



**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

# 2017

## 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	37
簡明綜合中期財務報表	
• 簡明綜合損益表	46
• 簡明綜合其他全面收益表	47
• 簡明綜合財務狀況表	48
• 簡明綜合權益變動表	50
• 簡明綜合現金流量表	51
• 簡明綜合中期財務報表附註	52

## 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<sup>太平紳士</sup>(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<sup>太平紳士</sup>(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

	2017年	2016年	增長／ (減少) 百分比
收入(人民幣百萬元)	<b>6,829.4</b>	2,684.4	154.4%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	<b>694.9</b>	877.1	(20.8%)
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	<b>11.4</b>	14.4	(20.8%)

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2017年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2016年同期的比較金額。

## 管理層討論及分析

### 業績

截至2017年6月30日止六個月，本集團未經審核的綜合收益增加154.4%至約人民幣68.294億元（2016年同期：約人民幣26.844億元）。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6.949億元（2016年同期：約人民幣8.771億元），較2016年同期下降20.8%。截至2017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11.4分（2016年同期：分別為每股人民幣14.4分），較2016年同期下降20.8%。

董事會不建議派付截至2017年6月30日止六個月的中期股息（2016年6月30日：零）。

### 行業回顧

2017年內，房地產市場的供求均實施監管措施。地方政府實施多項短期政策，以應對物業市場的炒買需求。受政策實施所影響，2017年物業市場個別發展。一線城市物業售價及交易價值下跌，惟三、四線城市的平均售價（「**平均售價**」）及交易量活躍。同時，二線城市物業的趨勢並非一致，部分城市平均售價及交易價值錄得增長。

### 業務回顧

#### 銷售及收益

截至2017年6月30日止六個月的未經審核綜合收益約為人民幣68.294億元（2016年同期：約人民幣26.844億元），升幅為154.4%。收益上升的原因是由於交付予買家的總建築面積（「**總建築面積**」）由截至2016年6月30日止六個月的294,148.8平方米增至2017年同期的684,344.3平方米所致。

截至2017年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣15.992億元（2016年同期：約人民幣7.168億元），升幅為123.1%。毛利增加與2017年銷售升幅一致。

## 管理層討論及分析

投資物業的公允值收益減少22.2%至約人民幣0.751億元(2016年同期:約人民幣0.965億元)。減少主要由於2017年分類為投資物業的新物業減少所致。

截至2017年6月30日止六個月的其他收入及其他收益及虧損由2016年約人民幣0.131億元增加735.1%至2017年人民幣1.097億元。增加乃主要由於2017年以美元計幣的離岸貸款因貨幣換算產生滙兌收益所致。

截至2017年6月30日止六個月的銷售及市場推廣成本約為人民幣2.735億元,較2016年增加約211.1%(2016年同期:約為人民幣0.879億元)。增加主要由於2017年已確認銷售導致銷售佣金增加所致。

截至2017年6月30日止六個月的一般及行政開支約人民幣3.445億元。較2016年輕微減少2.9%(2016年同期:約3.548億元)。

截至2017年6月30日止六個月的融資收入淨額減少47.4%至約人民幣0.373億元(2016年同期:約人民幣0.709億元)。減少主要由於2017年利率較高的受限制現金減少。

截至2017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6.949億元(2016年同期:約人民幣8.771億元),較2016年同期下降20.8%。減少主要由於2017年來自合營企業的投資收入減少。該合營企業於2016年錄得出售收益。

就截至2017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9,663.6元,較2016年同期的每平方米人民幣8,405.7元上升15.0%。平均售價上升的原因是2017年於南京已交付平均售價較高的物業數目增加。此外,截至2017年6月30日止六個月的已售並已交付的總建築面積為684,344.3平方米,較2016年同期的294,148.8平方米上升132.7%。

於2017年上半年,本集團已實現合約銷售額約人民幣61.143億元(2016年同期:約人民幣73.233億元)。於回顧期間的合約銷售額平均售價下降14.6%至每平方米人民幣7,585.8元(2016年同期:每平方米約人民幣8,884.1元)。



## 管理層討論及分析

### 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					總計
	商用物業	住宅物業	管理收入	酒店	其他	
	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
2017年6月30日	382.8	6,230.4	108.6	107.1	0.5	<b>6,829.4</b>
2016年6月30日	110.3	2,362.2	122.5	89.4	—	<b>2,684.4</b>

商用物業的收入上升主要由於截至2017年6月30日止六個月已向買家交付南京明發新城金融大廈的總建築面積較2016年同期增加所致。

住宅物業的收入增加主要由於2017年於南京已交付新竣工物業數目增加所致。

### 預售物業

於2017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1,972,746平方米（於2016年12月31日約為1,794,283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%	12,579
廣安	廣安明發商業廣場	100%	66,389
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,781
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	571
淮安	淮安明發商業廣場	100%	4,171
惠州	惠州明發高榜新城	80%	21,942
金寨	金寨明發城市廣場	100%	334,629
馬鞍山	明發明博小鎮	100%	48,513
南京	南京夢幻家	51%	47,383
南京	南京明發城市廣場	100%	5,655
南京	南京明發雲庭	40%	459

## 管理層討論及分析

城市	物業	本集團的 應佔預售總建	
		權益	築面積 (平方米)
南京	南京明發新城金融大廈	100%	31,074
南京	南京明發珠江國際	100%	21,570
南京	南京明發珍珠泉度假村	100%	5,317
南京	南京明發濱江新城	100%	3,901
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
南京	南京明發財富中心	100%	41,989
南京	南京明發香山郡	100%	10,697
南京	南京明發悅景園	100%	37,325
南京	南京榮里	51%	50,022
平涼	平涼明發歐洲城	60%	2,872
全椒	桃源新城	100%	2,090
泉州	泉州明發華昌城	100%	30,587
上海	上海明發商業廣場	100%	1,175
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	71,311
深圳	深圳明發光明軒	100%	333
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	73,559
天津	天津濱海明發商業廣場	100%	47,821
烏江	烏江明發江灣新城	100%	557,328
無錫	無錫明發國際新城	100%	35,543
無錫	無錫明發商業廣場	70%	2,446
廈門	廈門明發海灣度假村	100%	3,033
廈門	廈門明發國際新城	100%	313
廈門	廈門明發商業廣場	70%	15,674
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	2,079
廈門	廈門明豐城	100%	16,196
揚州	揚州明發江灣城	100%	24,537
揚州	揚州明發商業廣場	100%	7,047
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	98,339
漳州	漳州明發商業廣場	100%	5,066
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	35,827
鎮江	鎮江明發新錦苑城	100%	11,348
淄博	山東淄博世界貿易中心	100%	133,708

