



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

2016 中期報告



目錄

公司資料	02
財務摘要	04
管理層討論及分析	05
企業管治及其他資料	32
簡明綜合中期財務報表	
• 簡明綜合損益表	40
• 簡明綜合其他全面收益表	41
• 簡明綜合財務狀況表	42
• 簡明綜合權益變動表	44
• 簡明綜合現金流量表	45
• 簡明綜合中期財務報表附註	46

董事會

執行董事

黃慶祝先生
黃連春先生
黃麗水先生
劉煜煒先生(於2019年7月15日委任)

非執行董事

黃煥明先生(主席)(自2019年7月15日開始
由執行董事調任為非執行董事)

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)
陳成禮先生(於2019年7月15日委任)
屈文洲先生(於2018年8月31日辭任)
戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)
黃天祐博士太平紳士(於2018年9月1日委任及
於2019年3月6日退任)

公司秘書

潘永存先生(FCCA)

審核委員會

朱健宏先生(於2016年11月1日委任)
(委員會主席,於2018年9月1日生效)
劉建漢先生
林家禮博士(於2018年9月1日委任)
屈文洲先生(委員會主席)(於2018年
8月31日辭任)
戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)
黃天祐博士太平紳士(於2018年9月1日委任並
於2019年3月6日退任)

提名委員會

黃煥明先生(於2018年9月1日獲委任為
委員會主席)
劉建漢先生
朱健宏先生(於2016年11月1日委任)
屈文洲先生(於2018年8月31日辭任)
戴亦一先生(委員會主席及於2018年9月1日
辭任)

薪酬委員會

劉建漢先生(委員會主席,於2018年9月1日
生效)
朱健宏先生(於2016年11月1日委任)
黃煥明先生(於2018年9月1日獲委任為
委員會成員)
屈文洲先生(委員會主席及於2018年
8月31日辭任)
戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)

公司資料

風險管理委員會

陳成禮先生(於2019年7月15日委任)

(於2019年7月15日開始擔任委員會主席)

劉建漢先生

林家禮博士(於2018年9月1日委任)

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

主要證券過戶及登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited

4th Floor, Royal Bank House

24 Shedden Road, George Town

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

香港證券過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

香港法律顧問

普衡律師事務所

香港

中環

花園道1號

中銀大廈21-22樓

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港

中環干諾道中111號

永安中心25樓

未經審核
截至6月30日止六個月

	2016年	2015年	增長／ (減少) 百分比
收入(人民幣百萬元)	2,684.4	1,114.1	140.9%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	877.1	63.3	1,285.6%
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	14.4	1.0	1,340.0%

明發集團(國際)有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)謹此宣告本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2016年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2015年同期的比較金額。

管理層討論及分析

業績

截至2016年6月30日止六個月，本集團未經審核的綜合收益增加140.9%至約人民幣26.844億元（2015年同期：約人民幣11.141億元）。於回顧期間，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣8.771億元（2015年同期：約人民幣0.633億元），較2015年同期上升1,285.6%。截至2016年6月30日止六個月，未經審核每股基本及攤薄盈利為人民幣14.4分（2015年同期：分別為每股人民幣1.0分），較2015年同期上升1,340.0%。

董事會不建議派付截至2016年6月30日止六個月的中期股息（2015年6月30日：零）。

行業回顧

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

業務回顧

銷售及收益

截至2016年6月30日止六個月的未經審核綜合收益約為人民幣26.844億元（2015年同期：約人民幣11.141億元），升幅為140.9%。收益上升的原因是由於向買家交付的總建築面積由截至2015年6月30日止六個月的94,112.3平方米增至2016年同期的294,148.8平方米。

管理層討論及分析

截至2016年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣7.168億元（2015年同期：約人民幣0.735億元），升幅為875.2%。毛利增加主要由於物業銷售由截至2015年6月30日止六個月約人民幣6.240億元增至2016年同期約人民幣24.725億元。

截至2016年6月30日止六個月，投資物業的公允值收益減少45.5%至約人民幣0.965億元（2015年同期：約人民幣1.771億元）。減少主要乃由於在2016年分類為投資物業的新物業減少所致。

截至2016年6月30日止六個月，其他收入及其他收益及虧損由2015年約人民幣0.379億元減少65.3%至約人民幣0.131億元。減少主要乃由於人民幣於2016年以美元計幣的離岸貸款因貨幣換算產生的滙兌收益減少所致。

截至2016年6月30日止六個月，銷售及市場推廣費用約人民幣0.879億元，較2015年增加15.5%（2015年同期：約人民幣0.761億元）。增加主要乃由於銷售2016年已確認銷售導致銷售佣金增加所致。

截至2016年6月30日止六個月，一般及行政開支約為人民幣3.548億元，較2015年增加73.9%（2015年同期：約為人民幣2.040億元）。增加主要乃由於調查的額外專業費用及員工人數增加而導致薪金增加所致。

截至2016年6月30日止六個月，融資收入淨額增加32.5%至約人民幣0.709億元（2015年同期：約人民幣0.535億元）。

截至2016年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣8.771億元（2015年同期：約人民幣0.633億元），較2015年同期增加1,285.6%。變動的主要原因是由於截至2016年6月30日止六個月的毛利因物業銷售上升而增加約人民幣6.433億元。

管理層討論及分析

就截至2016年6月30日止六個月已確認銷售房產而言，本集團實現的每平方米（「**平方米**」）平均售價為人民幣8,405.7元，較2015年同期的每平方米人民幣6,630.1元上升26.8%。上升主要由於2016年交付平均售價較高位於北京的物業所致。

於2016年上半年，本集團已實現合約銷售額約人民幣73.233億元（2015年同期：約人民幣14.120億元）。於回顧期間的合約銷售額平均售價上升24.3%至每平方米人民幣8,884.1元（2015年同期：每平方米約人民幣7,146.8元）。

分部資料

有關各分部收入的分析如下：

截至下列日期止 六個月	物業投資及		所有其他				總計
	商用物業	住宅物業	管理收入	酒店	物業建設	分部	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2016年6月30日	110.3	2,362.2	122.5	89.4	—	—	2,684.4
2015年6月30日	153.1	470.9	119.0	73.0	298.1	—	1,114.1

商用物業收入減少主要由於南京明發濱江新城及南京明發城市廣場截至2016年6月30日止六個月交付的物業下降所致。

住宅物業收入增加主要由於2016年交付位於北京的物業，涉及金額為人民幣11.722億元。

由於Tongda項目於2015年已經完成，2016年並無開始新建設業務，故此物業建設業務於截至2016年6月30日止六個月並無錄得任何收入。

預售物業

於2016年6月30日，本集團已預售但未向買家交付的應佔總建築面積為1,274,743平方米（於2015年12月31日約為738,366平方米）。本集團的物業詳情、本集團權益及應佔預售總建築面積如下：

