

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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：00846)

截至2019年12月31日止年度 未經審核之年度業績公告

表現摘要

本集團的2019年綜合收入約為人民幣12,660.9百萬元，較2018年增加8.8%。

本公司權益持有人應佔綜合利潤約為人民幣952.1百萬元，較2018年增加11.3%。

2019年每股基本及攤薄盈利為人民幣15.6分，較2018年增加11.4%。

董事會不建議派付截至2019年12月31日止年度末期股息。

未經審核綜合業績

由於下文「審閱未經審核年度業績」項下說明之原因，明發集團(國際)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)年度業績之審核程序尚未完成。為確保股東及潛在投資者知悉本集團之業務營運及財務狀況，本公司董事會(「董事會」)決定刊發本集團截至

2019年12月31日止年度之未經審核綜合業績，連同對應年份2018年的比較數字，並載列如下：

未經審核綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	12,660,897	11,641,880
銷售成本		<u>(8,662,921)</u>	<u>(8,319,853)</u>
毛利		3,997,976	3,322,027
投資物業的公允值收益		258,460	749,298
其他收入及其他收益及虧損	8	(115,519)	(168,202)
金融資產減值虧損淨額		(21,966)	(154,707)
銷售及市場推廣成本		(647,130)	(560,158)
一般及行政開支		<u>(802,246)</u>	<u>(701,844)</u>
經營利潤		<u>2,669,575</u>	<u>2,486,414</u>
融資收入	10	94,582	72,788
融資成本	10	<u>(7,752)</u>	<u>—</u>
融資收入 — 淨額	10	<u>86,830</u>	<u>72,788</u>
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(60,878)	16,701
— 合營企業		<u>6,163</u>	<u>(509)</u>
		<u>(54,715)</u>	<u>16,192</u>
扣除所得稅前利潤	9	2,701,690	2,575,394
所得稅開支	11	<u>(1,565,765)</u>	<u>(1,286,263)</u>
年度利潤		<u>1,135,925</u>	<u>1,289,131</u>
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		952,112	855,076
非控股權益		<u>183,813</u>	<u>434,055</u>
		<u>1,135,925</u>	<u>1,289,131</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)	13		
— 基本		15.6	14.0
— 攤薄		<u>15.6</u>	<u>14.0</u>

未經審核綜合其他全面收益表
截至2019年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
年度利潤	<u>1,135,925</u>	<u>1,289,131</u>
其他全面收益：		
其後可能會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	13,465	1,339
其後不會被重新分類至損益的項目		
— 業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估虧絀	—	(589)
年度其他全面收益(扣除稅項)	<u>13,465</u>	<u>750</u>
年度全面收益總額	<u>1,149,390</u>	<u>1,289,881</u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	965,577	855,826
非控股權益	<u>183,813</u>	<u>434,055</u>
	<u>1,149,390</u>	<u>1,289,881</u>

未經審核綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,077,767	1,606,743
投資物業		11,334,622	10,693,027
土地使用權		1,018,789	461,258
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,924,870	1,509,279
合營企業投資		1,995,572	1,987,909
遞延所得稅資產		578,935	606,273
其他金融資產		40,550	40,550
其他應收賬款	4	14,527	106,327
土地使用權預付款項或按金		989,412	1,046,340
使用權資產		109,043	—
		<u>20,091,256</u>	<u>18,064,875</u>
流動資產			
土地使用權		—	17,357,451
發展中物業		29,692,629	16,883,863
持有作銷售的已完成物業		15,844,139	10,314,214
存貨		43,992	38,606
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	4,356,715	4,919,969
合約成本	4	312,788	228,475
預繳所得稅		296,958	394,407
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		1,139,208	1,099,647
應收非控股權益款項		547,168	378,777
受限制現金		103,254	429,621
現金及現金等價物		3,488,059	5,263,380
		<u>55,824,910</u>	<u>57,308,410</u>
資產總值		<u><u>75,916,166</u></u>	<u><u>75,373,285</u></u>

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
負債			
流動負債			
貿易及其他應付賬款	7	15,941,082	13,449,206
合約負債		22,293,816	22,428,369
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		6,320,389	6,932,656
應付非控股權益款項		1,168,589	836,285
應繳所得稅		2,402,962	1,895,249
借款	6	6,491,985	8,729,820
其他負債及費用撥備		70,318	64,827
租賃負債		56,789	—
		<u>54,745,930</u>	<u>54,336,412</u>
流動資產淨值		<u>1,078,980</u>	<u>2,971,998</u>
資產總額減流動負債		<u>21,170,236</u>	<u>21,036,873</u>
非流動負債			
遞延政府補助		1,458,041	1,429,486
借款	6	560,406	2,109,678
遞延所得稅負債		2,405,032	2,209,896
租賃負債		62,291	—
		<u>4,485,770</u>	<u>5,749,060</u>
負債總額		<u>59,231,700</u>	<u>60,085,472</u>
資產淨值		<u>16,684,466</u>	<u>15,287,813</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	5	536,281	536,281
儲備		14,388,121	13,422,882
		<u>14,924,402</u>	<u>13,959,163</u>
非控股權益		<u>1,760,064</u>	<u>1,328,650</u>
權益總額		<u>16,684,466</u>	<u>15,287,813</u>

未經審核綜合財務報表附註

1 一般資料

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)於2007年11月27日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例,經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, 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。其直系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,未經審核綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

2. 主要會計政策概要

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

(a) 編製基準

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

編製符合香港財務報告準則之財務報表時需使用若干關鍵會計估算,亦要求管理層於應用本集團之會計政策時行使其判斷。

(i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—2019年1月1日生效

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則均於本集團的當前會計期間首次生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	有關所得稅待遇的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或償付
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號(修訂本)業務合併
香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	香港財務報告準則第11號(修訂本)合營安排
香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	香港會計準則第12號(修訂本)所得稅
香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	香港會計準則第23號(修訂本)借貸成本

(ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ²

¹ 於2020年1月1日或其後開始之年度期間生效

² 該等修訂本原定於2018年1月1日或之後開始期間生效。生效日期現已被遞延／移除。提早應用該等修訂仍獲准許。

3 收入及分部資料

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

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

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

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

分部間收入於綜合時對銷。

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

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

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債及應繳所得稅。

(a) 分部資料

截至2019年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 — 住宅 人民幣千元 (未經審核)	酒店 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 及管理 人民幣千元 (未經審核)	所有 其他分部 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入總額	565,608	11,525,158	402,283	318,567	13,063	—	12,824,679
分部間收入	—	—	(163,782)	—	—	—	(163,782)
收入	<u>565,608</u>	<u>11,525,158</u>	<u>238,501</u>	<u>318,567</u>	<u>13,063</u>	<u>—</u>	<u>12,660,897</u>
經營利潤/(虧損)	<u>256,788</u>	<u>2,068,418</u>	<u>(29,559)</u>	<u>479,887</u>	<u>(105,959)</u>	<u>—</u>	<u>2,669,575</u>
融資收入 — 淨額							86,830
應佔聯營公司業績	(212)	(1,990)	—	(2,152)	(56,524)	—	(60,878)
應佔合營企業業績	—	7,269	—	(1,106)	—	—	6,163
扣除所得稅前利潤							2,701,690
所得稅開支							<u>(1,565,765)</u>
年度利潤							<u>1,135,925</u>
其他分部資料							
資本及物業發展開支	5,157,610	2,286,583	25,067	528	167,086	—	7,636,874
物業、廠房及設備折舊	14,276	66,771	3,982	250	715	—	85,944
使用權資產折舊	—	8,714	—	—	—	—	8,714
投資物業的公允值收益	—	—	—	258,460	—	—	258,460

於2019年12月31日的分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 — 住宅 人民幣千元 (未經審核)	酒店 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 及管理 人民幣千元 (未經審核)	所有 其他分部 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	4,320,143	89,755,745	1,922,149	12,988,762	16,876,944	(54,784,462)	71,079,281
聯營公司	64	870,684	—	1,161,220	(107,098)	—	1,924,870
合營企業	163	48,535	—	1,946,874	—	—	1,995,572
	<u>4,320,370</u>	<u>90,674,964</u>	<u>1,922,149</u>	<u>16,096,856</u>	<u>16,769,846</u>	<u>(54,784,462)</u>	<u>74,999,723</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							578,935
預繳所得稅							296,958
其他金融資產							<u>40,550</u>
資產總值							<u>75,916,166</u>
分部負債	<u>3,439,021</u>	<u>92,568,912</u>	<u>95,609</u>	<u>2,007,397</u>	<u>4,044,838</u>	<u>(54,784,462)</u>	<u>47,371,315</u>
未分配：							
遞延所得稅負債							2,405,032
借款							7,052,391
應繳所得稅							<u>2,402,962</u>
負債總額							<u>59,231,700</u>

截至2018年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

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

於2018年12月31日的分部資產及負債列示如下：

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

(b) 收入

下表概述本集團各可呈報分部的營運資料：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收益：		
• 物業發展 — 商用	565,608	886,739
• 物業發展 — 住宅	11,525,158	10,236,879
• 酒店	238,501	224,659
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	74,910	61,804
• 所有其他分部	13,063	8,287
	<u>12,417,240</u>	<u>11,418,368</u>
其他收入來源		
• 物業投資及管理 — 租金收入	243,657	223,512
	<u>12,660,897</u>	<u>11,641,880</u>

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

	物業發展 — 商用		物業發展 — 住宅		酒店		物業投資及管理		所有其他分部		總計	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
主要地域市場												
中國	565,608	886,739	11,525,158	10,236,879	238,501	224,659	318,567	285,316	13,063	8,287	12,660,897	11,641,880
主要產品/服務												
銷售物業	565,608	886,739	11,525,158	10,236,879	—	—	—	—	—	—	12,090,766	11,123,618
酒店經營收入	—	—	—	—	238,501	224,659	—	—	—	—	238,501	224,659
租金收入												
— 來自投資物業	—	—	—	—	—	—	203,914	183,177	—	—	203,914	183,177
— 其他	—	—	—	—	—	—	39,743	40,335	—	—	39,743	40,335
物業管理費收入	—	—	—	—	—	—	74,910	61,804	—	—	74,910	61,804
雜項收入	—	—	—	—	—	—	—	—	13,063	8,287	13,063	8,287
	565,608	886,739	11,525,158	10,236,879	238,501	224,659	318,567	285,316	13,063	8,287	12,660,897	11,641,880
確認收入的時間												
於某一時間	565,608	886,739	11,525,158	10,236,879	—	—	—	—	13,063	8,287	12,103,829	11,131,905
隨時間轉移	—	—	—	—	238,501	224,659	318,567	285,316	—	—	557,068	509,975
	565,608	886,739	11,525,158	10,236,879	238,501	224,659	318,567	285,316	13,063	8,287	12,660,897	11,641,880

4 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	445,546	417,552
減：貿易應收賬款減值撥備 (附註(a))	<u>(186,594)</u>	<u>(164,628)</u>
貿易應收賬款 — 淨額 (附註(b))	<u>258,952</u>	<u>252,924</u>
應收政府補助	60,220	60,220
其他應收賬款 (附註(c))	645,344	739,314
預付非控股權益集團公司的墊款 (附註(d))	919,221	1,756,222
動遷成本的按金	2,687	2,687
收購土地之按金	265,472	194,827
減：其他應收賬款、按金及預付非控股權益集團公司的墊款減值撥備	<u>(462,117)</u>	<u>(462,176)</u>
其他應收賬款及按金 — 淨額	<u>1,430,827</u>	<u>2,291,094</u>
建築成本的預付款項	1,508,550	1,595,254
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	1,163,327	885,697
雜項	<u>9,586</u>	<u>1,327</u>
	4,371,242	5,026,296
減：其他應收賬款的非即期部分 (附註(e))	<u>(14,527)</u>	<u>(106,327)</u>
即期部分	<u>4,356,715</u>	<u>4,919,969</u>
合約成本 (附註(f))	<u>312,788</u>	<u>228,475</u>

於2019年及2018年12月31日，貿易應收賬款、動遷成本及收購土地的按金、預付非控股權益集團公司及其他人士的墊款、其他應收賬款及合約成本的公允值與其賬面值相若。

附註：

(a) 貿易應收賬款減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
年初結餘	164,628	50,686
採納香港財務報告準則第9號的影響	—	118,708
於2019年1月1日(經重述)	164,628	169,394
年內確認的減值虧損淨額	21,966	(4,766)
於2019年12月31日	<u>186,594</u>	<u>164,628</u>

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

於年末，本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
90日內	53,542	65,185
90日以上及1年內	103,978	81,343
1年以上及2年內	51,462	54,889
超過2年	49,970	51,507
	<u>258,952</u>	<u>252,924</u>

(c) 該金額主要包括為本集團租戶及客戶支付的一般及行政開支，以及物業發展行業相關政府機關要求的可退還工人薪酬保障金。

(d) 該金額指預付非控股權益集團公司的墊款，該公司從事物業發展業務，並已與本集團建立長期業務關係。該結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。