**1,972,746**

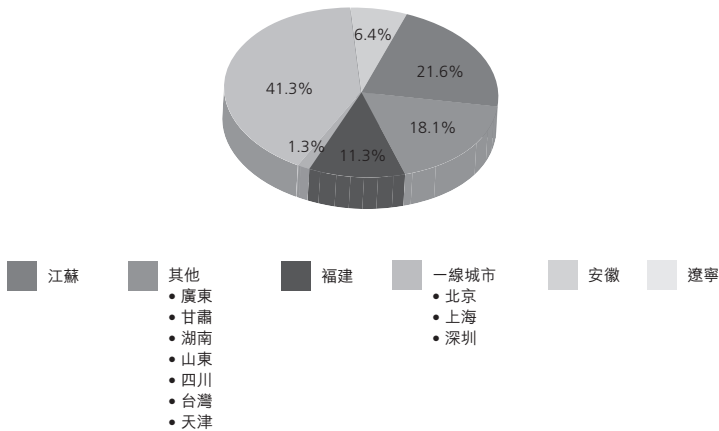
## 管理層討論及分析

### 土地儲備概要

於2017年6月30日，本集團應佔土地儲備增長19.2%至約21.7百萬平方米（於2016年12月31日約為18.2百萬平方米），合共包括99個項目（於2016年12月31日為77個項目）。

	項目數目	應佔總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	24	2.2
發展中項目	48	13.9
未來發展項目	27	5.6
<b>總計</b>	<b>99</b>	<b>21.7</b>

按省份劃分的總土地儲備（於2017年6月30日）



下表概述本集團於2017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)	
<b>已完成物業(持作銷售/租賃)(附註1)</b>								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區 前埔南二路	2004年 12月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	18,247	450	100%	450
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區 江頭居住區	2004年 12月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	5,529	1,287	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	13,891	100%	13,891
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區 前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅/寫字樓	已完成	10,257	1,418	100%	1,418
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區 前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	26,016	5,761	100%	5,761
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區 嘉禾路與蓮前路西北側	2007年 10月	商用/寫字樓/ 酒店	已完成	166,775	26,491	70%	18,544
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區 呂嶺路思明工業園	2008年1月	住宅/商用	已完成	12,879	14,930	100%	14,930
南京明發珍珠泉度假村	位於江蘇省南京市浦口區 珍珠泉旅遊度假區內	2008年 12月	住宅/酒店	已完成	112,973	15,240	100%	15,240

## 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)
						總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	
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	67,223	100%	67,223
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁龍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礬山路交匯處東北角	2011年 12月	住宅/商用/ 寫字樓/酒店	已完成	176,698	183,266	100%	183,266
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	2011年 12月	住宅/商用/酒店	已完成	145,267	226,436	100%	226,436
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區頂山街道	2012年 12月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	128,683	70,738	100%	70,738
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市洪瀨區	2012年6月	住宅/商用	已完成	27,065	11,982	100%	11,982
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區翔安大道東面	2012年 12月	住宅/商用	已完成	104,380	14,981	100%	14,981

## 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)
						總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	
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	240,268	100%	240,268
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡區 五緣灣大橋南側、環灣 路以西及沿海景觀帶	2013年 12月	酒店	已完成	58,952	138,188	100%	138,188
淮安明發商業廣場 (C期)	位於江蘇省淮安市威海東 路	2014年 12月	住宅	已完成	51,345	14,746	100%	14,746
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	30,611	100%	30,611
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	205,133	100%	205,133
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	83,184	40%	33,274
金寨明發城市廣場 (G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣 梅山鎮新市區	2017年9月	住宅/商用	已完成	105,504	335,297	100%	335,297
金寨明發城市廣場 (D地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮 新市區	2017年 12月	住宅/商用	已完成	62,885	128,253	100%	128,253
<b>小計</b>					<b>3,027,569</b>	<b>2,379,257</b>		<b>2,190,211</b>

## 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
<b>發展中物業 (附註2)</b>								
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6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	239,048	100%	239,048
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市深圳 南路	2020年 12月	商用	約80%的建設工程已完成	133,110	266,335	100%	266,335
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義 開發區	2019年 12月	住宅/商用	總建築面積280,040平方米 已於2017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	200,835	100%	200,835
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區 堰橋鎮南	2019年 12月	住宅/商用	總建築面積519,938平方米 已於2017年6月獲授竣工 驗收證書。餘下總建築面 積29,623平方米將於 2019年12月完成	258,297	155,813	100%	155,813
揚州明發江灣城	位於江蘇省揚州市徐莊路 東側，開發東路北側， 廖家溝路西側，明成路 南側	2019年 12月	住宅	總建築面積196,412平方米 已於2017年6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	49,931	100%	49,931
泰州明發國際商業廣場 (一期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年 12月	住宅/商用	總建築面積417,064平方米 已於2017年6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	453,548	100%	453,548

