



**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



# 年度報告

2019





## 目錄

2	公司資料
4	主席報告書
6	管理層討論及分析
46	企業管治報告
57	環境、社會及管治報告
74	董事及高級管理人員之履歷
80	董事會報告
92	獨立核數師報告
	綜合財務報表
97	• 綜合損益表
98	• 綜合其他全面收益表
99	• 綜合財務狀況表
102	• 綜合權益變動表
104	• 綜合現金流量表
106	• 綜合財務報表附註
228	財務資料概要

# 公司資料

## 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日獲委任)

### 非執行董事

黃煥明先生 (主席)  
(由執行董事調任非執行董事，於2019年7月15日生效)

### 獨立非執行董事

劉建漢先生  
朱健宏先生  
林家禮博士  
陳成禮先生 (於2019年7月15日獲委任)

## 公司秘書

潘永存先生 (FCCA)

## 審核委員會

朱健宏先生 (委員會主席)  
劉建漢先生  
林家禮博士

## 提名委員會

黃煥明先生 (委員會主席)  
劉建漢先生  
朱健宏先生

## 薪酬委員會

劉建漢先生 (委員會主席)  
朱健宏先生  
黃煥明先生

## 風險管理委員會

陳成禮先生 (於2019年7月15日獲委任，委員會主席)  
劉建漢先生  
林家禮博士

## 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



# 公司資料

## 香港證券過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

## 主要往來銀行

恒生銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

## 香港法律顧問

普衡律師事務所

香港

中環

花園道1號

中銀大廈21-22樓

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港

干諾道中111號

永安中心25樓



# 主席 報告書



各位股東：

本人謹代表明發集團(國際)有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱為「**本集團**」或「**明發集團**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然提呈截至2019年12月31日止年度(「**回顧年度**」)的年報。

儘管本公司的股份(「**股份**」)自2016年4月1日起暫停於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)買賣，本人謹代表董事會，對本公司全體股東、投資者、業務夥伴及其他持份者就彼等的理解及對本公司的持續支持，表達最誠摯的謝忱。

冠狀病毒爆發及傳播對環球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。本集團將調整策略，盡量減低冠狀病毒疫情產生的負面影響。

本集團繼續強化其專業知識以提高其市場地位，並聚焦於就總建築面積而言，本集團分別擁有土地儲備140萬平方米的南京及330萬平方米的烏江等正在增長的城市發展多元化及均衡的物業組合。



## 主席報告書

於回顧年度，本集團年度收益及溢利分別為人民幣127億元及人民幣9.521億元。2019年的合約銷售為人民幣113億元。

同時，本集團通過審慎控制其資產負債水平並維持多元化的財務資源，堅持審慎的財務管理常規。於2019年1月，本集團發行200,000,000美元的私人配售債券，用作為支付2018年發行的債券重新融資。

董事會將對中國房地產市場的前景保持審慎。藉穩定堅持其低成本土地戰略及於高增長潛力城市積極開拓收購土地的機會，董事會對本集團的業務表現深具信心。

最後，本人衷心欣賞各董事會成員領導有方，亦謹此感謝股東和業務夥伴的耐性、理解與信任以及一眾員工的無私奉獻。

**黃煥明**

主席

2020年4月22日



# 層及析 管理論分 管討





# 管理層討論及分析

## 財務摘要

	截至12月31日止年度		
	2019年 (經審核)	2018年 (經審核)	增長／ (減少)百分比
收入(人民幣百萬元)	12,660.9	11,641.9	8.8%
年度利潤(人民幣百萬元)	1,135.9	1,289.1	(11.9)%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	952.1	855.1	11.3%
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	15.6	14.0	11.4%



# 管理層討論及分析



## 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，本集團將優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，本集團將繼續專注抓緊市場與政府政策所帶動的良機，順勢而行，優化物業項目的地區佈局。



