期)	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	住宅	空置	75,474	135,853	100%	135,853
小計					6,870,734	14,636,527		14,056,153



物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
擁有土地使用權證以供未來發展的物業 (附註3)								
南京明發傢俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山街道黃姚村	2021年6月	工業	空置	41,434	103,585	100%	103,585
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省西南部的魏家莊	2021年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2021年6月	商用	空置	13,710	32,905	100%	32,905
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2021年6月	商用	空置	16,110	38,663	100%	38,663
瀋陽明發財富中心	位於遼寧省瀋陽市和平區青年大街	2021年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋陽市道義經濟開發區	2021年6月	住宅／商用	空置	119,154	238,308	100%	238,308
瀋陽明發綜合科技園	位於遼寧省瀋陽市洪區造化街	2021年12月	住宅	空置	235,526	423,948	100%	423,948
連雲港的新項目2017G04	位於江蘇省連雲港青口鎮銀灘路東側	2021年4月	住宅	空置	50,458	75,687	100%	75,687
馬鞍山明坤的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅	空置	222,285	603,154	100%	603,154
馬鞍山明浦的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	工業	空置	31,258	46,888	100%	46,888
馬鞍山明樹的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅	空置	179,980	539,941	100%	539,941
馬鞍山明橋的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅／商用	空置	114,945	336,206	100%	336,206
馬鞍山明昭的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅	空置	71,080	213,241	100%	213,241
馬鞍山明林的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅／商用／工業	空置	169,934	328,534	100%	328,534
馬鞍山明章的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅	空置	22,491	78,719	100%	78,719
四陽明發首府2013E1地塊	位於江蘇省宿遷市四陽眾興鎮	2021年12月	住宅／商用	空置	64,173	320,865	70%	224,606
四陽明發首府2013E2地塊	位於江蘇省宿遷市四陽眾興鎮	2021年12月	住宅／商用	空置	39,799	198,995	70%	139,297
桃花源著(二期)	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	住宅	空置	81,217	146,191	100%	146,191
明發互聯網產業園一期	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	商用	空置	32,415	48,623	100%	48,623
明發互聯網產業園二期	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	商用	空置	34,741	52,112	100%	52,112
句容的新項目2018-J2-1-15地塊	位於江蘇省句容市寧杭北路以東 赤崗路以西	2022年8月	住宅／商用	空置	53,892	296,406	100%	296,406
明發湖光山色二號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2021年5月	住宅	空置	108,972	108,972	100%	108,972
句容的新項目2017-2-1-08	位於江蘇省句容市環湖路	2021年4月	商用	空置	9,265	13,898	49%	6,810
句容的新項目2017-2-1-15	位於江蘇省句容市賈華鎮	2021年4月	住宅	空置	8,378	20,945	51%	10,682
小計					3,098,473	5,693,248		4,847,763



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3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
已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
漳州龍海明發廣場(三期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2022年12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564
明發城市之光JZZB-GT-2018-37	位於安徽省金寨現代產業園	2021年3月	住宅／商用	空置	43,995	131,986	100%	131,986
明發城市之光JZZB-GT-2018-38	位於安徽省金寨現代產業園	2021年3月	住宅	空置	63,421	139,527	100%	139,527
康養小鎮	位於安徽省金寨將軍路	2021年9月	住宅／商用	空置	64,539	103,263	100%	103,263
金牛湖的新項目TP201813-3	位於安徽省天長市金牛湖新區史河以東，映山江大道以北	2021年10月	住宅／商用	空置	48,073	96,145	100%	96,145
小計					348,000	878,782		878,782
總土地儲備					13,979,844	24,121,070		22,377,162

附註：

1. 已完成物業指已於2018年12月31日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2018年12月31日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積已剔除已出售／出租的總建築面積。



本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2018年12月31日主要持作投資物業詳情：

物業名稱	位置	現時用途	應佔總 建築面積 (平方米)	與租客 訂立的 租約年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西北側	商業	112,945	8至20年	70%至100%
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	商業	1,123	5至6年	100%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭路的交匯處	商業	135,436	10至15年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興安工業園	工業	62,131	18年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商業	44,349	3至9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8至15年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路南	商業	112,416	12至19年	100%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商業	6,695	15至20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路交匯處東北角	商業	154,052	15至20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	4,755	5年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	商業	55,883	15年	100%
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	商業	62,631	建設中	100%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商業	70,742	建設中	100%
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	商業	46,782	3年	100%
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	商業	1,004	3年	100%
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	商業	2,859	15.5年	100%
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商業	60,937	3至10年	100%
金寨明發城市廣場(G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	商業	53,281	2至15年	100%
泰州明發國際商業廣場	位於江蘇省泰州高港區	商業	6,355	10年	100%
總計			1,043,009		



管理層討論及分析

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2018年12月31日，246,745平方米的總建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2018年12月31日，合共45,030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2018年12月31日，280,040平方米已獲授予竣工驗收證書。

於2018年12月31日，總建築面積280,040平方米已獲授予竣工驗收證書。

於2018年12月31日，總建築面積合共88,170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。

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2018年12月31日，196,412平方米已獲授予竣工驗收證書。

於2018年12月31日，合共3,461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。

泰州明發城市綜合體(第一期及第二期)

泰州明發城市綜合體位於江蘇省泰州市高港區馬廠中溝西側、環港大道南側。

泰州明發城市綜合體乃設計為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2018年12月31日，561,059平方米的總建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2018年12月31日，合共139,014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。

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2018年12月31日，39,734平方米的總建築面積已獲授竣工驗收證書。

於2018年12月31日，第一期合共124,999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。第二期預期於2021年6月完成。

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2018年12月31日，已就39,459平方米的總建築面積獲授竣工驗收證書。預期該項目將於2019年12月完成。

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。



管理層討論及分析

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2018年12月31日，合共23,791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。

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2018年12月31日，已就74,461平方米的總建築面積獲授竣工驗收證書。

於2018年12月31日，合共210,732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。

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。

於2018年12月31日，合共27,428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2018年12月31日，244,877平方米的總建築面積已獲授竣工驗收證書。

於2018年12月31日，合共3,358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。

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2018年12月31日，68,620平方米的總建築面積已獲授竣工驗收證書。

於2018年12月31日，合共6,466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。

於2018年12月31日，合共129,265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2018年12月31日，200,563平方米的總建築面積已獲授竣工驗收證書。

於2018年12月31日，合共55,329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。

烏江明發江灣新城(第一期、第二期及第三期)

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1,401,143平方米，總建築面積合共約為3,770,827平方米。預期第一期及第二期將於2020年12月完成，第三期預期於2018年12月完成。

於2018年12月31日，269,628平方米的總建築面積已獲授竣工驗收證書。

於2018年12月31日，合共554,011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。

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2018年12月31日，合共40,771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2018年12月31日，合共123,174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。

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2018年12月31日，173,743平方米的總建築面積已獲授竣工驗收證書。

於2018年12月31日，合共49,519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。

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。

該項目地盤面積約為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2020年12月完成。

於2018年12月31日，總建築面積合共23,744平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於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住宅及商用綜合體。

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。

金寨明發城市廣場(A及C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綜合體。

該項目地盤面積約為111,142平方米，總建築面積合共約為162,164平方米。預期E及F地塊將於2019年12月完成。

於2018年12月31日，總建築面積67,864平方米已獲授予竣工驗收證書。

明發明博小鎮

明發明博小鎮位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為101,504平方米，總建築面積合共約為171,950平方米。預期E及F地塊將於2019年12月完成。



於2018年12月31日，總建築面積合共107,671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。

南京浦口的新項目G86

該項目位於江蘇省南京浦口區江浦街道工業大學與花卉大道夾角處。該項目乃設計為綜合住宅綜合體。

該項目地盤面積約72,280平方米，總建築面積合共約為79,508平方米。預期該項目將於2019年12月完成。

桃源新城

桃源新城位於安徽省全椒縣襄河鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為109,452平方米，總建築面積合共約為240,794平方米。

於2018年12月31日，總建築面積合共90,018平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2020年3月完成後交付予買家。

南京明弘新星悅城

南京明弘新星悅城位於江蘇省南京浦口區沿江街道高新技術產業開發區。該項目乃設計為商用綜合體。

該項目地盤面積約為27,428平方米，總建築面積合共約為82,283平方米。

於2018年12月31日，總建築面積合共81,210平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2022年11月完成後交付予買家。

桃園公館

桃園公館位於安徽省全椒縣襄河鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為18,099平方米，總建築面積合共約為30,768平方米。

於2018年12月31日，總建築面積合共28,361平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2020年3月完成後交付予買家。

桃源名著

桃源名著位於安徽省池州升金湖路。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為99,943平方米，總建築面積合共約為159,909平方米。

於2018年12月31日，總建築面積合共61,442平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2021年6月完成後交付予買家。



管理層討論及分析

泗洪的新項目

該項目位於江蘇省宿遷市泗洪縣蘿蔔里路東側泗州大街以北。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為84,200平方米，總建築面積合共約為193,660平方米。

於2018年12月31日，總建築面積合共77,198平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2020年3月完成後交付予買家。

明發金色水岸

明發金色水岸位於江蘇省淮安市金湖縣淮河路以北。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為289,236平方米，總建築面積合共約為336,769平方米。

預期該項目將於2022年11月完成。

桃源熙岸

桃源熙岸位於安徽省當塗縣姑孰鎮。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為24,439平方米，總建築面積合共約為39,103平方米。

於2018年12月31日，總建築面積合共35,148平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

桃源觀邸

桃源觀邸位於安徽省含山縣陶廠路南側。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為43,868平方米，總建築面積合共約為74,576平方米。預期該項目將於2020年12月完成。

南京蒲口的新項目G20

該項目位於江蘇省南京市高新技術產業開發區軟件服務中心。該項目乃設計為商用綜合體。

該項目地盤面積約為62,105平方米，總建築面積合共約為446,246平方米。預期該項目將於2021年12月完成。

桃源香頌

桃源香頌位於安徽省池州市東至縣城北新區。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為36,590平方米，總建築面積合共約為62,202平方米。預期該項目將於2020年6月完成。



桃源府邸

桃源府邸位於安徽省全椒縣襄河鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為66,262平方米，總建築面積合共約為189,320平方米。預期該項目將於2020年4月完成。

桃源觀瀾

桃源觀瀾位於安徽省來安縣汊河鎮長江西側。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為55,481平方米，總建築面積合共約為118,889平方米。預期該項目將於2020年4月完成。

明發北站新城

明發北站新城位於安徽省來安縣汊河鎮長江西側。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為65,335平方米，總建築面積合共約為163,337平方米。

於2018年12月31日，總建築面積合共116,116平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2020年1月完成後交付予買家。

廣安明發財富中心(岔馬路B1-1地塊)

該項目位於四川省廣安市廣安區濱江路。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76,363平方米，總建築面積合共約為305,452平方米。

於2018年12月31日，總建築面積合共37,233平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2021年12月完成後交付予買家。

漳浦的新項目2017SG15

該項目位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮後蔡村。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為46,885平方米，總建築面積合共約為204,457平方米。預期該項目將於2022年5月完成。

蕪湖的新項目FT1714

該項目位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東城東新區。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為64,607平方米，總建築面積合共約為129,214平方米。預期該項目將於2022年5月完成。

南京浦口的新項目2014GY04 & 2016GY020

該項目位於江蘇省南京浦口區海峽兩岸科技工業園區。該項目乃設計為工業綜合體。



管理層討論及分析

該項目地盤面積約為119,564平方米，總建築面積合共約為95,652平方米。預期該項目將於2021年2月完成。

明發北站中心

該項目位於安徽省來安縣汧河鎮。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為69,757平方米，總建築面積合共約為132,699平方米。預期該項目將於2021年6月完成。

於2018年12月31日，合共24,302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6月完成後交付予買家。

明發北站雅苑

該項目位於安徽省來安縣汧河鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為66,350平方米，總建築面積合共約為383,664平方米。預期該項目將於2021年6月完成。

和城首府

該項目位於安徽省馬鞍山市歷陽鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為26,918平方米，總建築面積合共約為53,835平方米。預期該項目將於2021年1月完成。

於2018年12月31日，合共9,061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1月完成後交付予買家。

明發湖光山色一號

該項目位於安徽省馬鞍山市香泉鎮。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為132,362平方米，總建築面積合共約為158,835平方米。預期該項目將於2020年5月完成。

南京六合的新項目2017G68

該項目位於江蘇省南京市六合區金牛湖街道。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為34,330平方米，總建築面積合共約為68,661平方米。預期該項目將於2020年10月完成。

金寨的新項目(40&41)

該項目位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為133,332平方米，總建築面積合共約為252,883平方米。預期該項目將於2021年6月完成。



南京浦口的新項目G01

該項目位於江蘇省南京市江北新區星火路公交站。該項目乃設計為商用及辦公室綜合體。

該項目地盤面積約為7,025平方米，總建築面積合共約為21,145平方米。預期該項目將於2022年11月完成。

南京浦口的新項目G22

該項目位於位於江蘇省南京浦口區江浦街道浦珠路。該項目乃設計為商用綜合體。

該項目地盤面積約為26,530平方米，總建築面積合共約為66,325平方米。預期該項目將於2020年12月完成。

南京浦口的新項目G30

該項目位於位於江蘇省南京浦口區南工大以北，沿山大道以南。該項目乃設計為商用綜合體。

該項目地盤面積約為32,843平方米，總建築面積合共約為59,117平方米。預期該項目將於2020年6月完成。

桃花源著

該項目位於山東省淄博市杏園路。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為75,474平方米，總建築面積合共約為135,853平方米。預期該項目將於2022年10月完成。

將於2019年完成的物業

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

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



管理層討論及分析

收購框架協議

2018年12月31日，本集團與多個中國地方政府機關就不同城市及地點的多個城市重建及重新發展計劃進行接觸以後，本集團與多個地方政府機關已訂立10項未完成諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。所有諒解備忘錄於2014年或之前已簽訂。該等諒解備忘錄並無法律約束力，故概不保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。反之，該等諒解備忘錄僅詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據中國相關規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得有關土地的土地使用權。即使如此，本公司認為此舉可以讓本集團有機會與相關中國政府機關建立更緊密的戰略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	附註
淮安明發國際工業原料城 和明發國際城	江蘇省淮安市	2007年11月28日	666,670	1,180,219	(1)
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	912,005	2,000,000	(2)
瀋陽商住項目	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	142,800	714,000	(3)
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年10月20日	427,332	1,281,996	(4)
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)
總計			7,486,167	19,646,270	



附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購3幅土地。該等土地分別位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購1幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購2幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及約306,110平方米。
- (4) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購5幅土地。該等土地的其中一幅位於馬廠中溝西側及泰州環港大道南側，另一幅位於泰州環港大道南側及刁東中溝東側。總土地面積及總建築面積分別約為292,487平方米及約731,300平方米。
- (5) 根據2011年9月23日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購2幅土地。該土地位於遼寧省於洪區關家村造化街。總土地面積及總建築面積分別約為235,526.47平方米及約423,947.63平方米。
- (6) 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購1幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西側。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。
- (7) 根據2013年4月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購47幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新市區。總土地面積及總建築面積分別約為549,651平方米及約1,400,401.5平方米。

前景

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

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

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



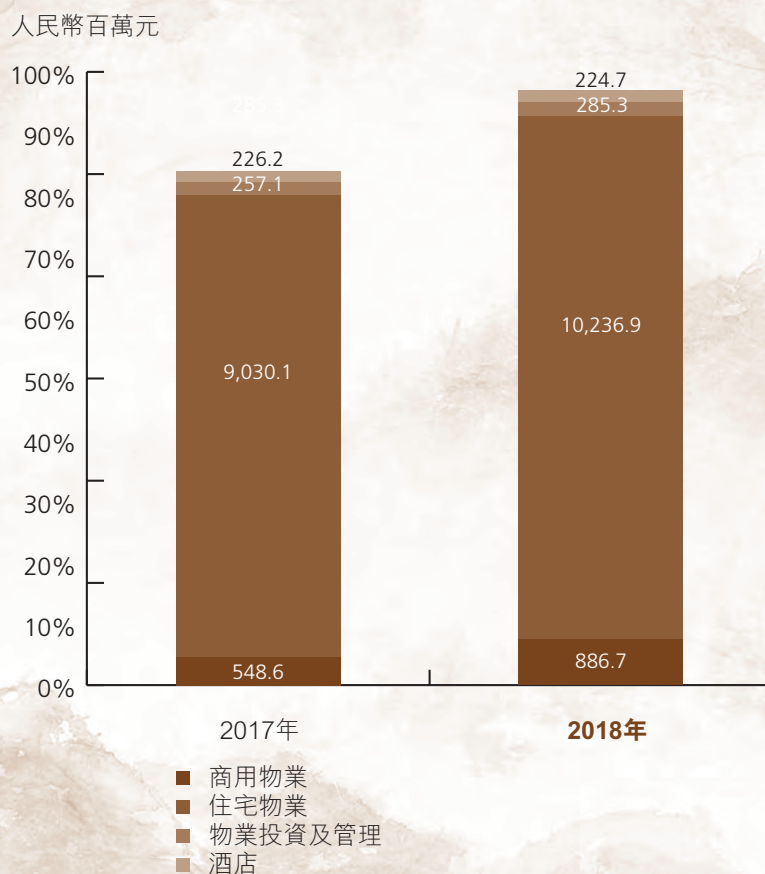
管理層討論及分析

財務審閱與分析

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

截至12月31日止年度	商用物業 (人民幣百萬元)	住宅物業 (人民幣百萬元)	物業投資及管理 (人民幣百萬元)	酒店 (人民幣百萬元)	其他 (人民幣百萬元)	總計 (人民幣百萬元)	總收入 增加百分比
2018年	886.7	10,236.9	285.3	224.7	8.3	11,641.9	15.6%
2017年	548.6	9,030.1	257.1	226.2	9.4	10,071.4	97.9%