## 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
泰州明發國際商業廣場 (二期)	位於江蘇省泰州市高港區	2020年 10月	住宅/工業	總建築面積37,063平方米已於2017年6月獲授竣工驗收證書，餘下總建築面積270,791平方米將於2020年10月完成	237,075	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	2020年 12月	住宅/商用	總建築面積39,734平方米已於2017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2020年12月完成	78,622	239,653	100%	239,653
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2017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 白鐵路南滙宜公路東	2019年 12月	商用	總建築面積39,459平方米已於2017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	153,718	100%	153,718
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區 臨涇路以北水溝橋以西	2021年 12月	住宅	約75%的建設工程已完成	117,594	122,163	60%	73,298
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣 星城鎮	2021年 12月	住宅/商用	總建築面積74,461平方米已於2017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2021年12月完成	285,594	813,254	100%	813,254
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車 西站	2020年 12月	住宅	約65%的建設工程已完成	332,335	708,157	80%	566,526



## 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區 沿山路以南、蔡荏路 東側	2019年 12月	住宅	總建築面積244,877平方米 已於2017年6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	146,415	100%	146,415
天津濱海明發商業廣場	位於天津市塘沽海洋高新 技術開發區	2021年 12月	商用	約60%的建設工程已完成	209,048	418,096	100%	418,096
南京明發財富中心	位於江蘇省南京市浦口區 05地塊北側新城總部 大道	2019年 12月	商用/寫字樓	約50%的建設工程已完成	56,694	283,470	100%	283,470
南京榮里	位於江蘇省南京市浦口區 江浦街道浦珠路北側、 定向河路東側	2019年 12月	住宅	總建築面積108,384平方米 已於2017年6月獲授竣工 驗收證書，餘下總建築面 積734,805平方米將於 2019年12月完成	132,937	196,227	51%	100,075
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花台 經濟開發區	2018年7月	住宅	約75%的建設工程已完成	58,914	154,394	51%	78,741
烏江明發江灣新城 (一期)	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2019年 12月	住宅/商用	約75%的建設工程已完成	298,289	709,903	100%	709,903
烏江明發江灣新城 (二期)	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年 12月	住宅/商用	約35%的建築工程已完成	489,567	1,395,484	100%	1,395,484
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮 內厝村	2021年 12月	住宅/商用	約40%的建設工程已完成	276,120	781,234	100%	781,234
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區 嶺兜	2018年 7月	商用	約70%的建設工程已完成	19,190	122,373	100%	122,373

## 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)
						總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	
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
鎮江明發新錦苑城	位於丹陽市丹北鎮新路 以東	2018年1月	住宅/商用	總建築面積27,347平方米已 於2018年1月獲授竣工驗 收證書	14,287	27,347	100%	27,347
深圳明發光明軒	位於深圳光明新區田寮玉 律片區	2018年 12月	商用	約55%的建築工程經已完成	4,109	12,320	100%	12,320
南京明發悅景園	位於浦口區沿山大道以 南，南工大東側	2018年 10月	商用	總建築面積89,947平方米已 於2018年10月獲授竣工 驗收證書	31,455	89,947	100%	89,947
金寨明發城市廣場 (E及F地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮 新區區	2018年6月	住宅/商用	約70%的建築工程經已完成	203,406	464,274	100%	464,274
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄博張店區人 民路北側、上海路東側	2021年 12月	住宅/商用	約45%的建築工程經已完成	147,371	618,958	100%	618,958
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義 經濟開發區	2021年 12月	住宅/商用	約60%的建築工程經已完成	154,024	462,072	100%	462,072
漳州龍海明發廣場 (2011G15- 2012G15二期)	位於福建省漳州市龍海榜 山鎮坑坑村	2021年6月	住宅	約40%的建築工程經已完成	63,127	189,381	100%	189,381

# 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
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	建築工程已完成的約40%	11,870	98,104	51%	50,033
金寨明發城市廣場 (A及C地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣 梅山鎮新城区	2019年 12月	住宅/商用	建築工程已完成的約40%	111,142	162,164	100%	162,164
明發集團(馬鞍山)環 境建設有限公司	位於安徽省馬鞍山市博望 區博望鎮	2019年 12月	住宅/商用	建築工程已完成的約40%	101,504	171,950	100%	171,950
南京明發閩山悅府 (G86)	位於浦口區江浦街道工業 大學與花卉大道夾角處	2019年 12月	住宅	建築工程已完成的約40%	72,280	79,508	100%	79,508
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	建築工程已完成的約35%	109,452	240,794	100%	240,794
南京明弘新星悅府 (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	建築工程已完成的約30%	27,428	82,283	40%	32,913
桃園公館	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	建築工程已完成的約30%	18,099	30,768	100%	30,768
桃源名著	位於安徽省池州升全湖路	2021年6月	住宅	建築工程已完成的約25%	99,943	159,909	100%	159,909
泗洪的新項目 2017-A04	位於江蘇省宿遷市泗洪縣 蘿蘭里路東側泗州大街 以北	2020年3月	住宅/商用	建築工程已完成的約20%	84,200	193,660	100%	193,660

## 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	本集團 的權益	應佔
						及可銷售 總建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)
金色水岸	位於江蘇省淮安市金湖縣 淮南路以北	2022年 12月	住宅/商用	建築工程已完成約20%	289,236	336,769	100%	336,769
桃源熙岸	位於安徽省當塗縣姑孰鎮	2020年 12月	住宅/商用	建築工程已完成約25%	24,439	39,103	100%	39,103
桃源觀邸	位於安徽省含山縣陶廠路 南側	2020年 12月	住宅	建築工程已完成約25%	43,868	74,576	100%	74,576
烏江明發江灣新城 (三期)	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年 12月	住宅/商用	空置	613,287	1,665,440	100%	1,665,440
南京浦口的新項目 (G20)	位於江蘇省南京市高新技 術產業開發區	2021年 12月	商用	空置	62,015	446,246	80%	356,997
桃源香頤	位於安徽省池州市東至縣 政務新區	2020年6月	住宅/商用	空置	36,590	62,202	100%	62,202
桃源府邸	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	空置	66,262	132,524	100%	132,524
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	空置	55,481	83,222	100%	83,222
明發北站新城	位於安徽省來安縣汊河鎮 長江西側	2020年 12月	住宅/商用	空置	65,335	163,337	70%	114,336
<b>小計</b>					<b>6,593,467</b>	<b>14,514,391</b>		<b>13,916,399</b>