(e) 其他應收賬款的非即期部分包括：

(i) 2018年結餘包括就收購一家保險公司9%股權支付的現金代價人民幣90,000,000元。代價已於2019年12月退回。

(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。

(f) 該款項指於訂立預售協議及向客戶收取按金後向中國物業代理預付佣金。該等款項預期將於物業完成且控制權轉移至客戶的報告期末起計12個月內於損益確認。

5 股本

	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：			
於2018年1月1日、2018年12月31日(經審核) 及2019年12月31日(未經審核)	<u>12,000,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	
已發行及繳足：			
於2018年1月1日、2018年12月31日(經審核) 及2019年12月31日(未經審核)	<u>6,093,451,026</u>	<u>609,345,103</u>	<u>536,280,877</u>

6 借款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 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	2,965,625	3,137,813
銀行借款 — 無抵押	—	184,880
其他借款 — 有抵押	—	278,636
債券	—	1,501,268
	<u>2,965,625</u>	<u>5,102,597</u>
減：須於一年內償還的款項	<u>(2,405,219)</u>	<u>(2,992,919)</u>
	<u>560,406</u>	<u>2,109,678</u>
計入流動負債的借款		
長期借款的即期部分	2,405,219	2,992,919
銀行借款 — 有抵押	772,100	3,388,002
其他借款 — 有擔保及抵押	—	976,259
債券	3,314,666	1,372,640
	<u>6,491,985</u>	<u>8,729,820</u>

7 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款 (附註(a))	11,642,929	9,946,853
其他應付賬款 (附註(b))	4,045,283	3,250,058
其他應繳稅項	252,870	252,295
	<u>15,941,082</u>	<u>13,449,206</u>

附註：

(a) 年末按發票日期呈列的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
90日內	8,636,311	5,318,440
90日以上及一年內	1,439,178	1,540,523
超過一年	1,567,440	3,087,890
	<u>11,642,929</u>	<u>9,946,853</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
承包商的按金及墊款	729,135	518,118
收取投資物業租戶的按金	57,977	72,114
應付合營夥伴的款項	31,720	31,720
來自聯營公司及合營企業股東的墊款(附註(i))	1,005,410	1,011,178
來自其他人士的墊款(附註(ii))	147,935	313,164
收購附屬公司應付代價	313,121	320,976
出售一家附屬公司已收代價	89,578	87,620
代表一家聯營公司自聯營公司母公司收取的代價	754,050	—
應付佣金	40,796	35,908
應計款項及其他應付賬款(附註(iii))	515,891	680,543
財務擔保協議虧損撥備(附註(iv))	139,944	89,136
雜項	219,726	89,581
	<u>4,045,283</u>	<u>3,250,058</u>

(i) 於2019年12月31日，除來自聯營公司及合營企業股東的墊款人民幣564,024,000元(2018年：人民幣850,411,000元)為無抵押、按年利率7%至8.5%計息(2018年：介乎5.2%至13.5%)及於催繳時償還(2018年：提取日期後6個月至2年)外，其餘結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。

- (ii) 於2019年12月31日，除來自其他人士的墊款人民幣122,793,000元(2018年：人民幣116,553,000元)為有抵押、按年利率12%(2018年：12%)計息外，其餘結餘為無抵押、按年利率介乎4.35%至13.5%計息(2018年：4.35%至13.5%)及於催繳時償還。
- (iii) 該金額主要包括應計一般及行政開支、薪金及經營開支。
- (iv) 於2016年，來自本集團一家附屬公司就擔保協議訂立的三份財務擔保合約的虧損撥備分別為人民幣34,990,000元、人民幣26,546,000元及人民幣27,600,000元。

8 其他收入及其他收益及虧損

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
政府補助(附註(a))	1,087	2,534
擔保協議的財務擔保合約虧損撥備撥回	—	674
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(1,477)	(185)
匯兌虧損淨額(附註(b))	(63,703)	(207,365)
出售投資物業虧損淨額	(3,844)	(1,541)
出售附屬公司收益	5,163	—
銷售及售後租回交易轉撥權利的收益	10,795	—
雜項	(63,540)	37,681
	<u>(115,519)</u>	<u>(168,202)</u>

附註：

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

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

- (b) 匯兌差額主要來自附註6所述以美元計值的債券。

9 所得稅前溢利

所得稅前溢利經扣除下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	410,744	435,825
核數師酬金	3,700	4,800
慈善捐款	4,110	1,134
物業、廠房及設備折舊	85,994	115,421
使用權資產折舊	8,714	—
土地使用權攤銷	—	56,200
已售物業成本	8,212,205	7,815,744
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	151,665	234,549
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	142,140	143,343
短期租賃開支	11,381	—
先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃之最低租賃 款項總額	—	32,093
酒店經營成本	145,927	115,108

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
工資及薪金	353,310	372,863
退休金成本 — 界定供款計劃	38,668	41,054
其他津貼及福利	18,766	21,908
	410,744	435,825

(b) 銷售及建設物業的營業稅及其他徵費

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

10 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (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	<u>94,582</u>	<u>72,788</u>
銀行借款的利息開支	(373,761)	(638,454)
其他借款及其他人士墊款的利息開支	(32,779)	(31,865)
優先票據及債券的利息開支	(354,909)	(340,853)
租賃負債的利息開支	(7,752)	—
減：資本化利息	<u>761,449</u>	<u>1,011,172</u>
融資成本	<u>(7,752)</u>	<u>—</u>
融資收入淨額	<u><u>86,830</u></u>	<u><u>72,788</u></u>

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	622,574	645,650
— 中國土地增值稅	<u>720,157</u>	<u>389,949</u>
	<u>1,342,731</u>	<u>1,035,599</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	129,506	165,394
— 中國預扣所得稅	<u>93,528</u>	<u>85,270</u>
	<u>223,034</u>	<u>250,664</u>
	<u><u>1,565,765</u></u>	<u><u>1,286,263</u></u>

香港利得稅

根據兩級利得稅制，合資格企業的首2百萬港元利潤按8.25%之稅率徵稅，2百萬港元以上之利潤按16.5%之稅率徵稅。截至2019年及2018年12月31日止年度，香港利得稅按兩級利得稅制計算。

由於本集團於截至2019年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤（2018年：無），故並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%（2018年：25%）作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

中國土地增值稅

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

中國預扣所得稅

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

12 股息

並無宣派中期股息及董事會不建議派付截至2019年12月31日止年度之任何末期股息（2018年：無）。

13 每股盈利

基本及攤薄

截至2019年及2018年12月31日止年度每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

由於2019年及2018年並無已發行具攤薄作用的期權及其他具潛在攤薄作用的股份，且本公司的股份暫停於聯交所買賣，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至12月31日止年度	
	2019年 (未經審核)	2018年 (經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>952,112</u>	<u>855,076</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,093,451</u>	<u>6,093,451</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	<u>15.6</u>	<u>14.0</u>