# 管理層討論及分析



## 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年新近落成的江蘇及安徽項目物業交付增加所致。

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。



# 管理層討論及分析

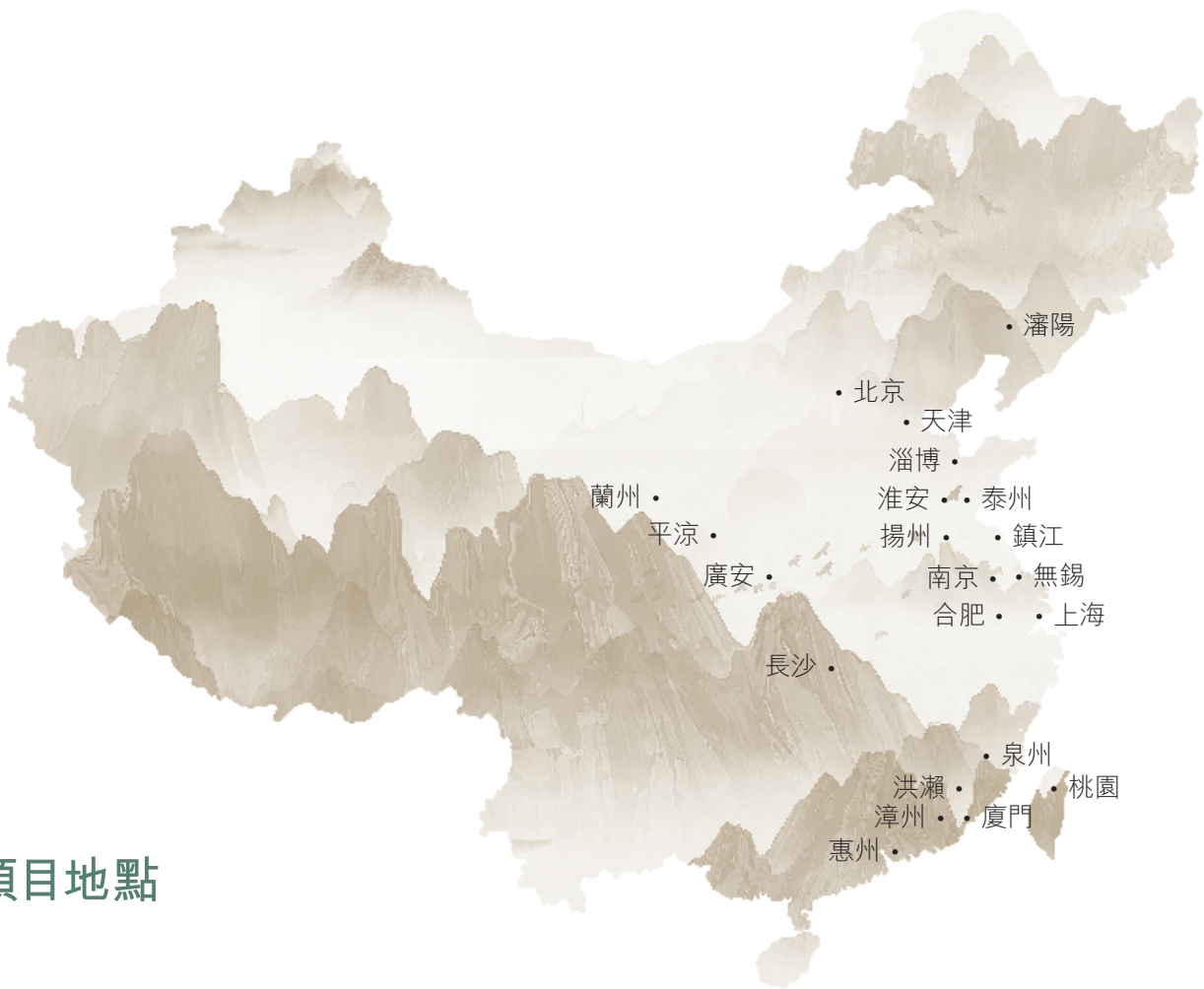


本集團於2019年交付之物業總建築面積及每平方米平均售價如下：

	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
瀋陽熙岸	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
南京明發閔山悅府	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
泗洪水韻桃源花園	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
桃源新城南苑	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
濰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
南京明發珍珠泉度假村	27,597.2	116,849.1	1,272.7	5,050.9	21,684.0	23,134.5
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
泉州明發國際華昌城	9,963.6	103,271.4	2,052.3	20,260.4	4,854.8	5,097.2
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	4,964.7	1,608,024.8	328.6	112,316.6	15,108.6	14,316.9
其他	107,427.1	263,887.7	20,326.1	42,206.7	5,285.2	6,252.3
<b>總計</b>	<b>12,090,766.1</b>	<b>11,123,617.6</b>	<b>1,484,163.9</b>	<b>1,248,064.7</b>	<b>8,146.5</b>	<b>8,912.7</b>



# 管理層討論及分析



## 項目地點



# 管理層討論及分析



## 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



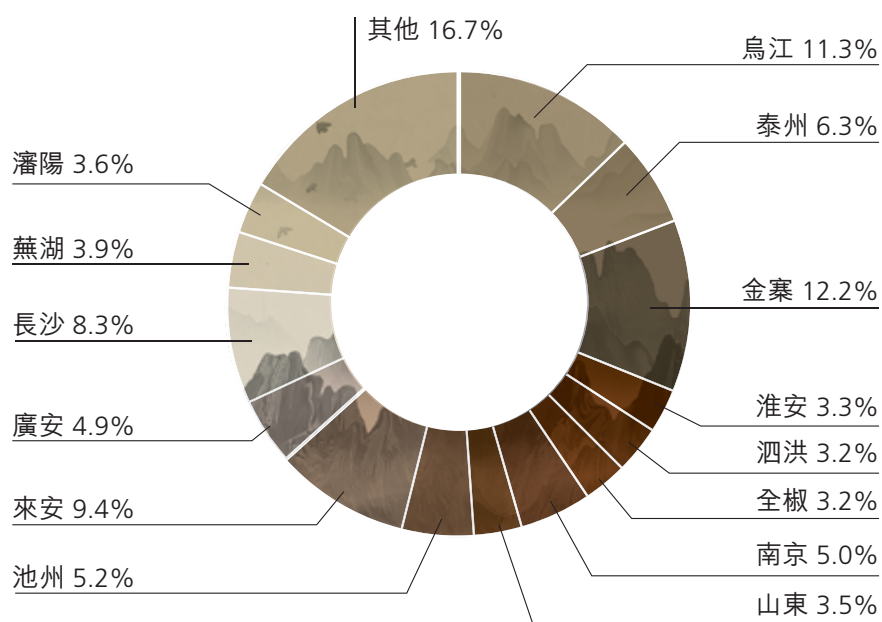
# 管理層討論及分析



城市	物業	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
馬鞍山	和城首府	100%	17,901
南京	南京明發國際商業中心	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
泗洪	水韻桃源	100%	92,052
宿遷	泗陽明發首府	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	漳浦明發香山灣	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
<b>總計</b>			<b>2,908,020</b>