## 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
<b>擁有土地使用權證以供未來發展的物業 (附註3)</b>								
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	位於台灣桃園航空運 園區	2021年6月	商用	空置	16,110	38,663	100%	38,663
瀋陽明發財富中心	位於遼寧省瀋陽市和平區 青年大街	2021年 12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義 經濟開發區	2021年6月	住宅/商用	空置	119,154	238,308	100%	238,308
南京浦口的新項目C22	位於江蘇省南京市浦口區 江浦街道浦珠路	2020年 12月	商用	空置	26,530	66,325	100%	66,325
廣安明發城市綜合項目 (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	空置	76,363	305,452	100%	305,452
瀋陽明發綜合科技園	位於遼寧省瀋陽於洪區造 化街	2021年 12月	住宅	空置	235,526	423,948	100%	423,948

## 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)	
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
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	空置	119,564	95,652	100%	95,652
漳浦的新項目 2017SG15	位於福建省漳州市漳浦縣 前亭鎮後蔡村	2022年5月	住宅/商用	空置	46,885	204,457	100%	204,457
蕪湖的新項目FT1714	位於安徽省蕪湖市繁昌縣 城東城東新區	2022年5月	住宅	空置	64,607	129,214	100%	129,214
明發湖光山色(一期)	位於安徽省馬鞍山市 香泉鎮	2020年5月	住宅/商用	空置	68,688	82,426	100%	82,426
明發湖光山色(一期)	位於安徽省馬鞍山市 香泉鎮	2020年5月	住宅/商用	空置	63,674	76,409	100%	76,409
明發湖光山色(二期)	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
<b>小計</b>					<b>2,411,314</b>	<b>3,391,896</b>		<b>2,719,721</b>

## 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
<b>已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業(附註4)</b>								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀨鎮 溪霞村	2022年 12月	住宅/商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
漳州龍海明發廣場 (2011G16、 2012G13、 2012G14)(三期)	位於福建省漳州市龍海榜 山鎮科坑村	2022年 12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564
連雲港的新項目 2017G04	位於江蘇省連雲港青口鎮 銀灘路東側	2021年4月	住宅	空置	50,458	75,687	49%	37,087
馬鞍山明坤的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年4月	住宅	空置	222,285	603,154	100%	603,154
馬鞍山明浦的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年4月	工業	空置	31,258	46,888	100%	46,888
馬鞍山明樹的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年4月	住宅	空置	179,980	539,941	100%	539,941
馬鞍山明楠的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年4月	住宅/商用	空置	114,945	336,206	100%	336,206
馬鞍山明昭的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年4月	住宅	空置	71,080	213,241	100%	213,241
馬鞍山明林的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年4月	住宅/商用/工業	空置	169,934	328,534	100%	328,534
馬鞍山明章的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年4月	住宅	空置	22,491	78,719	100%	78,719

## 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)	總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	
金業的新項目(40·41 號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣 梅山鎮新城區	2020年6月	住宅／商用	空置	133,332	252,883	100%	252,883
南京明發龍威大廈	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
<b>小計</b>					<b>1,212,515</b>	<b>2,916,080</b>		<b>2,862,646</b>
<b>總計</b>					<b>13,244,865</b>	<b>23,201,624</b>		<b>21,688,977</b>

附註：

1. 已完成物業指已於2017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2017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2017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	111,863	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	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)	與租戶訂立的 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	商業	112,416	12至19年	100%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商業	4,687	15至20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與礪山路交匯處東北角	商業	146,273	15至20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	2,355	5年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	商業	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%

## 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)	與租戶訂立的 租約年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
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	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	商業	2,511	3年	100%
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商業	9,520	3至10年	100%
<b>總計</b>			<b>866,731</b>		

**收購框架協議**

於2017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年或之前簽訂。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)
瀋陽商住綜合體	遼寧省瀋陽市	2010年1月 28日	142,800	714,000	(3)
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年10月 20日	427,332	1,281,996	
江蘇泰州明發城市綜合體項目	江蘇省泰州市	2010年12月 22日	1,466,674	3,666,685	(4)
瀋陽明發綜合科技園	遼寧省瀋陽市	2011年9月 23日	1,344,007	1,830,000	
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	

## 管理層討論及分析

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)
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)
<b>總計</b>			<b>8,152,837</b>	<b>20,979,610</b>	

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2011年收購兩幅土地。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292,487平方米及約731,300平方米。
- 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，本集團已收購七幅土地。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219,826平方米及約516,006平方米。
- (7) 根據2014年6月17日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購七幅土地。該等土地位於安徽省金寨縣梅山鎮新市區。總土地面積及總建築面積分別約為317,795平方米及約901,415平方米。

### 前景

展望2018年，將繼續施有有關房地產市場的監管政策，預期資金環境依然嚴峻。隨著長江經濟帶等國家經策略性計劃出台，預期該經濟帶地區的若干城市會在推動地區性經濟互動及資源整合方面有更重要地位。

作為江蘇省及安徽省中主動活躍、歷史悠久的企業，本集團預期將受惠於經濟帶策略。截至2017年6月30日，本集團於江蘇省及安徽省的土地儲備分別佔21.6%及41.3%，預期可帶來可觀回報。

於2018年，本集團將繼續採取一貫審慎的購地策略，進一步補充優質地塊。於2017年6月30日，本集團的土地儲備有所增長，總建築面積增加19.2%至21.7百萬平方米，預期此數量足以應付未來七至八年之增長。展望未來，本集團繼續抓緊市場與政府政策所帶動的良機，順勢而行，優化物業項目的地區佈局。

### 資本結構

於2017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35.057億元(2016年12月31日：約人民幣22.901億元)。本集團的受限制現金為人民幣7.567億元(2016年12月31日：約人民幣13.829億元)。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59.514億元及人民幣79.783億元(2016年12月31日：分別約為人民幣91.487億元及人民幣34.402億元)。於2017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。

