



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

中期報告 2018





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	36
簡明綜合中期財務報表	
• 簡明綜合損益表	44
• 簡明綜合其他全面收益表	45
• 簡明綜合財務狀況表	46
• 簡明綜合權益變動表	48
• 簡明綜合現金流量表	49
• 簡明綜合中期財務報表附註	50

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日獲委任)
(委員會主席,於2018年9月1日生效)
劉建漢先生
林家禮博士(於2018年9月1日委任)
屈文洲先生(委員會主席及於2018年
8月31日辭任)
戴亦一先生(於2018年9月1日辭任)
黃天祐博士太平紳士
(於2018年9月1日獲委任及於2019年3月
6日辭任)

提名委員會

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

薪酬委員會

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

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

	2018年	2017年	增長／ (減少) 百分比
收入(人民幣百萬元)	6,518.0	6,829.4	(4.6%)
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	698.5	694.9	0.5%
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	11.5	11.4	0.9%

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2018年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2017年同期的比較金額。

管理層討論及分析

業績

截至2018年6月30日止六個月，本集團未經審核的綜合收益減少4.6%至約人民幣65.180億元（2017年同期：約人民幣68.294億元）。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6.985億元（2017年同期：約人民幣6.949億元），較2017年同期上升0.5%。截至2018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11.5分（2017年同期：分別每股人民幣11.4分），較2017年同期上升0.9%。

董事會不建議派付截至2018年6月30日止六個月的中期股息（2017年6月30日：零）。

行業回顧

2017年，房地產市場上嚴謹的監管規定繼續遏止投機活動。同時，長江經濟帶推出國家策略性計劃，預期該經濟帶地區的若干城市的房地產市場增長幅度將高於一線城市。

業務回顧

銷售及收益

截至2018年6月30日止六個月的未經審核綜合收益約為人民幣65.180億元（2017年同期：約人民幣68.294億元），降幅為4.6%。收益下降的原因是截至2018年6月30日止六個月向買家交付物業的平均售價較2017年同期的為低所致。

截至2018年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣16.186億元（2017年同期：約人民幣15.992億元），升幅為1.2%。毛利並無重大變動。

投資物業的公允值收益增加852.9%至約人民幣7.156億元（2017年同期：約人民幣0.751億元）。收益主要來自截至2018年6月30日止六個月北京的新增投資物業。

截至2018年6月30日止六個月產生其他虧損約人民幣0.982億元（2017年同期：其他收益約人民幣1.097億元）。此變動乃主要由於2018年以美元計幣的離岸貸款因貨幣換算產生滙兌虧損所致。

管理層討論及分析

截至2018年6月30日止六個月，銷售及市場推廣成本約為人民幣2.696億元，較2017年輕微減少約1.4%（2017年同期：約人民幣2.735億元）。

截至2018年6月30日止六個月，一般及行政開支約為人民幣2.885億元，較2017年減少約16.3%（2017年同期：約人民幣3.445億元）。

截至2018年6月30日止六個月，融資收入淨額增加44.5%至約人民幣0.538億元（2017年同期：約人民幣0.373億元）。增加主要由於2018年現金結餘較2017年有所增加。

截至2018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6.985億元（2017年同期：約人民幣6.949億元），較2017年同期上升0.5%。

就截至2018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（「**平均售價**」）為人民幣8,550.4元，較2017年同期的每平方米人民幣9,663.6元減少11.5%。2018年平均售價下降主要由於交付位於烏江平均售價較低的物業所致。

於2018年上半年，本集團已實現合約銷售額約人民幣96.050億元（2017年同期：約人民幣61.143億元）。於回顧期間的合約銷售額平均售價上升26.0%至每平方米人民幣9,558.0元（2017年同期：每平方米約人民幣7,585.8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					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
2018年6月30日	87.6	6,191.4	125.4	108.6	5.0	6,518.0
2017年6月30日	382.8	6,230.4	108.6	107.1	0.5	6,829.4

管理層討論及分析

商用及住宅物業的收入下降主要由於向買家交付的總建築面積由截至2017年6月30日止六個月的684,344.3平方米增至截至2018年6月30日止六個月的734,342.4平方米，且被平均售價由2017年每平方米人民幣9,663.6元降至2018年每平方米人民幣8,550.4元所抵銷。

預售物業

於2018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2,520,320平方米（於2017年12月31日為2,400,123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%	85,917
池州	桃源名著	100%	29,710
當塗	桃源熙岸	100%	27,609
廣安	廣安明發財富中心	100%	34,553
廣安	廣安明發商業廣場	100%	99,577
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,729
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	571
淮安	淮安明發商業廣場	100%	9,454
惠州	惠州明發高榜新城	80%	21,942
金寨	金寨明發城市廣場	100%	352,694
來安	明發北站新城	70%	79,685
馬鞍山	明發明博小鎮	100%	95,139
南京	南京夢幻家	51%	314
南京	南京明發珠江國際	100%	1,305
南京	南京明發雲庭	40%	1,865
南京	南京明發珍珠泉度假村	100%	2,608
南京	南京明發新城金融大廈	100%	3,691
南京	南京明發濱江新城	100%	4,436
南京	南京明發城市廣場	100%	6,223
南京	南京明發香山郡	100%	6,559
南京	南京明發悅景園	100%	6,880
南京	南京明發閱山悅府	100%	22,873
南京	南京明弘星悅城	40%	28,498

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)
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
南京	南京榮里	51%	47,456
南京	南京明發財富中心	100%	96,639
平涼	平涼明發歐洲城	60%	23,791
全椒	桃源公館	100%	6,433
全椒	桃源新城	100%	97,198
泉州	泉州明發華昌城	100%	29,316
瀋陽	瀋陽明發商業廣場	100%	10,763
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	88,441
深圳	深圳明發光明軒	100%	3,274
泗洪	泗洪2017-A04	100%	42,920
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	110,558
天津	天津濱海明發商業廣場	100%	54,513
烏江	烏江明發江灣新城	100%	495,157
無錫	無錫明發商業廣場	70%	3,122
無錫	無錫明發國際新城	100%	12,544
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	2,079
廈門	廈門明發海灣度假村	100%	3,454
廈門	廈門明發商業廣場	70%	15,857
廈門	廈門明豐城	100%	21,403
揚州	揚州明發商業廣場	100%	7,163
揚州	揚州明發江灣城	100%	23,518
漳州	漳州明發商業廣場	100%	2,822
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	123,777
鎮江	鎮江明發新錦苑城	100%	1,942
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	27,158
淄博	山東淄博世界貿易中心	100%	196,643
總計			2,520,320