城市	物業	本集團的 權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
長沙	長沙明發商業廣場	100%	60,139
廣安	廣安明發商業廣場	100%	30,721
合肥	合肥明發商業廣場	100%	20,861
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	571
淮安	淮安明發商業廣場	100%	4,033
惠州	惠州明發高榜新城	80%	7,267
金寨	金寨明發城市廣場	100%	83,036
南京	南京夢幻家	51%	34,730
南京	南京明發城市廣場	100%	6,230
南京	南京明發雲庭	40%	13,996
南京	南京明發新城金融大廈	100%	213,763
南京	南京明發珠江國際	100%	6,983
南京	南京明發珍珠泉度假村	100%	13,123
南京	南京明發濱江新城	100%	5,305
南京	南京明發商業廣場	100%	6,379
南京	南京明發香山郡	100%	108,178
南京	南京榮里	51%	59,404
平涼	平涼明發歐洲城	60%	33,775
泉州	泉州明發華昌城	100%	52,343
上海	上海明發商業廣場	100%	15,537
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	52,246
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	32,944
天津	天津濱海明發商業廣場	100%	4,721
烏江	烏江明發江灣新城	100%	209,370
無錫	無錫明發國際新城	100%	92,173
無錫	無錫明發商業廣場	70%	2,361
廈門	廈門明發海灣度假村	100%	2,678
廈門	廈門明發國際新城	100%	221

管理層討論及分析

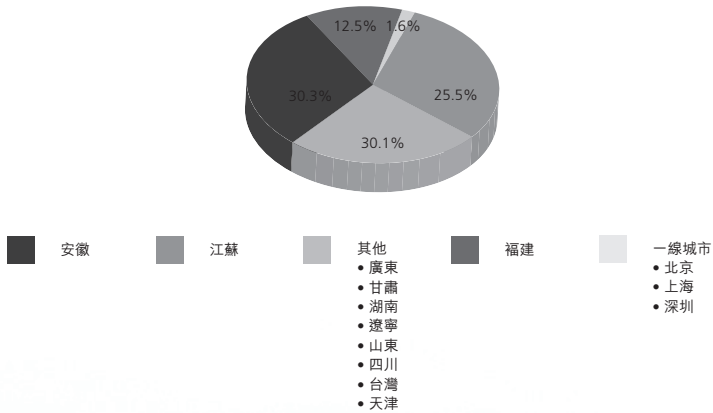
城市	物業	本集團的 權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
廈門	廈門明發商業廣場	70%	15,938
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	2,969
揚州	揚州明發江灣城	100%	14,853
揚州	揚州明發商業廣場	100%	7,476
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	8,712
漳州	漳州明發商業廣場	100%	6,254
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	22,051
淄博	山東淄博世界貿易中心	100%	23,402
總計			1,274,743

土地儲備概要

於2016年6月30日，本集團應佔土地儲備增長20.9%至約18.5百萬平方米（於2015年12月31日約為15.3百萬平方米），合共包括77個項目（於2015年12月31日為63個項目）。

	項目數目	應佔總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	19	1.5
發展中項目	36	11.6
未來發展項目	22	5.4
總計	77	18.5

按省份劃分的總土地儲備（於2016年6月30日）



管理層討論及分析

下表概述本集團於2016年6月30日的土地儲備詳情：

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
						本集團 的權益	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	1,672	100%	1,672
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區 呂嶼路環湖里大道南	2005年4月	住宅/商用	已完成	18,697	14,060	100%	14,060
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	1,185	100%	1,185
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	8,027	100%	8,027
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區 嘉禾路與蓮前路西北側	2007年10月	商用/寫字 樓/酒店	已完成	166,775	28,757	70%	20,130
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區 呂嶼路思明工業園	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	24,378	100%	24,378
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區 泰山鎮	2009年11月	住宅/商用	已完成	1,072,182	68,219	100%	68,219

管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註)	本集團 的權益 (平方米)	本集團 的權益 (平方米)	
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用／寫字樓／酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	2011年12月	住宅／商用／酒店	已完成	216,643	437,297	70%	306,108
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與礪山路交匯處東北角	2011年12月	住宅／商用／寫字樓／酒店	已完成	176,698	190,870	100%	190,870
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費林路西側	2011年12月	住宅／商用／酒店	已完成	145,267	225,854	100%	225,854
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	73,722	100%	73,722
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市洪瀨區	2012年6月	住宅／商用	已完成	27,065	11,982	100%	11,982
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區翔安大道東面	2012年12月	住宅／商用	已完成	104,380	20,645	100%	20,645
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	245,008	100%	245,008

管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積		應佔 總建築面積 (平方米)
						本集團 的權益	100%	
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、 環灣路以及 沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	138,493	100%	138,493
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	44,294	100%	44,294
小計					2,758,765	1,662,029		1,522,213

發展中物業(附註2)

鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2019年12月	住宅/商用/ 酒店	總建築面積171,952平方米 已於2016年6月獲授予竣 工驗收證書。餘下總建築 面積232,726平方米將於 2019年12月完成	296,702	284,529	100%	284,529
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市深圳 南路	2020年12月	商用	約60%的建設工程已完成	133,110	261,444	100%	261,444
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義 開發區	2019年12月	住宅/商用	總建築面積280,040平方米 已於2016年6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	215,872	100%	215,872
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區 堰橋鎮南	2019年12月	住宅/商用	總建築面積452,834平方米 已於2016年6月獲授竣工 驗收證書。餘下總建築面 積96,727平方米將於 2019年12月完成	258,297	243,900	100%	243,900
揚州明發江灣城	位於江蘇省揚州市徐莊路 東側，開發東路北側， 廖家溝路西側，明成路 南側	2019年12月	住宅	總建築面積158,578.77平方 米已於2016年6月獲授竣 工驗收證書。餘下總建築 面積62,954平方米將於 2019年12月完成	158,238	94,036	100%	94,036

管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
						本集團 的權益	總建築面積 (平方米)	
泰州明發國際商業廣場 (一期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年12月	住宅／商用	總建築面積304,293平方米 已於2016年6月獲授竣工 驗收證書，餘下總建築面 積427,007平方米將於 2020年12月完成	292,487	515,897	100%	515,897
泰州明發國際商業廣場 (二期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年10月	住宅／工業	總建築面積23,671平方米已 於2016年6月獲授竣工驗 收證書，餘下總建築面積 284,183平方米將於2020 年10月完成	237,075	322,150	100%	322,150
漳州龍海明發廣場 (2011G17, 2011G18 一期)	位於福建省漳州市龍海榜 山鎮科坑村	2019年12月	住宅／商用	總建築面積39,734平方米已 於2016年6月獲授竣工驗 收證書，餘下總建築面積 244,449平方米將於2019 年12月完成	78,622	245,681	100%	245,681
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2018年12月	住宅／商用	總建築面積81,371平方米已 於2016年6月獲授竣工驗 收證書，餘下總建築面積 112,502平方米將於2018 年12月完成	45,414	112,640	100%	112,640
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界 白銀路南滙宜公路東	2019年12月	商用	總建築面積39,459平方米已 於2016年6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	169,305	100%	169,305
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區 臨涇路以北水溝橋以西	2020年12月	住宅	約60%的建設工程已完成	117,594	268,258	60%	160,955