## 管理層討論及分析

截至2017年6月30日止六個月總利息開支(包括資本化利息費用為人民幣2.138億元)(2016年同期：人民幣3.342億元)，截至2017及2016年6月30日止六個月的金額已全數資本化。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於2017年 6月30日	於2016年 6月30日
毛利率	23.4%	26.7%
經營利潤率	17.1%	14.3%
淨利率	12.5%	32.2%

	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
流動比率	1.27	1.08
總負債與總資產比率	77.4%	78.2%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	106.0%	101.2%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	12.8%	5.6%
負債比率*	40.6%	40.2%

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

### 資產抵押

於2017年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣21.044億元（2016年12月31日：約人民幣26.105億元）的投資物業、約人民幣3.243億元（2016年12月31日：約人民幣4.309億元）的樓宇、約人民幣36.689億元（2016年12月31日：約人民幣42.825億元）的土地使用權、約人民幣17.425億元（2016年12月31日：約人民幣13.692億元）的持作出售已完成物業、約人民幣14.359億元（2016年12月31日：約人民幣28.249億元）的發展中物業。約人民幣7.567億元（2016年12月31日：人民幣13.829億元）的現金存款存放於若干銀行限於項目建設擔保。

### 資本承擔

於2017年6月30日，本集團已訂約資本承擔約人民幣59.180億元（2016年12月31日：約人民幣89.295億元），主要為物業發展的資本承擔。預期本集團將以內部產生資金及資源撥付該等承擔。

### 或然負債

於2017年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣56.337億元（2016年12月31日：約人民幣65.138億元），主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出按揭貸款而作出的擔保。該等擔保將於本集團向買家完成轉移物業所有權後解除。

### 外匯風險

於2017年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、美元及新台幣，比例分別為76.9%、0.1%、20.4%及2.6%（於2016年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額91.3%、0.4%及8.3%）。本集團的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元、美元及新台幣計值，比例分別為73.0%、2.0%、24.3%及0.7%（於2016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%）。



## 管理層討論及分析

由於2017年的本集團的銷售額、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2017年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2017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任,押記人以放款人為受益人訂立股份押記,據此,押記人將所持有的1,602,948,000股股份存置於託管證券賬戶並就不時的所有押記人權利、所有權及權益及所有相關權利以實益擁有人的身份透過首次固定費用的方式以放款人為受益人作出抵押。

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

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

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

## 管理層討論及分析

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

### 2019年到期有擔保債券

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

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

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

### 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220百萬美元息率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11.0%，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。

## 管理層討論及分析

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、終止全部業務及業務的重大部份、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。

### 期後事項

#### (a) 優先票據及債券

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

於2018年2月1日，於2013年2月1日發行的2018年票據獲贖回。

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

於2019年1月16日，2020年債券獲發行。

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

2019年債券於2018年1月17日獲發行，並於2019年1月16日贖回。

#### (b) 收購一家附屬公司

(i) 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。

(ii) 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。

### (c) 出售一家附屬公司

- (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（相等於3,262,000,000港元）。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。

## 企業管治及其他資料

### 董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2017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2017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 <sup>(附註1)</sup>	約百分比
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股(L)	0.22%
黃煥明先生	受控制公司的權益 <sup>(附註2)</sup>	5,086,500,000股(L)	83.47%

附註：

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

相聯法團 — 銀誠有限公司：

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

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2017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。



## 企業管治及其他資料

### 主要股東

於2017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2017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／名稱	權益性質	普通股總數 <sup>(附註1)</sup>	佔本公司權益 概約百分比
銀誠有限公司	實益擁有人	5,086,500,000股	83.47%
陳碧華女士	配偶權益 <sup>(附註2, 3, 4)</sup>	5,100,000,000股(L)	83.70%
中國華融國際控股有限 公司(前稱華融(香港) 國際控股有限公司)	受控制公司的權益 <sup>(附註5)</sup>	1,602,948,000股(L)	26.31%
中國信達資產管理股份 有限公司	受控制公司的權益 <sup>(附註5)</sup>	1,602,948,000股(L)	26.31%
海通證券有限公司	受控制公司的權益 <sup>(附註6)</sup>	1,000,000,000股(L)	16.41%

附註：

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

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

除上文所披露者外,於2017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。

## 企業管治及其他資料

### 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2017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2017年6月30日所佔已發行股本的百分比

600,000,000股股份（約佔已發行股本的總數9.84%）。

### 根據購股權計劃各參與者可獲得的最高數目

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

### 根據購股權可認購股份的期限

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

### 於申請或接納認股權時須付的金額

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

### 釐定行使價的基準

行使價將由董事會經全權酌情考慮釐定，但無論如何不得低於下列各項中之較高者：

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

### 購股權計劃餘下年期

直至2019年10月9日。

## 企業管治及其他資料

### 人力資源

於2017年6月30日，本集團僱用2,555名員工（2016年12月31日：2,459名員工）。員工數量增加主要由於為新項目公司增聘員工所致。截至2017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1.945億元（2016年同期：約人民幣1.649億元），升幅為27.0%。員工成本上漲歸因於截至2017年6月30日止六個月年度薪資調整及員工數目上升所致。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2017年6月30日止六個月期間，除本報告「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2017年6月30日止六個月，本公司贖回於2016年12月15日發行本金額10,000,000美元的債券。

### 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。

除上文所披露者外，截至2017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2017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。

## 企業管治及其他資料

### 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2017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。

### 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2017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2017年6月30日止六個月