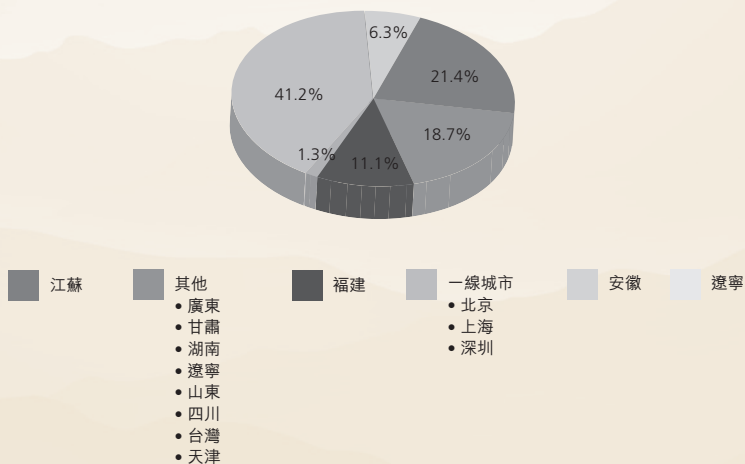
管理層討論及分析

土地儲備概要

於2018年6月30日，本集團應佔土地儲備增長1.9%至約21.8百萬平方米（於2017年12月31日約為21.4百萬平方米），合共包括108個項目（於2017年12月31日為99個項目）。

	項目數目	應佔總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	32	2.7
發展中項目	54	14.4
未來發展項目	22	4.7
總計	108	21.8

按省份劃分的總土地儲備（於2018年6月30日）



下表概述本集團於2018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)
						總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	
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
廈門明發家庭	位於福建省廈門市湖裡區 江頭居住區	2004年12月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	5,529	1,287	100%	1,287
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區 呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅/商用	已完成	18,697	13,809	100%	13,809
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區 前埔建前東路北側	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 前埔建前路南側	2002年2月	住宅/商用/ 寫字樓	已完成	26,016	5,527	100%	5,527
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區 嘉禾路與建前路西北側	2007年10月	商用/寫字樓/ 酒店	已完成	166,775	25,933	70%	18,153
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	9,826	100%	9,826
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	65,500	100%	65,500

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驢山路交匯處東北角	2011年12月	住宅/商用/ 寫字樓/酒店	已完成	176,698	183,106	100%	183,106
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	225,919	100%	225,919
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	70,447	100%	70,447
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	13,416	100%	13,416
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路以南	2013年12月	住宅/商用/ 寫字樓/酒店	已完成	223,589	238,023	100%	238,023

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	138,083	100%	138,083
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	11,091	100%	11,091
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	8,099	100%	8,099
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	172,154	100%	172,154
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	76,768	40%	30,707
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	215,027	100%	215,027
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	70,790	100%	70,790

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)
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區 堰橋鎮南	2017年6月	住宅/商用	已完成	258,297	120,652	100%	120,652
金寨明發城市廣場 (E、F地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮 新城區	2018年6月	住宅/商用	已完成	203,406	303,421	100%	303,421
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2018年12月	住宅/商用	已完成	45,414	111,311	100%	111,311
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花台 經濟開發區	2018年7月	住宅	已完成	58,914	43,116	51%	21,989
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區 嶺兜	2018年7月	商用	已完成	19,190	122,373	100%	122,373
鎮江明發新錦苑城	位於丹陽市丹北鎮新路以 東	2018年1月	住宅/商用	已完成	14,287	14,363	100%	14,363
深圳明發光明軒	位於深圳光明新區田寮玉 律片區	2018年12月	商用	已完成	4,109	12,320	100%	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	已完成	31,455	46,820	100%	46,820
小計					3,662,641	2,897,444		2,691,287

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)
發展中物業 (附註2)								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2019年12月	住宅/商用/酒店	總建築面積246,245平方米 已於2018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	199,712	100%	199,712
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市深圳南 路	2020年12月	商用	約90%的建設工程已完成	133,110	266,335	100%	266,335
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義 開發區	2019年12月	住宅/商用	總建築面積280,040平方米 已於2018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	185,553	100%	185,553
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2018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	34,659	100%	34,659
泰州明發國際商業廣 場(一期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年12月	住宅/商用	總樓面面積417,064平方米 已於2018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	404,067	100%	404,067
泰州明發國際商業廣 場(二期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年10月	住宅/工業	總樓面面積143,995平方米 已於2018年6月獲授竣 工驗收證書，餘下總建 築面積163,859平方米 將於2020年10月完成	237,075	281,834	100%	281,834

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)
漳州龍海明發廣場 (2011G17, 2011G18一期)	位於福建省漳州市龍海 榜山鎮科坑村	2020年12月	住宅/商用	總樓面面積39,734平方米 已於2018年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	239,221	100%	239,221
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界 白銀路南滙宜公路東	2019年12月	商用	總樓面面積39,459平方米 已於2018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	152,555	100%	152,555
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區 臨涇路以北水溝橋 以西	2021年12月	住宅	約75%的建設工程已完成	117,594	122,163	60%	73,298
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣 星城鎮	2021年12月	住宅/商用	總樓面面積74,461平方米 已於2018年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	799,428	100%	799,428
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西 站	2020年12月	住宅	約70%的建設工程已完成	332,335	708,157	80%	566,526
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區 沿山路以南·蔡苜路 東側	2019年12月	住宅	總樓面面積244,877平方米 已於2018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	126,803	100%	126,803