管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
						本集團 的權益	總建築面積 (平方米)	
南京明發新城金融大廈	位於江蘇省南京市浦口區 新城商業街北側	2019年12月	住宅／商用	總建築面積120,510平方米 已於2016年6月獲授竣工 驗收證書，餘下總建築面 積240,437平方米將於 2019年12月完成	59,042	401,297	100%	401,297
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市 望城縣星城鎮	2020年12月	住宅／商用	總建築面積74,461平方米已 於2016年6月獲授竣工驗 收證書，餘下總建築面積 843,189平方米將於2020 年12月完成	285,594	928,837	100%	928,837
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車 西站	2020年12月	住宅	約30%的建設工程已完成	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發雲庭	位於江蘇省南京市江浦路 沿山路以南	2017年9月	住宅	約90%的建設工程已完成	32,787	80,437	40%	32,175
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區 沿山路以南，蔡蓓路 東側	2019年12月	住宅	約90%的建設工程已完成	115,876	255,361	100%	255,361
南京明發珠江國際	位於江蘇省浦口區江浦街 道，東至現狀路、南至 江浦二中、北至城南 河、西至規劃路	2017年9月	住宅	約90%的建設工程已完成	8,586	30,611	100%	30,611

管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
						本集團 的權益	總建築面積 (平方米)	
金寨明發城市廣場 (G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣 梅山鎮新城區	2017年9月	住宅／商用	總建築面積99,145平方米已 於2016年6月獲授竣工驗 收證書，餘下總建築面積 255,744平方米將於2017 年9月完成	105,504	354,889	100%	354,889
天津濱海明發商業廣場	位於天津市塘沽海洋高新 技術開發區	2021年12月	商用	約30%的建設工程已完成	209,048	418,096	100%	418,096
南京明發財富中心	位於江蘇省南京市浦口區 05地塊北側新城總部 大道	2019年12月	商用／寫字樓	約30%的建設工程已完成	56,694	283,470	100%	283,470
南京榮里	位於江蘇省南京市浦口區 江浦街道浦珠路北側、 定向河路東側	2019年12月	住宅	約40%的建設工程已完成	132,937	255,551	51%	130,331
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花台 經濟開發區	2018年7月	住宅	約40%的建設工程已完成	58,914	154,394	51%	78,741
烏江明發江灣新城 (一期)	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2019年12月	住宅／商用	約40%的建設工程已完成	298,289	709,903	100%	709,903
烏江明發江灣新城 (二期)	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年12月	住宅／商用	約30%的建築工程已完成	489,567	1,395,484	100%	1,395,484
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮 內厝村	2021年12月	住宅／商用	約50%的建設工程已完成	276,120	826,500	100%	826,500
廣安明發商業廣場 (GC 2013-45地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2020年12月	住宅／商用	約40%的建築工程已完成	76,153	382,692	100%	382,692
鎮江明發新錦苑城	位於丹陽市丹北鎮新路東	2018年1月	住宅／商用	約80%的建築工程已完成	14,287	27,347	100%	27,347

管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
						本集團 的權益	總建築面積 (平方米)	
深圳明發光明軒	位於深圳光明新區 田寮玉律片區	2018年12月	商用	約50%的建築工程已完成	4,109	12,320	100%	12,320
南京明發悅景園	位於浦口區沿山大道以 南，南工大東側	2018年10月	商用	約80%的建築工程已完成	31,455	89,947	100%	89,947
金寨明發城市廣場 (D地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮 新城區	2017年12月	住宅／商用	約80%的建築工程已完成	62,885	128,253	100%	128,253
金寨明發城市廣場 (E、F地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮 新城區	2018年6月	住宅／商用	約70%的建築工程已完成	203,406	464,274	100%	464,274
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄博市店區人 民路北側、上海路東側	2021年12月	住宅／商用	約40%的建築工程已完成	147,371	618,958	100%	618,958
中澳城大廈	位於福建省廈門翔安區南	2019年12月	商用	約35%的建築工程已完成	11,870	98,104	51%	50,033
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區 嶺兜	2018年7月	商用	約60%的建設工程已完成	19,190	122,737	100%	122,373
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義 經濟開發區	2021年12月	住宅／商用	約60%的建築工程已完成	154,024	462,072	100%	462,072
漳州龍海明發廣場 (2011G15、 2012G15二期)	位於福建省漳州龍 海榜山鎮科坑村	2021年6月	住宅	約30%的建築工程已完成	63,127	189,381	100%	189,381
小計					4,981,710	12,132,784		11,586,280

管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註)	本集團 的權益 (平方米)	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	2020年12月	工業	空置	41,434	103,585	100%	103,585
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省西南部的 魏家莊	2020年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空 客運園區	2020年6月	商用	空置	13,710	32,905	100%	32,905
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空 客運園區	2020年6月	商用	空置	16,110	38,663	100%	38,663
瀋陽明發財富中心	位於遼寧省瀋陽市和平區 青年大街	2020年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
金寨明發城市廣場 (AC地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮 新城區	2019年12月	住宅／商用	空置	111,142	162,164	100%	162,164
烏江明發江灣新城 (二期)	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2020年12月	住宅／商用	空置	613,287	1,665,440	100%	1,665,440
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義 經濟開發區	2020年6月	住宅／商用	空置	119,154	238,308	100%	238,308
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望 區博望鎮	2019年12月	住宅／商用	空置	101,504	171,950	100%	171,950
南京浦口的新項目G22	位於江蘇省南京浦口區江 浦街道蒲珠路	2020年12月	商用	空置	26,530	66,325	100%	66,325
小計					2,420,125	3,905,803		3,233,628

管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註)	本集團 的權益	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濂鎮 溪霞村	2022年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
廣安開發城市綜合體 項目(岔馬路B1-1 地塊)	位於四川省廣安市廣安區 濱江路	2019年12月	住宅／商用	空置	76,363	305,452	100%	305,452
漳州龍海開發廣場 (2011G16· 2012G13· 2012G14三期)	位於福建省漳州市龍海榜 山鎮科坑村	2022年12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564
位於南京浦口的新項目 G86	位於江蘇省南京市浦口區 江浦街道工業大學與花 卉大道交匯處	2019年12月	住宅	空置	72,280	79,508	100%	79,508
瀋陽開發綜合科技園	位於遼寧省瀋陽市 於洪區進化街	2020年12月	住宅	空置	235,526	423,948	100%	423,948
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	空置	109,452	240,794	100%	240,794
位於南京浦口的新項目 G30	位於浦口區南工大以北· 沿山大道以南	2020年6月	商用	空置	32,843	59,117	100%	59,117

管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註)	本集團 的權益	總建築面積 (平方米)	
位於南京浦口的新項目 2014GY04、 2016GY020	位於江蘇省南京浦口區海 峽兩岸科技工業園區	2020年2月	工業	空置	119,564	95,652	100%	95,652
位於南京浦口的新項目 G20	位於江蘇省南京高新技術 產業開發區軟件服務 中心	2020年6月	商用	空置	62,015	446,246	80%	356,997
位於南京浦口的新項目 G42	位於江蘇省南京沿高新技術 產業開發區的街道	2022年11月	商用	空置	27,428	82,283	40%	32,913
南京明發龍威建築	位於江蘇省南京高新技術 產業開發區	2020年12月	工業	空置	88,780	32,965	55%	18,131
明發北站新城	位於來安縣汜河鎮長江路 西側	2020年1月	住宅／商用	空置	65,335	163,337	70%	114,336
小計					1,017,558	2,337,164		2,134,710
總計					11,178,158	20,037,780		18,476,831