按分部劃分收入



物業收入佔本集團總收入的95.5%。商用物業收入增加61.6%，主要由於2018年新完成項目金寨明發商業廣場交付較多商業物業。2018年的住宅物業收入較2017年增加13.4%。主要原因為交付的總建築面積由2017年1,000,828平方米增至2018年1,178,739平方米導致住宅物業產生收入增加所致。

物業投資及管理收入增加11.0%，主要由於投資物業總建築面積增加及定期租金檢討所致。

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

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

本集團年度利潤由2017年約人民幣11.855億元增加8.7%至2018年約人民幣12.891億元。增加主要由於收入由2017年約人民幣100.714億元增加至2018年約人民幣116.419億元，令利潤增加及2018年投資物業公允值收益所致。

於2018年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣8.551億元，較2017年（2017年：約人民幣10.242億元）減少約人民幣1.691億元或約16.5%。減少乃主要由於南京榮里及南京夢幻家少數權益應佔利潤增加。

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

於2018年，本集團計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣6,262.3元（2017年：計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣6,765.6元），較2017年減少7.4%。主要原因為2018年烏江交付的物業土地成本減少。

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

2018年產生其他虧損約人民幣1.682億元（2017年：其他收益約人民幣1.927億元）。此變動乃主要由於2018年以美元計幣的離岸貸款產生滙兌虧損，而2017年產生滙兌收益約人民幣2.110億元。

本集團於2018年的銷售及市場推廣成本約為人民幣5.60億元，較2017年增加約21.7%（2017年：約人民幣4.60億元）。增加主要由於收入增加產生額外銷售佣金所致。

本集團於2018年的一般及行政開支約為人民幣7.02億元，較2017年增加約1.7%（2017年：約人民幣6.90億元）。

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



管理層討論及分析

資本架構

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

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

下表載列有關本集團的主要比率：

	於及截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
毛利率	28.5%	24.0%
經營利潤率	21.4%	17.6%
淨利率	11.1%	11.8%
流動比率	1.05	1.08
總負債與總資產比率	79.7%	78.5%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	77.7%	95.5%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	2.8%	3.9%
資本負債比率*	25.2%	40.1%

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

資產抵押

於2018年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣29.045億元（2017年12月31日：約人民幣26.305億元）的投資物業、約人民幣3.816億元（2017年12月31日：約人民幣4.054億元）的樓宇、約人民幣35.871億元（2017年12月31日：約人民幣45.861億元）的土地使用權、約人民幣26.230億元（2017年12月31日：約人民幣21.782億元）的持作銷售的已完成物業及約人民幣28.760億元（2017年12月31日：約人民幣17.949億元）的發展中物業。現金存款約人民幣4.296億元（2017年12月31日：約人民幣3.663億元）為受限制及存放於若干銀行，作為建築項目的保證金。

資本承擔

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



擔保及或然負債

於2018年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣54.483億元（2017年12月31日：約人民幣55.301億元），主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出按揭貸款而作出的擔保。該等擔保將於本集團向買家完成轉移物業所有權後解除。

外匯風險

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

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

利率風險

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

融資及庫務政策

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

信貸政策

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



管理層討論及分析

人力資源

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

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

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2018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41.1百萬元(2017年：約人民幣30.8百萬元)。

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」）有效的整體問責性，在本集團管理架構及內部監控程序引進良好的企業管治元素非常重要。董事會一直努力貫徹良好企業管治，並採用健全企業管治常規。於回顧年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄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。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已確認，彼等於回顧年度內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

董事會

於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日獲委任)
林家禮博士(於2018年9月1日獲委任)
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日獲委任及於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的職務。



於回顧年度內，董事會舉行合計三次董事會會議。各董事的個別出席情況如下：

董事姓名	會議出席次數	董事任期內 舉行會議的總數
黃煥明先生	3	3
黃慶祝先生	0	3
黃連春先生	0	3
黃麗水先生	0	3
劉建漢先生	3	3
朱健宏先生 (於2016年11月1日獲委任)	3	3
屈文洲先生 (於2018年8月31日辭任)	0	0
戴亦一先生 (於2018年9月1日辭任)	0	0
林家禮博士 (於2018年9月1日獲委任)	2	3
黃天祐博士 太平紳士 (於2018年9月1日獲委任及於2019年3月6日退任)	2	3

董事會的職責是達致公司目標，制定發展戰略，定期檢討組織架構及監察業務活動及管理層表現，以保障並提升本公司及股東的利益。有關本集團日常運營的事務委派予管理層處理。董事會定期檢討所委派的職能、職權與任務以確保恰如其分。董事會將清晰界定管理團隊的職權範圍及管理團隊須彙報工作的情形。在代表本公司作出或訂立董事會所授營運權限以外的任何決定或承諾之前，均須獲董事會批准。董事會負責本集團的整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變更、重大合約、董事委任及退任、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，本公司已委任六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、朱健宏先生（於2016年11月1日獲委任）、林家禮博士（於2018年9月1日獲委任）及黃天祐博士 太平紳士（於2018年9月1日獲委任及於2019年



3月6日退任)，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2或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，提名委員會主席為一名獨立非執行董事，即戴亦一先生，直至其於2018年9月1日辭任為止，其時執行董事黃煥明先生獲委任為提名委員會主席。其他成員為獨立非執行董事，即劉建漢先生、朱健宏先生（於2016年11月1日獲委任）及屈文洲先生（於2018年8月31日辭任）。

提名委員會於回顧年度內舉行一次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	董事任期內	
	會議出席次數	舉行會議的總數
黃煥明先生（於2018年9月1日獲委任為提名委員會主席）	0	0
戴亦一先生（提名委員會主席，於2018年9月1日辭任）	0	1
屈文洲先生（於2018年8月31日辭任）	0	1
劉建漢先生	1	1
朱健宏先生（於2016年11月1日獲委任）	1	1

於回顧年度內，提名委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 委任執行董事兼董事會主席黃煥明先生為薪酬委員會成員，由2018年9月1日起生效；
- (b) 檢討林家禮博士及黃天祐博士^{太平紳士}作為獨立非執行董事及審核委員會成員（由2018年9月1日起生效）的委任及薪酬待遇。



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，並在有需要時索取專業建議。

應付予董事的報酬的基準乃參照香港上市公司董事現行薪酬範圍釐定，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，薪酬委員會主席為一名獨立非執行董事，即屈文洲先生，直至其於2018年8月31日辭任為止，其時獨立非執行董事劉建漢先生獲委任為薪酬委員會主席。其他成員包括一名執行董事，即黃煥明先生（於2018年9月1日獲委任為薪酬委員會成員）及兩名獨立非執行董事，即朱健宏先生（於2016年11月1日獲委任）及戴亦一先生（於2018年9月1日辭任）。



薪酬委員會於回顧年度內舉行一次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	會議出席次數	董事任期內 舉行會議的總數
屈文洲先生(薪酬委員會主席，於2018年8月31日辭任)	0	1
戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)	0	1
劉建漢先生(薪酬委員會主席，於2018年9月1日生效)	1	1
朱健宏先生(於2016年11月1日獲委任)	1	1
黃煥明先生(於2018年9月1日獲委任為成員)	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) 檢討及評估林家禮博士及黃天祐博士^{太平紳士}作為獨立非執行董事及審核委員會成員(由2018年9月1日起生效)之獨立性及委任；
- (b) 委任執行董事兼董事會主席黃煥明先生為提名委員會主席，由2018年9月1日起生效；
- (c) 委任獨立非執行董事劉建漢先生為薪酬委員會主席，由2018年9月1日起生效；

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級管理人員的培訓及持續專業發展；



企業管治報告

- 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於企業管治報告內作出的披露。

於回顧年度，審核委員會主席為一名獨立非執行董事，即屈文洲先生，直至其於2018年8月31日辭任為止。於2016年11月1日獲委任為獨立非執行董事的朱健宏先生獲委任為審核委員會主席，於2018年9月1日生效。其他成員均為獨立非執行董事，即劉建漢先生、林家禮博士(於2018年9月1日獲委任)、戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)及黃天祐博士太平紳士(於2018年9月1日獲委任及於2019年3月6日退任)。

審核委員會於回顧年度內舉行九次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	董事任期內	
	會議出席次數	舉行會議的總數
屈文洲先生(審核委員會主席，於2018年8月31日辭任)	0	9
戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)	0	9
朱健宏先生(審核委員會主席，於2018年9月1日生效)	8	9
林家禮博士(於2018年9月1日獲委任)	9	9
黃天祐博士太平紳士(於2018年9月1日獲委任)	9	9
劉建漢先生	8	9

於回顧年度，審核委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- 討論及檢討2015年年報的進度工作以及有關2015年股東週年大會的事宜；
- 與法證會計師討論及檢討有關調查的進度工作；
- 與本公司律師及核數師討論及檢討有關復牌的進度及工作；
- 討論及檢討2016、2017及2018財政年度的審核工作建議；及
- 討論及檢討內部監控事宜。



董事入職及持續專業發展

獲委任為董事後，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，所有董事於回顧年度內已接受若干培訓。彼等於2018年的培訓記錄概述如下：

董事姓名	培訓／發展類別*
執行董事	
黃煥明	A、B
黃慶祝	A、B
黃連春	A、B
黃麗水	A、B
獨立非執行董事	
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日獲委任)	A、B
林家禮博士(於2018年9月1日獲委任)	入職培訓、A、B
黃天祐博士太平紳士(於2018年9月1日獲委任及於2019年3月6日退任)	入職培訓、A、B

* 「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。

高級管理人員的薪酬

於截至2018年及2017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：

薪酬範圍	人數	
	2018年	2017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



核數師酬金

於2018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。

於2018年12月，董事會委任內部監控顧問審閱本集團之內部監控系統及程序。審閱範圍已由審核委員會檢討及批准。就識別的該等主要內部監控缺失，本集團已實施相應的補救措施，並已由內部監控顧問審閱。本公司認為目前已設立的風險管理及內部監控系統充足。有關本內部監控審閱的詳情，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>)發佈公司通訊及股東通訊政策。

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

董事會及高級管理人員透過各種渠道（包括本公司股東週年大會）與股東及投資團體保持持續對話。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級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，地址為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，本公司之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。

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。經股東特別大會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相同或相近方式召開。

於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法(2012年修訂)或本公司組織章程細則，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」一節所載程序呈請本公司召開股東大會。

股東推選某人參選董事之程序

程序之詳情載於本公司網站(<http://www.ming-fa.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.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

全體董事承認，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年獲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。彼是本集團的創辦人之一，負責本集團的日常管理及整體營運。黃先生於中國房地產業擁有豐富經驗，於2003年獲中國(深圳)國際房地產與建設科技展覽會授予「中國房地產100大傑出人士」的稱號。

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

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香港特別行政區政府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 — 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。



董事及高級管理人員之履歷

林博士在電訊媒體高科技、消費市場／農業／醫療、基建／地產、能源／資源及金融服務行業擁有超過30年一般管理、管理諮詢、企業管治、直接投資、投資銀行及基金管理之國際管理經驗。

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 Securities Bhd)主板上市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2018年已進行不少於15小時的相關專業培訓，且於回顧年度內，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。彼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2018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2018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2018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3。

分部資料

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

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)《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，以及監控總承建商，以符合當地環保政策。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6及附註7。

股本

於回顧年度內，本公司已發行股本的變動詳情載於綜合財務報表附註21。

儲備

於回顧年度內，本集團及本公司儲備的變動詳情分別載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註41。

可供分派儲備

於2018年12月31日，本公司並無可供分派儲備(2017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2018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2018年12月31日止年度之末期股息。

董事

截至2018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日獲委任)

林家禮博士(於2018年9月1日獲委任)

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日獲委任及於2019年3月6日辭任)

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



董事會報告

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兩年或三年的服務協議，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2018年12月31日止年度，概無董事豁免或同意豁免任何酬金。於回顧年度，薪酬（包括董事袍金）約為人民幣450萬元。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註32。

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2018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2018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、相關股份及債權證中，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 ^(附註1)	佔本公司權益 概約百分比
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股(L)	0.22%
黃煥明先生	受控制公司的權益 ^(附註2)	5,086,500,000股(L)	83.47%

附註：

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



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2018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、相關股份及債權證中擁有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

除本報告「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

除本報告「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重大權益的安排或合約。

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2018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2018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權益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 ^(附註1)	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 ^(附註2、3、4)	5,100,000,000股(L)	83.70%
海通證券股份有限公司	受控制公司的權益 ^(附註5)	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股股份的好倉，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股股份中擁有權益。
- (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於黃煥明先生擁有權益的該等本公司股份中擁有權益。
- (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1,000,000,000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。
- (5) 海通證券股份有限公司被視為於1,000,000,000股股份中擁有權益，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則由海通國際證券集團有限公司全資擁有。海通國際證券集團有限公司則由海通國際控股有限公司擁有約61.00%權益，海通國際控股有限公司則由海通證券股份有限公司全資擁有。

除上文所披露者外，於2018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權益登記冊所記錄的權益或淡倉。



購股權計劃

於2009年10月9日，董事會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。截至2018年12月31日止，概無根據購股權計劃授出購股權。購股權計劃的主要條款概要載列於下文：

購股權計劃的目的

為肯定及表揚合資格參與者對本集團作出的貢獻並鼓勵合資格參與者為本集團利益而盡量提高其表現效率以及吸引及挽留合資格參與者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2018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）的通函刊發及須獲得本公司股東於股東大會上批准及／或符合上市規則所規定其他要求（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。

於申請或接納購股權時須付的金額

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總營業額的比例低於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40。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23。

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。



2019年到期債券

謹此提述本公司日期為2018年1月11日及2018年1月17日的公告(本段所使用的專用詞彙與該公告所界定者具相同涵義)。於2018年1月11日,本公司與聯合證券有限公司(作為配售代理)訂立配售協議,據此,本公司發行本金總額200,000,000美元息率11%於2019年到期的債券(「**2019年債券**」)。2019年債券已於2018年1月17日發行及於新加坡證交所上市。發行債券所得款項淨額約1.987億美元,用於再融資本集團的若干現有債項及本集團的一般企業用途。

2019年債券的年利率為11%,於2018年7月17日及2019年1月16日每半年後支付。受若干條件及例外情況規限,2018年配售協議內的債券條款及條件載有若干契諾,據此,本公司同意(其中包括):

2018年配售協議載有若干慣常違約事宜,包括於支付2019年債券的本金或任何溢價到期時拖欠支付該等款項、違反契諾、違反其他責任、本公司無償債能力、終止全部業務或業務的重大部份、連帶違約及2018年配售協議列明的其他違約事宜。倘發生違約事宜,任何債券持有人可向本公司發出書面通知宣告該債券持有人持有的2019年債券即時到期及應付本金額加截至償還日期的任何應計利息。

一旦發生控制權變動事件,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101%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。

2020年到期債券

謹此提述本公司日期為2017年5月12日及2017年5月18日的公告(本段所使用的專用詞彙與該公告所界定者具相同涵義)。於2017年5月12日,本公司與聯合證券有限公司(作為配售代理)訂立配售協議(經不時修訂及補充,「**2017年配售協議**」),據此,本公司發行本金總額220,000,000美元息率11%於2020年到期的債券(「**2020年債券**」)。2020年債券已於2017年5月18日發行及於新加坡證交所上市。發行債券所得款項淨額約2.167億美元,用於再融資本集團的若干現有債項及本集團的一般企業用途。

2020年債券的年利率為11%,每半年後支付。受若干條件及例外情況規限,2017年配售協議內的債券條款及條件載有若干契諾,據此,本公司同意(其中包括):

- 保證綜合淨債項與賬面股權的比率於任何時間應等於或低於110%;
- 於刊印年度及半年度財務報表七個營業日內根據2020年債券向債券持有人提供若干合規證書;
- 盡最大努力維持於香港聯交所上市;及
- 盡最大努力維持債券於新加坡證交所上市。



2017年配售協議載有若干慣常違約事宜，包括於支付2020年債券的本金或任何溢價到期時拖欠支付該等款項、違反契諾、違反其他責任、本公司無償債能力、終止全部業務或業務的重大部份、連帶違約及2017年配售協議列明的其他違約事宜。倘發生違約事宜，任何債券持有人可向本公司發出書面通知宣告該債券持有人持有的2020年債券即時到期及應付本金額加截至償還日期的任何應計利息。

一旦發生若干控制權變動事件，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101%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