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)
天津濱海明發商業 廣場	位於天津市塘沽海洋高新 技術開發區	2021年12月	商用	總建築面積68,620平方米 已於2018年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積349,476平方 米將於2021年12月 完成	209,048	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40%的建設工程已完成	56,694	283,470	100%	283,470
南京榮里	位於江蘇省南京市浦口區 江浦街道浦珠路北側、 定向河路東側	2019年12月	住宅	總樓面面積200,563平方米 已於2018年6月獲授 竣工驗收證書。餘下總 建築面積642,626平方 米將於2019年12月 完成	132,937	56,062	51%	28,592
烏江明發江灣新城 (一期)	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2019年12月	住宅/商用	總建築面積269,628平方 米已於2018年6月獲 授予竣工驗收證書。餘 下總建築面積440,275 平方米將於2019年12 月完成	298,289	508,950	100%	508,950
烏江明發江灣新城 (二期)	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年12月	住宅/商用	約55%的建築工程已 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	752,127	100%	752,127
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%的建築工程已 完成	76,153	382,692	100%	382,692

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)
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄博市張店區人民路北側、上海路東側	2021年12月	住宅/商用	總建築面積173,743平方米已於2018年6月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積445,215平方米將於2021年12月完成	147,371	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70%的建築工程總已完成	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50%的建築工程總已完成	63,127	189,381	100%	189,381
廈門中澳城置業有限公司	位於福建省廈門翔安區南	2019年12月	商用	建築工程已完成約50%	11,870	98,104	51%	50,033
金寨明發城市廣場 (AC地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新市區	2019年12月	住宅/商用	總建築面積67,864平方米已於2018年6月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積372,411平方米將於2019年12月完成	111,142	162,164	100%	162,164
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2019年12月	住宅/商用	建築工程已完成約50%	101,504	171,950	100%	171,950
南京浦口的新項目 G86	位於江蘇省南京浦口區江浦街道工業大學與花卉大道夾角處	2019年12月	住宅	建築工程已完成約70%	72,280	79,508	100%	79,508
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	建築工程已完成約50%	109,452	240,794	100%	240,794

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)
南京浦口的新項目 G42	位於江蘇省南京沿高科技 產業開發區的街道	2022年11月	商用	建築工程已完成的50%	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50%	18,099	30,768	100%	30,768
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2021年6月	住宅	建築工程已完成的50%	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 蘿葡里路東側泗州 大街以北	2020年3月	住宅/商用	建築工程已完成的40%	84,200	193,660	100%	193,660
金色水岸	位於江蘇省淮安市金湖縣 淮河路以北	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成的40%	289,236	336,769	100%	336,769
桃源熙岸	位於安徽省當塗縣姑孰鎮	2020年12月	住宅/商用	建築工程已完成的45%	24,439	39,103	100%	39,103
桃源觀邸	位於安徽省含山縣陶廠路 南側	2020年12月	住宅	建築工程已完成的45%	43,868	74,576	100%	74,576
烏江明發江灣新城 (三期)	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年12月	住宅/商用	建築工程已完成的30%	613,287	1,665,440	100%	1,665,440
南京浦口的新項目 G20	位於江蘇省南京市高科技 產業開發區軟件 服務中心	2021年12月	商用	建築工程已完成的30%	62,015	446,246	80%	356,997
桃源香頌	位於安徽省池州市東至縣 城北新區	2020年6月	住宅/商用	建築工程已完成的30%	36,590	62,202	100%	62,202

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)
桃源府邸	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	建築工程已完成的約30%	66,262	189,320	70%	132,524
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	建築工程已完成的約30%	55,481	118,889	70%	83,222
明發北站新城	位於來安縣汭河鎮長江路 西側	2020年1月	住宅/商用	建築工程已完成的約30%	65,335	163,337	70%	114,336
廣安明發城市綜合體 項目(岔馬路B1-1 地塊)	位於四川省廣安市廣安區 濱江路	2021年12月	住宅/商用	建築工程已完成的約30%	76,363	305,452	100%	305,452
漳浦的新項目 2017SG15	位於福建省漳州市漳浦縣 前亭鎮後蔡村	2022年5月	住宅/商用	建築工程已完成的約30%	46,885	204,457	100%	204,457
蕪湖的新項目FT1714	位於安徽省蕪湖市繁昌縣 城東城東新區	2022年5月	住宅	建築工程已完成的約30%	64,607	129,214	100%	129,214
南京浦口的新項目 2014GY04、 2016GY020	位於江蘇省南京浦口區海 峽兩岸科技工業園區	2021年2月	工業	建築工程已完成的約30%	119,564	95,652	100%	95,652
明發北站中心	位於安徽省來安縣汭河鎮	2021年6月	住宅/商用	建築工程已完成的約50%	69,757	132,699	100%	132,699
明發北站雅苑	位於安徽省來安縣汭河鎮	2021年6月	住宅	建築工程已完成的約50%	66,350	383,664	100%	383,664
和城首府	位於安徽省馬鞍山市歷陽 鎮	2021年1月	住宅	建築工程已完成的約50%	26,918	53,835	100%	53,835

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	
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	建築工程已完成約30%	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	建築工程已完成約30%	63,674	76,409	100%	76,409
南京六合的新項目 2017G68	位於江蘇省南京市六合區 金牛湖街道	2020年10月	住宅	建築工程已完成約30%	34,330	68,661	51%	35,017
金寨的新項目(40· 41號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣 梅山鎮新城區	2021年6月	住宅/商用	建築工程已完成約30%	133,332	252,883	100%	252,883
南京浦口的新項目 G01	位於江蘇省南京市江北新 區星火路公交站	2022年11月	商用/寫字樓	建築工程已完成約20%	7,025	21,145	40%	8,458
南京浦口的新項目 G22	位於江蘇省南京浦口區江 浦街道浦珠路	2020年12月	商用	空置	26,530	66,325	100%	66,325
南京浦口的新項目 G30	位於浦口區南工大以北· 沿山大道以南	2020年6月	商用	空置	32,843	59,117	100%	59,117
桃花源著(一期)	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	住宅	空置	75,474	135,853	100%	135,853
小計					6,870,735	14,970,593		14,378,142