附註：

1. 已完成物業指已於2016年6月30日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2016年6月30日取得(a)建築工程施工許可證、及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積及應佔總建築面積已剔除已出售／出租的總建築面積。

管理層討論及分析

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2016年6月30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)	與租戶訂立 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	商用	111,496	8至20年	70% -100%
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	商用	1,123	5至6年	100%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区丁牆 路與玉蘭路的交匯處	商用	135,436	10至15年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興 安工業園	工業	62,131	18年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	35,619	3至9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路 413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西 路2號	工業	11,588	8至15年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%

管理層討論及分析

物業名稱	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	與租戶訂立 租約年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路南	商用	112,416	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	商用	4,687	15至20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與礮山路交匯處東北角	商用	140,809	15至20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	2,355	5年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區蓮河東路南側及寶林路西側	商用	55,884	15年	100%
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	商用	62,631	建設中	100%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商用	70,742	建設中	100%
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	商用	4,907	3年	100%
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	商用	2,511	3年	100%

管理層討論及分析

物業名稱	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	與租戶訂立 租約年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商用	9,520	3至10年	100%
總計			860,900		

收購框架協議

於2016年6月30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，已訂立11項未完成諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」）。所有諒解備忘錄於2015年或2015年前簽訂。該等諒解備忘錄並無法律約束力，故概不保證本集團於簽訂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訂約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，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	位置	諒解備 忘錄日期	土地面積 (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	

項目名稱	位置	諒解備 忘錄日期	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(附註)
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	
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)科技創業特別社 區2#地塊項目	江蘇省南京市	2012年10月9日	200,001	800,000	
南京軟件谷科技城項目	江蘇省南京市	2012年12月6日	106,667	373,335	(5)
安徽和縣明發烏江新城	安徽省馬鞍山市	2013年4月28日	2,000,010	7,000,035	(6)
金寨明發城市廣場	安徽省金寨市	2014年6月17日	666,670	1,333,340	(7)
總計			8,152,837	20,979,610	

附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購三幅土地。該等土地分別位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購一幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購兩幅土地。該等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。

管理層討論及分析

- (4) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購四幅土地。該等土地的一幅位於泰州環港大道南側馬廠中溝西側，另一幅位於泰州環港大道南側刁東中溝東側。總土地面積及總建築面積分別約為432,468平方米及約200,777平方米。
- (5) 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購一幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西區。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。
- (6) 根據2013年4月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購45幅土地。該等土地位於安徽省和縣烏江鎮四聯村。總土地面積及總建築面積分別約為1,349,047平方米及約3,692,682.5平方米。
- (7) 根據2014年6月17日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購10幅土地。該等土地位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為482,936.7平方米及約1,063,578.6平方米。

前景

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

於2017年，本集團擬繼續採取一貫審慎的購地策略，進一步補充優質地塊。2015年至2016年，本集團的土地儲備有所增長，增加20.9%至總建築面積18.5百萬平方米，預期此數量足以應付未來六至七年之增長。此外，有賴「大江北」策略，南京及烏江房地產市場在2016年經歷最興旺的一年，本集團於該等地區的表現尤其突出。展望未來，本集團繼續專注抓緊市場與政府政策所帶動的良機，順勢而行，優化物業項目的地區佈局。

資本結構

於2016年6月30日，本集團的現金及現金等價物總額（受限制現金除外）約為人民幣32.223億元（2015年12月31日：約人民幣19.151億元）。本集團的受限制現金為人民幣22.750億元（2015年12月31日：約人民幣30.763億元）。本集團須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76.254億元及人民幣73.759億元（2015年12月31日：分別約為人民幣96.594億元及人民幣54.885億元）。於2016年6月30日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

截至2016年6月30日止六個月利息開支總額（包括資本化融資成本）為人民幣3.342億元（2015年同期：約人民幣5.070億元）。截至2016年及2015年6月30日止六個月的利息開支已全數資本化。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於2016年 6月30日	於2015年 6月30日
毛利率	26.7%	6.6%
經營利潤率	14.3%	1.0%
淨利率	32.2%	4.8%
	於2016年 6月30日	於2015年 12月31日 (重列)
流動比率	1.22	1.17
總負債與總資產比率	77.3%	75.8%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	123.5%	132.0%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	12.9%	10.6%
負債比率*	42.3%	44.7%

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

管理層討論及分析

資產抵押

於2016年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣20.884億元（2015年12月31日：約人民幣51.766億元）的投資物業、約人民幣3.447億元（2015年12月31日：約人民幣5.442億元）的樓宇、約人民幣34.260億元（2015年12月31日：約人民幣47.110億元）的土地使用權、約人民幣10.954億元（2015年12月31日：約人民幣26.119億元）的持作出售已完成物業、約人民幣22.599億元（2015年12月31日：約人民幣18.363億元）的發展中物業、並無土地使用權預付款項或按金（2015年12月31日：約人民幣2.687億元）及約人民幣22.750億元（2015年12月31日：約人民幣30.763億元）的受限制現金，已抵押作為本集團銀行融資的擔保。於2016年6月30日，概無可供出售金融資產（2015年12月31日：約人民幣1.0億元）抵押作為本集團銀行融資的擔保。

資本承擔

於2016年6月30日，本集團已訂約資本承擔約人民幣42.886億元（2015年12月31日：約人民幣55.987億元），主要為物業發展的資本承擔。預期本集團將以內部產生資金及資源撥付該等承擔。

或然負債

於2016年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣49.755億元（2015年12月31日：約人民幣50.457億元），主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出按揭貸款而作出的擔保。該等擔保將於本集團向買家完成轉移物業所有權後解除。

外匯風險

於2016年6月30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84.6%、0.3%及15.1%（於2015年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額91.3%、0.4%及8.3%）。本集團的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元、美元及新台幣計值，比例分別為65.3%、9.5%、24.6%及0.6%（於2015年12月31日：人民幣、港元、美元及新台幣佔本集團銀行貸款及其他借款總額的比例分別為61.6%、9.4%、28.5%及0.5%）。

由於截至2016年6月30日止六個月的本集團的銷售額、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。本集團於截至2016年6月30日止六個月並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，原因是對沖成本與有關風險相若。

利率風險

於2016年6月30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就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。

2017年到期有擔保期票據

謹此提述本公司日期為2015年12月28日的公告（本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義）。於2015年12月28日，本公司連同擔保人與放款人訂立融資協議，據此，放款人同意根據融資協議條款向本公司提供總額最高為100,000,000美元的美元定期貸款融資。於2015年12月24日，為保證本公司及其他義務人履行（其中包括）融資協議及其他財務文件項下的責

管理層討論及分析

任，押記人以放款人為受益人訂立股份押記，據此，押記人將所持有的1,602,948,000股股份存置於託管證券賬戶並就不時的所有押記人權利、所有權及權益及所有相關權利以實益擁有人的身份透過首次固定費用的方式以放款人為受益人作出抵押。

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

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

- (a) 押記人並無或不再持有及實益擁有本公司（每個類別）最少55%已發行股本（按實際基準及全面攤薄基準計算）；
- (b) 任何人士或一致行動人士（不包括押記人）（直接或間接）持有或實益擁有或收購本公司任何類別股份（不論按實際基準或全面攤薄基準計算）（合計及不論按實際基準或全面攤薄基準計算）不少於押記人實益擁有的本公司股份（有關類別）的合計股份百分比；
- (c) 與盛集團、朝達控股、華運及日新並無或不再（合計）持有及實益擁有押記人全部股權；