明發集團南京房地產開發有限公司

於2018年，明發集團（香港）有限公司及明發集團有限公司向明發集團南京房地產開發有限公司的股本作進一步注資120百萬美元，注資完成後，明發集團（香港）有限公司及明發集團有限公司分別持有明發集團南京房地產開發有限公司30%及70%的權益。

重大投資

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

投身公益回饋社會

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

於2018年，本集團向中國多家慈善組織捐出合共約人民幣110萬元，以支援及資助彼等舉辦慈善活動。展望未來，本集團將會繼續捐款支持各項慈善活動，回饋社會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，本公司贖回全部於2013年2月發行本金額為100,000,000美元的優先票據。

稅項

本集團稅項的詳情載於綜合財務報表附註33。

倘股東不確定購買、持有、出售、交易股份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。



董事會報告

有關糾紛的詳情，已載入本公司2009年至2015年年報及本公司2010年、2012年至2013年中期報告。

附屬公司重大收購或出售事項

於2018年8月7日，本集團已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。

除上文披露者外，截至2018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200,000,000美元息率為15%於2020年到期的債券(「2020年債券」)

於2019年1月16日，2020年債券獲發行。

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

2019年債券於2018年1月17日獲發行，並於2019年1月16日贖回。

(b) 出售一家附屬公司

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

核數師

於2019年3月6日舉行之2015年股東週年大會上通過普通決議案後，香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委任為本公司核數師，以填補因羅兵咸永道會計師事務所退任而產生之空缺。

截至2018年12月31日止年度的綜合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





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

25th 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)

意見

吾等已審核載於第69頁至第211頁明發集團(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2018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、綜合其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表的附註(包括主要會計政策的概要)。

吾等認為,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2018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。

意見的基礎

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「核數師對審核綜合財務報表的責任」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為吾等的意見提供依據。

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。

投資物業估值

(參閱綜合財務報表附註7)

根據獨立合資格估值師進行的估值,管理層估計,貴集團投資物業於2018年12月31日的公允值約為人民幣10,693,027,000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749,298,000元。



關鍵審核事宜(續)

投資物業估值(續)

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11及14)

貴集團發展中物業及持有作銷售已完成物業於2018年12月31日的總賬面值分別為人民幣16,883,863,000元及人民幣10,314,214,000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，並極為依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；
- 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。



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其核數師報告。

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，以及董事釐定為必要的內部監控，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 貴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士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進行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，則被視為重大錯誤陳述。



核數師對審核綜合財務報表的責任(續)

作為根據香港審計準則進行審核的一部份，吾等於審核的過程中行使專業判斷及抱持專業懷疑態度。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重大錯誤陳述的風險。
- 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及相關披露的合理性。
- 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慮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(包括吾等於審核過程中發現的內部監控的任何重大缺陷)進行溝通。

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影響吾等的獨立性的所有關係及其他事宜以及相關防範措施(倘適用)。



核數師對審核綜合財務報表的責任(續)

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，因此為關鍵審核事宜。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，原因為可合理預期傳達該事宜的不利後果將超出公眾利益則除外。

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2018年12月31日止年度

截至12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	5	11,641,880	10,071,416
銷售成本		(8,319,853)	(7,653,174)
毛利		3,322,027	2,418,242
投資物業的公允值收益	7	749,298	311,966
其他收入及其他收益及虧損	29	(168,202)	192,705
金融資產減值虧損淨額		(154,707)	(2)
銷售及市場推廣成本		(560,158)	(459,947)
一般及行政開支		(701,844)	(689,596)
經營利潤		2,486,414	1,773,368
融資收入	31	72,788	100,529
融資成本	31	—	—
融資收入 — 淨額	31	72,788	100,529
應佔下列公司業績			
— 聯營公司	12	16,701	34,768
— 合營企業	13	(509)	(9,849)
		16,192	24,919
扣除所得稅前利潤	30	2,575,394	1,898,816
所得稅開支	33	(1,286,263)	(713,365)
年度利潤		1,289,131	1,185,451
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		855,076	1,024,220
非控股權益		434,055	161,231
		1,289,131	1,185,451
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利（人民幣分）	35		
— 基本		14.0	16.8
— 攤薄		14.0	16.8



綜合其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

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



綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	1,606,743	1,638,606
投資物業	7	10,693,027	8,567,027
土地使用權	9	461,258	164,699
商譽	10	7,169	7,169
聯營公司投資	12	1,509,279	1,417,372
合營企業投資	13	1,987,909	1,965,796
遞延所得稅資產	25	606,273	529,045
其他金融資產	19	40,550	30,150
應收一家合營企業款項	16	—	274,455
其他應收賬款	15	106,327	185,086
土地使用權預付款項或按金	8	1,046,340	2,526,790
		18,064,875	17,306,195
流動資產			
土地使用權	9	17,357,451	16,592,338
發展中物業	11	16,883,863	14,285,914
持有作銷售的已完成物業	14	10,314,214	9,622,216
存貨		38,606	41,578
貿易及其他應收賬款及預付款項	15	4,919,969	4,841,047
合約成本	15	228,475	—
預繳所得稅		394,407	459,744
應收關連方、合營企業及聯營公司款項	16	1,099,647	571,350
應收非控股權益款項	17	378,777	256,860
受限制現金	18	429,621	366,363
現金及現金等價物	18	5,263,380	2,849,226
		57,308,410	49,886,636
資產總值		75,373,285	67,192,831



綜合財務狀況表

於2018年12月31日

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
負債			
流動負債			
貿易及其他應付賬款	26	14,938,535	12,466,560
來自客戶的預付款項	24	—	15,720,183
合約負債	24	20,939,040	—
應付關連方、合營企業及聯營公司款項	27	6,932,656	5,327,292
應付非控股權益款項	17	836,285	697,451
應繳所得稅		1,895,249	1,619,197
借款	23	8,729,820	10,254,139
其他負債及費用撥備	28	64,827	65,064
		54,336,412	46,149,886
流動資產淨值		2,971,998	3,736,750
資產總額減流動負債		21,036,873	21,042,945
非流動負債			
遞延政府補助	22	1,429,486	1,641,326
借款	23	2,109,678	2,611,106
遞延所得稅負債	25	2,209,896	1,974,243
其他應付賬款	26	—	400,000
		5,749,060	6,626,675
負債總額		60,085,472	52,776,561
資產淨值		15,287,813	14,416,270



綜合財務狀況表

於2018年12月31日

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	21	536,281	536,281
儲備		13,422,882	12,932,948
非控股權益	20	13,959,163 1,328,650	13,469,229 947,041
權益總額		15,287,813	14,416,270

代表董事

黃煥明
董事

黃連春
董事



綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔股本及儲備											非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註21)	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			
於2017年1月1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	
全面收益													
年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	1,024,220	1,024,220	161,231	1,185,451	
其他全面收益													
— 業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估虧蝕，扣除稅項	—	—	—	(1,093)	—	—	—	—	—	(1,093)	—	(1,093)	
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	3,585	—	3,585	—	3,585	
年度全面收益總額	—	—	—	(1,093)	—	—	—	3,585	1,024,220	1,026,712	161,231	1,187,943	
與擁有人之交易													
非控股權益向附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,106	11,106	
出售一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(45,528)	(45,528)	
於2017年12月31日的結餘原呈列 初步應用香港財務報告準則第9號 (附註2(a)(i)A(i))	536,281	146,601	631,266	257,850	209,196	125,509	(207,149)	(5,465)	11,775,140	13,469,229	947,041	14,416,270	
於2018年1月1日的經重列結餘	536,281	146,601	631,266	257,850	209,196	125,509	(207,149)	(5,465)	11,409,248	13,103,337	891,522	13,994,859	
全面收益													
年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	855,076	855,076	434,055	1,289,131	
其他全面收益													
— 業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估虧蝕，扣除稅項	—	—	—	(589)	—	—	—	—	—	(589)	—	(589)	
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	1,339	—	1,339	—	1,339	
年度全面收益總額	—	—	—	(589)	—	—	—	1,339	855,076	855,826	434,055	1,289,881	
與擁有人之交易													
非控股權益向附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,073	3,073	
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,073	3,073	
於2018年12月31日的結餘	536,281	146,601	631,266	257,261	209,196	125,509	(207,149)	(4,126)	12,264,324	13,959,163	1,328,650	15,287,813	



綜合權益變動表

截至2018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) 股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價。根據開曼群島公司法，本公司股本溢價賬可供分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司須有能力償還其於日常業務過程中已到期之債務。
- (c) 本集團的重估盈餘指業主自用物業轉撥為投資物業（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公允值與在不失去控制權之情況下從非控股權益購入或出售之附屬公司擁有權變動應佔之淨資產賬面值兩者之間的差額。



綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	截至12月31日止年度		
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動			
年內所得稅前溢利		2,575,394	1,898,816
調整以下各項：			
利息收入		(72,788)	(100,529)
折舊		115,421	86,671
分佔聯營公司業績		(16,701)	(34,768)
分佔合營企業業績		509	9,849
土地使用權攤銷		56,200	11,604
投資物業公允值收益		(749,298)	(311,966)
應收款項減值額外撥備		154,647	2
出售物業、廠房及設備所得淨虧損／(收益)		185	(420)
現金及借款匯兌(收益)／虧損淨額		(207,365)	211,048
延遲交付物業的額外撥備		13,338	2,448
出售一家附屬公司虧損		—	12,489
營運資金變動前之經營溢利		1,869,542	1,785,244
發展中物業		(1,631,576)	(1,804,183)
持有作出售的已完成物業		(926,363)	(54,586)
土地使用權		(923,600)	(3,917,125)
有關經營活動的受限制現金變動		(20,821)	7,556
合約成本		(66,163)	—
存貨		3,021	3,004
貿易及其他應收賬款及預付款項		(1,171,250)	(346,460)
貿易及其他應付賬款		2,166,472	1,072,093
合約負債		5,218,857	—
來自客戶的預付款項		—	917,829
延遲交付物業撥備		(13,575)	(2,473)
經營所得／(所用)淨現金		4,504,544	(2,339,101)
已收利息		72,788	100,529
已付利息		(1,011,172)	(991,569)
已付所得稅		(786,348)	(135,603)
經營活動所得／(所用)的現金淨額		2,779,812	(3,365,744)



綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資活動			
添置物業、廠房及設備		(30,702)	(41,566)
添置投資物業		(669,077)	(46,108)
向關連方作出的現金墊款淨額		(838)	(298)
其他方償還的現金淨額		—	562,705
向非控股權益集團公司作出的現金墊款淨額		432,616	(84,630)
聯營公司還款／(向聯營公司墊款)		42,586	(259,141)
向合營企業貸款		(295,590)	(169,238)
銷售物業、廠房及設備的所得款項		13,000	1,431
銷售投資物業的所得款項		23,593	10,104
添置其他金融資產	19	(10,400)	(4,000)
收購附屬公司，扣除所收購的現金		(209,896)	(91,517)
向一家聯營公司的注資		(80,212)	(55,600)
出售附屬公司，扣除所出售的現金		—	53,413
向一家合營企業注資		(22,622)	(27,422)
投資活動所用現金淨額		(807,542)	(151,867)
融資活動			
取得借款		2,665,020	4,078,005
償還借款		(3,491,591)	(3,023,064)
向非控股權益收取／(償還)的現金墊款淨額		16,917	(31,517)
向關連方收取的現金墊款淨額		692,886	630,428
向一間合營企業收取的現金墊款淨額		634,041	540,923
向一間聯營公司收取的現金墊款淨額		278,437	3,927
向其他方收取／(償還)的現金墊款淨額		202,851	(472,355)
向聯營公司及合營企業股東(償還)／收取的現金墊款淨額		(340,496)	1,136,705
向非控股權益集團公司(償還)／收取的現金墊款淨額		(196,026)	196,026
與融資活動有關的受限制現金的(增加)／減少		(42,437)	1,008,948
來自非控股權益的注資		3,073	11,106
融資活動產生的現金淨額		422,675	4,079,132
匯率變動對現金的影響		19,209	(2,433)
現金及現金等價物的增加淨額		2,414,154	559,088
年初現金及現金等價物		2,849,226	2,290,138
年末現金及現金等價物	18	5,263,380	2,849,226



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。註冊辦事處為Vistra (Cayman) Limited地址為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

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

(a) 編製基準

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

編製符合香港財務報告準則之財務報表時需使用若干關鍵會計估算，亦要求管理層於應用本集團之會計政策時行使其判斷。綜合財務報表中涉及高度判斷或比較複雜，或有重要假設及估計之範疇將於下文附註4中披露。

(i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—2018年1月1日生效

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



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 — 2018年1月1日生效(續)

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等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「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。

採納此等修訂對此等財務報表並無影響，因為本集團並非風險資本組織。

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號就2018年1月1日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，並匯集金融工具會計方法之全部三方面：(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號已引致本集團之會計政策及於綜合財務報表確認之金額出現變動。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對2018年1月1日的保留盈利及非控股權益的期初結餘的除稅後影響(增加／(減少))：

	人民幣千元
保留盈利	
於2017年12月31日的保留盈利	11,775,140
貿易應收賬款的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)增加	(118,708)
其他應收賬款的預期信貸虧損增加	(247,184)
於2018年1月1日的經重列保留盈利	11,409,248
非控股權益	
於2017年12月31日的非控股權益	947,041
其他應收賬款的預期信貸虧損增加	(55,519)
於2018年1月1日的經重列非控股權益	891,522



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 — 2018年1月1日生效(續)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第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(「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益中確認，除非此舉會導致出現或擴大會計錯配則除外。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之規定。然而，其取消過往香港會計準則第39號有關持有至到期金融資產、貸款及應收賬款以及可供出售金融資產的金融資產分類。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之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分類及計量之影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項(貿易應收款項不包括根據香港財務報告準則第15號之重大融資部份)外，實體於首次確認時須按公允值加上(並非以公允值計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)計量之金融資產；(ii)以公允值計入其他全面收益(「以公允值計入其他全面收益」)的金融資產；或(iii)以公允值計入損益(定義見上文)。香港財務報告準則第9號對金融資產之分類一般基於兩項標準：(i)管理金融資產之業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「僅為本金及利息付款」標準，又稱「SPPI標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再需要與主體金融資產分拆。相反，混合式金融工具按整體進行分類評估。

倘金融資產同時符合以下條件，且並無被指定為以公允值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 於目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有；及
- 該金融資產之合約條款於特定日期產生符合SPPI標準之現金流量。



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 — 2018年1月1日生效(續)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定以公允值計入損益，則該債務投資以公允值計入其他全面收益計量：

- 該債務投資由一個旨在通過收取合約現金流量及銷售金融資產之業務模式所持有；及
- 該金融資產之合約條款於特定日期產生符合SPPI標準之現金流量。

首次確認並非持作買賣之權益投資時，本集團能不可撤銷地選擇透過其他全面收益呈列該投資之其後公允值變動。此選擇乃根據個別投資之情況作出。並非如上文所述般分類為按攤銷成本計量或以公允值計入其他全面收益之所有其他金融資產分類以公允值計入損益。此包括所有衍生金融資產。首次確認時，本集團能不可撤銷地指定於其他方面符合按攤銷成本計量或以公允值計入其他全面收益計量規定之金融資產為以公允值計入損益，前提是該方式可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團之金融資產：

攤銷成本	按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。
以公允值計入其他全面收益(權益投資)	以公允值計入其他全面收益的權益投資其後以公允值計量。股息收入於損益確認，除非股息收入明確指投資成本部分收回。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，並不重新分類至損益。



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 — 2018年1月1日生效(續)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

- (l) 於二零一八年一月一日，若干未報價股本投資由以公允值列賬之可供出售金融資產重新分類至以公允值計入其他全面收益。該等未報價股本工具在活躍市場並無報價。本集團擬持有該等未報價股本投資作長期策略目的。此外，本集團於首次應用日期已指定該等未報價股本工具以公允值計入其他全面收益計量。董事認為毋須作出期初調整，因為於2017年12月31日該等投資以公允值列賬。

下表概述本集團於2018年1月1日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號之新計量類別：

金融資產	根據香港財務報告準則第9號		根據香港會計準則第39號於	根據香港財務報告準則第9號
	根據香港會計準則第39號原有分類	報告準則第9號之新分類	2018年1月1日之賬面值 人民幣千元	於2018年1月1日之賬面值 人民幣千元
其他金融資產	可供出售 (按公允值) (附註2(a)(i)A(i) (l))	以公允值計入其他 全面收入(權益 工具)	30,150	30,150
應收關連方、合營企業及聯營公司款項	貸款及應收款項 (附註2(a)(i)A(ii) (ll))	攤銷成本	845,805	845,805
應收非控股權益款項	貸款及應收款項 (附註2(a)(i)A(ii) (ll))	攤銷成本	256,860	256,860
貿易及其他應收賬款 (不包括人民幣 1,999,106,000元 非金融資產)	貸款及應收款項 (附註2(a)(i)A(ii) (l)及(ll))	攤銷成本	3,027,027	2,605,616
受限制現金	貸款及應收款項	攤銷成本	366,363	366,363
現金及現金等價物	貸款及應收款項	攤銷成本	2,849,226	2,849,226



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 — 2018年1月1日生效(續)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值