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>	4	<b>6,829,394</b>	2,684,448
銷售成本		<b>(5,230,214)</b>	(1,967,680)
<b>毛利</b>		<b>1,599,180</b>	716,768
投資物業的公允值收益		<b>75,101</b>	96,500
其他收入及其他收益及虧損	13	<b>109,693</b>	13,135
銷售及市場推廣成本		<b>(273,450)</b>	(87,898)
一般及行政開支		<b>(344,521)</b>	(354,818)
<b>經營利潤</b>		<b>1,166,003</b>	383,687
融資收入	15	<b>37,276</b>	70,906
融資成本	15	<b>—</b>	—
融資收入 — 淨額	15	<b>37,276</b>	70,906
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		<b>1,351</b>	17,420
— 合營企業		<b>(2,165)</b>	499,482
		<b>(814)</b>	516,902
<b>扣除所得稅前利潤</b>	14	<b>1,202,465</b>	971,495
所得稅開支	16	<b>(346,477)</b>	(107,380)
<b>期間利潤</b>		<b>855,988</b>	864,115
<b>應佔年度利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>694,943</b>	877,101
非控股權益		<b>161,045</b>	(12,986)
		<b>855,988</b>	864,115
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)</b>			
— 基本	18	<b>11.4</b>	14.4
— 攤薄	18	<b>11.4</b>	14.4



## 簡明綜合其他全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	855,988	864,115
其他全面收入／(虧損)：		
其後可能會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	1,085	(21)
期內全面收益總額	857,073	864,094
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	696,028	877,080
非控股權益	161,045	(12,986)
	857,073	864,094

# 簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,614,688	1,784,249
投資物業		8,245,448	8,168,835
土地使用權		170,331	189,722
商譽		7,169	7,169
於聯營公司的投資		1,348,578	1,323,227
於合營企業的投資		1,946,058	1,948,223
遞延所得稅資產		353,195	304,823
可供出售金融資產	6	26,150	26,150
應收一家合營企業款項		167,526	264,254
其他應收款項	7	105,202	15,086
土地使用權預付款項或按金	5	1,734,241	2,848,526
		<b>15,718,586</b>	16,880,264
<b>流動資產</b>			
土地使用權		14,523,465	13,176,631
發展中物業		13,532,153	11,471,804
持有作銷售的已完成物業		7,457,896	9,601,913
存貨		40,878	44,582
貿易及其他應收賬款及預付款項	7	5,917,374	5,101,392
預繳所得稅		427,051	605,471
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		233,243	152,874
應收非控股權益款項		284,438	196,572
受限制現金	8	756,700	1,382,867
現金及現金等價物		3,505,706	2,290,138
		<b>46,678,904</b>	44,024,244
<b>資產總值</b>		<b>62,397,490</b>	60,904,508

# 簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	12	10,388,448	10,765,939
來自客戶的預付款項		13,272,778	14,802,354
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		4,591,748	4,152,014
應付非控股權益款項		888,002	668,680
應繳所得稅		1,605,983	1,120,994
借款	10	5,951,393	9,148,654
其他負債及費用撥備		62,264	65,089
		<b>36,760,616</b>	40,723,724
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,918,288</b>	3,300,520
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>25,636,874</b>	20,180,784
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助		1,564,869	1,611,659
借款	10	7,978,302	3,440,187
遞延所得稅負債		1,781,506	1,816,189
其他應付賬款	12	192,375	50,000
		<b>11,517,052</b>	6,918,035
<b>負債總額</b>		<b>48,277,668</b>	47,641,759
<b>資產淨值</b>		<b>14,119,822</b>	13,262,749
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	9	536,281	536,281
儲備		12,602,264	11,906,236
		<b>13,138,545</b>	12,442,517
<b>非控股權益</b>		<b>981,277</b>	820,232
<b>權益總額</b>		<b>14,119,822</b>	13,262,749

# 簡明綜合權益變動表

截至2017年6月30日止六個月

未經審核

	本公司權益持有人應佔			
	股本及儲備		非控股權益	總計
	股本	儲備		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>於2016年1月1日的結餘</b>				
先前報告	536,281	10,585,105	1,103,242	12,224,628
上年度調整	—	352,948	—	352,948
<b>重列</b>	536,281	10,938,053	1,103,242	12,577,576
<b>全面收益/(虧損)</b>				
期內利潤/(虧損)	—	877,101	(12,986)	864,115
<b>其他全面虧損</b>				
— 貨幣匯兌差額	—	(21)	—	(21)
<b>期內全面收益總額</b>	—	877,080	(12,986)	864,094
<b>與擁有人交易</b>				
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)
<b>於2016年6月30日的結餘</b>	536,281	11,606,749	802,524	12,945,554
<b>於2017年1月1日的結餘</b>	536,281	11,906,236	820,232	13,262,749
<b>全面收益</b>				
期內利潤	—	694,943	161,045	855,988
<b>其他全面收益</b>				
— 貨幣匯兌差額	—	1,085	—	1,085
<b>於2017年6月30日的結餘</b>	536,281	12,602,264	981,277	14,119,822

## 簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)/產生的現金淨額	<b>(836,200)</b>	524,607
投資活動所用現金淨額	<b>(324,476)</b>	(440,431)
融資活動產生的現金淨額	<b>2,377,324</b>	1,222,294
匯率變動對現金的影響	<b>(1,080)</b>	671
現金及現金等價物的增加淨額	<b>1,215,568</b>	1,307,141
期初現金及現金等價物	<b>2,290,138</b>	1,915,148
期末現金及現金等價物	<b>3,505,706</b>	3,222,289

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 1 一般資料

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

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

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

除另有指明外，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2017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2016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2017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2017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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 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簡明綜合中期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2017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2017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(股權工具)**      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	根據香港會計準則第39號的原分類	根據香港財務報告準則第9號的新分類
可供出售金融資產	可供出售 (以公允價值)	以公允價值計入 其他全面收益 (股權工具)
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2017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號要求本集團就以攤銷成本計量的金融資產(早於香港會計準則第39號)確認預期信貸虧損。現金及現金等價物將須遵守預期信貸虧損模式，惟減值評估為並不重大。

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

預期信貸虧損計量

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

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

## 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2017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。撥備率乃基於具有共同信貸風險特點及逾期天數組合。