- (d) (i)興盛集團並無或不再持有及實益擁有押記人最少55%股權，(ii)朝達控股並無或不再持有及實益擁有押記人最少15%股權，(iii)華運並無或不再持有及實益擁有押記人最少15%股權或(iv)日新並無或不再持有及實益擁有押記人最少15%股權；
- (e) 黃煥明並無或不再持有及實益擁有興盛集團全部股權；
- (f) 黃慶祝並無或不再持有及實益擁有朝達控股全部股權；
- (g) 黃麗水並無或不再持有及實益擁有華運全部股權；
- (h) 黃連春並無或不再持有及實益擁有日新全部股權；或
- (i) 在黃煥明、黃慶祝、黃連春及黃麗水當中，任何兩位或以上並非或不再為本公司執行董事。

期後事項

(a) 優先票據及債券

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

管理層討論及分析

(iv) 本金額為200,000,000美元息率為15%於2020年到期的債券(「2020年債券B」)
於2019年1月16日，2020年債券B獲發行。

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

(b) 收購附屬公司

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

(c) 出售附屬公司

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

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2016年6月30日，本公司已發行股份總數為6,093,451,026股普通股。

於2016年6月30日，本公司董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十所載列的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉如下：

本公司：

董事姓名	權益性質	佔本公司權益概	
		普通股總數 ^(附註1)	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：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 披露的權益指由銀誠有限公司持有的本公司權益。銀誠有限公司由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、日新控股有限公司及華運集團有限公司分別以55%、15%、15%及15%比例所全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，興盛集團有限公司被視為擁有銀誠有限公司目前擁有本公司的相同權益。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本的100%權益，因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為擁有本公司5,086,500,000股股份的權益。

企業管治及其他資料

相聯法團 — 銀誠有限公司：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於2016年6月30日，本公司董事或最高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，或在其他情況下須根據標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於2016年6月30日，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

於2016年6月30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條規定本公司須存置的權益登記冊的權益或淡倉的有關人士(本公司董事或最高行政人員除外)載列如下：

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
銀誠有限公司	實益擁有人	5,086,500,000股(L)	83.47%
陳碧華女士	配偶權益 ^(附註2, 3, 4)	5,100,000,000股(L)	83.70%
中國華融國際控股有限 公司(前稱華融(香港) 國際控股有限公司)	受控制公司的權益 ^(附註5)	1,602,948,000股(L)	26.31%
中國信達資產管理股份 有限公司	受控制公司的權益 ^(附註5)	1,602,948,000股(L)	26.31%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 黃煥明先生持有本公司5,100,000,000股股份的長倉，包括：
 - (a) 13,500,000股股份由彼實益擁有；及
 - (b) 5,086,500,000股股份由銀誠有限公司持有，銀誠有限公司由黃煥明先生全資擁有的公司興盛集團有限公司擁有55%。因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為於該等本公司5,086,500,000股股份擁有權益。
- (3) 陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此根據證券及期貨條例被視為擁有黃煥明先生擁有的該等本公司股份權益。
- (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

企業管治及其他資料

質押予票據持有人；及(ii)以銀誠有限公司名義登記之合共300,000,000股股份（佔本公司已發行股本總數之約4.92%）根據於2013年5月簽署之融資協議質押予海通國際融資有限公司。

- (5) 中國華融國際控股有限公司（前稱華融（香港）國際控股有限公司）及中國信達資產管理股份有限公司被視為於該等1,602,948,000股股份中擁有權益，其中中國華融國際控股有限公司（前稱華融（香港）國際控股有限公司）作為貸款人根據銀誠有限公司以中國華融國際控股有限公司（前稱華融（香港）國際控股有限公司）為受益人於2015年12月簽立的修訂及重訂契據及股份押記持有權益。

除上文所披露者外，於2016年6月30日，概無人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份、相關股份及債權證中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的權益登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

購股權計劃

於2009年10月9日，本集團根據本公司全體股東之書面決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」），以激勵及長期鼓勵本集團僱員，挽留並吸引人才作持續營運及本集團進一步的業務發展。截至2016年6月30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或與其保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻會或將會有利於本集團長期增長。

購股權計劃的參與者

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

根據購股權計劃可發行股份總數及於2016年6月30日所佔已發行股本的百分比
600,000,000股股份（約佔已發行股本的9.84%）。

根據購股權計劃各參與者可獲得的最高數目

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

根據購股權可認購股份的期限

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

於申請或接納認股權時須付的金額

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

釐定行使價的基準

行使價將由董事會經全權酌情考慮釐定，但無論如何不得低於下列各項中之較高者：

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

企業管治及其他資料

購股權計劃餘下年期

直至2019年10月9日。

人力資源

於2016年6月30日，本集團僱用2,412名員工（2015年12月31日：2,361名員工）。員工數量增加主要由於為新項目增聘員工所致。截至2016年6月30日止六個月，本集團的未經審核員工成本總額（包括董事酬金）約為人民幣1.649億元（2015年同期：約人民幣1.088億元），升幅為51.6%。員工成本上漲歸因於2016年度薪資調整及新項目公司新聘員工之薪金所致。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。為加強員工及本公司之競爭力，本集團為僱員提供各種培訓機會，包括為會計團隊提供之培訓以及就最新集團報告要求及準則進行之其他培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條文聘用，而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，以便維持其於勞動力市場的競爭能力。

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。

重大投資

截至2016年6月30日止六個月期間，除「管理層討論及分析」章節所披露者外，本集團並無任何重大投資。

購買、出售或贖回上市證券

截至2016年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司已上市證券。

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，蘇州工業園區人民法院並無就該上訴作出任何判決。

有關糾紛的詳情，已載於本公司2009年至2013年年報及本公司2010年、2012年至2013年中報。

附屬公司重大收購或出售事項

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

除上文所披露者外，截至2016年6月30日止六個月，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。

企業管治常規

董事認同，為達致向本公司股東有效的整體問責性，在本集團管理架構及內部監控程序引進良好的企業管治元素非常重要。董事會一直努力貫徹良好企業管治，並採用健全企業管治常規。於截至2016年6月30日止六個月內，本公司已遵守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標準守則所載的規定準則之條款，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已確認，彼等於截至2016年6月30日止六個月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。

企業管治及其他資料

審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）包括三名獨立非執行董事朱健宏先生（審核委員會主席）、劉建漢先生及林家禮博士。審核委員會已審閱截至2016年6月30日止六個月本集團所採納的會計原則及慣例、中期業績及未經審核簡明綜合中期財務報表。

代表董事會

主席

黃煥明

2019年7月25日

簡明綜合損益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	2,684,448	1,114,062
銷售成本		(1,967,680)	(1,040,575)
毛利		716,768	73,487
投資物業的公允值收益		96,500	177,135
衍生金融工具的公允值收益		—	2,419
其他收入及其他收益及虧損	14	13,135	37,872
銷售及市場推廣成本		(87,898)	(76,129)
一般及行政開支		(354,818)	(203,990)
經營利潤		383,687	10,794
融資收入	16	70,906	53,524
融資成本	16	—	—
融資收入 — 淨額	16	70,906	53,524
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		17,420	27,733
— 合營企業		499,482	(1,141)
		516,902	26,592
扣除所得稅前利潤	15	971,495	90,910
所得稅開支	17	(107,380)	(37,664)
期間利潤		864,115	53,246
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		877,101	63,296
非控股權益		(12,986)	(10,050)
		864,115	53,246
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	19	14.4	1.0
— 攤薄	19	14.4	1.0