採納香港財務報告準則第9號更改了本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」替換為「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損。現金及現金等價物須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間的減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2) 全期預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃按根據合約的到期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計量。然後以與資產原實際利率相若之數貼現差額。

本集團已選擇採納香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項的虧損撥備，並根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為基礎。12個月預期信貸虧損為於報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件產生的全期預期信貸虧損的部分。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自首次確認後顯著增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。



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 — 2018年1月1日生效(續)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損計量(續)

本集團假設逾期超過30日之金融資產的信貸風險會顯著增加。

本集團認為金融資產於下列情況為違約：(1)借款人不大可能在本集團無追索權採取行動(例如：變現抵押(如持有))的情況下向本集團悉數支付其信貸義務；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對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從資產的賬面總額中扣除。



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 — 2018年1月1日生效(續)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損模式的影響

(i) 貿易應收賬款減值

如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化法以確認全期預期信貸虧損的方式計量所有貿易應收款項的預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項根據共同信貸風險特徵及逾期日數分類。2018年1月1日的貿易應收賬款虧損撥備釐定如下：

2018年1月1日	逾期90日內	逾期90日以上 及1年內	逾期1年以上及 2年內	逾期超過2年	總計
預期信貸虧損率(%)	2.1%	14.5%	26.4%	85.2%	—
賬面總值(人民幣元)	86,386,000	105,087,000	111,892,000	144,012,000	447,377,000
虧損撥備(人民幣元)	1,854,000	15,284,000	29,580,000	122,676,000	169,394,000

2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第9號後的貿易應收賬款虧損撥備增加人民幣118,708,000元(附註3(b))。截至2018年12月31日止年度，貿易應收賬款虧損撥備減少人民幣4,766,000元(附註3(b))。

(ii) 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

就按攤銷成本列賬之其他金融資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月之預期信貸虧損。其乃於報告日期後12個月內可能出現的金融工具違約事件所導致的全期預期信貸虧損之一部分。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。管理層已密切監督按攤銷成本列賬的其他金融資產之信貸素質及可收回性。對其他應收賬款應用預期信貸虧損模型，導致於2018年1月1日確認預期信貸虧損人民幣302,703,000元(附註3(b))，及於截至2018年12月31日止年度進一步確認預期信貸虧損人民幣159,473,000元(附註3(b))。2018年1月1日及截至2018年12月31日止年度，應用預期信貸虧損模型的應收關連方、合營企業、聯營公司及非控股權益款項虧損撥備並不重大。



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 — 2018年1月1日生效(續)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(iii) 對沖會計

根據香港財務報告準則第9號的對沖會計處理對本集團並無影響，因為本集團並未在對沖關係中應用對沖會計處理。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於2017年12月31日的財務狀況表中反映，惟於2018年1月1日的財務狀況表中確認。其指因採納香港財務報告準則第9號而產生的金融資產與金融負債賬面金額的差異於2018年1月1日之保留盈利及儲備中確認。因此，2017年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號首次應用日期(「首次應用日期」)存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有金融資產的業務模式；及
- 指定並非持有作買賣的股本投資的若干投資為按公允值計入其他全面收益。

B 香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收入(「香港財務報告準則第15號」)

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「收入」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號已建立一個五步模式，以計算客戶合約收入。根據香港財務報告準則第15號，收入確認的金額乃反映實體預期獲得以換取向顧客轉移商品或服務的代價。

本集團於過渡時選擇採用經修訂追溯法，准許本集團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2018年1月1日的權益年初結餘的調整。因此，並無重列比較資料及繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號進行呈報。按香港財務報告準則第15號可行權宜方法的許可，本集團僅將新訂要求應用於在2018年1月1日前並未完成的合約。



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 — 2018年1月1日生效 (續)

B 香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收入 (「香港財務報告準則第15號」)(續)

本公司管理層檢討本集團業務模式及客戶合約，並認為除於2018年1月1日由於根據香港財務報告準則第15號所使用的新術語而將其他應付賬款項下的來自客戶的預付款項及已收預售物業的按金重新分類為合約負債，且取得合約的成本已資本化為合約資產及於相關收入確認的期間內確認為開支(該等成本過往確認為預付開支)外，首次應用香港財務報告準則第15號對本集團並無造成重大影響。本公司管理層亦認為，應用香港財務報告準則第15號對以下客戶合約所確認收入之時間及金額並無重大影響：

- (i) 物業發展；
- (ii) 酒店經營；及
- (iii) 物業管理。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第15號對綜合財務狀況表的影響(增加／(減少))概述如下。概無呈列不受變動影響之項目。於2018年1月1日，過渡至香港財務報告準則第15號並無對保留盈利造成影響。

	人民幣千元
流動資產	
貿易及其他應收賬款及預付款項	(162,312)
合約成本	162,312
	—
流動負債	
預收客戶款項	(15,720,183)
合約負債	15,720,183
	—

有關本集團收入確認的會計政策的進一步詳情，請見附註2(v)有關客戶合約收入的會計政策。



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 — 2018年1月1日生效(續)

B 香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收入(「香港財務報告準則第15號」)(續)

下表概述於採納香港財務報告準則第15號時本集團於2018年12月31日之綜合財務狀況表內受影響各項目所受到的影響。不受此變動影響之項目並未包括在內。

	附註	按香港財務報告 準則第15號申報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未採納香港財務 報告準則第15號 之金額 人民幣千元
流動負債				
貿易及其他應收賬款 及預付款項	(a)	—	(228,475)	228,475
合約成本	(a)	228,475	228,475	—
		228,475	—	228,475

	附註	按香港財務報告 準則第15號申報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未採納香港財務 報告準則第15號 之金額 人民幣千元
流動負債				
來自客戶的預付款項	(b)	—	(20,939,040)	20,939,040
合約負債	(b)	20,939,040	20,939,040	—
		20,939,040	—	20,939,040

附註：

- (a) 先前，本集團將預付銷售佣金及獲得合約的其他增量成本計入「貿易及其他應收賬款及預付款項」。應用香港財務報告準則第15號後，由於尚未獲得相關客戶合約，將不會產生該等成本，故本集團認為該金額應分類為「合約成本」。
- (b) 先前，本集團將預收客戶的代價計入「來自客戶的預付款項」。應用香港財務報告準則第15號後，由於本集團有義務根據買賣協議將資產轉讓予買方，故本集團認為該金額應分類為「合約負債」。



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 — 2018年1月1日生效(續)

B 香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收入(「香港財務報告準則第15號」)(續)

採納香港財務報告準則第15號對截至2018年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表並無重大影響。

過往會計政策變動的性質及影響詳情載列如下：

(i) 收益確認時間

本集團已釐定根據與客戶訂立的物業買賣協議項下只有一項履約責任。

過往報告期間，本集團在各物業已竣工及交付予買家時確認物業銷售。

根據香港財務報告準則第15號，收益於資產的控制權轉移予客戶時確認。根據合約條款及適用於合約的法律，資產的控制權可以在一段時間或某個時間點轉移。倘本集團履行以下事項，則資產的控制權為在一段時間轉移：

- 提供客戶同步收取及消費的所有利益；
- 本集團履約時創造或增強客戶所控制的資產；或
- 並無創造對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取至今已完成履約部分的款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

截至2018年12月31日止年度，本集團已經評估，並無就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。因此，本集團的結論為，採納香港財務報告準則第15號對確認收益的時間並無產生影響。



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 — 2018年1月1日生效(續)

B 香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收入(「香港財務報告準則第15號」)(續)

(ii) 取得合約產生的成本

本集團就取得合約產生支付予銷售代理的銷售佣金。該等銷售及營銷成本於確認物業銷售的收益時計入損益。倘該等成本本應可在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會採用可行權宜方法支付所有取得合約的增量成本。以往分類為「貿易及其他應收賬款及預付款項」的預付銷售佣金人民幣162,312,000元已於2018年1月1日重新分類為合約成本。採納香港財務報告準則第15號對2018年1月1日的期初保留盈利並無重大影響。

(iii) 重大融資部分

對於客戶付款與轉移承諾的物業或服務之間的時間超過一年的合同，交易價格應就融資部分的影響作出調整(如重大)。過往分類為「來自客戶的預付款項」的人民幣15,720,183,000元預收款項已於2018年1月1日重新分類為合約負債。採納應用香港財務報告準則第15號對2018年1月1日的期初保留盈利並無重大影響，因為預收款項並無產生重大融資部分。

香港財務報告準則第15號(修訂本)「客戶合約收益(澄清香港財務報告準則第15號)」

香港財務報告準則第15號(修訂本)包括澄清對履約責任之識別；應用委託人及代理人；知識產權許可；及過渡規定。

採納此等修訂對財務報表並無影響，因為本集團過往並無採納香港財務報告準則第15號及於本年度(其首個年度)應用澄清。

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支持轉撥。

採納此等修訂對財務報表並無影響，因為澄清處理方法與本集團過往評估轉移的方法一致。



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 — 2018年1月1日生效 (續)

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提供指引。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。

採納此等修訂對財務報表並無影響，因為本集團並無以外幣支付或收取預款代價。

(ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

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

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

¹ 於2019年1月1日或其後開始之年度期間生效

² 於2020年1月1日或其後開始之年度期間生效

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

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



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(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益之方式計量，而非以公允值計入損益之方式計量。

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。

採納後影響

本公司目前將租賃歸類為經營租賃，並根據租賃性質對租賃安排入賬。本集團作為承租人及出租人訂立租約。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為承租人租賃物業、廠房及設備(目前分類為經營租賃)之會計處理。應用新的會計處理模式，預計將增加資產與負債，並影響租賃期間全面收益表中開支確認時間。本集團考慮可行的權宜之計之適用性，並調整自當前至採納香港財務報告準則第16號期間任何訂立或終止之任何租賃及折扣之影響後，將需進行更詳盡的分析以確定採納香港財務報告準則第16號後從經營租賃承擔產生之新資產與負債金額。



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)

採納後影響(續)

香港財務報告準則第16號將於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效。該準則提供不同的過渡選項及可行的權宜之計，包括現有安排為租賃或包括租賃的先前評估獲得豁免遵守的可行的權宜之計。倘選用此可行的權宜之計，本集團將僅對首次應用當日或以後訂立之合約應用香港財務報告準則第16號中租賃之新定義。倘不選用此可行的權宜之計，本集團需基於租賃新定義重新評估其所有關於租賃之合約或包含租賃之合約的決定。取決於本集團選擇追溯性採用該準則，或採用經修改追溯方法於首次應用當日的權益期初結餘確認累計影響調整，本集團仍未知會否需要對任何因重新評估產生的會計處理結果變化重列比較資料。本集團仍未決定會否選擇利用該可行的權宜之計，亦未確定會採用何種過渡方法。

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) — 聯營公司及合營企業之長期權益

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」

於年度改進過程中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，則該業務合併分階段達成，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等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等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等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。



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；及(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，並在其他合面收益中單獨處理。

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)澄清業務的定義並就此提供額外指引。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」

該等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。



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)

除於上文所討論採納香港財務報告準則第16號之可能影響外，本集團尚未能確定應用此等新公佈是否會為本集團之會計政策及財務報表帶來重大變動。

(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。



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)

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。

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。



2. 主要會計政策概要(續)

(b) 附屬公司(續)

(i) 綜合賬目(續)

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。

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)。



2. 主要會計政策概要(續)

(c) 聯營公司(續)

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。

(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))。



2. 主要會計政策概要(續)

(d) 合營安排(續)

- 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。

(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。



2. 主要會計政策概要(續)

(f) 外幣換算(續)

(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。

(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。



2. 主要會計政策概要(續)

(g) 物業、廠房及設備(續)

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財政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重新計量。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)A 金融工具(自2018年1月1日起應用之會計政策)

(i) 金融資產

金融資產(並無重大融資成分的貿易應收款項除外)首次按公允值加上(如相關項目並非以公允值計入損益)與其收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資成分的貿易應收款項首次按交易價格計量。

所有按常規方式買賣金融資產均於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日)確認。按常規方式買賣乃指按照有關市場規則或慣例通常在設定的時限內交付資產的金融資產買賣。

附帶嵌入衍生工具的金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時以整體作出考慮。

債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分為以下三種計量類別：

攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且其現金流量純粹為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。按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、匯兌收益及虧損以及減值於損益中確認。有關取消確認的任何收益於損益中確認。

以公允值計入其他全面收益：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有，且資產的現金流量純粹為支付本金及利息的資產以公允值計入其他全面收益。以公允值計入其他全面收益的債務投資其後按公允值計量。使用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益中確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益中確認。於其他全面收益累計的收益及虧損在取消確認時重新分類至損益。



2. 主要會計政策概要(續)

(p)A 金融工具(自2018年1月1日起應用之會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

股本工具

於首次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公允值的後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。以公允值計入其他全面收益的權益投資按公允值計量。股息收入於損益確認，除非股息收入清楚屬於投資的部分成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，且不會重新分類至損益。所有其他股本工具分類為透過損益按公允值計量，其中公允值、股息及利息收入的變動於損益內確認。

(ii) 金融資產減值虧損

本集團就貿易應收賬款及按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃按以下任一基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內發生可能違約事件而產生的預期信貸虧損；及(2) 賬齡預期信貸虧損：指金融工具預期賬齡內發生所有可能違約事件而產生的預期信貸虧損。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。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額計量。不足差額按資產原實際利率的相若金額貼現。

本集團已選擇使用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收賬款的虧損撥備，並已根據賬齡預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並按有關債務人的特定前瞻性因素及經濟環境調整。

其他債務金融資產的預期信貸虧損根據12個月預期信貸虧損得出。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以賬齡預期信貸虧損為基準。

於釐定金融資產信貸風險是否自初步確認以來大幅增加及估計預期信貸虧損時，本集團在避免不當成本或努力的前提下考慮相關可得的合理可靠資料，包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料分析，以及前瞻性資料。



2. 主要會計政策概要(續)

(p)A 金融工具(自2018年1月1日起應用之會計政策)(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

本集團假設，倘一項金融資產逾期超過30日，則其信貸風險會大幅增加。

本集團於下列情況下將金融資產視為信用減值：(1)借款人不大可能在本集團對如變現抵押(如持有)等行為無追索權的情況下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過90日。

信貸減值金融資產的利息收入按金融資產攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入按賬面總值計算。

(iii) 金融負債

本集團將按攤銷成本計量之金融負債分類。按攤銷成本計量之金融負債最初按公允值扣除直接應佔之交易成本後確認。

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付賬款、借款、應付關連方、合營企業、聯營公司及非控股權益款項，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支在損益中確認。

當負債解除確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損在損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及按有關期間攤分利息收入或利息開支的方法。實際利率乃按金融資產或負債的預期使用年期或較短期間(倘適用)，將估計日後現金收入或支出準確折現的利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。



2. 主要會計政策概要(續)

(p)A 金融工具(自2018年1月1日起應用之會計政策)(續)

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具原有或經修訂條款於到期未能履行付款而蒙受之損失。由本集團發出之並非指定為以公允值計入損益的財務擔保合約初步按公允值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本計量。初步確認後，本集團按以下各項較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備金額，則根據附註2(p)A(ii)所載會計政策原則計量的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適當)根據香港財務報告準則第15號之原則確認之累計攤銷。

(vii) 取消確認

本集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿或金融資產已轉讓且該轉讓符合香港財務報告準則第9號的取消確認標準時，取消確認金融資產。

有關合約的指定責任獲解除、註銷或到期，則取消確認金融負債。

倘本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身的股本工具以償付全部或部分金融負債，所發行的股本工具即所付代價，乃按有關金融負債(或當中部分)註銷當日的公允值初步確認及計量。倘已發行股本工具的公允值無法可靠計量，則股本工具按已註銷金融負債的公允值計量。已註銷金融負債(或當中部分)的賬面值與所付代價間的差額乃於年內在損益內確認。

(p)B 金融工具(應用至2017年12月31日之會計政策)

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重述比較數據。因此，本集團將繼續按照之前的會計政策對提供的比較數據進行會計處理。



2. 主要會計政策概要(續)

(p)B 金融工具(應用至2017年12月31日之會計政策)(續)

(i) 金融資產

本集團視乎所收購資產之目的，而於最初確認時將其金融資產分類。以公允值計入損益的金融資產最初按公允值計量，而所有其他金融資產則最初按公允值加上收購金融資產直接應佔之交易成本計量。所有按常規購買或出售之金融資產乃按交易日基準確認及剔除確認。所謂按常規購買或出售，指根據合約購買或銷售金融資產，而該合約條款規定須一般按有關市場之規則或慣例所設時限內交付資產。

貸款及應收賬款

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。



2. 主要會計政策概要(續)

(p)B 金融工具(應用至2017年12月31日之會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

持有至到期投資

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

持有至到期投資初始按公允值確認，隨後使用實際利率法以攤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。

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。

(ii) 金融資產減值虧損

本集團於每個報告期終時評估是否有客觀證據顯示金融資產出現減值。倘於最初確認後發生一項或以上事件而該事件影響到該金融資產能可靠估計的未來現金流量，而出現客觀減值跡象，則該金融資產被視為已減值。減值之證據可包括：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或欠付利息或本金付款；
- 因債務人出現財政困難而向債務人授出特別許可；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組。



2. 主要會計政策概要(續)