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)
擁有土地使用權證以供未來發展的物業 (附註3)								
南京明發傢俱城	位於江蘇省南京市浦口區 泰山街道黃姚村	2021年6月	工業	空置	41,434	103,585	100%	103,585
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省西南部的 魏家莊	2021年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空客運 園區	2021年6月	商用	空置	13,710	32,905	100%	32,905
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空客運 園區	2021年6月	商用	空置	16,110	38,663	100%	38,663
瀋陽明發財富中心	位於遼寧省瀋陽市和平區 青年大街	2021年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義 經濟開發區	2021年6月	住宅/商用	空置	119,154	238,308	100%	238,308
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
連雲港的新項目 2017G04	位於江蘇省連雲港青口鎮 銀灘路東側	2021年4月	住宅	空置	50,458	75,687	100%	75,687
馬鞍山明坤的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年4月	住宅	空置	222,285	603,154	100%	603,154
馬鞍山明浦的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年4月	工業	空置	31,258	46,888	100%	46,888

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)
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
四陽明發首府2013E1 地塊	位於江蘇省宿遷市四陽眾興鎮	2021年12月	住宅/商用	空置	64,173	320,865	70%	224,606
四陽明發首府2013E2 地塊	位於江蘇省宿遷市四陽眾興鎮	2021年12月	住宅/商用	空置	39,799	198,995	70%	139,297
句容的新項目 2017-2-1-08	位於江蘇省句容市環湖路	2021年4月	商用	空置	9,265	13,898	49%	6,810
句容的新項目 2017-2-1-15	位於江蘇省句容市寶華鎮	2021年4月	住宅	空置	8,378	20,945	51%	10,682
小計					2,787,234	5,040,945		4,195,462

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)
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業(附註4)								
洪六公路重建項目	位於福建省南安市洪瀨鎮 溪巖村	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 山鎮科技村	2022年12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564
康養小鎮	位於安徽省金寨將軍路	2021年9月	住宅/商用	空置	64,539	103,263	100%	103,263
小計					192,511	511,125		511,125
總計					13,513,121	23,420,107		21,776,016

附註：

1. 已完成物業指已於2018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2018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以及應佔總建築面積已剔除已出售/出租的總建築面積。

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2018年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
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商業	15,969	3至10年	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%
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	152,791	15至20年	100%
金寨明發城市廣場(G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	商業	53,281	2至15年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商業	39,033	3至9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	商業	135,436	10至15年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	4,755	5年	100%

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
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%
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	商業	1,386	3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%
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%
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%
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	商業	46,782	3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%

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
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西北側	商業	112,816	8至20年	70%至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%
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	58,338	15年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路南	商業	112,416	12至19年	100%
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	商業	2,859	15.5年	100%
總計			985,809		

管理層討論及分析

收購框架協議

於2018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10項未完成諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」）。所有諒解備忘錄於2014年或之前簽訂。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	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(附註)
淮安明發國際工業原料城和明發國際城	江蘇省淮安市	2007年 11月28日	666,670	1,180,219	(1)
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	2010年 1月28日	912,005	2,000,000	(2)
瀋陽商住綜合項目	遼寧省瀋陽市	2010年 1月28日	142,800	714,000	(3)
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年 10月20日	427,332	1,281,996	
江蘇泰州明發城市綜合體項目	江蘇省泰州市	2010年 12月22日	1,466,674	3,666,685	(4)
瀋陽明發綜合科技園	遼寧省瀋陽市	2011年 9月23日	1,344,007	1,830,000	(5)
南京軟件園啟動區項目	江蘇省南京市	2012年 1月14日	220,001	800,000	

管理層討論及分析

項目名稱	位置	諒解備忘錄	總建築		(附註)
		日期	地盤面積 (平方米)	面積 (平方米)	
南京紫金(浦口)科技創業特區 2#地塊項目	江蘇省南京市	2012年 10月9日	200,001	800,000	
南京軟件谷科技城項目	江蘇省南京市	2012年 12月6日	106,667	373,335	(6)
安徽和縣明發烏江新城	安徽省馬鞍山市	2013年 4月28日	2,000,010	7,000,035	(7)
總計			7,486,167	19,646,270	

附註：

- 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購3幅土地。該等土地分別位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購1幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購2幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及約306,110平方米。
- 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購5幅土地。該等土地的其中一幅位於泰州馬廠中溝西側及環港大道南側，另一幅位於泰州環港大道南側及刁東中溝東側。總土地面積及總建築面積分別約為529,526平方米及約832,637平方米。
- 根據2011年9月23日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購2幅土地。該土地位於遼寧省於洪區關家村造化街。總土地面積及總建築面積分別約為235,526.47平方米及約423,947.63平方米。

管理層討論及分析

- (6) 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購1幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西側。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。
- (7) 根據2013年4月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購47幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為1,401,143平方米及約3,770,826平方米。

前景及展望

作為江蘇省及安徽省中歷史悠久的企業，本集團預期將受惠於經濟帶策略。截至2018年6月30日，本集團於江蘇省及安徽省的土地儲備分別佔21.4%及41.2%，預期未來該等組合將繼續對本集團營業額及利潤帶來貢獻。

資本結構

於2018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63.451億元（2017年12月31日：約人民幣28.492億元）。本集團的受限制現金為人民幣2.566億元（2017年12月31日：約人民幣3.664億元）。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52.586億元及人民幣73.112億元（2017年12月31日：分別約為人民幣102.541億元及人民幣26.111億元）。於2018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。

總利息開支包括已資本化利息開支合共約人民幣2.257億元（2017年同期：約人民幣2.138億元），截至2018年及2017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2018年 6月30日	於2017年 6月30日
毛利率	24.8%	23.4%
經營利潤率	24.7%	17.1%
淨利率	14.6%	12.5%

	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
流動比率	1.21	1.08
總負債與總資產比率	78.7%	78.5%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	88.7%	95.5%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	10.1%	3.9%
負債比率*	27.9%	40.1%

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

資產抵押

於2018年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣23.236億元(2017年12月31日：約人民幣26.305億元)的投資物業、約人民幣3.053億元(2017年12月31日：約人民幣4.054億元)的樓宇、約人民幣28.697億元(2017年12月31日：約人民幣45.861億元)的土地使用權、約人民幣20.984億元(2017年12月31日：約人民幣21.782億元)的持作出售已完成物業、約人民幣23.008億元(2017年12月31日：約人民幣17.949億元)的發展中物業。於2018年6月30日，約人民幣2.566億元(2017年12月31日：人民幣3.664億元)的存款存放於若干銀行限於項目建設擔保。