(ii) 其他應收款項、應收關連方、合營企業、聯營公司及非控股權益款項減值

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

#### (ii) 金融資產減值(續)

##### 預期信貸虧損模式的影響(續)

#### (iii) 對沖會計法

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

#### (iv) 過渡

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

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

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



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017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日的期初結餘調整。因此，比較資料將不會重列，並將繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號報告。作為香港財務報告準則第15號允許的可行權宜之計，本集團將對在2018年1月1日仍未完成的合約應用新規定。

本公司管理層已審閱本集團的業務模式及與客戶訂立合約，並評估為，除於2018年1月1日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2017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)

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

對過往會計政策的性質及影響的進一步詳情列載如下：

### (i) 確認收入的時間

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

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

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

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)

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2017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2017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。本集團作為承租人和出租人訂立租約。

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2017年6月30日止六個月

## 3 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2016年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

## 4 收入及分部資料

主要營運決策人負責審閱本集團的內部報告，以評核表現和分配資源。主要營運決策人已按照該等報告決定經營分部。

由於本集團大部份的綜合收入和業績來自中國市場，本集團大部份的綜合資產亦位於中國，故此並無呈列地域資料。

主要營運決策人按照收入及經營利潤的數據評核經營分部的表現。向主要營運決策人提供的資料之計算方式與綜合財務報表者相同。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 4 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料

截至2017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	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
分部收益總額	382,804	6,230,407	109,030	108,609	459	—	6,831,309
分部間收入	—	—	(1,915)	—	—	—	(1,915)
收入	382,804	6,230,407	107,115	108,609	459	—	6,829,394
經營(虧損)/利潤	(93,484)	884,446	(141)	320,377	54,805	—	1,166,003
融資收入 — 淨額							37,276
應佔聯營公司業績	(736)	—	—	2,351	(264)	—	1,351
應佔合營企業業績	(2,165)	—	—	—	—	—	(2,165)
扣除所得稅前利潤							1,202,465
所得稅開支							(346,477)
期內利潤							855,988
<b>其他分部資料</b>							
資本及物業發展開支	66,479	2,265,658	1,511	156,784	79	—	2,490,511
折舊	5,301	17,062	17,436	1,009	51	—	40,859
土地使用權攤銷計入開支	—	5,393	—	—	60	—	5,453
投資物業的公允值收益	—	—	—	75,101	—	—	75,101

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 4 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

於2017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	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	15,185,794	36,969,712	1,360,987	10,653,118	21,719,933	(27,593,086)	58,296,458
聯營公司	148,241	46,038	—	973,353	180,946	—	1,348,578
合營企業	1,946,058	—	—	—	—	—	1,946,058
	17,280,093	37,015,750	1,360,987	11,626,471	21,900,879	(27,593,086)	61,591,094
未分配：							
遞延所得稅資產							353,195
預繳所得稅							427,051
可供出售金融資產							26,150
資產總值							62,397,490
分部負債	11,342,820	24,306,262	893,248	7,630,728	14,380,512	(27,593,086)	30,960,484
未分配：							
遞延所得稅負債							1,781,506
借款							13,929,695
應繳所得稅							1,605,983
負債總額							48,277,668

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 4 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

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	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
分部收益總額	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
<b>其他分部資料</b>							
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
投資物業的公允價值收益	—	—	—	96,500	—	—	96,500

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 4 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

於2016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	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	12,484,156	45,801,700	2,687,937	12,777,647	11,542,828	(28,597,654)	56,696,614
聯營公司	148,241	46,038	—	973,353	155,595	—	1,323,227
合營企業	1,948,223	—	—	—	—	—	1,948,223
	14,580,620	45,847,738	2,687,937	13,751,000	11,698,423	(28,597,654)	59,968,064
未分配：							
遞延所得稅資產							304,823
預繳所得稅							605,471
可供出售金融資產							26,150
資產總值							60,904,508
分部負債	11,765,616	25,213,483	926,543	7,915,158	14,892,589	(28,597,654)	32,115,735
未分配：							
遞延所得稅負債							1,816,189
借款							12,588,841
應繳所得稅							1,120,994
負債總額							47,641,759

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 4 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：

	<b>2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
— 商用	<b>382,804</b>	110,296
— 住宅	<b>6,230,407</b>	2,362,248
	<b>6,613,211</b>	2,472,544
酒店經營收入	<b>107,115</b>	89,400
租金收入		
— 來自投資物業	<b>72,124</b>	98,432
— 其他	<b>12,635</b>	4,403
物業管理費收入	<b>23,850</b>	19,669
雜項收入	<b>459</b>	—
	<b>6,829,394</b>	2,684,448

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

### 5 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。

### 6 可供出售金融資產

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期初結餘	26,150	276,720
出售	—	(256,720)
期末結餘	26,150	20,000
減：非即期部分	(26,150)	(20,000)
即期部分	—	—

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市權益股份(附註)	26,150	26,150

附註：

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2017年6月30日止六個月及截至2016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。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 7 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	796,068	424,359
減：貿易應收賬款減值撥備	(50,686)	(50,684)
貿易應收賬款 — 淨額(附註(a))	745,382	373,675
其他應收款項及預付款項	5,277,194	4,742,803
	6,022,576	5,116,478
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	(105,202)	(15,086)
即期部分	5,917,374	5,101,392

於2017年6月30日及2016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2017年6月30日止六個月

## 7 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)根據發票日期的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	430,579	54,376
90日以上及1年內	107,960	110,832
1年以上及2年內	127,766	143,640
2年以上	79,077	64,827
	<b>745,382</b>	373,675

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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
未逾期亦未減值	—	—
90日內	430,579	54,376
90日以上及1年內	107,960	110,832
1年以上及2年內	127,766	143,640
2年以上	79,077	64,827
	<b>745,382</b>	373,675