14 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

業績

於2019年，本集團的綜合收入約為人民幣126.609億元(2018年：約人民幣116.419億元)，較2018年增加8.8%。於2019年，綜合年度利潤及本公司權益持有人應佔利潤分別約為人民幣11.359億元及人民幣9.521億元(2018年：分別約人民幣12.891億元及人民幣8.551億元)，分別較2018年減少11.9%及增加11.3%。2019年的每股基本及攤薄盈利為人民幣15.6分(2018年：每股人民幣14.0分)，較2018年增加11.4%。

董事會不建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息。

行業回顧

中國政府重申住宅物業應用作居所而非炒賣投資，並對房地產市場繼續實施嚴格的監管，以遏止投機活動。2019年，在中國出售的社會房屋總建築面積在交易量及售價方面均保持平穩。

前景

展望2020年，冠狀病毒爆發及傳播對經濟造成重大不利影響。房地產行業預期於第一及第二季度表現疲弱。然而，對房地產市場的不利影響可能只屬短期及暫時性，長遠而言對經濟的影響有限。

考慮到2020年經濟的不確定性，本集團將先發展現有土地儲備，並在補充地塊上更為審慎。土地儲備於2019年減少4.9%至21.3百萬平方米，預期此數量足以應付未來七至八年之增長。

本集團於安徽省及江蘇省持有其土地儲備分別36.8%及24.6%。展望未來，本集團繼續專注抓緊市場與政府政策所帶動的良機，順勢而行，優化物業項目的地區佈局。

業務回顧

銷售及收入

於2019年，本集團收入約為人民幣126.609億元(2018年：約人民幣116.419億元)，較2018年增加8.8%。2019年收入增加主要由於已交付總建築面積由2018年的1,248,065平方米增加至2019年的1,484,164平方米。

於2019年，本集團的毛利約為人民幣39.980億元，較2018年增加20.3%(2018年：約人民幣33.220億元)。2019年毛利增加主要由於收入增加。

本集團年度利潤由2018年約人民幣12.891億元減少11.9%至2019年約人民幣11.359億元。減少主要由於所得稅撥備增加所致。

於2019年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣9.521億元，較2018年(2018年：約人民幣8.551億元)增加約人民幣0.970億元或約11.3%。增加主要由於較少利潤分配至南京榮里的非控股權益所致。

於2019年，本集團銷售成本約為人民幣86.629億元，較2018年增加4.1%(2018年：約人民幣83.199億元)。銷售成本隨收入增加而增加。

於2019年，本集團計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣5,585.7元(2018年：計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣6,319.9元)，較2018年減少11.6%。減少乃由於2019年交付成本較高的商用物業減少所致。

於2019年，本集團銷售及交付合計總建築面積約1,484,164平方米，較2018年增加18.9%(2018年：約1,248,065平方米)。該增加乃由於在2019年交付新近落成的江蘇及安徽項目物業所致。

於回顧年度內，本集團交付物業的平均銷售價格(「平均售價」)為每平方米人民幣8,146.5元，較2018年減少8.4%(2018年：每平方米人民幣8,912.7元)。該減少乃主要由於2019年向買家交付平均售價較高的商用物業減少所致。

本集團於2019年交付之物業總建築面積及每平方米平均售價如下：

	銷售收入 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (每平方米人民幣元)	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
南京明發財富中心	2,132,058.9	不適用	143,207.9	不適用	14,887.9	不適用
烏江明發江灣城	1,621,212.5	1,005,192.3	286,733.7	201,557.7	5,654.1	4,987.1
南京明弘新星悅城	1,054,427.8	不適用	76,040.9	不適用	13,866.6	不適用
南京榮里	747,089.7	2,433,583.3	32,738.1	105,362.8	22,820.2	23,097.2
漳州龍海明發廣場	589,384.5	不適用	78,804.8	不適用	7,479.0	不適用
明發明博小鎮	580,123.8	不適用	111,441.5	不適用	5,205.6	不適用
長沙明發商業廣場	503,207.9	5,836.2	72,379.7	926.6	6,952.3	6,298.5
廣安明發商業廣場	445,289.1	不適用	107,308.6	不適用	4,149.6	不適用
廈門明發明豐城	429,736.8	不適用	24,907.1	不適用	17,253.6	不適用
桃源觀邸	423,454.4	不適用	67,076.3	不適用	6,313.0	不適用
南京明發香山郡	385,421.1	383,900.1	15,591.4	16,080.4	24,720.1	23,873.7
泰州明發城市綜合體	333,465.6	530,463.2	47,918.7	85,299.2	6,959.0	6,218.9
桃源觀瀾	328,797.2	不適用	64,800.8	不適用	5,074.0	不適用
桃源府邸	242,308.1	不適用	49,587.5	不適用	4,886.5	不適用
無錫明發國際新城	212,796.8	70,977.2	23,056.2	9,215.3	9,229.5	7,702.1
金寨明發商業廣場	204,068.2	1,668,529.8	40,400.0	325,519.1	5,051.2	5,125.8
桃源熙岸	195,689.5	不適用	35,350.3	不適用	5,535.7	不適用
瀋陽創意產業園	186,773.6	不適用	31,884.0	不適用	5,857.9	不適用
南京明發閱山悅府	184,564.0	不適用	6,602.5	不適用	27,953.7	不適用
桃源名著	160,030.2	不適用	23,116.3	不適用	6,922.8	不適用
桃源公館	134,034.4	不適用	27,372.7	不適用	4,896.6	不適用
泗洪	127,412.4	不適用	24,482.4	不適用	5,204.2	不適用
明弘新星悅城	126,806.5	不適用	4,879.4	不適用	25,988.1	不適用
鎮江錦繡銀山	119,887.0	72,671.6	23,520.3	15,051.8	5,097.2	4,828.1
南京明發新城金融大廈	93,837.2	112,380.7	4,126.7	6,205.4	22,739.0	18,110.2
Taoyuan Nanyuan Villa	89,720.6	不適用	9,764.2	不適用	9,188.7	不適用
淮安明發商業廣場	75,664.1	不適用	9,539.2	不適用	7,931.9	不適用
揚州明發江灣城	51,962.0	161,425.8	7,124.1	26,611.1	7,293.8	6,066.1
天津濱海明發商業廣場	46,969.1	431,216.3	4,504.7	48,548.9	10,426.7	8,882.1
南京明發悅景園	43,067.7	784,346.4	2,338.2	49,193.5	18,419.2	15,944.1
淄博明發世界貿易中心	34,419.0	1,068,073.2	2,041.8	167,619.9	16,857.2	6,372.0
深圳明發光明軒	18,184.9	92,959.1	579.7	2,906.1	31,369.5	31,988.1
南京明發雲庭	11,545.5	141,044.2	575.7	6,001.7	20,054.7	23,500.6
南京明發珠江國際	7,403.4	68,985.2	388.7	2,130.9	19,046.6	32,374.5
南京夢幻家	不適用	1,608,024.8	不適用	112,316.6	不適用	14,316.9
南京明發珍珠泉度假村	不適用	116,849.1	不適用	5,050.9	不適用	23,134.5
泉州明發國際華昌城	不適用	103,271.4	不適用	20,260.4	不適用	5,097.2
其他	149,952.6	263,887.7	23,979.7	42,206.7	6,253.3	6,252.3
總計	12,090,766.1	11,123,617.6	1,484,163.9	1,248,064.7	8,146.5	8,912.7