管理層討論及分析

資本承擔

於2018年6月30日，本集團已訂約資本承擔約人民幣83.412億元（2017年12月31日：約人民幣73.975億元），主要為物業發展以及收購項目公司的資本承擔。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2018年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣70.031億元（2017年12月31日：約人民幣69.684億元），主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出按揭貸款而作出的擔保。該等擔保將於本集團向買家完成轉移物業所有權後解除。

外匯風險

於2018年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86.7%、0.1%及13.2%（2017年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額93.4%、0.1%及6.5%）。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣、美元及新台幣計值，比例分別為72.1%、27.2%及0.7%（2017年12月31日：人民幣、港元、美元及新台幣分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額73.0%、5.8%、20.4%及0.8%）。

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

利率風險

於2018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於該等貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

融資及庫務政策

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

信貸政策

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

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58萬美元將用於本集團一般企業用途。

管理層討論及分析

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

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

2019年到期債券

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

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

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

一旦發生控制權變動事件，債券持有人將有權按該債券持有人的選擇，要求本公司按債券本金額101%連同直至該提早贖回日期（不包括當日）之應計利息贖回彼等所有（而不僅部分）債券。

2020年到期債券

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

2020年債券的年利率為11.0%，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。

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

管理層討論及分析

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

於2019年1月16日，2020年債券獲發行。

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

2019年債券於2018年1月17日獲發行，並於2019年1月16日贖回。

(b) 收購一家附屬公司

於2018年8月7日，本集團已完成收購中國實體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

於2019年4月4日，本集團與一名獨立第三方買家訂立股權轉讓及合作協議，據此，本集團同意出售且買家同意購買本集團於附屬公司之51%股權(該等公司就總計容建築面積1,888,000平方米位於安徽省馬鞍山市和縣烏江鎮四聯片區的項目地塊已獲土地使用權)，代價為人民幣2,792,000,000元(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。

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2018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2018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該等本公司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2018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2018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2018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	83.47%
陳碧華女士	配偶權益 ^(附註2, 3, 4)	5,100,000,000股(L)	83.70%
海通證券有限公司	受控制公司的權益 ^(附註5)	1,000,000,000股(L)	16.41%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 黃煥明先生持有本公司5,100,000,000股股份的長倉，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。

企業管治及其他資料

- (4) 黃煥明先生及陳碧華女士(均為本公司之控股股東)已將(i)以銀誠有限公司名義登記之合共1,602,948,000股股份(佔本公司已發行股本總數之約26.31%)根據於2014年12月簽立的股份押記質押予票據持有人；及(ii)以銀誠有限公司名義登記之合共1,000,000,000股股份(佔本公司已發行股本總數之約16.4%)根據於2016年12月簽署之融資協議質押予海通國際融資有限公司。
- (5) 海通證券股份有限公司被視為於1,000,000,000股股份擁有權益，而海通國際證券有限公司根據銀誠有限公司以海通國際證券有限公司為受益人簽立的股份押記作為抵押代理為債券持有人持有該等股份，詳情於本公司日期為2016年12月15日的公告披露。海通國際證券有限公司由Haitong International (BVI) Limited全資擁有的公司海通國際財務有限公司全資擁有，而Haitong International (BVI) Limited則由Haitong International Securities Group Limited全資擁有。Haitong International Securities Group Limited則由Haitong International Holdings Limited擁有約61.00%權益，Haitong International Holdings Limited則由Haitong Securities Co., Limited全資擁有。

除上文所披露者外，於2018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，董事會根據本公司全體股東之書面決議案採納購股權計劃(「**購股權計劃**」)，以激勵及長期鼓勵本集團僱員，挽留並吸引人才作持續營運及本集團進一步的業務發展。截至2018年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與其保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻會或將會有利於本集團長期增長。

購股權計劃的參與者

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

根據購股權計劃可發行股份總數及於2018年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）的通函刊發及須獲得本公司股東於股東大會上批准及／或符合上市規則所規定其他要求（該等合資格參與者及其聯繫人放棄投票）後，方可作實。

根據購股權可認購股份的期限

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

於申請或接納購股權時須付的金額

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

企業管治及其他資料

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。

人力資源

於2018年6月30日，本集團僱用3,367名員工（2017年12月31日：3,097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2018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2.347億元（2017年同期：約人民幣1.945億元），升幅為20.7%。員工成本上漲歸因於2018年度薪資調整及員工數目增加所致。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2018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2018年6月30日止六個月，本公司贖回於2013年2月發行本金額10,000,000美元的所有優先票據。

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

截至2018年6月30日止六個月期間，本集團概無附屬公司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2018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。本公司已向董事作出特定查詢，而所有董事已確認，彼等於截至2018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2018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2018年6月30日止六個月

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	6,518,021	6,829,394
銷售成本		(4,899,422)	(5,230,214)
毛利		1,618,599	1,599,180
投資物業的公允值收益		715,610	75,101
其他收入以及其他收益及虧損	13	(98,190)	109,693
金融資產減值虧損淨額		(65,402)	(2)
銷售及市場推廣成本		(269,558)	(273,450)
一般及行政開支		(288,511)	(344,519)
經營利潤		1,612,548	1,166,003
融資收入	15	53,863	37,276
融資成本	15	—	—
融資收入 — 淨額	15	53,863	37,276
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		10,770	1,351
— 合營企業		(25,142)	(2,165)
		(14,372)	(814)
扣除所得稅前利潤	14	1,652,039	1,202,465
所得稅開支	16	(698,006)	(346,477)
期間利潤		954,033	855,988
應佔期間利潤：			
本公司權益持有人		698,481	694,943
非控股權益		255,552	161,045
		954,033	855,988
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利(人民幣分)			
— 基本	18	11.5	11.4
— 攤薄	18	11.5	11.4

簡明綜合其他全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	954,033	855,988
其他全面收益 <i>其後可能會被重新分類至損益的項目</i>		
— 貨幣匯兌差額	452	1,085
期內全面收益總額	954,485	857,073
應佔期內全面收益總額		
本公司權益持有人	698,933	696,028
非控制權益	255,552	161,045
	954,485	857,073