## 按城市劃分的預售物業總建築面積



### 土地儲備概要

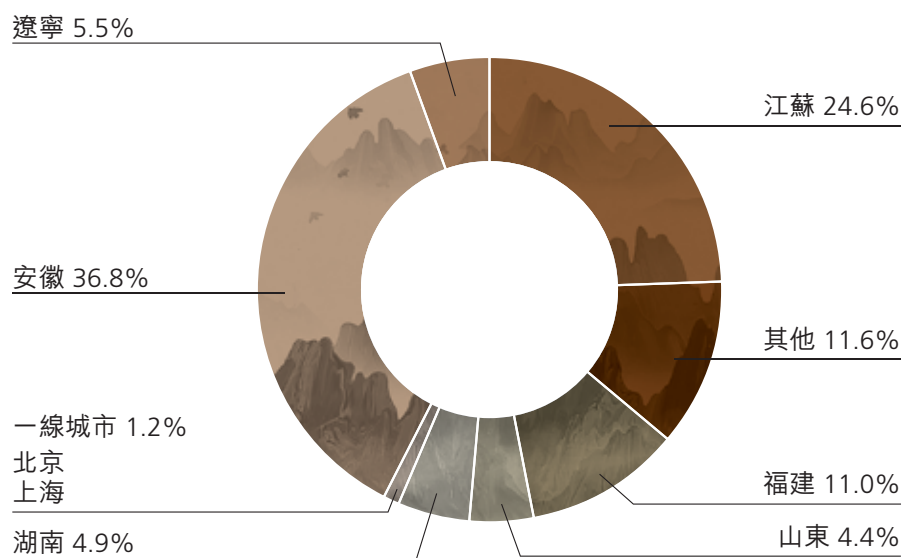
於2019年12月31日，本集團應佔土地儲備減少4.9%至約21.3百萬平方米（2018年：約22.4百萬平方米），合共包括125個項目（2018年：116個項目）。

	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
<b>總計</b>	<b>125</b>	<b>21.3</b>





## 按地點劃分的總土地儲備 (於2019年12月31日)



# 管理層討論及分析

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)
<b>已完成項目(持作銷售/租賃)(附註1)</b>								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區前埔南二路	2004年12月	住宅/商用/寫字樓	已完成	18,247	449	100%	449
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居住區	2004年12月	住宅/商用/寫字樓	已完成	5,529	1,287	100%	1,287
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅/商用	已完成	18,697	13,657	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	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礪山路交匯處東北角	2011年12月	住宅/商用/ 寫字樓/酒店	已完成	176,698	185,223	100%	185,223
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



# 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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市區	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市區	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市區	2018年6月	住宅/商用	已完成	203,406	227,311	100%	227,311
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，蔡箔路東側	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市區	2019年12月	住宅/商用	已完成	111,142	128,403	100%	128,403
<b>小計</b>					<b>3,917,083</b>	<b>2,709,663</b>		<b>2,550,428</b>



# 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註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)
<b>發展中物業 (附註2)</b>								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	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	位於遼寧省瀋陽市道義開發區	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 東路北側，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
泰州明發國際商業廣場(一期)	位於江蘇省泰州市高港區	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(二期)	位於江蘇省泰州市高港區	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)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮坑坑村	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滙 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
南京樂里	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
烏江明發江灣新城一期	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
烏江明發江灣新城二期	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅/商用	建築工程已完成約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
山東濰博世界貿易中心	位於山東省濰博張店區人民路 北側、上海路東側	2021年12月	住宅/商用	建築工程已完成約55%	147,371	448,447	100%	448,447
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋陽市道義經濟 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



# 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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
南京明發閩山悅府	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
桃源公館	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
泗洪水鎮桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣蘿蔔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河路以北	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廟路南側	2020年12月	住宅	建築工程已完成約50%	43,868	7,500	100%	7,500
烏江明發江灣新城三期	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約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
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	位於來安縣汊河鎮長江路西側	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
蕪湖春谷熙岸	位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東城東新區	2022年5月	住宅	建築工程已完成約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	位於安徽省來安縣汊河鎮	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完成約60%	69,757	383,664	100%	383,664



# 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔總 建築面積 (平方米)
明發北站雅苑	位於安徽省來安縣汧河鎮	2021年6月	住宅	建築工程已完成約80%	66,350	132,699	100%	132,699
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成區	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
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
泗陽明發首府2013E1地塊	位於江蘇省宿遷市泗陽眾興鎮	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
句容優家小區	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
濰陽明發廣場	位於遼寧省濰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
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
<b>小計</b>					<b>7,311,413</b>	<b>14,977,014</b>		<b>14,186,455</b>



# 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		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)	總建築面積 (平方米)		
<b>擁有土地使用權證以供未來發展的物業 (附註3)</b>								
南京明發傢俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山街道黃姚村	2021年6月	工業	空置	41,434	103,585	100%	103,585
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省西南部的魏家莊	2021年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空客運園區	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
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
泗陽明發首府2013E2地塊	位於江蘇省宿遷市四陽鎮興鎮	2021年12月	住宅／商用	空置	39,799	198,995	70%	139,297
句容棠東廣場	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靈光大道南側	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
明發北站美苑	位於安徽省來安縣汜河鎮	2022年4月	住宅／商用	空置	64,377	141,429	100%	141,429
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
<b>小計</b>					<b>2,717,869</b>	<b>4,594,503</b>		<b>3,650,657</b>