合約銷售

於回顧年度內，本集團錄得合約銷售額約人民幣113.140億元，總建築面積為1,448,890平方米(2018年：約為人民幣163.588億元及總建築面積1,786,192平方米)。

預售物業

於2019年12月31日，已預售但未向買家交付的應佔總建築面積為2,908,020平方米(2018年：2,685,253平方米)。物業詳情、本集團權益及本集團應佔預售總建築面積如下：

城市	物業	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
長沙	長沙明發商業廣場	100%	242,691
池州	桃源名著	100%	38,326
池州	桃源香頌	100%	97,375
池州	陽光青城	100%	14,409
定遠	定遠明發水韻桃源	100%	35,262
豐縣	星悅城	70%	32,738
廣安	廣安明發商業廣場	100%	53,359
廣安	廣安明發財富中心	100%	88,132
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,946
淮安	淮安明發商業廣場	100%	35,269
淮安	金色水岸	100%	60,314
惠州	惠州明發高榜新城	80%	21,942
金寨	金寨閱山悅府	100%	91,801
金寨	金寨明發城市廣場	100%	202,567
金寨	明發城市之光	100%	61,765
來安	明發北站中心	100%	56,263
來安	明發北站新城	100%	124,064
來安	明發北站雅苑	100%	92,219
馬鞍山	和城首府	100%	17,901
南京	南京明發G20	80%	41,089
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
南京	南京明發閱山悅府	100%	59,036
南京	南京榮里	51%	15,966
平涼	平涼明發歐洲城	60%	21,664
全椒	桃源新城	100%	90,410
泉州	泉州明發華昌城	100%	39,616
山東	山東淄博世界貿易中心	100%	101,352
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	86,009
瀋陽	瀋陽明發廣場	100%	19,662

城市	物業	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
泗洪	水韻桃源	100%	92,052
宿遷	四陽明發首府	70%	20,585
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	184,487
蕪湖	春谷熙岸	100%	114,063
烏江	烏江明發江灣新城	100%	329,678
廈門	廈門明發商業廣場	70%	15,958
漳州	漳浦2017SG15	51%	10,294
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	46,194
漳州	漳州明發商業廣場	100%	12,116
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	55,239
淄博	桃花源著	100%	46,265
其他			89,395
總計			2,908,020

土地儲備概要

於2019年12月31日，本集團應佔土地儲備減少4.9%至約21.3百萬平方米（2018年：約22.4百萬平方米），合共包括125個項目（2018年：116個項目）。

	項目數目	應佔 總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	35	2.6
發展中項目	60	14.2
未來發展項目	30	4.5
總計	125	21.3

下表概述本集團於2019年12月31日的土地儲備詳情：

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
已完成項目(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	449	100%	449
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	13,657	100%	13,657
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區前埔蓮 前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	1,418	100%	1,418
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區前埔蓮 前路南側	2002年2月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	26,016	5,527	100%	5,527
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路 與蓮前路西北側	2007年10月	商用／寫字樓／ 酒店	已完成	166,775	25,722	70%	18,006
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	3,928	100%	3,928
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	35,667	100%	35,667
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区丁麟 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	435,985	70%	305,189
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區 四里河路與碭山路交匯處 東北角	2011年12月	住宅／商用／ 寫字樓／ 酒店	已完成	176,698	185,223	100%	185,223

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東 路南側及寶林路西側	2011年12月	住宅／商用／ 酒店	已完成	145,267	226,320	100%	226,320
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區 頂山街道	2012年12月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	128,683	69,851	100%	69,851
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市洪瀨區	2012年6月	住宅／商用	已完成	27,065	11,726	100%	11,726
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區翔安大道東面	2012年12月	住宅／商用	已完成	104,380	13,308	100%	13,308
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	237,328	100%	237,328
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡區五緣灣 大橋南側、環灣路以西及 沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	136,972	100%	136,972
淮安明發商業廣場(C期)	位於江蘇省淮安市威海東路	2014年12月	住宅	已完成	51,345	10,403	100%	10,403
南京明發珠江國際	位於江蘇省浦口區江浦街道， 東至現狀路、南至江 浦二中、北至城南河、 西至規劃路	2017年9月	住宅	已完成	8,586	7,215	100%	7,215
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	33,256	100%	33,256
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	3,103	40%	1,241
金寨明發城市廣場	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮 新城區	2017年9月	住宅／商用	已完成	105,504	219,451	100%	219,451
金寨明發城市廣場	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2017年12月	住宅／商用	已完成	62,885	57,737	100%	57,737
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	92,756	100%	92,756
金寨明發城市廣場	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	227,311	100%	227,311

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 總建築面積		本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註3)	(平方米)		
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	111,142	100%	111,142
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	15,841	51%	8,079
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	95,688	100%	95,688
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	11,629	100%	11,629
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%	8,834
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	38,415	100%	38,415
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿山路 以南，蔡蓓路東側	2019年12月	住宅	已完成	115,876	100,817	100%	100,817
南京星悅城	位於江蘇省南京沿高新技術產業 開發區的街道	2019年12月	商用	已完成	27,428	12,690	40%	5,076
金寨明發城市廣場	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮 新城區	2019年12月	住宅/ 商用	已完成	111,142	128,403	100%	128,403
小計					3,917,083	2,709,663		2,550,428
發展中物業 (附註2)								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2020年12月	住宅/商用/ 酒店	建築工程已完成約 90%	296,702	171,450	100%	171,450
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	建築工程已完成約 90%	133,110	256,898	100%	256,898
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2020年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 90%	61,222	169,401	100%	169,401
揚州明發江灣城	位於江蘇省揚州市徐莊路東側， 開發路北側，廖家溝路 西側，明成路南側	2020年12月	住宅	建築工程已完成約 90%	158,238	3,997	100%	3,997