簡明綜合其他全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	864,115	53,246
其他全面虧損：		
其後可能會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	(21)	(1,080)
期內全面收益總額	864,094	52,166
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	877,080	62,216
非控股權益	(12,986)	(10,050)
	864,094	52,166

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 重列)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,581,154	1,381,426
投資物業		8,095,500	8,406,161
土地使用權		177,881	155,927
商譽		7,169	7,169
於聯營公司的投資		1,289,184	1,271,763
於合營企業的投資		1,950,583	1,451,101
遞延所得稅資產		485,781	418,335
可供出售金融資產	7	20,000	20,000
應收一家合營企業款項		251,303	246,275
其他應收款項	8	14,967	14,851
土地使用權預付款項或按金	6	2,719,207	2,828,957
		16,592,729	16,201,965
流動資產			
土地使用權		11,659,440	10,385,150
發展中物業		13,704,337	10,310,041
持有作銷售的已完成物業		6,089,208	6,470,029
存貨		14,621	15,069
貿易及其他應收賬款及預付款項	8	2,080,193	2,464,587
預繳所得稅		316,251	194,219
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		312,500	322,793
應收非控股權益款項		863,955	274,838
可供出售金融資產	7	—	256,720
受限制現金	9	2,275,010	3,076,314
現金及現金等價物		3,222,289	1,915,148
		40,537,804	35,684,908
資產總值		57,130,533	51,886,873

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 重列)
負債			
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	8,711,914	8,796,429
來自客戶的預付款項		10,687,323	6,719,306
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		3,531,112	2,278,611
應付非控股權益款項		433,293	554,479
應繳所得稅		2,140,702	2,416,943
借款	11	7,625,449	9,659,442
其他負債及費用撥備		50,438	65,797
		33,180,231	30,491,007
流動資產淨值		7,357,573	5,193,901
資產總額減流動負債		23,950,302	21,395,866
非流動負債			
遞延政府補助		1,668,365	1,450,553
借款	11	7,375,856	5,488,507
遞延所得稅負債		1,760,527	1,729,230
其他應付賬款	13	200,000	150,000
		11,004,748	8,818,290
負債總額		44,184,979	39,309,297
資產淨值		12,945,554	12,577,576
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	10	536,281	536,281
儲備		11,606,749	10,938,053
		12,143,030	11,474,334
非控股權益		802,524	1,103,242
權益總額		12,945,554	12,577,576

簡明綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

	未經審核			
	本公司權益持有人應佔		非控股權益	總計
	股本及儲備			
股本	儲備	非控股權益	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	536,281	10,547,089	625,822	11,709,192
全面收益/(虧損)				
期內利潤/(虧損)	—	63,296	(10,050)	53,246
其他全面虧損				
— 貨幣匯兌差額	—	(1,080)	—	(1,080)
期內全面收益總額	—	62,216	(10,050)	52,166
與擁有人之交易				
非控股權益向附屬公司注資	—	—	98,000	98,000
出售一家附屬公司	—	—	(27,069)	(27,069)
於2015年6月30日的結餘	536,281	10,609,305	686,703	11,832,289
於2016年1月1日的結餘				
先前報告	536,281	10,585,105	1,103,242	12,224,628
上年度調整(附註3)	—	352,948	—	352,948
重列	536,281	10,938,053	1,103,242	12,577,576
全面收益/(虧損)				
期內利潤/(虧損)	—	877,101	(12,986)	864,115
其他全面虧損				
— 貨幣匯兌差額	—	(21)	—	(21)
期內全面收益總額	—	877,080	(12,986)	864,094
與擁有人交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	72,729	72,729
於一家附屬公司擁有權權益變動	—	(208,384)	(360,461)	(568,845)
於2016年6月30日的結餘	536,281	11,606,749	802,524	12,945,554

簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生/(所用)現金淨額	524,607	(1,739,054)
投資活動(所用)/產生現金淨額	(440,431)	875,934
融資活動產生的現金淨額	1,222,294	1,676,588
匯率變動對現金的影響	671	14,751
現金及現金等價物的增加淨額	1,307,141	828,219
期初的現金及現金等價物	1,915,148	732,142
期末的現金及現金等價物	3,222,289	1,560,361

1 一般資料

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)於2007年11月27日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Vistra (Cayman) Limited (P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands)。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從物業發展、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，簡明綜合中期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

編製基準

截至2016年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本法及根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製，並根據投資物業的重新估值及按公允值列賬的可供出售金融資產進行修訂。

本簡明綜合中期財務報表應與本公司截至2015年12月31日止年度的全年綜合財務報表一併閱讀，而該等全年綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

本簡明綜合中期財務報表未經審核。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈與其業務經營有關且自2016年1月1日開始會計期間生效的所有新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。採納新訂香港財務報告準則對本集團會計政策、本集團財務報表的呈列以及本期間和過往年度匯報的金額並無重大變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。除下文所述初始應用香港財務報告準則第9號、第15號及第16號後的採納潛在影響外，本集團不預期採納該等公佈規定將對本集團的業績及財務狀況帶來重大影響。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²

¹ 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或其後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號 — 金融工具

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

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

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

採納的影響

(i) 金融工具的分類及計量

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

採納的影響(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

採納的影響(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

採納的影響(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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

以下會計政策將應用於本集團的金融資產如下：

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

採納的影響(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

採納的影響(續)

(ii) 金融資產減值

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

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

預期信貸虧損計量

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

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

採納的影響(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損計量(續)

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

倘金融資產逾期超過30天，本集團假設該金融資產的信貸風險已大幅增加。

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

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

採納的影響(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備自資產的總賬面值扣除。

預期信貸虧損模式的影響

(i) 貿易應收款項減值

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

(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

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

採納的影響(續)

(iii) 對沖會計法

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

(iv) 過渡

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收益

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

香港財務報告準則第15號要求以五個步驟確認收益：

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

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收益(續)

採納的影響

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

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收益(續)

採納的影響(續)

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

對會計政策變動的性質及影響的進一步詳情列載如下：

(i) 確認收入的時間

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

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

- (a) 當客戶於實體履約時同時取得及消耗該實體履約所提供的利益時；
- (b) 實體的履約創造或加強客戶一項在資產被創造或加強時已控制的資產；

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收益(續)

採納的影響(續)

(i) 確認收入的時間(續)

- (c) 實體的履約並無創造一項可被實體用於替代用途的資產，且實體具有就迄今為止已完成的履約部份獲得客戶付款的可強制執行權利。

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

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

本集團評估，根據與客戶訂立的物業的買賣協議，將僅有一項履約責任。

於本期間及過往報告期間，本集團於各物業經已完成並交付予客戶時確認物業銷售。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收益(續)

採納的影響(續)

(i) 確認收入的時間(續)

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

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收益(續)

採納的影響(續)