(p)B 金融工具(應用至2017年12月31日之會計政策)(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

貸款及應收款項或持有至到期投資

減值虧損於有客觀證據顯示資產已減值時在損益中確認，並按資產賬面值與以原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。金融資產之賬面值透過使用撥備賬減少。倘金融資產之任何部份被釐定為無法收回，則與相關金融資產之撥備賬撇銷。

可供出售金融資產

倘若公允值下跌構成減值之客觀證據，則虧損金額會從權益剔除，並於損益中確認。

倘投資之公允值增加客觀上可與於確認減值虧損後發生之事件相關，則其後於損益中撥回可供出售債務投資之任何減值虧損。

就可供出售股本投資而言，於減值虧損後之任何公允值增加乃於其他全面收益確認。

就按成本計值的可供出售股本投資而言，其減值虧損金額乃以有關資產的賬面值與按另一類似金融資產的現行市場回報率貼現的估計未來現金流量的現值的差額計量。此等減值虧損並無撥回。

(iii) 金融負債

本集團視乎產生負債之目的而分類為金融負債。以公允值計入損益的金融負債最初按公允值計量。而按攤銷成本計量之金融負債最初按公允值扣除直接應佔之交易成本後確認。



2. 主要會計政策概要(續)

(p)B 金融工具(應用至2017年12月31日之會計政策)(續)

(iii) 金融負債(續)

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付賬款、借款及應付關連方、合營企業、聯營公司及非控股權益款項，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支在損益中確認。

當負債解除確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損在損益中確認。

貿易及其他應付賬款初步按公允值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及按有關期間攤分利息收入或利息開支的方法。實際利率乃按金融資產或負債的預期使用年期或較短期間(倘適用)，將估計日後現金收入或支出準確折現的利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

(vi) 財務擔保合約

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。



2. 主要會計政策概要(續)

(p)B 金融工具(應用至2017年12月31日之會計政策)(續)

(vii) 取消確認

本集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿或金融資產已轉讓且該轉讓符合香港會計準則第39號的取消確認標準時，取消確認金融資產。

有關合約的指定責任獲解除、註銷或到期，則取消確認金融負債。

倘本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身的股本工具以償付全部或部分金融負債，所發行的股本工具即所付代價，乃按有關金融負債(或當中部分)註銷當日的公允值初步確認及計量。倘已發行股本工具的公允值無法可靠計量，則股本工具按已註銷金融負債的公允值計量。已註銷金融負債(或當中部分)的賬面值與所付代價間的差額乃於年內在損益內確認。

(q) 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。

(r) 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)

(5) 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)

(t) 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)

(u) 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。

(v) 收入確認(自2018年1月1日起應用的會計政策)

客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價，不包括代表第三方收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

貨品或服務的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中滿足下列條件時，商品或服務的控制權於一段時間內轉移：

- 客戶同時收到且消耗所有利益；或
- 本集團履約時創建或強化由客戶控制的資產；或
- 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部分的款項。



2. 主要會計政策概要(續)

(v) 收入確認(自2018年1月1日起應用的會計政策)(續)

倘貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按整個合約期間已完成履約義務的進度進行。否則，收入會在客戶獲得貨品或服務控制權的該時點確認。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益的融資部分，則收入按應收金額的現值計量，並於訂立合約時使用本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於支付和轉讓所承諾貨品或服務之間的期限為一年或更短的合約，根據香港財務報告準則第15號的實際權宜應用，交易價格不會就重大融資成本的影响作出調整。

(i) 銷售物業

於日常業務過程中在中國境內銷售發展作出售物業的收入於已竣工物業的控制權轉移至客戶(即客戶取得已竣工物業的控制權)，而本集團擁有現時權利收取付款及可能收取代價之時間點確認。概無收入於一段時間確認，因為合約並未給予本集團可強制執行權利以收回至今已完成履約部分的款項。

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合約負債項下列賬。通常僅有一項履約義務，而代價包括不可變金額。

(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

酒店房間租金及餐飲銷售的收入於提供相關服務的期間確認。

(iv) 出售建築材料

客戶於建築材料交付並獲接收時取得建築材料的控制權。因此收入於客戶接收建築材料時確認。一般而言只有一項履約責任。



2. 主要會計政策概要(續)

(v) 收入確認(自2018年1月1日起應用的會計政策)(續)

(v) 利息收入

利息收入於產生時使用實際利率法確認。就並無信貸減值的按攤銷成本計量的金融資產而言，會就資產的賬面總值使用實際利率。就有信貸減值的金融資產而言，會就資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)使用實際利率。

(vi) 股息收入

股息收入於確定獲得收取股息的權利時確認。

(w) 收入確認(應用至2017年12月31日之會計政策)

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。



2. 主要會計政策概要(續)

(w) 收入確認(應用至2017年12月31日之會計政策)(續)

(iv) 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。

(v) 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。

(vi) 股息收入

股息收入於確定獲得收取股息的權利時確認。

(x) 合約負債(自2018年1月1日起應用的會計政策)

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)，而須向客戶轉讓服務之責任。



2. 主要會計政策概要(續)

(y) 合約成本(自2018年1月1日起應用的會計政策)

合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無撥充資本為存貨或物業、廠房及設備。

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生且倘未能取得合約則不會產生的成本。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約的增量成本會於產生時撥充資本。取得合約的其他成本在產生時支銷。

倘履行合約的成本與現有合約或特定可識別的預期合約直接有關；產生或提升將於未來用於提供貨品或服務的資源；並預期可收回，則會撥充資本。與現有合約或特定可識別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確向客人收取的成本及僅由於本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。其他履行合約的成本(其並無撥充資本為存貨或物業、廠房及設備)在產生時支銷。

撥充資本的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產賬面值超過(i)本集團預期收取以交換有關該資產的貨品或服務的餘下代價金額，減(ii)任何直接有關提供該等貨品或服務且未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

撥充資本的合約成本攤銷按與成本有關的貨品或服務轉移至客戶一致的系統基準自損益扣除。收益確認的會計政策載於附註2(v)。

(z) 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)

(aa) 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。

(ab) 股息分派

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



3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險（包括匯兌、現金流量及公允值利率風險）、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。

本公司及其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賬面值如下：

	資產		負債	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
美元	5,180	207,931	3,499,911	2,658,722
港元	341,421	637,481	553,603	1,035,243



3 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

下表列示因本集團於報告期末承受重大風險之匯率合理可能變動而對本集團之除所得稅後溢利及保留盈利及其他綜合權益組成部分造成之概約變動。敏感度分析包括集團公司間之結餘，而該等結餘乃以貸款人或借款人之功能貨幣以外之貨幣計值。下文正數顯示當人民幣兌有關貨幣貶值時年內溢利及其他權益增加。當人民幣兌有關貨幣升值時，將對年內溢利及其他權益造成相等及相反影響，而以下結餘將為負數。

	匯率上升	除所得稅後 利潤減少 人民幣千元
於2018年12月31日		
美元	5%	(172,374)
港元	5%	(5,883)
於2017年12月31日		
美元	5%	(122,414)
港元	5%	(15,982)

敏感度分析已假設匯率變動於報告期末已經發生，並已應用於各集團實體；當日存在之衍生及非衍生金融工具之貨幣風險；及所有其他變數(尤其是利率)維持不變而釐定。

列出之變動指管理層對匯率於期內直至下一個年度報告日期合理可能變動之評估。上表呈列之分析結果總結各集團實體以相關功能貨幣計量之年內溢利及權益，就呈列目的按報告期末之適用匯率換算為人民幣之影響。有關分析乃以與2017年相同之基準進行。



3 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 現金流量及公允值利率風險

本集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。除定息銀行存款(附註18)、預付若干其他方的墊款(附註15)、應收一間合營企業的款項(附註16)及應收非控股權益款項(附註17)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23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2018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4,673,000元(2017年:人民幣6,297,000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。

就按揭貸款向客戶提供的財務擔保的信貸風險有限,因為倘客戶無法償還按揭貸款,有關物業可於市場上重售。

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,本集團並無向客戶收取抵押。



3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團應用簡化方法將香港財務報告準則第9號界定的預期信貸虧損入賬，該準則允許使用賬齡預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下表列載2018年12月31日有關本集團貿易應收賬款的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	預期信貸		
	虧損率 (%)	賬面總值 (人民幣千元)	虧損撥備 (人民幣千元)
逾期90日內	3.6%	65,185	2,324
逾期90日以上及1年內	17.8%	81,343	14,489
逾期1年以上及2年內	35.7%	54,889	19,569
逾期超過2年	59.3%	216,135	128,246
		417,552	164,628

預期虧損率根據過往3年實際虧損經驗計算。虧損率已作出調整，以反映歷史資料的收集期內的經濟狀況、目前狀況及本集團對應收賬款預期年期的經濟狀況預測的差異。

於2018年1月1日之前，僅當有客觀減值證據(見附註2(p)B(ii))時，方確認減值虧損。於2017年12月31日，人民幣50,686,000元貿易應收款項為已減值。未被視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元
逾期90日內	86,386
逾期90日以上及1年內	105,087
逾期1年以上及2年內	111,892
逾期2年以上	93,326
	396,691

尚未逾期且並無減值的應收款項與多名近期並無拖欠記錄的客戶有關。



3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

已逾期但並無減值的應收款項與多個與本集團往績記錄良好的獨立客戶有關。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無發生重大變化，及該等結餘仍被視為可全數收回，因此無須就該等結餘計提減值撥備。

貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	50,686	50,684
採納香港財務報告準則第9號的影響(附註2(a)(i)A(ii)(I))	118,708	—
金融資產減值虧損淨額	(4,766)	2
年末結餘	164,628	50,686

自2018年1月1日起，本集團已應用一般方法，為按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收賬款)計提預期信貸虧損撥備。本集團認為該等應收賬款的信貸還款期短。倘存款發生違約事件，本集團可能會透過根據取得租賃資產權利或使用權磋商清償事宜以減少虧損。

其他應收賬款的減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	—	—
採納香港財務報告準則第9號的影響(附註2(a)(i)A(ii)(II))	302,703	—
金融資產減值虧損淨額	159,473	—
年末結餘	462,176	—

就應收關連方、合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項而言，本集團認為預期信貸虧損減值並不重大，因為持續有不涉及拖欠紀錄的付款。



3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

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

下表按照於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	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
於2018年12月31日					
借款	8,729,820	1,656,043	335,774	117,861	10,839,498
借款利息付款(附註)	503,295	85,521	49,918	3,002	641,736
貿易及其他應付賬款	14,938,535	—	—	—	14,938,535
應付關連方、合營企業及聯營公司款項	6,932,656	—	—	—	6,932,656
應付非控股權益款項	836,285	—	—	—	836,285
財務擔保	5,448,321	—	—	—	5,448,321
	37,388,912	1,741,564	385,692	120,863	39,637,031
於2017年12月31日					
借款	10,254,139	2,015,069	358,418	237,619	12,865,245
借款利息付款(附註)	761,011	223,848	122,777	12,310	1,119,946
貿易及其他應付賬款	12,466,560	400,000	—	—	12,866,560
應付關連方、合營企業及聯營公司款項	5,327,292	—	—	—	5,327,292
應付非控股權益款項	697,451	—	—	—	697,451
財務擔保	5,530,125	—	—	—	5,530,125
	35,036,578	2,638,917	481,195	249,929	38,406,619

附註：借款利息付款乃根據分別於2018年及2017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2018年及2017年12月31日當日的利率估算。



3 財務風險管理(續)

(d) 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團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負債。

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2018年及2017年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
借款	10,839,498	12,865,245
減：現金及現金等價物及受限制現金	(5,693,001)	(3,215,589)
債務淨額	5,146,497	9,649,656
權益總額	15,287,813	14,416,270
資本總額	20,434,310	24,065,926
資本負債比率	25.2%	40.1%

(e) 公允值估算

下表透過估值方法分析按公允值列賬的金融工具。已對不同級別作出如下界定：

- 就已識別資產或負債於活躍市場所報價格(未經調整)(第1級別)。
- 列入第1級別內所報價格以外而就資產或負債屬於可以直接(即價格)或間接(即源於價格)觀察的輸入數據(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)。



3 財務風險管理(續)

(e) 公允值估算(續)

下表列示於2018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7。

	第1級別 人民幣千元	第2級別 人民幣千元	第3級別 人民幣千元	總計 人民幣千元
以公允值計入其他全面收益的 金融資產	—	—	40,550	40,550

下表列示於2017年12月31日，本集團按公允值計量的金融資產。按公允值計量的投資物業於附註7披露。

	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	—	—	30,150	30,150

(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。



3 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2018年及2017年12月31日止年度第3級別工具的變動：

	以公允值計入 其他全面收益的 金融資產	可供出售 金融資產
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	30,150	26,150
添置	10,400	4,000
年末結餘	40,550	30,150
於年末時持有的以公允值計入其他全面收益的金融資產/ 可供出售金融資產的計入損益的全年收益或虧損總額	—	—



3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具

金融資產	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易及其他應收賬款	2,545,345	—
應收關連方、合營企業及聯營公司款項	1,099,647	—
應收非控股權益款項	378,777	—
受限制現金	429,621	—
現金及現金等價物	5,263,380	—
貸款及應收款項		
貿易及其他應收賬款	—	3,027,027
應收關連方、合營企業及聯營公司款項	—	845,805
應收非控股權益款項	—	256,860
受限制現金	—	366,363
現金及現金等價物	—	2,849,226
	9,716,770	7,345,281
可供出售金融資產	—	30,150
以公允值計入其他全面收益的金融資產	40,550	—
總計	9,757,320	7,375,431

金融負債	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融負債		
借款	10,839,498	12,865,245
貿易及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	14,686,240	12,708,662
應付關連方、合營企業及聯營公司款項	6,932,656	5,327,292
應付非控股權益款項	836,285	697,451
總計	33,294,679	31,598,650



4 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，而並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。

(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。



4 重要會計估計及判斷(續)

(d) 投資物業公允值估計

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

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

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

(e) 就發展中物業及持有作銷售的已完成物業作出撥備

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

(f) 就延誤交付物業作出撥備

本集團評估因客戶追究本集團延誤交付物業產生的責任，並將有關款項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。



4 重要會計估計及判斷(續)

(g) 衍生及其他金融工具的公允值

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允值採用估值技術釐定。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。

(h) 貿易及其他應收賬款估計減值虧損

當未能確定未償還債務是否可收回時，本集團確認貿易及其他應收賬款減值虧損撥備。估計該等撥備會計及多項因素，包括債務的賬齡、借款人的信用度、向具類似信貸風險特徵及市場狀況的借款人收回款項的過往紀錄。倘預期金額與原先估計有別，差額將影響應收賬款的賬面值及估計有變的期內的減值虧損撥備。

5 收入及分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有三個須呈報的經營分部：

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

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



5 收入及分部資料(續)

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

分部間收入於綜合時對銷。

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

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

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債及應繳所得稅。

(a) 分部資料

截至2018年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	886,739	10,236,879	228,265	285,316	8,287	—	11,645,486
分部間收入	—	—	(3,606)	—	—	—	(3,606)
收入	886,739	10,236,879	224,659	285,316	8,287	—	11,641,880
經營利潤/(虧損)	119,487	1,811,678	(26,280)	936,057	(354,528)	—	2,486,414
融資收入 — 淨額							72,788
應佔聯營公司業績	(273)	(12,571)	—	53,298	(23,753)	—	16,701
應佔合營企業業績	—	30,348	—	(30,857)	—	—	(509)
扣除所得稅前利潤							2,575,394
所得稅開支							(1,286,263)
年度利潤							1,289,131
其他分部資料							
資本及物業發展開支	221,845	7,360,580	20,500	1,989,147	231	—	9,592,303
折舊	17,080	46,157	50,335	1,743	106	—	115,421
土地使用權攤銷計入開支	—	56,200	—	—	—	—	56,200
投資物業的公允值收益	—	—	—	749,298	—	—	749,298



5 收入及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2018年12月31日的分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	4,514,420	93,497,720	2,357,106	12,031,122	15,407,262	(56,972,763)	70,834,867
聯營公司	147,923	104,101	—	1,163,373	93,882	—	1,509,279
合營企業	—	39,930	—	1,947,979	—	—	1,987,909
	4,662,343	93,641,751	2,357,106	15,142,474	15,501,144	(56,972,763)	74,332,055
未分配：							
遞延所得稅資產							606,273
預繳所得稅							394,407
其他金融資產							40,550
資產總值							75,373,285
分部負債	3,343,014	74,510,968	450,668	8,282,843	15,526,099	(56,972,763)	45,140,829
未分配：							
遞延所得稅負債							2,209,896
借款							10,839,498
應繳所得稅							1,895,249
負債總額							60,085,472



5 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2017年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

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



5 收入及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2017年12月31日的分部資產及負債列示如下：

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



5 收入及分部資料(續)

(b) 收入

下表概述本集團各可呈報分部的營運資料：

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

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



5 收入及分部資料(續)

(b) 收入(續)