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
泰州明發國際商業廣場	位於江蘇省泰州高港區	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完成約70%	292,487	392,487	100%	392,487
泰州明發國際商業廣場	位於江蘇省泰州高港區	2020年12月	住宅／工業	建築工程已完成約60%	237,075	199,429	100%	199,429
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	建築工程已完成約90%	78,622	235,204	100%	235,204
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀路 南滬宜公路東	2020年12月	商用	建築工程已完成約50%	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	建築工程已完成約80%	117,594	112,637	60%	67,582
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	建築工程已完成約50%	285,594	1,045,458	100%	1,045,458
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車站	2020年12月	住宅	建築工程已完成約70%	332,335	708,157	80%	566,526
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	建築工程已完成約50%	209,048	364,852	100%	364,852
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	2020年12月	商用／寫字樓	建築工程已完成約70%	56,694	140,262	100%	140,262
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	2020年12月	住宅	建築工程已完成約70%	132,937	111,742	51%	56,988
烏江明發江灣新城	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完成約70%	298,289	505,775	100%	505,775
烏江明發江灣新城	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約60%	489,567	1,111,321	100%	1,111,321
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	建築工程已完成約55%	276,120	745,600	100%	745,600
廣安明發商業廣場 (GC2013-45 地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完成約60%	76,153	275,383	100%	275,383
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	建築工程已完成約55%	147,371	448,447	100%	448,447

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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	建築工程已完成約75%	154,024	289,705	100%	289,705
漳州龍海明發廣場(2011G15、2012G15)	位於福建省漳州龍海榜山鎮科坑村	2021年6月	住宅	建築工程已完成約55%	63,127	114,593	100%	114,593
中澳城大廈	位於福建省廈門翔安區南	2020年12月	商用	建築工程已完成約60%	11,870	98,104	51%	50,033
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完成約60%	101,504	60,509	100%	60,509
南京明發閔山悅府	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	2020年12月	住宅	建築工程已完成約80%	72,280	72,906	100%	72,906
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年12月	住宅	建築工程已完成約60%	109,452	203,657	100%	203,657
桃園公館	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年12月	住宅	建築工程已完成約60%	18,099	30,768	100%	30,768
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2021年6月	住宅	建築工程已完成約60%	99,943	136,793	100%	136,793
泗洪水韻桃源花園	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12月	住宅／商用	建築工程已完成約50%	84,200	169,178	100%	169,178
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50%	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50%	24,439	10,393	100%	10,393
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50%	43,868	7,500	100%	7,500
烏江明發江灣新城	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約35%	613,287	1,665,440	100%	1,665,440
南京國際商業中心	位於江蘇省南京市高新技術產業開發區軟件服務中心	2021年12月	商用	建築工程已完成約40%	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12月	住宅／商用	建築工程已完成約40%	36,590	62,202	100%	62,202
桃源府邸	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年12月	住宅	建築工程已完成約40%	66,262	158,206	51%	80,685

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年12月	住宅	建築工程已完成約40%	55,481	78,229	51%	39,897
明發北站新城	位於來安縣汜河鎮長江西側	2020年1月	住宅／商用	建築工程已完成約85%	65,335	163,337	100%	163,337
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	建築工程已完成約50%	76,363	305,452	100%	305,452
漳浦明發香山灣	位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮 後蔡村	2022年5月	住宅／商用	建築工程已完成約40%	46,885	204,457	51%	104,273
無湖春谷熙岸	位於安徽省蕪湖縣繁昌縣城東城 東新區	2022年5月	住宅	建築工程已完成約50%	64,607	129,214	100%	129,214
南京浦口的新項目 2014GY04、2016GY020	位於江蘇省南京浦口區海峽兩岸 科技工業園區	2021年2月	工業	建築工程已完成約35%	119,564	95,652	100%	95,652
明發北站中心	位於安徽省來安縣汜河鎮	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完成約60%	69,757	132,699	100%	132,699
明發北站雅苑	位於安徽省來安縣汜河鎮	2021年6月	住宅	建築工程已完成約80%	66,350	383,664	100%	383,664
和城首府	位於安徽省馬鞍山市歷陽鎮	2021年1月	住宅	建築工程已完成約55%	26,918	53,835	100%	53,835
明發湖光山色一號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完成約40%	68,688	82,426	100%	82,426
	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完成約40%	63,674	76,409	100%	76,409
金寨閩山悅府	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40%	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30%	7,025	21,145	40%	8,458
南京明榮園	位於江蘇省南京浦口區江浦街道 浦珠路	2020年12月	商用	建築工程已完成約20%	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12月	商用	建築工程已完成約20%	32,843	59,117	100%	59,117

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
桃花源著	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	住宅	建築工程已完成約30%	156,691	282,044	100%	282,044
明發互聯網產業園	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	商用	建築工程已完成約20%	67,156	100,735	100%	100,735
四陽明發首府2013E1地塊	位於江蘇省宿遷市四陽翠興鎮	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	64,173	320,865	70%	224,606
金牛湖的新項目TP201813-3	位於安徽省天長市金牛湖新區史河以東，映山江大道以北	2021年10月	住宅／商用	建築工程已完成約60%	48,073	96,145	100%	96,145
星悅城	位於江蘇省徐州市豐縣西環路東，中央大道北，西城西路	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	102,069	255,172	70%	178,620
明發城市之光JZZB-GT-2018-37	位於安徽省金寨現代產業園	2021年3月	住宅／商用	建築工程已完成約40%	43,995	131,986	100%	131,986
句容優家社區	位於江蘇省句容市寶華鎮	2021年4月	住宅	建築工程已完成約50%	8,378	20,945	51%	10,682
明博悅城	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2021年11月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	67,600	121,680	100%	121,680
定遠明發水韻桃源	位於安徽省池州市定遠鎮靠山路	2022年10月	住宅	建築工程已完成約30%	69,333	138,666	100%	138,666
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	建築工程已完成約40%	119,154	238,308	100%	238,308
青陽陽光青城	位於安徽省池州市蓉城鎮	2022年4月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	58,308	151,600	100%	151,600
小計					7,311,413	14,977,014		14,186,455

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

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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
連雲港明發海玥名都	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	123,223	211,755	100%	211,755
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
句容紫東廣場	位於江蘇省句容市寧杭北路 以東 赤崗路以西	2022年8月	住宅／商用	空置	53,892	296,406	100%	296,406
明發湖光山色二號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2021年5月	住宅	空置	108,972	108,972	100%	108,972
句容的新項目2017-2-1-08	位於江蘇省句容市環湖路	2021年4月	商用	空置	9,265	13,989	100%	13,989
明發城市之光JZZB- GT-2018-38	位於安徽省金寨現代產業園	2021年3月	住宅	空置	63,421	139,527	100%	139,527
定遠的新項目CR2018-21	位於安徽省池州市定遠鎮 威繼光大道南側	2022年10月	商用／寫字樓	空置	24,439	146,636	100%	146,636
豐縣的新項目(2016-30、 2016-32、2016-33、 2016-34)	位於江蘇省徐州市豐縣西環路 東，中央大道北，西城西路	2022年12月	住宅／商用	空置	213,380	533,451	70%	373,415
淮安新沂的新項目	位於江蘇省徐州，新沂北京東路 以北，錢江路以東	2022年10月	商用	空置	46,548	88,000	60%	52,800
新沂明發中央湖CBD	位於江蘇省徐州市 高新技術開發區中山路	2023年1月	住宅／商用	空置	76,473	202,653	100%	202,653
青陽的新項目	位於安徽省池州市青陽縣蓉城鎮 七步泉路	2022年4月	住宅／商用	空置	52,388	136,207	100%	136,207
明發北站美園	位於安徽省來安縣汊河鎮	2022年4月	住宅／商用	空置	64,377	141,429	100%	141,429