(ii) 獲取合約產生的成本

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

(iii) 重大融資部份

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

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。

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

3 上年度調整

出售8個物業的使用權予最終控股股東及其關係密切家庭成員

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

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

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

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

3 上年度調整(續)

銷售42個物業的土地使用權予分包商

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

根據2015年11月協議，該分包商指定兩名人士接管該等42個物業單位。

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

3 上年度調整(續)

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

於截至2015年12月31日止年度的綜合損益表：

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

3 上年度調整(續)

於2015年12月31日的綜合財務狀況表：

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

基本及攤薄每股盈利影響：

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

4 重要會計估計及判斷

編製中期財務報表需要管理層作出影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的報告金額的判斷、估計及假設。實際業績或會有異於該等估計。

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的關鍵來源與本公司就截至2015年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

5 收入及分部資料

主要營運決策人（「主要營運決策人」）審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。主要營運決策人根據該等報告釐定經營分部。

由於本集團大部分的綜合收入及業績均源自中國市場，而本集團絕大部分的綜合資產亦位於中國，故並無呈列地域資料。

主要營運決策人根據收入及經營利潤計量評估經營分部的表現。提供予主要營運決策人的資料計量方法乃與綜合財務報表一致。

5 收入及分部資料(續)

(a) 分部資料

截至2016年6月30日止六個月的未經審核分部業績列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	110,296	2,362,248	91,434	122,504	—	—	—	2,686,482
分部間收入	—	—	(2,034)	—	—	—	—	(2,034)
收入	110,296	2,362,248	89,400	122,504	—	—	—	2,684,448
經營利潤	21,561	330,611	13,959	17,556	—	—	—	383,687
融資收入 — 淨額								70,906
應佔聯營公司業績	(41)	195	—	17,491	—	(225)	—	17,420
應佔合營企業業績	499,482	—	—	—	—	—	—	499,482
扣除所得稅前利潤								971,495
所得稅開支								(107,380)
期內利潤								864,115
其他分部資料								
資本及物業發展開支	282,897	2,689,582	209,382	50,160	—	7,885	—	3,239,906
折舊	3,538	17,669	17,545	1,001	—	61	—	39,814
土地使用權攤銷計入開支	—	2,943	—	—	—	—	—	2,943
投資物業的公允值收益	—	—	—	96,500	—	—	—	96,500

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5 收入及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2016年6月30日的未經審核分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	9,330,359	35,370,093	2,105,809	9,824,556	—	9,013,287	(12,575,370)	53,068,734
聯營公司	144,318	44,857	—	945,995	—	154,014	—	1,289,184
合營企業	1,950,583	—	—	—	—	—	—	1,950,583
	11,425,260	35,414,950	2,105,809	10,770,551	—	9,167,301	(12,575,370)	56,308,501
未分配：								
遞延所得稅資產								485,781
預繳所得稅								316,251
可供出售金融資產								20,000
資產總值								57,130,533
分部負債	6,277,714	19,463,118	1,157,297	5,920,518	—	5,039,168	(12,575,370)	25,282,445
未分配：								
遞延所得稅負債								1,760,527
借款								15,001,305
應繳所得稅								2,140,702
負債總額								44,184,979

5 收入及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

截至2015年6月30日止六個月的未經審核分部業績列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資及 管理 人民幣千元	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	153,106	470,866	74,355	118,953	298,100	—	—	1,115,380
分部間收入	—	—	(1,318)	—	—	—	—	(1,318)
收入	153,106	470,866	73,037	118,953	298,100	—	—	1,114,062
經營(虧損)/利潤	(19,719)	(128,653)	(15,626)	187,682	10,406	(23,296)	—	10,794
融資收入 — 淨額								53,524
應佔聯營公司業績	(1,877)	(3,128)	—	32,738	—	—	—	27,733
應佔合營企業業績	(270)	(871)	—	—	—	—	—	(1,141)
扣除所得稅前利潤								90,910
所得稅開支								(37,664)
期內利潤								53,246
其他分部資料								
資本及物業發展開支	533,265	3,084,413	9,262	95,901	—	—	—	3,722,841
折舊	6,454	8,246	16,363	1,037	—	665	—	32,765
土地使用權攤銷計入開支	1,571	1,751	—	—	—	—	—	3,322
投資物業的公允價值收益	—	—	—	177,135	—	—	—	177,135
衍生金融工具的公允價值收益	—	—	—	—	—	2,419	—	2,419
確認為開支的商譽減值	—	3	—	—	—	—	—	3

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5 收入及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2015年12月31日的經審核分部資產及負債列示如下：

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

5 收入及分部資料(續)

(b) 收入

本集團的營業額包括以下於期內確認的收入：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
— 商用	110,296	153,106
— 住宅	2,362,248	470,866
酒店經營收入	2,472,544	623,972
租金收入	89,400	73,037
— 來自投資物業	98,432	95,527
— 其他	4,403	4,285
物業管理費收入	19,669	19,141
物業建設收入	—	298,100
	2,684,448	1,114,062

6 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。

於2016年6月30日，並無預付款項或按金(2015年：人民幣268,690,000元)已質押作本集團借款的抵押(附註11)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

7 可供出售金融資產

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期初結餘	276,720	137,000
添置	—	220,000
出售	(256,720)	(237,000)
期末結餘	20,000	120,000
減：非即期部分	(20,000)	(20,000)
即期部分	—	100,000
	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市權益股份(附註(a))	20,000	20,000
理財產品(附註(b))	—	256,720
	20,000	276,720

附註：

- (a) 可供出售金融資產的非上市權益股份指於一間中國新成立股份有限公司的10%非上市權益投資，該公司從事小額貸款業務。該權益投資按公允值列賬。截至2016年6月30日止六個月及截至2015年12月31日止年度，金融資產的公允值與投資成本並無重大變動。
- (b) 該等理財產品於2015年12月31日的利率約介乎1.54%至2.07%，到期日為2016年1月5日及2016年2月17日。於2015年12月31日，該等金融資產的公允值與購買成本並無重大變動。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

8 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	648,755	653,114
減：貿易應收賬款減值撥備	(50,684)	(50,684)
貿易應收賬款 — 淨額(附註(a))	598,071	602,430
其他應收賬款及預付款項	1,497,089	1,877,008
	2,095,160	2,479,438
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	(14,967)	(14,851)
即期部分	2,080,193	2,464,587

於2016年6月30日及2015年12月31日，貿易及其他應收賬款及預付款項的公允值與其賬面值相若。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

8 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

附註：

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

本集團於期末貿易應收賬款(扣除減值虧損)按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	332,435	363,030
90日以上及1年內	79,665	86,997
1年以上及2年內	113,753	124,227
2年以上	72,218	28,176
	598,071	602,430

於期末，本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據到期日的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
未逾期亦未減值	—	587,297
90日內	332,435	4,874
90日以上及1年內	79,665	10,259
1年以上及2年內	113,753	—
2年以上	72,218	—
	598,071	602,430

於2016年6月30日，貿易應收賬款人民幣50,684,000元(2015年：人民幣50,684,000元)被視為減值。該等應收款項的賬齡超過1年。

8 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

附註：(續)