# 管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註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)
<b>已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業(附註4)</b>								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀨鎮溪霞村	2022年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
漳州龍海明發廣場(2011G16、 2012G13、2012G14)	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，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，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
沛縣明發豪庭	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
<b>小計</b>					<b>418,720</b>	<b>852,574</b>		<b>852,574</b>
<b>總計</b>					<b>14,365,085</b>	<b>23,133,754</b>		<b>21,240,114</b>

**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。





# 管理層討論及分析

## 本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於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%
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礪山路 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	20年	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%
<b>總計</b>			<b>1,091,601</b>		



# 管理層討論及分析

## 主要項目的發展進度

本集團於多個城市及地點的主要項目的發展進度及目前狀況如下：

### 鎮江錦繡銀山

鎮江錦繡銀山位於江蘇省鎮江市中心，緊鄰鎮江市新行政中心及當地政府的新行政中心。

鎮江錦繡銀山將設計成為一個包括住宅樓宇、聯排單位、酒店及其他配套設施的綜合住宅、商用及酒店綜合項目，附設零售商舖、餐廳及多條主題步行街。該項目緊鄰銀山公園、當地體育設施、商業街區及其他大型住宅區。該項目的總建築面積約為404,678平方米。

於2019年12月31日，約90%的建設工程已完成。

於2019年12月31日，合共55,239平方米的總建築面積已預售但未交付，而該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

### 淮安明發商業廣場(A期)

淮安明發商業廣場位於江蘇省淮安市深圳南路。

淮安明發商業廣場乃設計為商用綜合體，並將成為本集團商業廣場的組成部分。

該項目地盤面積約為133,110平方米，總建築面積合共約為266,335平方米。

於2019年12月31日，約90%的建設工程已完成。預期該項目將於2020年12月完成。

### 瀋陽明發錦繡華城

瀋陽明發錦繡華城位於遼寧省瀋北新區道義開發區。瀋陽明發錦繡華城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目的地盤面積約為61,222平方米，總建築面積合共約為306,110平方米。於2019年12月31日，280,040平方米已獲授予竣工驗收證書。

於2019年12月31日，約90%的建設工程已完成。

於2019年12月31日，總建築面積合共86,009平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

### 揚州明發江灣城

揚州明發江灣城位於江蘇省揚州市徐莊路東開發東路北廖家溝路西明成路南。

揚州明發江灣城乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。



## 管理層討論及分析

該項目地盤面積約為158,238平方米，總建築面積合共約為221,533平方米。於2019年12月31日，196,412平方米已獲授予竣工驗收證書。

於2019年12月31日，約90%的建設工程已完成。預期該項目將於2020年12月完成。

### 泰州明發城市綜合體(第一期及第二期)

泰州明發城市綜合體位於江蘇省泰州市高港區馬廠中溝西側、環港大道南側。

泰州明發城市綜合體乃設計為綜合住宅及商用綜合項目。該項目地盤面積約為529,562平方米，應佔總建築面積合共約為1,053,450平方米。

於2019年12月31日，約70%的建設工程已完成，而合共184,487平方米的總建築面積已預售但尚未交付。該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

### 漳州龍海明發廣場(第一期及第二期)

漳州龍海明發廣場位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村。

漳州龍海明發廣場乃設計為綜合住宅及商用綜合項目。該項目地盤面積約為141,811平方米，應佔總建築面積合共約為467,173平方米。

第一期及第二期分別約90%及55%的建設工程已完成。

於2019年12月31日，第一期合共46,194平方米的總建築面積已預售但尚未交付，且該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。第二期預期於2021年6月完成。

### 上海明發商業廣場

上海明發商業廣場位於上海高台北路西邊界白銀路南滙宜公路東。

該項目乃設計為綜合商用項目。

該項目地盤面積約為53,779平方米，總建築面積合共約為169,305平方米。

於2019年12月31日，約50%的建設工程已完成。預期該項目將於2020年12月完成。

### 平涼明發歐洲城

平涼明發歐洲城位於甘肅省平涼市崆峒區臨涇路以北水溝橋以西。

該項目乃設計為綜合住宅綜合體。



## 管理層討論及分析

該項目的地盤面積約為117,594平方米，總建築面積合共約為268,259平方米。

於2019年12月31日，約80%的建設工程已完成，而合共21,664平方米的總建築面積已預售但尚未交付。該等預售單位將於2021年12月完成後交付予買家。

### 長沙明發商業廣場

長沙明發商業廣場位於湖南省長沙市望城縣星城鎮。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目的地盤面積約為285,594平方米，總建築面積合共約為928,837平方米。

於2019年12月31日，約50%的建設工程已完成，而合共242,691平方米的總建築面積已預售但尚未交付。該等預售單位將於2021年12月完成後交付。

### 惠州明發高榜新城

惠州明發高榜新城位於廣東省惠州市火車站。該項目乃設計為綜合住宅項目。

該項目的地盤面積約為332,335平方米，總建築面積合共約為708,157平方米。

於2019年12月31日，約70%的建設工程已完成，而合共21,942平方米的總建築面積已預售但尚未交付，且該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