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
淄博酒店的新項目	位於山東省淄博市人民路以南 經濟開發區	2023年10月	住宅／商用	空置	81,795	114,513	100%	114,513
南安明發國際中心	位於福建省泉州市 美林街福溪社區	2023年8月	寫字樓	空置	22,288	133,728	100%	133,728
豐縣的新項目(2019-39)	位於江蘇省徐州市豐縣西環路 東，中央大道北，西城西路	2023年3月	住宅／商用	空置	22,316	55,791	70%	39,054
小計					2,768,327	4,670,190		3,726,344
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業 (附註4)								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀾鎮溪霞村	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)	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
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
海南的新項目A-05	位於海南省海口市，海口綜合 保稅區	2021年1月	工業	空置	57,600	57,600	100%	57,600
海南的新項目	位於海南省海口市，海口綜合 保稅區	2021年1月	工業	空置	53,369	53,369	100%	53,369
滁州明盛的新項目	位於安徽省滁州市 滁州市醉翁路與金陵路 交叉口	2021年9月	住宅	空置	77,564	155,128	100%	155,128
沛縣明發家庭	位於江蘇省徐州市沛縣張莊鎮 振興路以東	2023年1月	住宅／商用	空置	37,676	75,352	100%	75,352
小計					418,720	852,574		852,574
總土地儲備					14,415,543	23,209,441		21,315,801

附註：

1. 已完成物業指已於2019年12月31日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2019年12月31日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積及應佔總建築面積已剔除已出售／出租的總建築面積。

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2019年12月31日主要持作投資物業詳情：

物業名稱	位置	現時用途	應佔總 建築面積 (平方米)	與租客 訂立的 租約年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路 西北側	商用	113,462	8至20年	70%至100%
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	商用	1,123	5至6年	100%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與 玉蘭路的交匯處	商用	135,436	10至15年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興安工業園	工業	62,132	18年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	70,809	3至9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8至15年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街 以北、六號路以西、新浦路南	商用	112,416	12至19年	100%

物業名稱	位置	現時用途	應佔總 建築面積 (平方米)	與租客 訂立的 租約年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商用	6,695	15至20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路交匯處東北角	商用	157,166	15至20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	4,755	5年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	商用	58,860	15年	100%
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	商用	62,631	建設中	100%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商用	70,742	建設中	100%
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	商用	45,419	3年	100%
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	商用	2,361	3年	100%
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	商用	2,859	15.5年	100%
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商用	62,162	3至10年	100%
金寨明發城市廣場	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	商用	55,791	2至15年	100%
泰州明發國際商業廣場	位於江蘇省泰州高港區	商用	13,985	10年	100%
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	商用	1,334	3至5年	100%
漳州龍海明發廣場	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	商用	2,831	10年	100%
總計			<u>1,091,601</u>		

將於2020年完成的物業

下表為本集團預期將於2020年完成的物業。在完成後，此等物業可供本集團銷售／租賃的總建築面積將合共約為2,790,716平方米(包括於2019年12月31日已預售的物業)。

物業名稱	預期完成日期	用途	可供銷售／ 租賃的 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 的物業權益 百分比
鎮江錦繡銀山	2020年12月	住宅／商用	171,450	100%
淮安明發商業廣場	2020年12月	商用	256,898	100%
瀋陽明發錦繡華城	2020年12月	住宅／商用	169,401	100%
揚州明發江灣城	2020年12月	住宅／商用	3,997	100%
漳州龍海明發廣場	2020年12月	住宅／商用	235,204	100%
上海明發商業廣場	2020年12月	商用	152,555	100%
南京明發財富中心	2020年12月	商用／寫字樓	140,262	100%
南京明發榮里	2020年12月	住宅	111,742	51%
廣安明發商業廣場	2020年12月	住宅／商用	275,383	100%
中澳城	2020年12月	商用	98,104	51%
明發明博小鎮	2020年12月	住宅／商用	60,509	100%
南京明發閱山悅府	2020年12月	住宅	72,906	100%
桃源新城	2020年12月	住宅	203,657	100%
桃園公館	2020年12月	住宅	30,768	100%

物業名稱	預期完成日期	用途	可供銷售／ 租賃的 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 的物業權益 百分比
泗洪水韻桃源	2020年12月	住宅／商用	169,178	100%
桃源熙岸	2020年12月	住宅／商用	10,393	100%
桃源觀邸	2020年12月	住宅	7,500	100%
桃源香頌	2020年12月	住宅／商用	62,202	100%
桃源府邸	2020年12月	住宅	158,206	51%
桃源觀瀾	2020年12月	住宅	78,229	51%
明發北站新城	2020年1月	住宅／商用	163,337	100%
明發湖光山色一號	2020年12月	住宅／商用	158,835	100%
			<u>2,790,716</u>	

收購框架協議

2019年12月31日，本集團與多個中國地方政府機關就不同城市及地點的多個城市重建及重新發展計劃進行接觸以後，本集團與多個地方政府機關已訂立10項未完成諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。所有諒解備忘錄於2014年或之前已簽訂。該等諒解備忘錄並無法律約束力，故概不保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。反之，該等諒解備忘錄僅詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據中國相關規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得有關土地

的土地使用權。即使如此，本公司認為此舉可以讓本集團有機會與相關中國政府機關建立更緊密的戰略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

項目名稱	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	
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	<u>2,000,010</u>	<u>7,000,035</u>	(7)
總計			<u>7,486,167</u>	<u>19,646,270</u>	

附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購3幅土地。該等土地分別位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購1幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購2幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及約306,110平方米。
- (4) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購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。
- (5) 根據2011年9月23日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購2幅土地。該土地位於遼寧省於洪區關家村造化街。總土地面積及總建築面積分別約為235,526.47平方米及約423,947.63平方米。
- (6) 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購1幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西側。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。
- (7) 根據2013年4月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購73幅土地。該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2,213,118平方米及約5,917,508平方米。