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

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



6 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	
成本							
於2018年1月1日	453,789	1,314,377	18,712	105,122	126,779	55,738	2,074,517
收購附屬公司(附註39)	—	58,781	5,149	29,560	134	—	93,624
添置	13,262	1,393	1,350	9,278	5,419	—	30,702
完成後轉撥	(300)	—	—	300	—	—	—
出售	—	(151)	(6,095)	(1,268)	(3,926)	(9,549)	(20,989)
轉至投資物業(附註7)	—	(29,766)	—	—	—	—	(29,766)
於2018年12月31日	466,751	1,344,634	19,116	142,992	128,406	46,189	2,148,088
累計折舊							
於2018年1月1日	—	(247,628)	(12,631)	(70,254)	(90,915)	(14,483)	(435,911)
年度折舊	—	(59,629)	(5,798)	(33,516)	(10,472)	(6,006)	(115,421)
出售	—	—	1,223	1,097	3,360	1,578	7,258
轉至投資物業(附註7)	—	2,729	—	—	—	—	2,729
於2018年12月31日	—	(304,528)	(17,206)	(102,673)	(98,027)	(18,911)	(541,345)
賬面淨值							
於2018年12月31日	466,751	1,040,106	1,910	40,319	30,379	27,278	1,606,743



6 物業、廠房及設備(續)

	酒店樓宇						總計 人民幣千元
	建設中資產 人民幣千元	及裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	
成本							
於2017年1月1日	438,654	1,311,933	18,247	94,099	119,360	161,863	2,144,156
收購附屬公司(附註39)	—	12,768	—	—	—	117	12,885
添置	15,135	3,255	473	11,342	9,286	2,075	41,566
出售	—	(938)	(8)	(200)	(1,749)	—	(2,895)
出售一家附屬公司	—	—	—	(119)	(118)	(108,317)	(108,554)
轉至投資物業(附註7)	—	(12,641)	—	—	—	—	(12,641)
於2017年12月31日	453,789	1,314,377	18,712	105,122	126,779	55,738	2,074,517
累計折舊							
於2017年1月1日	—	(193,435)	(11,234)	(61,651)	(81,634)	(11,953)	(359,907)
年度折舊	—	(55,889)	(1,397)	(9,126)	(10,667)	(9,592)	(86,671)
出售	—	—	—	501	1,383	—	1,884
出售一家附屬公司	—	—	—	22	3	7,062	7,087
轉至投資物業(附註7)	—	1,696	—	—	—	—	1,696
於2017年12月31日	—	(247,628)	(12,631)	(70,254)	(90,915)	(14,483)	(435,911)
賬面淨值							
於2017年12月31日	453,789	1,066,749	6,081	34,868	35,864	41,255	1,638,606

物業、廠房及設備的折舊人民幣115,421,000元(2017年：人民幣86,671,000元)已於綜合損益表扣除。

於2018年12月31日，人民幣381,623,000元(2017年：人民幣405,405,000元)的若干樓宇已質押作本集團借款的抵押(附註23)。

於截至2018年12月31日止年度內，建設中資產並無資本化利息(2017年：無)。



7 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	8,567,027	8,168,835
添置	669,077	46,108
從物業、廠房及設備轉入(附註6)	27,037	10,945
從土地使用權轉入(附註9)	467,536	3,807
從持有作銷售的已完成物業轉入	236,645	36,563
公允值收益	749,298	311,966
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估虧絀	(589)	(1,093)
出售	(23,004)	(10,104)
年末結餘	10,693,027	8,567,027

投資物業於各報告期末由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按現有用途基準進行重估。估值乃按將現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及物業的復歸收入潛力計算，或假設該等物業均按現況交吉出售，並參考有關市場可得的可資比較的销售交易，按直接比較法計算。在建投資物業之估計未來發展成本於計算該等物業之公允值時扣除，於2018年12月31日，有關金額為人民幣730,000,000元(2017年：人民幣896,000,000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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
在中國，按10至50年租約持有	10,693,027	8,567,027

於2018年12月31日，人民幣2,904,500,000元(2017年：人民幣2,630,500,000元)的投資物業已質押作本集團借款的抵押(附註23)。



7 投資物業(續)

公允值層級

描述	於2018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	—	—	9,963,027
— 在建投資物業	—	—	730,000
總計	—	—	10,693,027

描述	於2017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	—	—	7,671,027
— 在建投資物業	—	—	896,000
總計	—	—	8,567,027

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讓。



7 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2018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	7,671,027	896,000	8,567,027
添置	669,077	—	669,077
從物業、廠房及設備轉入(附註6)	27,037	—	27,037
從土地使用權轉入(附註9)	467,536	—	467,536
從持有作銷售的已完成物業轉入	236,645	—	236,645
公允值收益	609,298	140,000	749,298
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估虧絀	(589)	—	(589)
出售	(23,004)	—	(23,004)
從發展中投資物業轉撥為已完成投資物業	306,000	(306,000)	—
年終結餘	9,963,027	730,000	10,693,027
作為投資物業公允值收益， 計入損益的年內收益總額	609,298	140,000	749,298

	截至2017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	7,408,835	760,000	8,168,835
添置	—	46,108	46,108
從物業、廠房及設備轉入(附註6)	10,945	—	10,945
從土地使用權轉入(附註9)	3,807	—	3,807
從持有作銷售的已完成物業轉入	36,563	—	36,563
公允值收益	222,074	89,892	311,966
業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估虧絀	(1,093)	—	(1,093)
出售	(10,104)	—	(10,104)
年終結餘	7,671,027	896,000	8,567,027
作為投資物業公允值收益， 計入損益的年內收益總額	222,074	89,892	311,966



7 投資物業(續)

本集團估值程序

本集團的投資物業於2018年及2017年12月31日由獨立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。



7 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2018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	9,963,027	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23至610元 4.00%至7.00% 5.00%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	730,000	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172,800,000元 每平方米人民幣 7,780元至9,300元 物業價值的 10%至15%	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2017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	7,671,027	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至610元 4.50%至6.00% 5.00%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	896,000	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379,000,000元 每平方米人民幣 7,750元至9,300元 物業價值的 10%至15%	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



7 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)(續)

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。

8 土地使用權預付款項或按金

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。

9 土地使用權

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	16,757,037	13,366,353
添置	3,693,535	5,456,194
收購一家附屬公司(附註39)	355,030	197,912
攤銷		
— 於發展中物業資本化	(966,373)	(1,009,993)
— 確認為開支	(56,200)	(11,604)
轉至銷售成本	(1,501,765)	(1,219,613)
轉至投資物業(附註7)	(467,536)	(3,807)
出售一家附屬公司	—	(22,628)
匯兌差額	4,981	4,223
年末結餘	17,818,709	16,757,037
土地使用權		
— 有關非流動資產項下的物業、廠房及設備	461,258	164,699
— 有關流動資產項下發展作銷售用途的物業	17,357,451	16,592,338
	17,818,709	16,757,037

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56,200,000元(2017年：人民幣11,604,000元)的土地使用權攤銷已於一般及行政開支中扣除。

於2018年12月31日，人民幣3,587,102,000元(2017年：人民幣4,586,121,000元)的土地使用權已質押作本集團借款的抵押(附註23)。



10 商譽

因收購而產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	7,169	7,169
確認為開支的商譽減值(附註)	—	—
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	
	2018年 人民幣千元	2017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根據有關物業的公允值(減出售成本)或其使用價值的估計(以較高者為準)釐定。

11 發展中物業

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	13,653,232	11,457,465
資本化利息	3,230,631	2,828,449
	16,883,863	14,285,914

發展中物業全部位於香港以外地區，主要位於中國大陸。

於2018年12月31日，金額為人民幣2,876,021,000元(2017年：人民幣1,794,915,000元)的發展中物業已質押作本集團借款的抵押(附註23)。

截至2018年12月31日止年度，借款的資本化率為9.33%(2017年：7.71%)。

於2018年12月31日，預期發展中物業約人民幣10,647,402,000元(2017年：人民幣11,244,531,000元)不會於報告期末後十二個月內變現。



12 於聯營公司的投資

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	1,417,372	1,323,227
添置	80,212	55,600
應佔業績		
— 年內利潤	16,701	34,768
應佔其他全面收益		
— 匯兌差額	(5,006)	3,777
年末結餘	1,509,279	1,417,372

於2018年及2017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	37.5%	權益會計法
南京軟件谷奇創通訊科技有限公司(「明發通訊」)	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
長春悅翊房地產開發有限公司(「悅翊」)	中國	*37.5%	權益會計法
江蘇築業建築科技發展有限公司(「江蘇築業」)	中國	30%	權益會計法
南京銳昱房地產開發有限公司	中國	25%	權益會計法
南京同道教育諮詢有限公司	中國	30%	權益會計法

* 於2018年收購。



12 於聯營公司的投資(續)

於2018年及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
明發通訊	400,000	400,000
軟件谷明發	800,000	800,000
總計	1,200,000	1,200,000

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		明發通訊 於12月31日		軟件谷明發 於12月31日		悅湖 於12月31日		其他 於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產												
流動資產	113,229	107,033	256,381	733,679	244,481	174,385	763,958	747,710	889,209	—	373,843	200,747
非流動資產	82,148	84,075	105	107	1,722,864	1,291,858	2,848,490	2,796,697	11,737	—	106,921	5,724
	195,377	191,108	256,486	733,786	1,967,345	1,466,243	3,612,448	3,544,407	900,946	—	480,764	206,471
負債												
流動負債	(68,331)	(45,422)	—	(476,573)	(457,651)	(47,422)	(545,844)	(491,521)	(873,537)	—	(345,779)	(108,466)
非流動負債	—	—	—	—	(1,253,000)	(1,173,000)	(1,108,302)	(1,118,302)	—	—	—	—
	(68,331)	(45,422)	—	(476,573)	(1,710,651)	(1,220,422)	(1,654,146)	(1,609,823)	(873,537)	—	(345,779)	(108,466)
淨資產	127,046	145,686	256,486	257,213	256,694	245,821	1,958,302	1,934,584	27,409	—	134,985	98,005



12 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		明發通訊 截至12月31日止年度		軟件谷明發 截至12月31日止年度		悅翹 截至12月31日止年度		其他 截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	26,435	22,558	—	—	48,596	21,628	64,827	46,753	—	—	18,263	—
開支	(30,057)	(26,333)	(727)	(120)	(106,685)	(62,670)	(41,109)	(41,077)	(2,585)	—	(53,060)	—
除稅後(虧損)/利潤	(3,622)	(3,775)	(727)	(120)	(58,089)	(41,042)	23,718	5,676	(2,585)	—	(34,797)	—
其他全面收益												
— 匯兌差額	(15,018)	11,333	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	(18,640)	7,558	(727)	(120)	(58,089)	(41,042)	23,718	5,676	(2,585)	—	(34,797)	—

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		明發通訊 於12月31日		軟件谷明發 於12月31日		悅翹 於12月31日		其他 於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初淨資產	145,686	138,128	257,213	257,333	245,821	237,900	1,934,584	1,928,908	—	—	98,005	—
增添	—	—	—	—	68,962	48,963	—	—	29,994	—	71,777	98,005
年度(虧損)/利潤	(3,622)	(3,775)	(727)	(120)	(58,089)	(41,042)	23,718	5,676	(2,585)	—	(34,797)	—
匯兌差額	(15,018)	11,333	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期終淨資產	127,046	145,686	256,486	257,213	256,694	245,821	1,958,302	1,934,584	27,409	—	134,985	98,005
所持權益%	33.33%	33.33%	37.50%	37.50%	49%	49%	48%	48%	37.5%	—	20-50%	20-50%
本集團於聯營公司的權益	42,344	48,558	96,182	96,455	125,780	120,452	939,985	928,600	10,278	—	55,404	31,608
於利潤擔保協議應佔利潤(##)	—	—	—	—	—	—	190,746	143,139	—	—	—	—
商譽	—	—	48,560	48,560	—	—	—	—	—	—	—	—
賬面值	42,344	48,558	144,742	145,015	125,780	120,452	1,130,731	1,071,739	10,278	—	55,404	31,608

該款額為本集團一般應佔於聯營公司的利潤與根據本集團與聯營公司股東之間訂立的擔保協議實際應佔聯營公司利潤之間的差額。

謹此提供此利潤擔保協議，本集團獲擔保固定利潤，而不論聯營公司的利潤或虧損。



13 合營安排

(a) 合營企業

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	1,965,796	1,948,223
向合營企業注資(附註)	22,622	27,422
應佔業績		
— 年度虧損	(509)	(9,849)
年末結餘	1,987,909	1,965,796

附註：

於2018年，本集團藉注資人民幣14,936,000元之方式取得於中國註冊成立的非上市實體蘇州正信置業發展有限公司的14%股權。

於2017年6月，本集團藉注資人民幣1,922,000元之方式取得於中國註冊成立的非上市實體長沙砂之船中閩百匯奧萊商業管理有限公司(「長沙砂之船」)的49%股權。於2018年，本集團注入資本人民幣7,686,000元。

於2017年11月，本集團藉注資人民幣25,500,000元之方式取得於中國註冊成立的非上市實體南京國發置業有限公司(「國發置業」)的51%股權。



13 合營安排(續)

(a) 合營企業(續)

於2018年及2017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 Holdings Limited (「Versilcraft」)	意大利	33.33%	權益會計法
南京國發置業有限公司	中國	51%	權益會計法
南京明禾德實業有限公司	中國	50%	權益會計法
長沙砂之船中閩百匯奧萊商業管理有限公司#	中國	49%	權益會計法
蘇州正信置業發展有限公司*	中國	14.44%	權益會計法
南京明發通興計算機技術發展有限公司*	中國	49%	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2018年收購。

前稱長沙市悅尚商業管理有限公司



13 合營安排(續)

(a) 合營企業(續)

2018年及2017年12月31日，本集團向一家合營企業提供以下金額的銀行貸款擔保：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
Superb Land	256,478	238,277

合營企業的財務資料概要

下表載列使用權益法入賬對本集團屬重大的合營企業的財務資料概要。

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		其他 於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
資產								
流動資產	2,935,216	2,648,449	7,405,020	6,727,722	13,591	14,033	1,475,363	421,156
非流動資產	—	—	79,033	79,141	33,513	36,756	59,938	380
	2,935,216	2,648,449	7,484,053	6,806,863	47,104	50,789	1,535,301	421,536
負債								
流動負債	(1,635,260)	(133,424)	(3,413,823)	(3,006,129)	(37)	(37)	(1,000,303)	(367,614)
非流動負債	(1,299,956)	(2,515,025)	(330,000)	—	(47,067)	(50,752)	(320,000)	—
	(2,935,216)	(2,648,449)	(3,743,823)	(3,006,129)	(47,104)	(50,789)	(1,320,303)	(367,614)
淨資產	—	—	3,740,230	3,800,734	—	—	214,998	53,922



13 合營安排(續)

(a) 合營企業(續)

損益及其他全面收益表概要

	Superb Land		明發科技		Versilcraft		其他	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	—	—	126,470	4,984	—	—	76,018	—
開支	—	—	(186,974)	(24,295)	—	—	(34,350)	—
除稅後(虧損)/溢利 及其他全面收益	—	—	(60,504)	(19,311)	—	—	41,668	—

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。

所呈列的財務資料概要與本集團於合營企業的權益對賬：

	Superb Land		明發科技		Versilcraft		其他	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初淨資產	—	—	3,800,734	3,820,045	—	—	53,922	—
年度(虧損)/利潤	—	—	(60,504)	(19,311)	—	—	41,668	—
注入資本	—	—	—	—	—	—	119,408	53,922
期終淨資產	—	—	3,740,230	3,800,734	—	—	214,998	53,922
所持權益%	20%	20%	51%	51%	33.33%	33.33%	14.44-51%	49-51%
本集團於合營企業的 權益	—	—	1,907,517	1,938,374	—	—	80,392	27,422
賬面值	—	—	1,907,517	1,938,374	—	—	80,392	27,422



13 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，該共同經營從事物業發展及物業投資。寶龍集團發展有限公司(「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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產		
流動	458,496	458,880
非流動	395,827	389,249
	854,323	848,129
負債		
流動	409,750	424,884
非流動	177,000	177,000
	586,750	601,884
資產淨值	267,573	246,245
	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	17,544	15,423
投資物業的公允值收益	6,578	16,131
開支	(2,794)	(1,987)
扣除所得稅後利潤	21,328	29,567
按比例於共同經營所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	5,315	6,556
— 財務擔保	22,627	28,744



14 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2018年12月31日，人民幣2,623,029,000元(2017年：人民幣2,178,175,000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23)。

於2018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(2017年：無)。

15 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本

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

於2018年及2017年12月31日，貿易應收賬款、動遷成本及收購土地及一間公司的按金、預付非控股權益集團公司的墊款、政府補助應收款項、其他應收賬款及合約成本的公允值與其賬面值相若。



15 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本(續)

附註：

(a) 貿易應收賬款減值撥備變動如下：

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

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

於年末，本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據發票日期的賬齡分析如下：

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

(c) 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，以及物業發展行業相關政府機關要求的可退還工人薪酬保障金。

(d) 金額為預付非控股權益集團公司墊款，該等公司從事物業發展業務，與本集團維繫長期的業務關係。結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。