### 天津濱海明發商業廣場

天津濱海明發商業廣場位於天津市塘沽海洋高新技術開發區。該項目乃設計為綜合商用項目。

該項目的地盤面積約為209,048平方米，總建築面積合共約為418,096平方米。

於2019年12月31日，約50%的建設工程已完成。預期該項目將於2021年12月完成。

### 南京明發財富中心

南京明發財富中心位於江蘇省南京市浦口區05地塊北側新城總部大道。該項目乃設計為綜合辦公室綜合體。

該項目的地盤面積約為56,694平方米，總建築面積合共約為283,470平方米。

於2019年12月31日，約70%的建設工程已完成。預期該項目將於2020年12月完成。

### 南京榮里

南京榮里位於江蘇省南京市浦口區江浦街道浦珠路北側、定向河路東側。該項目乃設計為綜合住宅項目。



## 管理層討論及分析

該項目地盤面積約為132,937平方米，總建築面積合共約為255,552平方米。

於2019年12月31日，約70%的建設工程已完成，而合共15,966平方米的總建築面積已預售但尚未交付。該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

### 烏江明發江灣新城(第一期、第二期及第三期)

烏江明發江灣新城位於安徽省和縣烏江鎮四聯村。該項目乃設計為綜合住宅及商用項目。

該項目地盤面積約為1,401,143平方米，總建築面積合共約為3,770,827平方米。預期第一期及第二期將於2020年12月完成，第三期預期於2019年12月完成。

於2019年12月31日，269,628平方米的總建築面積已獲授竣工驗收證書。

於2019年12月31日，第一期、第二期及第三期分別約70%、60%及35%的建設工程已完成。第一期合共329,678平方米的總建築面積已預售但尚未交付，且該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

### 泉州明發國際華昌城

泉州明發國際華昌城位於福建省南安市官橋鎮內厝村。該項目乃設計為綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為276,120平方米，總建築面積合共約為787,220平方米。

約55%的建設工程已完成。

於2019年12月31日，合共39,616平方米的總建築面積已預售但尚未交付，且該等單位將於2021年12月完成後交付予買家。

### 廣安明發商業廣場

廣安明發商業廣場位於四川省廣安中橋組團。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約76,153平方米，總建築面積合共約為382,692平方米。

於2019年12月31日，約60%的建設工程已完成，而合共53,359平方米的總建築面積已預售但尚未交付，且該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

### 山東淄博世界貿易中心

山東淄博世界貿易中心位於山東省淄博張店區人民路北側、上海路東側。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約147,371平方米，總建築面積合共約為618,958平方米。



## 管理層討論及分析

於2019年12月31日，約55%的建設工程已完成，而合共101,352平方米的總建築面積已預售但尚未交付，且該等預售單位將於2021年12月完成後交付予買家。

### 瀋陽創意產業園

瀋陽創意產業園位於遼寧省瀋北新區道義開發區。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為154,024平方米，總建築面積合共約為462,072平方米。預期該項目將於2021年12月完成。

於2019年12月31日，約75%的建設工程已完成，而總建築面積合共19,662平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2021年12月完成後交付予買家。

### 中澳城大廈

中澳城大廈位於福建省廈門市翔安區南。該項目乃設計為綜合住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約11,870平方米，總建築面積合共約為98,104平方米。

於2019年12月31日，約60%的建設工程已完成。預期該項目將於2020年12月完成。

### 明發明博小鎮

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

該項目地盤面積約為101,504平方米，總建築面積合共約為171,950平方米。預期該項目將於2019年7月完成。

於2019年12月31日，約60%的建設工程已完成。預期該項目將於2020年12月完成。

### 南京明發閱山悅府

南京明發閱山悅府位於浦口區江浦街道工業大學與花卉大道夾角處。該項目乃設計為綜合住宅綜合體。

該項目地盤面積約72,280平方米，總建築面積合共約為79,508平方米。

於2019年12月31日，約80%的建設工程已完成，而合共59,036平方米的總建築面積已預售但未交付。預期該項目將於2020年12月完成。

### 桃源新城

桃源新城位於安徽省全椒縣襄河鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

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



## 管理層討論及分析

於2019年12月31日，約60%的建設工程已完成，而總建築面積合共90,410平方米已預售但尚未交付。該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

### 桃園公館

桃園公館位於安徽省全椒縣襄河鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

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

於2019年12月31日，約60%的建設工程已完成，而預期該項目將於2020年12月完成。

### 桃源名著

桃源名著位於安徽省池州升金湖路。該項目乃設計為住宅綜合體。

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

於2019年12月31日，約60%的建設工程已完成，而總建築面積合共38,326平方米已預售但尚未交付。該等預售單位將於2021年6月完成後交付予買家。

### 泗洪水韻桃源花園

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

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

於2019年12月31日，約60%的建設工程已完成，而總建築面積合共92,052平方米已預售但尚未交付。該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

### 明發金色水岸

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

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

於2019年12月31日，約60%的建設工程已完成，而合共60,314平方米的總建築面積已預售但未交付。該等預售單位將於2022年12月完成後交付予買家。

### 桃源熙岸

桃源熙岸位於安徽省當塗縣姑孰鎮。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

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



## 管理層討論及分析

約50%的建設工程已完成，而預期該項目將於2020年12月完成。

### 桃源觀邸

桃源觀邸位於安徽省含山縣陶廠路南側。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為43,868平方米，總建築面積合共約為74,576平方米。