(b) 非即期其他應收賬款包括以下項目：

- (i) 根據本集團與其他方於2015年10月訂立的協議，本集團同意購買一間保險公司的9%股權，現金代價人民幣90,000,000元，並已於2017年2月全數支付。截至本中報日期，該交易仍未完成並正待政府機關批准。
- (ii) 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。

9 受限制現金

於2016年6月30日，本集團約人民幣2,275,010,000元(2015年12月31日：人民幣3,076,314,000元)的現金受限制，並存入若干銀行用作若干借款的擔保。

10 股本

本公司股本的詳情如下：

	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：				
於2015年1月1日、				
2015年12月31日及				
2016年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2015年1月1日、				
2015年12月31日及				
2016年6月30日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

11 借款

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	10,272,928	8,509,368
其他借款 — 有抵押	1,775,001	2,805,360
優先票據	1,338,253	674,539
	13,386,182	11,989,267
減：須於一年內償還的款項	(6,010,326)	(6,500,760)
	7,375,856	5,488,507
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	1,415,123	2,858,682
其他借款 — 有擔保及有抵押	200,000	200,000
其他借款 — 無抵押	—	100,000
長期借款的即期部分	6,010,326	6,500,760
	7,625,449	9,659,442

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

12 已抵押資產

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作銷售的已完成物業	1,095,375	2,611,888
物業、廠房及設備	344,720	544,225
發展中物業	2,259,920	1,836,283
土地使用權	3,426,000	4,711,037
投資物業	2,088,400	5,176,627
土地使用權預付款項或按金	—	268,690
可供出售金融資產	—	100,000
受限制現金	2,275,010	3,076,314
	11,489,425	18,325,064

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

13 貿易及其他應付賬款

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 重列)
貿易應付賬款(附註)	6,832,349	5,941,225
其他應付賬款	1,747,365	2,665,335
其他應繳稅項	332,200	339,869
	8,911,914	8,946,429
減：其他應付賬款的非即期部份	(200,000)	(150,000)
	8,711,914	8,796,429

附註：

貿易應付賬款於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 重列)
90日內	6,368,766	5,494,410
90日以上及一年內	463,583	446,815
	6,832,349	5,941,225

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

14 其他收入及其他收益及虧損

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	3,103	195
補償收益(附註)	—	13,538
匯兌收益淨額	99,472	5,933
有關擔保協議的財務擔保虧損撥備	(89,136)	—
出售一間附屬公司之收益淨額	—	7,456
收購合營企業額外權益之收益淨額， 該公司隨之成為全資附屬公司	—	7,744
雜項	(304)	3,006
	13,135	37,872

附註：

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

15 除所得稅前溢利

扣除下列各項所得的除所得稅前溢利：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬	164,908	108,754
核數師酬金	2,400	1,500
慈善捐款	32	9,949
折舊	39,814	32,765
土地使用權攤銷	2,943	3,322
已售物業成本	1,983,802	562,016
物業建設成本	—	271,000
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	75,897	51,601
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	41,030	48,979
土地及建築物的經營租賃開支	17,569	29,648
酒店經營開支	49,182	55,199
商譽減值	—	3
延遲交付物業撥備	12,899	1,359

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

16 融資收入及成本

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
— 銀行存款及向一名關連方貸款的利息收入	70,906	53,524
借款利息開支	334,176	506,967
減：資本化利息	(334,176)	(506,967)
融資成本	—	—
融資收入淨額	70,906	53,524

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

17 所得稅開支

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	49,807	50,905
— 中國土地增值稅	(4,380)	(4,723)
	45,427	46,182
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	46,741	(19,816)
— 中國預扣所得稅	15,212	11,298
	61,953	(8,518)
	107,380	37,664

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2016年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2015年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%(2015年：25%)計提撥備，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。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地增值以累進稅率30%至60%徵收，土地增值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。稅項於轉讓物業擁有權時產生。

17 所得稅開支(續)

(d) 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，則可應用較低的5%預扣稅稅率，惟須經當地稅務機關批准作實。對於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。

18 股息

董事會不建議派付截至2016年6月30日止六個月的中期股息(2015年：零)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

19 每股盈利

基本及攤薄

截至2016年及2015年6月30日止六個月的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利是透過調整已發行普通股加權平均數，以假設轉換所有具潛在攤薄作用的普通股計算得出。截至2015年6月30日止六個月，本公司擁有一類具潛在攤薄作用的普通股：認股權證。本公司已作出計算，以根據認股權證所附的認購權的貨幣價值，釐定可購入的股份數目。上述所計算的股份數目會與假設認股權證獲行使而發行的股份數目進行比較。於2015年12月3日，認股權證的認購期已屆滿且並無認股權證於認購期內獲行使。

截至2015年6月30日止六個月，由於年度內普通股的平均市價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具反攤薄影響。

鑒於在截至2016年6月30日止六個月並無任何有攤薄性的購股權或其他有潛在攤薄影響的股份，以及本公司的股份暫停於聯交所買賣，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	2016年 6月30日 (未經審核)	2015年 6月30日 (未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	877,101	63,296
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)	14.4	1.0

20 或然負債

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保 (附註(a))	3,554,793	4,245,057
就授予聯營公司銀行融資額提供擔保(附註(b))	1,200,000	571,911
就授予合營企業銀行融資額提供擔保(附註(c))	220,704	228,714
	4,975,497	5,045,682

附註：

- (a) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，涉及為本集團物業若干買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，而本集團有權接收有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期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」為止。本公司董事認為，倘買家拖欠付款，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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

20 或然負債(續)

附註：(續)

- (b) 於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團就授予其聯營公司的銀行借款提供以下金額的擔保：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
南京軟件谷明發通訊科技發展有限公司	400,000	400,000
南京軟件谷明發信息科技發展有限公司	800,000	—
Speedy Gains Limited	—	171,911
總計	1,200,000	571,911

- (c) 於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團就授予一家合營企業的銀行借款提供以下金額之擔保：

	2016 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015 12月31日 人民幣千元 (經審核)
Superb Land Limited (「Superb Land」)	220,704	228,714

21 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 由本集團發展作銷售用途的物業	3,279,651	2,236,645
— 土地使用權	1,008,952	3,362,041
	4,288,603	5,598,686

(b) 經營租賃承擔

根據有關建築物的不可撤銷經營租賃，本集團的未來最低應付租賃款項總額列示如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	10,500	31,095
二至五年(包括首尾兩年)	65,184	70,177
五年後	152,970	15,125
	228,654	116,397

簡明綜合中期財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

21 承擔(續)

(c) 應收經營租賃租金

根據有關土地及建築物的不可撤銷經營租賃，本集團的未來最低應收租賃租金總額列示如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	74,079	154,737
二至五年(包括首尾兩年)	405,979	529,026
五年後	835,632	1,055,099
	1,315,690	1,738,862

22 關連方交易

- (a) 除已於本簡明綜合中期財務報表其他地方披露者外，本集團進行了以下主要關連方交易：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
來自向合營企業Superb Land貸款的利息收入	3,585	4,903
向控股股東的一名近親出售物業(作為持作銷售已完成物業入賬)	894	—

- (b) 主要管理人員薪酬

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	4,153	3,535
退休計劃供款	72	33
	4,225	3,568

23 批准簡明綜合中期財務報表

本公司董事會已於2016年7月25日批准及授權刊發截至2016年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。