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,574,264	1,638,606
投資物業		9,533,900	8,567,027
土地使用權		167,611	164,699
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,454,328	1,417,372
合營企業投資		1,940,654	1,965,796
遞延所得稅資產		557,483	529,045
其他金融資產	6	30,150	30,150
應收一家合營企業款項		244,759	274,455
其他應收賬款	7	185,086	185,086
土地使用權預付款項或按金	5	1,026,717	2,526,790
		16,722,121	17,306,195
流動資產			
土地使用權		17,063,969	16,592,338
發展中物業		14,807,868	14,285,914
持有作銷售的已完成物業		10,396,753	9,622,216
存貨		35,989	41,578
貿易及其他應收賬款及預付款項	7	4,343,210	4,841,047
合約成本	7	201,228	—
預繳所得稅		416,323	459,744
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		819,686	571,350
應收非控股權益款項		266,768	256,860
受限制現金	8	256,600	366,363
現金及現金等價物		6,345,060	2,849,226
		54,953,454	49,886,636
資產總值		71,675,575	67,192,831

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	14,224,116	12,466,560
來自客戶的預付款項		—	15,720,183
合約負債		18,103,420	—
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		5,371,352	5,327,292
應付非控股權益款項		770,944	697,451
應繳所得稅		1,850,597	1,619,197
借款	10	5,258,558	10,254,139
其他負債及費用撥備		62,551	65,064
		45,641,538	46,149,886
流動資產淨值			
		9,311,916	3,736,750
資產總額減流動負債			
		26,034,037	21,042,945
非流動負債			
遞延政府補助		1,592,899	1,641,326
借款	10	7,311,208	2,611,106
遞延所得稅負債		2,072,501	1,974,243
其他應付賬款	12	92,085	400,000
		11,068,693	6,626,675
負債總額			
		56,710,231	52,776,561
資產淨值			
		14,965,344	14,416,270
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	9	536,281	536,281
儲備		13,265,989	12,932,948
		13,802,270	13,469,229
非控股權益			
		1,163,074	947,041
權益總額			
		14,965,344	14,416,270

簡明綜合權益變動表

截至2018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 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元		
於2017年1月1日的結餘	536,281	11,906,236	820,232	13,262,749
全面收益				
期內利潤	—	694,943	161,045	855,988
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	1,085	—	1,085
於2017年6月30日的結餘	536,281	12,602,264	981,277	14,119,822
於2017年12月31日的結餘原先呈列	536,281	12,932,948	947,041	14,416,270
初步應用香港財務報告準則第9號(附註2A(i))	—	(365,892)	(55,519)	(421,411)
於2018年1月1日的經重列結餘	536,281	12,567,056	891,522	13,994,859
全面收益				
期內利潤	—	698,481	255,552	954,033
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	452	—	452
期內全面收益總額	—	698,933	255,552	954,485
與擁有人之交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	16,000	16,000
於2018年6月30日的結餘	536,281	13,265,989	1,163,074	14,965,344

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生/(所用)的現金淨額	3,352,147	(836,200)
投資活動所用現金淨額	(292,154)	(324,476)
融資活動產生的現金淨額	427,364	2,377,324
匯率變動對現金的影響	8,477	(1,080)
現金及現金等價物的增加淨額	3,495,834	1,215,568
期初現金及現金等價物	2,849,226	2,290,138
期末現金及現金等價物	6,345,060	3,505,706

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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2018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其他金融資產進行修訂。

本簡明綜合中期財務報表應與本公司截至2017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2018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2018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」)。除下文所述採納香港財務報告準則第9及第15號的影響外，採納其他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。

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)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號就2018年1月1日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，並匯集金融工具會計方法之全部三方面：(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計。自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號已引致本集團之會計政策及於簡明綜合中期財務報表確認之金額出現變動。

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

	人民幣千元
儲備	
於2017年12月31日的儲備	12,932,948
貿易應收賬款的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)增加	(118,708)
其他應收賬款的預期信貸虧損增加	(247,184)
於2018年1月1日的經重列儲備	12,567,056
非控股權益	
於2017年12月31日的非控股權益	947,041
其他應收賬款的預期信貸虧損增加	(55,519)
於2018年1月1日的經重列非控股權益	891,522

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號之金融負債確認、分類及計量規定，惟就指定分類為以公允值計入損益(「以公允值計入損益」)之金融負債而言，該負債之信貸風險變動所引致之公允值變動金額會在其他全面收益中確認，除非此舉會導致出現或擴大會計錯配則除外。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。然而，其取消過往香港會計準則第39號有關持有至到期金融資產、貸款及應收賬款以及可供出售金融資產的金融資產分類。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具之會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量之影響載列如下。

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)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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

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

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)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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

以下會計政策將適用於本集團之金融資產：

攤銷成本 按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。

**以公允值計入
其他全面收益
(股本投資)** 以公允值計入其他全面收益的股本投資其後以公允值計量。股息收入於損益確認，除非股息收入明確指投資成本部分收回。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，並不重新分類至損益。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

- (ii) 於2018年1月1日，若干未報價股本投資由以公允值列賬之可供出售金融資產重新分類至以公允值計入其他全面收益。該等未報價股本工具在活躍市場並無報價。本集團擬持有該等未報價股本投資作長期策略目的。此外，本集團於首次應用日期已指定該等未報價股本工具以公允值計入其他全面收益計量。董事認為毋須作出期初調整，因為於2017年12月31日該等投資以公允值列賬。

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

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值

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

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

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃按根據合約的到期合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。然後以與資產原實際利率相若之數貼現差額。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損計量(續)

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

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損計量(續)

本集團假設逾期超過30日之金融資產的信貸風險會顯著增加。

本集團認為金融資產於下列情況為違約：(1)借款人不大可能在本集團無追索權採取行動(例如：變現抵押(如持有))的情況下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過90日。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損模式的影響

(i) 貿易應收賬款減值

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

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

2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第9號後的貿易應收賬款虧損撥備增加人民幣118,708,000元。截至2018年6月30日止六個月貿易應收賬款之虧損撥備並不重大。

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)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損模式的影響(續)