約50%的建設工程已完成，而預期該項目將於2020年12月完成。

### 南京明發香山郡

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

該項目地盤面積約為62,105平方米，總建築面積合共約為446,246平方米。

於2019年12月31日，約40%的建設工程已完成，而合共41,089平方米的總建築面積已預售但未交付。該等預售單位將於2021年12月完成後交付予買家。

### 桃源香頌

桃源香頌位於安徽省池州市東至縣城北新區。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為36,590平方米，總建築面積合共約為62,202平方米。

於2019年12月31日，約40%的建設工程已完成，而合共97,375平方米的總建築面積已預售但未交付。該等預售單位將於2020年12月完成後交付予買家。

### 桃源府邸

桃源府邸位於安徽省全椒縣襄河鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為66,262平方米，總建築面積合共約為132,524平方米。

約40%的建設工程已完成，而預期該項目將於2020年12月完成。

### 桃源觀瀾

桃源觀瀾位於安徽省來安縣汊河鎮長江西側。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為55,481平方米，總建築面積合共約為83,222平方米。

約40%的建設工程已完成，而預期該項目將於2020年12月完成。





# 管理層討論及分析

## 明發北站新城

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

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

於2019年12月31日，約85%的建設工程已完成，而總建築面積合共124,064平方米已預售但尚未交付。該等預售單位將於2020年1月完成後交付予買家。

## 廣安明發財富中心(岔馬路B1-1地塊)

該項目位於四川省廣安市廣安區濱江路。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為76,363平方米，總建築面積合共約為305,452平方米。

於2019年12月31日，約50%的建設工程已完成，而總建築面積合共88,132平方米已預售但尚未交付。該等預售單位將於2021年12月完成後交付予買家。

## 漳浦的新項目2017SG15

該項目位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮後蔡村。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為46,885平方米，總建築面積合共約為204,457平方米。

約40%的建設工程已完成，而預期該項目將於2022年5月完成。

## 蕪湖春谷熙岸

該項目位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東城東新區。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為64,607平方米，總建築面積合共約為129,214平方米。

於2019年12月31日，約50%的建設工程已完成，而合共114,063平方米的總建築面積已預售但未交付。該等預售單位將於2022年5月完成後交付予買家。

## 南京浦口的新項目2014GY04 & 2016GY020

該項目位於江蘇省南京浦口區海峽兩岸科技工業園區。該項目乃設計為工業綜合體。

該項目地盤面積約為119,564平方米，總建築面積合共約為95,652平方米。

約35%的建設工程已完成，而預期該項目將於2021年2月完成。



## 管理層討論及分析

### 明發北站中心

該項目位於安徽省來安縣汭河鎮。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為69,757平方米，總建築面積合共約為132,699平方米。

於2019年12月31日，約60%的建設工程已完成，而合共56,263平方米的總建築面積已預售但尚未交付。該等預售單位將於2021年6月完成後交付予買家。

### 明發北站雅苑

該項目位於安徽省來安縣汭河鎮。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

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

於2019年12月31日，約80%的建設工程已完成，而合共92,219平方米的總建築面積已預售但未交付。該等預售單位將於2021年6月完成後交付予買家。

### 和城首府

該項目位於安徽省馬鞍山市歷陽鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為26,918平方米，總建築面積合共約為53,835平方米。預期該項目將於2021年6月完成。

於2019年12月31日，約55%的建設工程已完成，而合共17,901平方米的總建築面積已預售但尚未交付。該等預售單位將於2021年1月完成後交付予買家。

### 明發湖光山色一號

該項目位於安徽省馬鞍山市香泉鎮。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為132,362平方米，總建築面積合共約為158,835平方米。

約40%的建設工程已完成，而預期該項目將於2020年12月完成。

### 金寨關山悅府

該項目位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為133,332平方米，總建築面積合共約為252,883平方米。

於2019年12月31日，約55%的建設工程已完成，而合共91,801平方米的總建築面積已預售但未交付。該等預售單位將於2021年6月完成後交付予買家。



# 管理層討論及分析

## 南京浦口的新項目G01

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

該項目地盤面積約為7,025平方米，總建築面積合共約為21,145平方米。

約40%的建設工程已完成，而預期該項目將於2022年11月完成。

## 南京明榮園

該項目位於江蘇省南京浦口區江浦街道浦珠路。該項目乃設計為商用綜合體。

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

約20%的建設工程已完成，而預期該項目將於2020年12月完成。

## 南京浦口的新項目G30

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

該項目地盤面積約為32,843平方米，總建築面積合共約為59,117平方米。

約20%的建設工程已完成，而預期該項目將於2020年12月完成。

## 桃花源著

該項目位於山東省淄博市杏園路。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為75,474平方米，總建築面積合共約為135,853平方米。

於2019年12月31日，約30%的建設工程已完成，而合共46,265平方米的總建築面積已預售但未交付。該等預售單位將於2022年10月完成後交付予買家。

## 明發互聯網產業園

該項目位於山東省淄博市杏園路。該項目乃設計為商用綜合體。

該項目地盤面積約為67,156平方米，總建築面積合共約為100,735平方米。

約20%的建設工程已完成，而預期該項目將於2022年10月完成。

## 泗陽明發首府2013E1

該項目位於江蘇省宿遷市泗陽眾興鎮。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。



## 管理層討論及分析

該項目地盤面積約為64,173平方米，總建築面積合共約為320,865平方米。

約30%的建設工程已完成，而預期該項目將於2021年12月完成。

### 金牛湖TP201813-3

該項目位於安徽省天長市金牛湖新區長興路東側。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為48,073平方米，總建築面積合共約為96,145平方米。