於2017年6月30日，貿易應收賬款為人民幣50,686,000元(2016年：人民幣50,684,000元)被視為減值。該等應收款項的賬齡超過2年。

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

## 8 受限制現金

於2017年6月30日，本集團約人民幣756,700,000元(2016年12月31日：人民幣1,382,867,000元)的現金受限制，並存入若干銀行用作若干借款的擔保。

## 9 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2016年1月1日、 2016年12月31日及 2017年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2016年1月1日、 2016年12月31日及 2017年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2017年6月30日止六個月

## 10 借款

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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	8,287,199	8,255,270
其他借款 — 有抵押	3,845,087	100,000
優先票據及債券	—	1,124,834
	<b>12,132,286</b>	9,480,104
減：須於一年內償還的款項	<b>(4,153,984)</b>	(6,039,917)
	<b>7,978,302</b>	3,440,187
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	442,529	1,915,037
其他借款 — 有擔保及有抵押	—	1,193,700
長期借款的即期部分	4,153,984	6,039,917
優先票據	1,354,880	—
	<b>5,951,393</b>	9,148,654

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 11 已抵押資產

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作銷售的已完成物業	1,742,540	1,369,219
物業、廠房及設備	324,324	430,925
發展中物業	1,435,932	2,824,859
土地使用權	3,668,897	4,282,450
投資物業	2,104,400	2,610,500
受限制現金	756,700	1,382,867
	<b>10,032,793</b>	12,900,820

## 12 貿易及其他應付賬款

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款(附註)	6,627,446	7,350,749
其他應付賬款	3,836,771	3,321,934
其他應繳稅項	116,606	143,256
	<b>10,580,823</b>	10,815,939
減：其他應付賬款的非即期部份	<b>(192,375)</b>	(50,000)
	<b>10,388,448</b>	10,765,939

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 12 貿易及其他應付賬款(續)

附註：

貿易應付賬款於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	3,360,342	3,563,316
90日以上及一年內	1,342,760	1,441,566
一年以上	1,924,344	2,345,867
	<b>6,627,446</b>	<b>7,350,749</b>

## 13 其他收入及其他收益及虧損

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	587	3,103
匯兌收益淨額	106,214	99,472
有關擔保協議的財務擔保虧損撥備	—	(89,136)
雜項	2,892	(304)
	<b>109,693</b>	<b>13,135</b>

14 除所得稅前溢利

扣除下列各項所得的除所得稅前溢利：

	<b>2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬	<b>194,523</b>	164,908
核數師酬金	<b>2,400</b>	2,400
慈善捐款	<b>400</b>	32
折舊	<b>40,859</b>	39,814
土地使用權攤銷	<b>5,453</b>	2,943
已售物業成本	<b>4,908,420</b>	1,983,802
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	<b>203,250</b>	75,897
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	<b>60,430</b>	41,030
土地及建築物的經營租賃開支	<b>22,838</b>	17,569
酒店經營開支	<b>60,442</b>	49,182
延遲交付物業撥備	<b>1,630</b>	12,899

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 15 融資收入及成本

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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	37,276	70,906
借款利息開支	527,767	334,176
減：資本化利息	(527,767)	(334,176)
融資成本	—	—
融資收入淨額	37,276	70,906

## 16 所得稅開支

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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	121,563	49,807
— 中國土地增值稅	27,360	(4,380)
	148,923	45,427
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	166,939	46,741
— 中國預扣所得稅	30,615	15,212
	197,554	61,953
	346,477	107,380

**16 所得稅開支(續)**

**(a) 香港利得稅**

由於本集團於截至2017年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2016年：零)，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%(2016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。

**(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。

**17 股息**

董事會不建議派付截至2017年6月30日止六個月的中期股息(2016年：零)。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 18 每股盈利

### 基本及攤薄

截至2017年及2016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。

由於截至2017年及2016年6月30日止六個月並無已發行的具攤薄效應的購股權及其他具潛在攤薄效應的股份，而本公司股份已於聯交所暫停買賣，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	2017年 6月30日 (未經審核)	2016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)	694,943	877,101
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)	11.4	14.4

## 19 或然負債

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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))	4,205,176	5,093,119
就授予聯營公司銀行融資額提供擔保(附註(b))	1,200,000	1,200,000
就授予一家合營企業銀行融資額提供擔保(附註(c))	228,530	220,704
	<b>5,633,706</b>	<b>6,513,823</b>

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2017年6月30日止六個月

## 19 或然負債(續)

附註：(續)

- (b) 於2017年6月30日及2016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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
南京軟件谷明發通信科技發展有限公司	400,000	400,000
南京軟件谷明發信息科技發展有限公司	800,000	800,000
總計	1,200,000	1,200,000

- (c) 於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團就一家合營企業的銀行借款提供以下金額之擔保：

	2017 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016 12月31日 人民幣千元 (經審核)
Superb Land Limited (「Superb Land」)	228,530	220,704

20 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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	3,623,772	5,951,515
— 土地使用權	2,294,210	2,977,963
	<b>5,917,982</b>	<b>8,929,478</b>

(b) 股本投資承擔

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 收購一間附屬公司	130,000	—

(c) 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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	15,327	21,120
二至五年(首尾兩年包括在內)	74,580	87,546
五年以上	162,285	217,970
	<b>252,192</b>	<b>326,636</b>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 20 承擔(續)

### (d) 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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	97,824	105,826
二至五年(首尾兩年包括在內)	402,761	606,893
五年以上	796,453	1,044,539
	<b>1,297,038</b>	1,757,258

## 21 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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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	3,322	3,585
向控股股東黃麗水先生銷售停車場(入賬列為持有作銷售已完成物業)	476	—
向控股股東的一名近親銷售物業(列賬為持有作銷售的已完成物業)	633	894

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

### 21 關連方交易(續)

#### (b) 主要管理人員薪酬

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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	3,729	4,153
退休計劃供款	74	72
	<b>3,803</b>	4,225

### 22 批准簡明綜合中期財務報表

本公司董事會已於2019年7月25日批准及授權刊發截至2017年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。