(II) 其他應收賬款、應收關連方、合營企業、聯營公司及非控股權益款項減值

就按攤銷成本列賬之其他金融資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月之預期信貸虧損。其乃於報告日期後12個月內可能出現的金融工具違約事件所導致的全期預期信貸虧損之一部分。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。管理層已密切監督按攤銷成本列賬的其他金融資產之信貸素質及可收回性。對其他應收賬款應用預期信貸虧損模型，導致於2018年1月1日確認預期信貸虧損人民幣302,703,000元，及於截至2018年6月30日止期間進一步確認預期信貸虧損人民幣67,837,000元。2018年1月1日及截至2018年6月30日止期間，應用預期信貸虧損模型的應收關連方、合營企業、聯營公司及非控股權益款項虧損撥備並不重大。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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)

A 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(iii) 對沖會計

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

(iv) 過渡安排

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

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

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

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)

B 香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋。香港財務報告準則第15號已建立一個五步模式，以計算客戶合約收入。根據香港財務報告準則第15號，收入確認的金額乃反映實體預期獲得以換取向顧客轉移商品或服務的代價。

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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)

B 香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

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

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

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)

B 香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

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

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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)

B 香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

下表概述於採納香港財務報告準則第15號時本集團於2018年6月30日之簡明綜合財務狀況表內受影響各項目所受到的影響。不受此變動影響之項目並未包括在內。

	附註	按香港財務 報告準則 第15號申報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未採納 香港財務 報告準則 第15號之金額 人民幣千元
流動資產				
貿易及其他應收賬款及預付款項	(a)	—	(201,228)	201,228
合約成本	(a)	201,228	201,228	—
		201,228	—	201,228
流動負債				
來自客戶的預付款項	(b)	—	(18,103,420)	18,103,420
合約負債	(b)	18,103,420	18,103,420	—
		18,103,420	—	18,103,420

附註：

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

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

B 香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

採納香港財務報告準則第15號對截至2018年6月30日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表及簡明綜合現金流量表並無重大影響。

過往會計政策變動的性質及影響詳情載列如下：

(i) 收益確認時間

本集團已釐定根據與客戶訂立的物業買賣協議項下只有一項履約責任。

過往報告期間，本集團在各物業已竣工及交付予買家時確認物業銷售。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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)

B 香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

(i) 收益確認時間(續)

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

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

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

截至2018年6月30日止六個月，本集團已經評估，並無就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。因此，本集團的結論為，採納香港財務報告準則第15號對確認收益的時間並無產生影響。

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

B 香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

(ii) 取得合約產生的成本

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

(iii) 重大融資部分

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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)

C 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)

C 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2018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集團就截至2017年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

4 收益及分部資料

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2018年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料

截至2018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	87,602	6,191,412	110,420	125,403	4,995	—	6,519,832
分部間收入	—	—	(1,811)	—	—	—	(1,811)
收入	87,602	6,191,412	108,609	125,403	4,995	—	6,518,021
經營利潤/(虧損)	77,783	1,173,310	(17,107)	609,351	(230,789)	—	1,612,548
融資收入 — 淨額							53,863
應佔聯營公司業績	(176)	(8,106)	—	34,370	(15,318)	—	10,770
應佔合營企業業績	—	(9,714)	—	(15,428)	—	—	(25,142)
扣除所得稅前利潤							1,652,039
所得稅開支							(698,006)
期內利潤							954,033
其他分部資料							
資本及物業發展開支	110,922	3,780,290	10,250	994,574	116	—	4,896,152
折舊	8,540	21,628	25,168	872	53	—	56,261
土地使用權攤銷計入開支	—	31,428	—	—	—	—	31,428
投資物業的公允值收益	—	—	—	415,610	—	—	715,610

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2018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	2,191,583	86,800,095	2,187,422	13,011,280	14,267,043	(50,759,375)	67,698,048
聯營公司	196,752	73,121	—	1,078,069	106,386	—	1,454,328
合營企業	1,913,232	27,422	—	—	—	—	1,940,654
	4,301,567	86,900,638	2,187,422	14,089,349	14,373,429	(50,759,375)	71,093,030
未分配：							
遞延所得稅資產							557,483
預繳所得稅							416,323
其他金融資產							30,150
資產總值							72,096,986
分部負債	2,978,429	66,384,430	401,519	7,379,525	13,832,839	(50,759,375)	40,217,367
未分配：							
遞延所得稅負債							2,072,501
借款							12,569,766
應繳所得稅							1,850,597
負債總額							56,710,231

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

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
其他分部資料							
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
投資物業的公允價值收益	—	—	—	75,101	—	—	75,101

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2017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	11,088,372	56,297,486	2,396,113	12,545,576	11,329,954	(30,866,777)	62,790,724
聯營公司	196,752	73,121	—	1,041,113	106,386	—	1,417,372
合營企業	1,938,374	27,422	—	—	—	—	1,965,796
	13,223,498	56,398,029	2,396,113	13,586,689	11,436,340	(30,866,777)	66,173,892
未分配：							
遞延所得稅資產							529,045
預繳所得稅							459,744
可供出售金融資產							30,150
資產總值							67,192,831
分部負債	9,035,960	34,109,112	206,896	7,807,315	16,025,370	(30,866,777)	36,317,876
未分配：							
遞延所得稅負債							1,974,243
借款							12,865,245
應繳所得稅							1,619,197
負債總額							52,776,561

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(b) 收入

本集團的營業額包括以下於期內確認的收入：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
— 商用	87,602	382,804
— 住宅	6,191,412	6,230,407
	6,279,014	6,613,211
酒店經營收入	108,609	107,115
租金收入		
— 來自投資物業	70,675	72,124
— 其他	18,952	12,635
物業管理費收入	35,776	23,850
雜項收入	4,995	459
	6,518,021	6,829,394

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018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 其他金融資產

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期初及期末結餘	30,150	26,150
減：非即期部分	(30,150)	(26,150)
即期部分	—	—

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
可供出售金融資產 — 非即期 非上市權益股份(附註)	—	30,150
以公允值計入其他全面收益的權益投資 — 非即期 非上市權益股份(附註)	30,150	—
	30,150	30,150

附註：其他金融資產指於一間中國新成立股份有限公司的10%非上市權益投資，該公司從事小額貸款業務。該權益投資按公允值列賬。截至2018年6月30日止六個月及截至2017年12月31日止年度，金融資產的公允值與投資成本並無重大變動。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