財務審閱與分析

截至2019年12月31日止年度，本集團產生收入約人民幣126.609億元（2018年：約人民幣116.419億元），較2018年增加8.8%。2019年收入增加主要由於已交付總建築面積由2018年的1,248,065平方米增加至2019年的1,484,164平方米。各分部收入情況分析如下：

截至12月31日止年度	商用物業	住宅物業	物業投資及管理	酒店	其他	總計	總收入
	(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)	增加百分比
2019年	565.6	11,525.2	318.6	238.5	13.1	12,660.9	8.8%
2018年	886.7	10,236.9	285.3	224.7	8.3	11,641.9	15.6%

物業收入佔本集團總收入的95.5%。商用物業收入減少36.2%，主要由於2019年金寨明發商業廣場交付較少商業物業。2019年的住宅物業收入較2018年增加12.6%。主要原因為交付的總建築面積由2018年1,178,739平方米增至2019年1,453,660平方米導致住宅物業產生收入增加所致。

物業投資及管理收入增加11.7%，主要由於投資物業總建築面積增加及定期租金檢討所致。

酒店收入由約人民幣2.247億元增加至約人民幣2.385億元，增幅為6.1%。

於2019年，本集團的毛利約為人民幣39.980億元，較2018年增加20.3%（2018年：約人民幣33.220億元）。2019年毛利增加主要由於收入增加。

本集團年度利潤由2018年約人民幣12.891億元減少11.9%至2019年約人民幣11.359億元。減少主要由實際稅率由2018年的49.9%增加至2019年的57.9%所致。

於2019年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣9.521億元，較2018年（2018年：約人民幣8.551億元）增加約人民幣1.080億元或約11.3%。增加乃主要由於南京榮里非控股權益應佔利潤減少。

2019年本集團銷售成本約為人民幣86.629億元，較2018年（2018年：約人民幣83.199億元）增加4.1%。銷售成本隨收入增加而增加。

於2019年，本集團計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣5,585.7元（2018年：計入銷售成本的物業平均成本約為每平方米人民幣6,319.9元），較2018年減少11.6%。主要原因為2019年較少交付成本較高的商用物業。

2019年投資物業的公允值收益減少65.5%至約人民幣2.585億元（2018年：約人民幣7.493億元）。

2019年產生其他虧損約人民幣1.155億元（2018年：其他收益約人民幣1.682億元）。

本集團於2019年的銷售及市場推廣成本約為人民幣6.471億元，較2018年增加15.5%（2018年：約人民幣5.602億元）。

本集團於2019年的一般及行政開支約為人民幣8.022億元，較2018年增加14.3%（2018年：約人民幣7.018億元）。

於2019年，本集團的融資收入淨額增加19.3%至人民幣86.8百萬元（2018年：約人民幣72.8百萬元）。

資本架構

於2019年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物（不包括受限制現金）合共約人民幣34.881億元（2018年12月31日：約人民幣52.634億元）。本集團的受限制現金約為人民幣1.033億元（2018年12月31日：約人民幣4.296億元）。本集團應於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣64.920億元及人民幣5.604億元（2018年12月31日：分別約為人民幣87.298億元及人民幣21.097億元）。本集團於2019年12月31日的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

總利息開支包括已資本化利息開支合計約人民幣7.694億元（2018年12月31日：約人民幣10.112億元）。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於及截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
毛利率	31.6%	28.5%
經營利潤率	21.1%	21.4%
淨利率	9.0%	11.1%
流動比率	1.02	1.05
總負債與總資產比率	78.0%	79.7%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	47.2%	77.7%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	0.7%	2.8%
資本負債比率*	17.2%	25.2%

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

利率風險

於2019年12月31日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣、港元及美元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該等貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

融資及庫務政策

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

信貸政策

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

人力資源

於2019年12月31日，本集團僱用合計3,548名員工(2018年12月31日：3,438名員工)。增加主要由於新項目公司聘用更多員工所致。於2019年，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣4.107億元(2018年：約人民幣4.358億元)。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃、培訓及懷孕保險計劃。

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

企業管治常規

董事認同，為達致向本公司股東(「股東」)有效的整體問責性，在本集團管理架構及內部監控程序引進良好的企業管治元素非常重要。董事會一直努力貫徹良好企業管治，並採用健全企業管治常規。於回顧年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載列之企業管治守則的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已以不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載的規定準則之條款，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已確認，彼等於回顧年度內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，本公司於2019年1月贖回所有本金額200,000,000美元的債券。

報告期後重大事項

(i) 本金額為220,000,000美元息率為15%於2021年到期的債券(「2021年債券」)

於2020年1月15日，2020年債券獲發行。

(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日發行的2020年債券已於2020年1月悉數贖回。

審核委員會

審核委員會由本公司全體獨立非執行董事組成，即劉建漢先生、朱健宏先生及林家禮博士。審核委員會的主要職責包括就外聘核數師的獨立性及聘用向董事會作出建議、監察財務報表的完整性、準確性及公正程度、審核財務監控、內部監控及風險管理系統及檢討本公司的企業管治常規。審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的未經審核年度業績及未經審核綜合財務報表。

審閱未經審核年度業績

由於COVID-19冠狀病毒爆發，故截至2019年12月31日止年度之綜合年度業績審核程序尚未完成。本公告載列之未經審核綜合年度業績尚未根據上市規則第13.49(2)條之規定取得本公司核數師同意。根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》完成審核程序後，將會刊發有關經審核綜合年度業績公告。

本公告載列之未經審核年度業績已由審核委員會審閱。

進一步公告

於審核程序完成後，本公司將會進一步刊發有關經本公司核數師同意的截至2019年12月31日止年度經審核綜合年度業績及比較本公告載列之未經審核綜合年度業績之重大相異之處(如有)的公告。此外，如在完成審核程序過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。本公司預期審核程序將於2020年4月20日或之前，且無論如何不遲於2020年4月30日完成。

刊發年報

本公司2019年年報將於適當時間寄發予本公司股東及於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.ming-fa.com>)的網站刊發。

核數師

本公司已委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司截至2019年12月31日止年度的核數師。本公司將於本公司應屆股東週年大會提呈決議案，重新委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司於2020年的核數師。

本公告所載列有關本集團年度業績之財務資料為未經審核且尚未取得核數師同意。股東及本公司之潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

繼續暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份已自2016年4月1日起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

承董事會命
明發集團(國際)有限公司
首席財務官／公司秘書
潘永存

香港，2020年3月31日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：	黃慶祝先生、黃連春先生、黃麗水先生及劉煜煒先生
非執行董事：	黃煥明先生
獨立非執行董事：	劉建漢先生、朱健宏先生、林家禮博士及陳成禮先生