(e) 其他應收賬款的非即期部分包括：

- (i) 根據本集團與其他方於2015年10月訂立的協議，本集團同意購買一家保險公司的9%股權，現金代價為人民幣90,000,000元，於2017年2月悉數支付。截至本年報日期，交易尚未完成，尚待中國監管部門批准。
- (ii) 於2017年12月31日，根據日期為2017年10月的合作協議，本集團同意購買一間附屬公司的50%股權，現金代價人民幣210,000,000元，本集團已支付人民幣80,000,000元。該交易已於2018年8月完成。
- (iii) 餘下結餘指計入物業、廠房及設備的出售一幢大廈的未結付所得款項，該款項於七年期間內收取。該應收賬款已基於5.94%折現率以現金流折現法按公允值初步確認。

(f) 金額指本集團已於訂立預售協議後向中國物業代理預付佣金，以及向客戶收取按金。該等款項預期將於物業完成且控制權轉移至客戶的報告期末起計12個月內於損益確認入賬。



16 應收關連方、合營企業及聯營公司款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關連方款項		
控股股東控制的公司	2,807	1,969
聯營公司(附註12)	354,496	397,082
向關連方貸款		
合營企業(附註13)	742,344	446,754
	1,099,647	845,805
減：包括向Superb Land貸款的非即期部分	—	(274,455)
即期部分	1,099,647	571,350

於2018年12月31日，除應收Superb Land的人民幣306,976,000元(2017年：人民幣274,455,000元)按年利率2.2%計息，且要求於未來12個月內償還外，應收關連方、合營企業及聯營公司款項為非貿易性質、無抵押、免息及於催繳時償還。

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。

於2018年12月31日，應收關連方、合營企業及聯營公司款項使用附註2(a)(i)A(ii)(II)所載的12個月預期信貸虧損基準評估，而減值撥備並不重大。



17 與非控股權益的往來結餘

除於2018年12月31日一筆應收非控股權益西安工恆置業有限公司的款項人民幣153,141,000元(該款項按年利率7.15%計息、無抵押及於2020年到期)(2017年：人民幣85,083,000元)外，其餘結餘為無抵押、免息及於催繳時償還，且屬非貿易性質。

於2018年12月31日，應收非控股權益款項使用附註2(a)(i)A(ii)(II)所載的12個月預期信貸虧損基準評估，而減值撥備並不重大。

18 現金及現金等價物／受限制現金

於2018年12月31日，本集團約人民幣429,621,000元(2017年：人民幣366,363,000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23)。

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。

19 其他金融資產

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	30,150	26,150
添置	10,400	4,000
年末結餘	40,550	30,150
減：非即期部分	(40,550)	(30,150)
即期部分	—	—



19 其他金融資產(續)

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
可供出售金融資產—非即期		
非上市權益股份(附註)	—	30,150
以公允值計入其他全面收益的權益投資—非即期		
非上市權益股份(附註)	40,550	—
	40,550	30,150

附註：其他金融資產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2018年及2017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。

20 非控股權益

重大非控股權益

於2018年12月31日，非控股權益總額為人民幣1,328,650,000元，其中人民幣861,832,000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，當中非控股權益持有49%股權。其他非控股權益並不重大。

於2017年12月31日，非控股權益總額為人民幣947,041,000元，其中人民幣498,176,000元與南京明茂有關，當中非控股權益持有49%股權。其他非控股權益並不重大。

下表載列南京明茂(擁有對本集團而言屬重大的非控股權益)截至2018年及2017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。



20 非控股權益(續)

重大非控股權益(續)

財務狀況表概要

	南京明茂 於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動		
資產	6,780,424	4,638,210
負債	(5,036,432)	(3,650,261)
淨流動資產總額	1,743,992	987,949
非流動		
資產	14,849	28,736
淨非流動資產總額	14,849	28,736
淨資產	1,758,841	1,016,685

損益及其他全面收益表概要

	南京明茂 截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	2,433,583	1,488,379
除所得稅前溢利	989,543	319,915
所得稅	(247,386)	(99,200)
除稅後溢利及其他全面收益	742,157	220,715



20 非控股權益(續)

重大非控股權益(續)

現金流量表概要

	南京明茂 截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017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	1,177,981	(131,620)
已付中國所得稅	(122,489)	11,250
經營活動產生／(所用)的現金淨額	1,055,492	(120,370)
融資活動產生／(所用)的現金淨額	375,438	(56,026)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	1,430,930	(176,396)
年初現金及現金等價物	105,452	281,848
年末現金及現金等價物	1,536,382	105,452

重大限制

與本集團所有其他中國附屬公司一樣，於2018年12月31日金額為人民幣1,536,382,000元(2017年：人民幣105,452,000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，限制自中國匯出資金。



21 股本

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

22 遞延政府補助

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	1,641,326	1,611,659
添置	—	60,220
計入綜合損益表之攤銷	(211,840)	(30,553)
年末結餘	1,429,486	1,641,326

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
代表：		
初始金額	2,029,657	2,029,658
累計攤銷	(434,562)	(222,722)
轉撥至投資物業	(165,609)	(165,610)
賬面淨額	1,429,486	1,641,326

本集團所收取的政府補助分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
用作發展物業項目	2,029,657	2,029,658



23 借款

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

(a) 借款詳情

於2018年12月31日，本集團若干借款人民幣9,086,152,000元(2017年：人民幣8,559,211,000元)乃以其土地使用權(附註9)、發展中物業(附註11)及持有作銷售的已完成物業(附註14)為抵押。

於2018年12月31日，本集團若干借款人民幣3,286,123,000元(2017年：人民幣3,035,905,000元)乃由其樓宇(附註6)及投資物業(附註7)為抵押。於2018年12月31日，本集團若干借款人民幣429,621,000元(2017年：人民幣366,363,000元)由其受限制現金(附註18)為抵押。

於2018年12月31日，本集團若干借款人民幣零元(2017年：人民幣100,000,000元)由一名控股股東作擔保。

於2018年12月31日，本集團若干借款人民幣119,840,000元(2017年：人民幣1,199,800,000元)由非控股權益的中間控股公司作擔保。



23 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2018年12月31日	500,052	59,722	1,549,904	2,109,678
於2017年12月31日	644,120	213,017	1,753,969	2,611,106
計入流動負債的借款：				
於2018年12月31日	7,227,145	1,502,675	—	8,729,820
於2017年12月31日	6,017,180	4,236,959	—	10,254,139

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
借款：		
1至2年	1,621,293	587,810
2至5年	386,274	1,785,676
5年以上	102,111	237,620
	2,109,678	2,611,106



23 借款(續)

(a) 借款詳情(續)

借款於2018年及2017年12月31日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
銀行借款	6.52%	6.24%
其他借款	8.16%	6.65%
優先票據及債券	10.79%	11.36%

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日		
銀行借款(附註(i))	608,410	617,824
債券(附註(i))	1,501,268	1,630,780
	2,109,678	2,248,604
於2017年12月31日		
銀行借款(附註(i))	857,137	879,870
債券(附註(i))	1,753,969	1,974,193
	2,611,106	2,854,063

附註：

(i) 於2018年12月31日，非流動借款的公允值按9.53%（2017年：8.94%）的加權平均借貸利率計算的折現現金流量釐定。

即期借款的公允值與其賬面值相同。



23 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。

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值於債券發行日、2018年及2017年12月31日並不重大，因此未予確認。



23 借款(續)

(c) 債券

(i) 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值於債券發行日期、2017年及2018年12月31日並不重大，故此並無確認入賬。

(ii) 於2017年5月12日發行的債券(「2020年債券A」)

於2017年5月12日，本公司發行本金額220,000,000美元且於新加坡證券交易所有限公司上市的債券。2020年債券A按年利率11%計息且須於每半年付息一次。

2020年債券A自發行日期起計滿三年到期，並須於2020年以本金額100%連同累計未付利息贖回。

(iii) 於2018年1月17日發行的債券(「2019年債券B」)

於2018年1月17日，本公司發行本金額200,000,000美元且於新加坡證券交易所有限公司上市的債券。2019年債券B按年利率11%計息且須於每半年付息一次。

2019年債券B自發行日期起計滿一年到期，並須於2019年以本金額100%連同累計未付利息贖回。



24 合約負債

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
合約負債來自：			
物業發展	20,929,545	15,714,488	—
其他服務	9,495	5,695	—
	20,939,040	15,720,183	—

影響合約負債金額的一般付款條款如下：

物業發展

本集團於轉讓已售物業前要求收取買賣協議中列明的已售物業售價若干百分比之按金。

其他服務

本集團就酒店住宿預訂要求收取按金，並於服務完成時收取餘額。

合約負債變動

	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	15,720,183
因年內確認年初計入合約負債的收益而導致合約負債減少	(7,715,583)
因從客戶收取按金而導致合約負債增加	12,934,440
於12月31日的結餘	20,939,040

附註：

本集團已初步使用累計影響法應用香港財務報告準則第15號，並調整2018年1月1日的年初結餘。比較數字並無重列。

採納香港財務報告準則第15號後，先前計入「來自客戶的預付款項」的款項重新分類為「合約負債」。



24 合約負債(續)

合約負債變動(續)

合約負債主要與預收客戶款項有關。2018年1月1日的合約負債中人民幣7,715,583,000元於截至2018年12月31日止年度因上一年度達成履約責任而確認為收入。

本集團已對酒店經營及其他配套服務合約應用香港財務報告準則第15號項下的實際權宜法，故上述資料並不包括本集團在達成餘下履約責任時有權獲得的收入的資料，因為一般而言，該等有關酒店經營及其他配套服務的合約原本預期為期一年或以下。

25 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	55,514	40,753
— 將於12個月內收回	550,759	488,292
	606,273	529,045
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後償清	(2,151,847)	(1,916,267)
— 將於12個月內償清	(58,049)	(57,976)
	(2,209,896)	(1,974,243)
	(1,603,623)	(1,445,198)



25 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	1,445,198	1,511,366
在綜合損益表扣除／(計入)(附註33)	158,527	(66,168)
收購附屬公司	(102)	—
年末結餘	1,603,623	1,445,198

截至2018年及2017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2018年1月1日	472,399	39,286	140,139	651,824
於綜合損益表(扣除)／計入	(4,609)	822	80,880	77,093
收購附屬公司	—	—	102	102
於2018年12月31日	467,790	40,108	221,121	729,019
於2017年1月1日	345,326	5,797	85,085	436,208
於綜合損益表計入	127,073	33,489	55,054	215,616
於2017年12月31日	472,399	39,286	140,139	651,824



25 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2018年1月1日	(1,281,031)	(101,744)	(183,477)	(530,770)	(2,097,022)
在綜合損益表(扣除)/計入	(187,325)	—	36,975	(85,270)	(235,620)
於2018年12月31日	(1,468,356)	(101,744)	(146,502)	(616,040)	(2,332,642)
於2017年1月1日	(1,203,040)	(102,017)	(192,448)	(450,069)	(1,947,574)
在綜合損益表(扣除)/計入	(77,991)	273	8,971	(80,701)	(149,448)
於2017年12月31日	(1,281,031)	(101,744)	(183,477)	(530,770)	(2,097,022)

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2018年12月31日的累計虧損人民幣854,849,000元(2017年：人民幣549,911,000元)確認於2018年12月31日的遞延所得稅資產人民幣213,712,000元(2017年：人民幣137,478,000元)。於2018年12月31日累計虧損人民幣854,849,000元將於2019年至2023年間到期。



26 貿易及其他應付賬款

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

附註：

(a) 於年末貿易應付賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

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



26 貿易及其他應付賬款(續)

附註：(續)

(b) 其他應付賬款包括：

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

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

於2017年12月31日，來自聯營公司及合營企業股東的墊款的非即期部份非貿易性質、無抵押、按年利率5.2%計息及於提取日期後2年償還。

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

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

(iv) 該款額主要包括一般及行政開支、薪金及營運開支的應計款項。

(v) 於2016年，本集團一間附屬公司就擔保協議訂立的三份融資擔保合約產生虧損撥備分別為人民幣34,990,000元、人民幣26,546,000元及人民幣27,600,000元。



27 應付關連方、合營企業及聯營公司款項

	於12月31日		
	人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
控股股東			
黃煥明先生	1,359,371	1,359,371	697,043
由控股股東控制的公司		32,500	1,943
合營企業(附註13)		4,570,183	3,936,141
聯營公司(附註12)		970,602	692,165
		6,932,656	5,327,292

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、免息及於催繳時償還。

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。



28 其他負債及費用撥備

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初結餘	65,064	65,089
增加撥備(附註30)	13,338	2,448
年內已動用	(13,575)	(2,473)
年末結餘	64,827	65,064
代表：		
已撥備金額	190,084	176,746
已動用金額	(125,257)	(111,682)
賬面淨額	64,827	65,064

其他負債及費用撥備分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
延誤交付物業撥備	64,827	65,064

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2018年12月31日所撥備金額的重大虧損。



29 其他收入以及其他收益及虧損

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

附註：

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

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

- (b) 匯兌差額主要來自附註23所述以美元計值的優先票據及債券。



30 所得稅前溢利

所得稅前溢利經扣除下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬(附註(a))	435,825	361,257
核數師酬金	4,800	4,800
慈善捐款	1,134	14,311
折舊	115,421	86,671
土地使用權攤銷	56,200	11,604
已售物業成本	7,815,744	6,962,282
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	234,549	444,875
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	143,343	124,860
土地及樓宇的經營租賃開支	32,093	43,076
酒店經營成本	115,108	116,861
延誤交付物業撥備(附註28)	13,338	2,448

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

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

(b) 銷售及建設物業的營業稅及其他徵費

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



31 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017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40(b))	72,788	100,529
銀行借款的利息開支	(638,454)	(706,786)
其他借款及其他方墊款的利息開支	(31,865)	(61,821)
優先票據及債券的利息開支(附註23)	(340,853)	(222,962)
減：資本化利息	1,011,172	991,569
融資成本	—	—
融資收入淨額	72,788	100,529

32 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2018年12月31日止年度，本公司各行政人員的酬金如下：

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
執行董事				
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	—	2,793	15	2,808
獨立非執行董事				
劉建漢先生	305	—	—	305
戴亦一先生(附註(ii))	135	—	—	135
屈文洲先生(附註(iii))	135	—	—	135
朱健宏先生	508	—	—	508
黃天佑博士太平紳士(附註(iv))	169	—	—	169
林家禮博士(附註(v))	169	—	—	169
	1,421	3,079	45	4,545



32 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2017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
執行董事				
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	—	2,855	15	2,870
獨立非執行董事				
劉建漢先生	208	—	—	208
戴亦一先生(附註(ii))	208	—	—	208
屈文洲先生(附註(iii))	208	—	—	208
朱健宏先生	87	—	—	87
	711	3,141	45	3,897

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。
- (iii) 於2018年8月31日辭任。
- (iv) 於2018年9月1日獲委任，於2019年3月6日辭任。
- (v) 於2018年9月1日獲委任。

(b) 五名最高薪人士

於截至2018年12月31日止年度，五名最高薪人士中，有一名人士(2017年：一名)為本公司董事，其薪酬已於上述分析中反映。

截至2018年12月31日止年度，四名最高薪人士(2017年：四名)的薪酬總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
基本薪金及津貼	4,371	4,416
退休計劃供款	123	115
	4,494	4,531



32 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2018年及2017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	
	2018年	2017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2018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(2017年：無)。

於截至2018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(2017年：無)。

於截至2018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(2017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貸款、準貸款和其他交易(2017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(2017年：無)。



33 所得稅開支

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

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
扣除所得稅前利潤	2,575,394	1,898,816
中國土地增值稅	(389,949)	(310,662)
	2,185,445	1,588,154
按中國企業所得稅稅率25%計算	546,362	397,038
不可扣減所得稅開支的影響(附註(a))	220,610	89,925
毋須課稅的收入(附註(b))	(37,420)	(194,782)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	81,492	29,821
中國企業所得稅	811,044	322,002
中國土地增值稅	389,949	310,662
中國預扣所得稅	85,270	80,701
稅項支出總額	1,286,263	713,365



33 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 不能扣減所得稅開支的影響主要來自若干集團內或關連方交易、捐贈開支、匯兌虧損淨額及債券及優先票據利息開支。
- (b) 毋須課稅收入主要包括衍生金融工具公允值收益、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2018年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2017年：無)，故並無按香港利得稅稅率16.5%(2017年：16.5%)作撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%(2017年：25%)作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

中國土地增值稅

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

中國預扣所得稅

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

34 股息

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



35 每股盈利

基本及攤薄

截至2018年及2017年12月31日止年度每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

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

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



36 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2018年及2017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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於中國成立							
明發集團有限公司	2001年11月6日	外資企業	1,000,000,000港元	1,000,000,000港元	100%	100%	物業發展及 投資控股
廈門明發集團有限公司	1998年1月7日	國內企業	人民幣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%	物業發展及 投資控股
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%	物業發展及 投資控股
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%	物業發展及 投資控股
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%	物業投資及 投資控股
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
明勝世家(廈門)物業管理有限公司	2006年4月18日	中外外資企業	68,000,000港元	68,000,000港元	51%	51%	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%	傢俱製造及 投資控股



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
南安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%	物業投資及 投資控股
南安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%	酒店經營及 投資控股
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%	物業發展及 投資控股
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%	物業發展及 投資控股
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%	物業發展及 投資控股
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%	物業發展及 投資控股
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