約60%的建設工程已完成，而預期該項目將於2021年10月完成。

### 星悅城

該項目位於江蘇省徐州，豐縣西環路東，中央大道北，西城路西。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為102,069平方米，總建築面積合共約為255,172平方米。

約30%的建設工程已完成，而預期該項目將於2020年12月完成。

### 明發城市之光JZZB-GT-2018-37

該項目位於安徽省金寨金寨現代產業園。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為43,995平方米，總建築面積合共約為131,986平方米。

約40%的建設工程已完成，而預期該項目將於2021年3月完成。

### 句容優家小區

該項目位於江蘇省句容市寶華鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為8,378平方米，總建築面積合共約為10,682平方米。

約50%的建設工程已完成，而預期該項目將於2021年4月完成。

### 明博悅城

該項目位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮。該項目乃設計為住宅及商用綜合體。

該項目地盤面積約為67,600平方米，總建築面積合共約為121,680平方米。

約30%的建設工程已完成，而預期該項目將於2021年11月完成。



## 管理層討論及分析

### 定遠明發水韻桃源

該項目位於安徽省池州市定遠鎮靠山路。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為69,333平方米，總建築面積合共約為138,666平方米。

約30%的建設工程已完成，而預期該項目將於2022年10月完成。

### 瀋陽明發廣場

該項目位於遼寧省瀋北新區道義開發區。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為119,154平方米，總建築面積合共約為238,308平方米。

約40%的建設工程已完成，而預期該項目將於2021年6月完成。

### 陽光青城

該項目位於安徽省池州市蓉城鎮。該項目乃設計為住宅綜合體。

該項目地盤面積約為58,308平方米，總建築面積合共約為151,600平方米。

約30%的建設工程已完成，而預期該項目將於2022年4月完成。



## 管理層討論及分析

### 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	物業種類	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%
泗洪水韻桃源花園	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%
<b>總計</b>			<b>2,790,716</b>	



## 管理層討論及分析

### 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	2,000,010	7,000,035	(7)
<b>總計</b>			<b>7,486,167</b>	<b>19,646,270</b>	



## 管理層討論及分析

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。





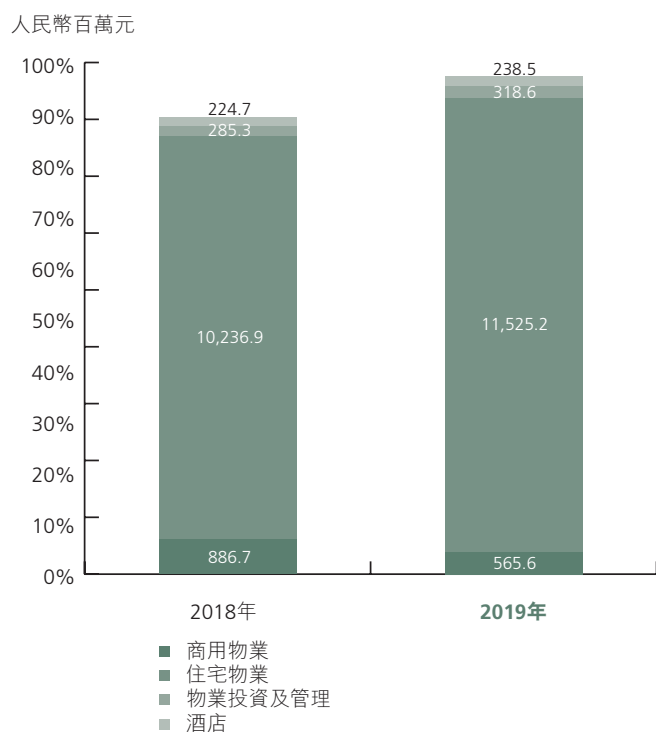
# 管理層討論及分析

## 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 (人民幣百萬元)	住宅物業 (人民幣百萬元)	物業投資及管理 (人民幣百萬元)	酒店 (人民幣百萬元)	其他 (人民幣百萬元)	總計 (人民幣百萬元)	總收入 增加百分比
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%

### 按分部劃分收入



## 管理層討論及分析

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用物業。2019年的住宅物業收入較2018年增加12.6%。主要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2018年約人民幣2.247億元增加至2019年約人民幣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0.970億元或約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）。減少主要由於2019年較少商用物業分類為投資物業所致。

於2019年，其他虧損減少31.3%至約人民幣1.155億元（2018年：約人民幣1.682億元）。減少主要由於匯兌虧損於2019年減少所致。

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）。增加主要由於銷售佣金於2019年增加所致。

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）。增加主要由於使用權資產折舊於2019年增加所致。



# 管理層討論及分析

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。

## 借款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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（附註(b)）	—	1,501,268
	2,965,625	5,102,597
減：須於一年內償還的款項	(2,405,219)	(2,992,919)
	560,406	2,109,678
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（附註(b)）	3,314,666	1,372,640
	6,491,985	8,729,820



# 管理層討論及分析

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借款：		
1至2年	106,139	1,621,293
2至5年	436,212	386,274
5年以上	18,055	102,111
	<b>560,406</b>	<b>2,109,678</b>

總利息開支包括已資本化利息開支合計約人民幣7.692億元(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	47.3%	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。