7 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	656,999	447,377
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(a))	(169,394)	(50,686)
貿易應收賬款 — 淨額(附註(b))	487,605	396,691
其他應收款項及預付款項	4,040,691	4,629,442
	4,528,296	5,026,133
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(c))	(185,086)	(185,086)
即期部分	4,343,210	4,841,047
合約成本	201,228	—

於2018年6月30日及2017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。

附註：

(a) 貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期初結餘	50,686	50,684
採納香港財務報告準則第9號的影響	118,708	—
期內確認減值虧損淨額	—	2
	169,394	50,686

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

7 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本(續)

附註：(續)

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

本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	107,274	86,386
90日以上及1年內	126,777	105,087
1年以上及2年內	136,529	111,892
2年以上	117,025	93,326
	487,605	396,691

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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
未逾期亦未減值	—	—
90日內	107,274	86,386
90日以上及1年內	126,777	105,087
1年以上及2年內	136,529	111,892
2年以上	117,025	93,326
	487,605	396,691

於2018年6月30日，貿易應收賬款人民幣169,394,000元(2017年：人民幣50,686,000元)被認為減值。該等應收賬款的賬齡超越三年。

7 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

附註：(續)

(c) 其他應收款項非即期部份包括下列各項：

- (i) 根據本集團於2015年10月與其他方訂立的協議，本集團同意收購一家保險公司的9%股權，現金代價為人民幣90,000,000元，金額已於2017年2月清付。截至本中報日期，該交易尚未完成，尚待中國監管部門批准。
- (ii) 根據日期為2017年10月的合作協議，本集團同意購買一間附屬公司的50%股權，現金代價人民幣210,000,000元，本集團已支付人民幣80,000,000元。該交易已於2018年8月完成。
- (iii) 結餘指銷售納入物業、廠房及設備的建築物的未結付所得款項，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2018年6月30日，本集團約人民幣256,600,000元(2017年12月31日：人民幣366,363,000元)的現金受限制，存於若干銀行以為若干借款提供擔保抵押。

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2017年1月1日、 2017年12月31日及 2018年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2017年1月1日、 2017年12月31日及 2018年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2018年6月30日止六個月

10 借款

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	8,669,964	7,054,638
其他借款 — 有抵押 債券	2,103,320	746,000
	1,786,482	1,753,969
	12,559,766	9,554,607
減：須於一年內償還的款項	(5,248,558)	(6,943,501)
	7,311,208	2,611,106
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	10,000	1,746,012
其他借款 — 有擔保及有抵押	—	886,026
長期借款的即期部分	3,925,238	6,943,501
優先票據及債券	1,323,320	678,600
	5,258,558	10,254,139

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

11 已抵押資產

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作銷售的已完成物業	2,098,423	2,178,175
物業、廠房及設備	305,298	405,405
發展中物業	2,300,817	1,794,915
土地使用權	2,869,681	4,586,121
投資物業	2,323,600	2,630,500
受限制現金	256,600	366,363
	10,154,419	11,961,479

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

12 貿易及其他應付賬款

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款(附註)	9,337,658	7,814,630
其他應付賬款	4,782,948	4,894,032
其他應繳稅項	195,595	157,898
	14,316,201	12,866,560
減：其他應付賬款的非即期部份	(92,085)	(400,000)
	14,224,116	12,466,560

附註：

貿易應付賬款於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	5,146,371	4,552,683
90日以上及一年內	1,237,563	1,041,891
一年以上	2,953,724	2,220,056
	9,337,658	7,814,630

13 其他收入以及其他收益及虧損

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	35	587
匯兌(虧損)/收益淨額	(98,576)	106,214
雜項	351	2,892
	(98,190)	109,693

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

14 所得稅前溢利

扣除下列各項所得的除所得稅前溢利：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬	234,675	194,523
核數師酬金	2,400	2,400
慈善捐款	345	400
折舊	56,261	40,859
土地使用權攤銷	31,428	5,453
已售物業成本	4,663,245	4,908,420
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	121,667	203,250
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	70,093	60,430
土地及建築物的經營租賃開支	17,579	22,838
酒店經營成本	56,410	60,442
延誤交付物業撥備	6,248	1,630

15 融資收入及成本

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	53,863	37,276
借款利息開支	389,590	527,767
減：資本化利息	(389,590)	(527,767)
融資成本	—	—
融資收入淨額	53,863	37,276

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

16 所得稅開支

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	280,636	121,563
— 中國土地增值稅	172,002	27,360
	452,638	148,923
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	196,294	166,939
— 中國預扣所得稅	49,074	30,615
	245,368	197,554
	698,006	346,477

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2018年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2017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%(2017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。

16 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。

17 股息

董事會不建議派付截至2018年6月30日止六個月的中期股息(2017年：無)。

18 每股盈利

基本及攤薄

截至2018年及2017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2018年及2017年6月30日六個月並無已發行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。

	2018年 6月30日 (未經審核)	2017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)	698,481	694,943
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)	11.5	11.4

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

19 或然負債

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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))	5,559,301	5,530,125
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
就授予合營企業銀行融資額提供擔保(附註(c))	243,821	238,277
	7,003,122	6,968,402

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。
- (b) 於2018年6月30日及2017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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
南京軟件谷奇創通訊科技有限公司	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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

19 或然負債(續)

附註：(續)

- (c) 於2018年6月30日及2017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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
Superb Land Limited (「Superb Land」)	243,821	238,277

20 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	5,664,078	4,529,715
— 土地使用權	2,677,158	2,867,763
	8,341,236	7,397,478

(b) 股本投資承擔

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 收購一家附屬公司	130,000	130,000

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

20 承擔(續)

(c) 經營租賃承擔

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付租賃款項總額列示如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	24,637	21,311
二至五年(首尾兩年包括在內)	86,812	90,147
五年後以上	179,441	186,037
	290,890	297,495

(d) 應收經營租賃租金

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收租賃租金總額列示如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	142,545	123,504
二至五年(首尾兩年包括在內)	693,348	653,775
五年後以上	921,817	998,326
	1,757,710	1,775,605

簡明綜合中期財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

21 關連方交易

(a) 與關連方的交易

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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	3,128	3,322
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 (列賬為持作銷售的已完成物業)	—	633

(b) 主要管理人員酬金

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017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	3,518	3,729
退休計劃供款	39	74
	3,557	3,803

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2018年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。