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
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%	物業發展及投資控股
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%	物業發展及投資控股



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
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
淮安明發國際大酒店有限公司	2011年11月16日	外資企業	28,000,000美元	28,000,000美元	100%	100%	酒店經營
明發(龍海)房地產開發有限公司	2012年2月24日	外資企業	50,000,000港元	50,000,000港元	100%	100%	物業發展
明發集團(深圳)房地產開發有限公司	2012年5月21日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展
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	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
明發集團連雲港房地產開發有限公司	2017年11月1日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	49%	49%	物業發展
明發集團宿遷房地產開發有限公司	2017年9月26日	國內企業	人民幣10,000,000元	—	70%	70%	物業發展
南京明發通盛電子信息技術發展有限公司	2013年6月19日	國內企業	10,000,000美元	6,600,295美元	70%	70%	物業發展



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
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
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%	100%	酒店經營
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(a))	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 及投資控股
南京昭富國際高爾夫會員俱樂部有限公司(附註(c))	1992年5月23日	中外合資企業	30,800,000美元	人民幣9,242,000元	50%	—	運動



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
廈門中澳城置業有限公司	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%	51%	物業發展
南京明發科技投資發展有限公司	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%	100%	物業發展
明發集團數谷信息科技有限公司	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%	100%	買賣建築材料
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%	100%	買賣建築材料
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%	100%	物業發展
南京明發商業管理有限公司	2016年6月1日	中外合資企業	100,000,000美元	20,053,100美元	80%	80%	酒店經營
南京明弘新房地產開發有限公司 (附註(a))	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%	40%	酒店經營
明發集團(馬鞍山)環境建設有限公司	2016年10月24日	國內企業	20,000,000美元	—	100%	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%	100%	物業發展
和縣明發江灣大酒店有限公司	2016年5月4日	國內企業	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	物業發展及投資控股
金寨明發國際大酒店有限公司	2016年12月1日	國內企業	人民幣100,000,000元	—	100%	100%	物業發展



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
成都明發商務城建設有限公司	2016年1月28日	國內企業	人民幣33,000,000元	人民幣33,000,000元	100%	100%	物業發展
廈門弘盛天威置業有限公司	2017年10月27日	國內企業	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	買賣建築材料
來安明發浦泰置業有限公司	2016年11月15日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	70%	70%	物業發展
明發集團(六安)房地產開發有限公司	2017年2月23日	外資企業	人民幣100,000,000元	—	100%	100%	物業發展
明發(漳浦)房地產開發有限公司	2017年6月16日	外資企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業發展
馬鞍山天沐溫泉旅遊投資有限公司	2011年10月20日	外資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業發展
馬鞍山天沐置業有限公司	2010年5月7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
明發集團泗洪房地產開發有限公司	2017年7月24日	中外合資企業	36,000,000美元	36,000,000美元	100%	100%	物業發展



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
明發集團金湖房地產開發有限公司	2017年8月24日	外資企業	人民幣240,000,000元	—	100%	100%	物業發展
明發集團蕪湖房地產開發有限公司	2017年9月14日	外資企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團當塗房地產開發有限公司	2017年8月31日	外資企業	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	物業發展
明發集團含山房地產開發有限公司	2017年9月1日	外資企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團池州房地產開發有限公司	2017年7月21日	國內企業	人民幣500,000,000元	人民幣400,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團安徽東至城市開發有限公司	2017年7月5日	國內企業	人民幣200,000,000元	人民幣66,220,000元	100%	100%	物業發展
全椒明桂房地產開發有限公司	2017年7月28日	國內企業	人民幣15,000,000元	人民幣15,000,000元	51%	51%	物業發展
明發集團來安實業有限公司	2017年11月30日	國內企業	人民幣2,000,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明曼實業有限公司	2017年8月15日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明萊實業有限公司	2017年8月15日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明旭實業有限公司	2017年8月15日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明雲實業有限公司	2017年8月16日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
馬鞍山明諾實業有限公司	2017年8月16日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明松實業有限公司	2017年8月16日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明森實業有限公司	2017年8月16日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明林實業有限公司(附註(b))	2017年12月22日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明坤實業有限公司(附註(b))	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明昭實業有限公司(附註(b))	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明浦實業有限公司	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明章實業有限公司(附註(b))	2017年12月22日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明楠實業有限公司(附註(b))	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明樹實業有限公司(附註(b))	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明華置業有限公司(附註(b))	2018年7月27日	國內企業	人民幣10,000,000元	—	100%	—	投資控股
附屬公司 — 於台灣註冊成立							
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



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於香港註冊成立							
明發集團(香港)有限公司	2000年10月25日	有限責任公司	200,000,000港元	80,000,000港元	100%	100%	投資控股
香港明發瑞豐科技光電有限公司	2004年9月28日	有限責任公司	2,000,000港元	2,000,000港元	100%	100%	投資控股
香港明華投資發展公司	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
香港明發華慶投資集團有限公司	2005年8月23日	有限責任公司	300,000,000港元	300,000,000港元	70%	70%	投資控股
香港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



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於香港註冊成立(續)							
明發集團(中國)城市綜合體建設有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)旅遊地產開發有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)商業地產開發有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)新城鎮建設有限公司	2011年5月3日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團文化產業發展有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團總部基地開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團科技產業地產開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發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
東勝建設集團(香港)有限公司(附註(b))	2018年6月20日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	100%	—	投資控股



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立							
利盈投資有限公司*	2007年11月21日	有限責任公司	50,000美元	11,100美元	100%	100%	投資控股
輝德集團有限公司*	2007年10月30日	有限責任公司	50,000美元	10,000美元	100%	100%	投資控股
添高國際有限公司*	2007年10月30日	有限責任公司	50,000美元	10,000美元	100%	100%	投資控股
港俊有限公司*	2010年3月26日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
成冠有限公司*	2010年3月26日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
明望有限公司*	2010年3月18日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
建茂有限公司*	2010年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

* 由本公司直接持有



36 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
					2018年	2017年	
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立(續)							
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	100%	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
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
和達有限公司*	2017年7月21日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
東勝有限公司(附註(b))	2018年4月26日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	—	投資控股
聯營公司 — 於中國成立							
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
南京軟件谷奇創通信科技 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%	物業投資及 投資控股
江蘇築業建築科技發展有限公司	2017年7月26日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	30%	30%	物業發展
南京銳昱房地產開發有限公司	2017年10月9日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	25%	25%	物業發展
長春悅翊房地產開發有限公司	2017年11月13日	國內企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	37.5%	—	物業發展
聯營公司 — 於英屬處女群島註冊成立							
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

* 由本公司直接持有



36 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
					2018年	2017年	
合營企業 — 於中國成立							
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	448,980,000美元	448,079,550美元	51%	51%	物業發展
南京春和電子有限公司	2007年4月11日	國內企業	人民幣18,000,000元	人民幣18,000,000元	28.3%	28.3%	物業發展
南京立昌光電科技有限公司	2007年4月10日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	30.6%	30.6%	物業發展
南京聯昌機電有限公司	2007年4月13日	國內企業	人民幣15,000,000元	人民幣15,000,000元	51%	51%	物業發展
南京明發高區置業有限公司	2013年6月17日	國內企業	人民幣122,610,000元	人民幣122,610,000元	51%	51%	物業發展
南京國發置業有限公司	2017年11月27日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	51%	51%	物業發展
南京明禾德實業有限公司	2017年6月6日	國內企業	人民幣100,000,000元	—	50%	50%	物業發展
蘇州正信置業發展有限公司	2017年7月1日	國內企業	人民幣103,721,781.58元	人民幣17,000,000元	14%	14%	物業發展
長沙砂之船中閩百匯奧萊商業管理有限公司	2017年6月5日	國內企業	人民幣39,215,678元	人民幣3,921,568元	49%	49%	物業發展
合營企業 — 於英屬處女群島註冊成立							
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
Versicraft Holdings Limited	2015年9月21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



36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

附註：

- (a) 採納香港財務報告準則第10號令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，儘管本集團擁有的投票權少於50%。此乃由於本集團有實際能力單方面管理該等公司進行相關業務。
- (b) 2018年12月31日後，本集團於2019年4月4日出售51%權益(附註43)。
- (c) 本集團於2018年8月7日收購50%權益(附註39)。

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。

37 財務擔保

於2018年及2017年12月31日，本集團擁有以下財務擔保。

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017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)	5,448,321	5,530,125

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。



38 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017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	5,055,577	4,529,715
— 土地使用權	2,788,663	2,867,763
	7,844,240	7,397,478

(b) 權益投資承擔

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 收購一家附屬公司	—	130,000

(c) 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	21,790	21,311
第二至第五年(包括首尾兩年)	92,297	90,147
超過五年	162,097	186,037
	276,184	297,495



38 承擔(續)

(d) 應收經營租賃租金

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

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	151,260	123,504
第二至第五年(包括首尾兩年)	646,647	653,775
超過五年	937,330	998,326
	1,735,237	1,775,605

39 收購一家附屬公司

於2018年8月7日，本集團已完成以現金代價約人民幣210,000,000元收購中國實體南京昭富國際高爾夫會員俱樂部有限公司(「昭富」)50%權益。

董事認為該等收購為重大資產收購而非業務合併，因此已於交易完成日期直接將有關資產及負債按各自的購買價值併入本集團的綜合財務報表。

收購的資產及負債及收購現金流出淨額如下：

	昭富 購買價值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註6)	93,624
土地使用權(附註9)	355,030
現金及現金等價物	104
存貨	49
貿易及其他應付賬款	(27,334)
借款	(1,473)
資產淨值總額	420,000
收購資產淨值	210,000
以現金結付的購買代價	210,000
減：收購附屬公司現金及現金等價物	(104)
收購現金流出淨額	209,896



40 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

* 該公司於出售前為本集團的附屬公司。

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



40 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
向合營企業Superb Land貸款的利息收入(附註16)	7,286	6,644
向控股股東黃麗水先生銷售停車場(列賬為持作銷售的已完成物業)	—	476
向控股股東的近親銷售物業(列賬為持作銷售的已完成物業)	—	633

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	6,533	6,926
退休計劃供款	72	137
	6,605	7,063



41 控股公司財務狀況表

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	71	177
於附屬公司的投資	214	214
	285	391
流動資產		
其他應收賬款	13,143	12,539
應收附屬公司款項	7,345,124	7,169,599
現金及現金等價物	3,663	199,311
	7,361,930	7,381,449
資產總值	7,362,215	7,381,840
負債		
流動負債		
其他應付賬款	112,538	312,144
應付附屬公司款項	4,144,622	4,081,020
應付關連方款項	945,849	655,258
借款	1,705,535	1,105,870
	6,908,544	6,154,292
流動資產淨值	453,386	1,227,157
資產總額減流動負債	453,671	1,227,548
非流動負債		
借款	1,509,904	1,753,969
負債總額	8,418,448	7,908,261
負債淨值	(1,056,233)	(526,421)
權益		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本	536,281	536,281
儲備(附註)	(1,592,514)	(1,062,702)
虧絀總額	(1,056,233)	(526,421)

代表董事會

黃煥明
董事

黃連春
董事



41 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2017年1月1日的結餘	631,266	(1,554,275)	(923,009)
年度虧損	—	(139,693)	(139,693)
於2017年12月31日的結餘	631,266	(1,693,968)	(1,062,702)
年度虧損	—	(529,812)	(529,812)
於2018年12月31日的結餘	631,266	(2,223,780)	(1,592,514)



42 綜合現金流量表佐認附錄

融資活動引致之負債對賬：

	應付關連方、 借款 (附註23) 人民幣千元	合營企業及 聯營公司款項 (附註27) 人民幣千元	應付非控股 權益款項淨額 (附註17) 人民幣千元	受限制現金 (附註18) 人民幣千元	其他方墊款 (附註26) 人民幣千元	聯營公司及 合營企業 股東墊款 (附註26) 人民幣千元	非控股權益 集團公司 墊款 (附註26) 人民幣千元
於2018年1月1日	(12,865,245)	(5,327,292)	(440,591)	366,363	(110,313)	(1,351,674)	(196,026)
現金流量變動：							
提取借款	(2,665,020)	—	—	—	—	—	—
償還借款	3,491,591	—	—	—	—	—	—
收取關連方現金墊款淨額	—	(692,886)	—	—	—	—	—
收取一家合營企業現金墊款淨額	—	(634,041)	—	—	—	—	—
收取一家聯營公司現金墊款淨額	—	(278,437)	—	—	—	—	—
收取非控股權益現金墊款淨額	—	—	(16,917)	—	—	—	—
有關融資活動受限制現金增加	—	—	—	42,437	—	—	—
收取其他方現金墊款淨額	—	—	—	—	(202,851)	—	—
償還聯營公司及合營企業股東現金墊款淨額	—	—	—	—	—	340,496	—
償還非控股權益集團公司現金墊款淨額	—	—	—	—	—	—	196,026
融資現金流量變動總額：	826,571	(1,605,364)	(16,917)	42,437	(202,851)	340,496	196,026
匯兌調整	188,004	—	—	—	—	—	—
其他變動：							
利息開支	1,011,172	—	—	—	—	—	—
有關經營活動的受限制現金變動	—	—	—	20,821	—	—	—
其他變動總額	1,011,172	—	—	20,821	—	—	—
於2018年12月31日	(10,839,498)	(6,932,656)	(457,508)	429,621	(313,164)	(1,011,178)	—



42 綜合現金流量表佐認附錄(續)

	借款 (附註23) 人民幣千元	應付關連方、 合營企業及 聯營公司款項 (附註27) 人民幣千元	應付非控股 權益款項淨額 (附註17) 人民幣千元	受限制現金 (附註18) 人民幣千元	其他方墊款 (附註26) 人民幣千元	聯營公司及 合營企業 股東墊款 (附註26) 人民幣千元	非控股權益 集團公司 墊款 (附註26) 人民幣千元
於2017年1月1日	(12,588,841)	(4,152,014)	(472,108)	1,382,867	(582,668)	(214,969)	—
現金流量變動：							
提取借款	(4,078,005)	—	—	—	—	—	—
償還借款	3,023,064	—	—	—	—	—	—
收取關連方現金墊款淨額	—	(630,428)	—	—	—	—	—
收取一家合營企業現金墊款淨額	—	(540,923)	—	—	—	—	—
收取一家聯營公司現金墊款淨額	—	(3,927)	—	—	—	—	—
償還非控股權益現金墊款淨額	—	—	31,517	—	—	—	—
有關融資活動受限制現金減少	—	—	—	(1,008,948)	—	—	—
償還其他方現金墊款淨額	—	—	—	—	472,355	—	—
收取聯營公司及合營企業股東現金墊款淨額	—	—	—	—	—	(1,136,705)	—
收取非控股權益集團公司現金墊款淨額	—	—	—	—	—	—	(196,026)
融資現金流量變動總額：	(1,054,941)	(1,175,278)	31,517	(1,008,948)	472,355	(1,136,705)	(196,026)
匯兌調整	(213,032)	—	—	—	—	—	—
其他變動：							
利息開支	991,569	—	—	—	—	—	—
有關經營活動的受限制現金變動	—	—	—	(7,556)	—	—	—
其他變動總額	991,569	—	—	(7,556)	—	—	—
於2017年12月31日	(12,865,245)	(5,327,292)	(440,591)	366,363	(110,313)	(1,351,674)	(196,026)



43 報告日期後之重大事項

(a) 優先票據及債券

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

於2019年1月16日，2020年債券B發行。

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

2019年債券B於2018年1月17日發行，並於2019年1月16日贖回。

(b) 出售一家附屬公司

2019年4月4日，本集團與獨立第三方買家訂立股權轉讓及合作協議，據此本集團同意出售且買方同意購買本集團於附屬公司的51%權益，該公司取得與位於安徽省馬鞍山市和縣烏江鎮四聯片區的項目工地(總建築面積為1,888,000平方米)有關的土地使用權，代價為人民幣2,792,000,000元。股權轉讓完成後，本集團將持有該等附屬公司的49%權益，本集團及買方將合作發展項目。詳情於本公司日期為2019年4月4日的公告披露。

44 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				
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (經重列)	2014年 人民幣千元
收入	11,641,880	10,071,416	5,089,696	3,039,665	3,792,610
除所得稅前利潤	2,575,394	1,898,816	824,647	742,883	1,736,932
所得稅(開支)/抵免	(1,286,263)	(713,365)	349,510	(383,317)	(680,772)
年度利潤	1,289,131	1,185,451	1,174,157	359,566	1,056,160
應佔年度利潤：					
本公司權益持有人	855,076	1,024,220	1,169,435	379,042	829,310
非控股權益	434,055	161,231	4,722	(19,476)	226,850
	1,289,131	1,185,451	1,174,157	359,566	1,056,160

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (經重列)	2014年 人民幣千元
總資產	75,373,285	67,192,831	60,904,508	51,886,873	40,570,688
總負債	(60,085,472)	(52,776,561)	(47,641,759)	(39,309,297)	(28,861,496)
非控股權益	(1,328,650)	(947,041)	(820,232)	(1,103,242)	(625,822)
	13,959,163	13,469,229	12,442,517	11,474,334	11,083,370