## 資產抵押

於2019年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣23.200億元(2018年12月31日：約人民幣29.045億元)的投資物業、約人民幣1.799億元(2018年12月31日：約人民幣3.816億元)的樓宇、約人民幣19.180億元(2018年12月31日：約人民幣35.871億元)的土地租賃權益、約人民幣30.073億元(2018年12月31日：約人民幣26.230億元)的持作銷售的已完成物業及約人民幣7.546億元(2018年12月31日：約人民幣28.760億元)的發展中物業。現金存款約人民幣1.032億元(2018年12月31日：約人民幣4.296億元)為受限制及存放於若干銀行，作為建築項目的保證金。



# 管理層討論及分析

## 資本承擔

於2019年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣74.331億元(2018年12月31日：約人民幣78.442億元)，主要為物業發展的資本承擔。預期本集團將以內部產生的資金及資源撥付該等承擔。

## 擔保及或然負債

於2019年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣88.331億元(2018年12月31日：約人民幣54.483億元)，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2019年12月31日，本集團存置的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)包括人民幣、港元及美元，比例分別為99.6%、0.2%及0.2%(2018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99.8%、0.1%及0.1%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款以美元及新台幣計值，比例分別為97%及3%(2018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64.9%、2.1%、32.1%及0.9%)。

由於本集團2019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2019年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，且本集團相信其外匯風險相對不大。

## 利率風險

於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。



# 管理層討論及分析

## 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。

## 退休金計劃

本集團亦根據不同司法管轄區的適用法律及規例，為不同地點的僱員設置不同的退休金計劃及退休計劃。

本集團亦為其香港全體僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產由獨立受託人控制的基金持有，並與本集團的資產分開持有。根據強積金計劃，僱主及其僱員須各自按指定比率向強積金計劃作出供款。

就位於中國的僱員而言，中國政府亦為參與國家管理的退休福利計劃的所有中國商業企業施加強制規定。本集團的中國附屬公司僱員均為國家管理的退休福利計劃的成員，而該等中國附屬公司有責任向國家管理的退休福利計劃支付薪金成本的若干百分比。於該計劃下並無被沒收的供款可供扣減本集團未來作出的供款。

於2019年，本集團向上述強積金計劃及退休福利計劃作出的供款約達人民幣38.7百萬元（2018年：約人民幣41.1百萬元）。



## 管理層討論及分析

### 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。宣派股息將視乎多項因素而定，包括我們的盈利及財務狀況、營運要求、資本要求、資金效率及董事視為相關的其他條件而定，並須獲本公司股東批准。無法保證將於任何年度宣派或派付任何股息款額。



# 企業管治報告

## 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。

## 董事會

於財政年度末直至本報告日期，在任董事如下：

### 執行董事

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

### 非執行董事

黃煥明先生（主席，由執行董事調任非執行董事，於2019年7月15日生效）

### 獨立非執行董事

劉建漢先生  
朱健宏先生  
林家禮博士  
陳成禮先生（於2019年7月15日獲委任）  
黃天祐博士太平紳士（於2019年3月6日退任）

黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生均為親兄弟。

董事履歷資料載於本年報「董事及高級管理人員之履歷」一節。全體執行董事已就本集團事務付出充足時間及心力。每位執行董事均具有其職位所需足夠經驗，以有效及高效執行彼的職務。





# 企業管治報告

於回顧年度內，董事會舉行合計八次董事會會議。各董事的個別出席情況如下：

董事姓名	會議出席次數	董事任期內 舉行會議的總數
黃煥明先生	8	8
黃慶祝先生	6	8
黃連春先生	1	8
黃麗水先生	5	8
劉煜煒先生 (於2019年7月15日獲委任)	2	2
劉建漢先生	8	8
朱健宏先生	7	8
林家禮博士	6	8
陳成禮先生 (於2019年7月15日獲委任)	2	2
黃天祐博士 太平紳士 (於2019年3月6日退任)	1	2

董事會的職責是達致公司目標，制定發展戰略，定期檢討組織架構及監察業務活動及管理層表現，以保障並提升本公司及股東的利益。有關本集團日常運營的事務委派予管理層處理。董事會定期檢討所委派的職能、職權與任務以確保恰如其分。董事會將清晰界定管理團隊的職權範圍及管理團隊須彙報工作的情形。在代表本公司作出或訂立董事會所授營運權限以外的任何決定或承諾之前，均須獲董事會批准。董事會負責本集團的整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變更、重大合約、董事委任及退任、薪酬政策及其他營運及財務的重大事宜。

除本年報「董事及高級管理人員之履歷」一節所披露者外，各董事概無於其他上市公司擔任董事。



# 企業管治報告

## 主席兼首席執行官

於回顧年度內，黃煥明先生履行主席的角色，彼一直負責本集團的整體戰略規劃及管理，並負責確保董事會的效率、提升本公司及維持本公司的企業管治。黃慶祝先生則履行本公司首席執行官的角色，彼一直負責本集團的整體日常營運。

## 獨立非執行董事

於回顧年度，本公司已委任五名具有合適及足夠經驗及資歷執行彼等職務的獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），即劉建漢先生、朱健宏先生、林家禮博士、陳成禮先生（於2019年7月15日獲委任）及黃天祐博士 *太平紳士*（於2019年3月6日退任），以此保障本公司的股東利益。已獲委任的每位獨立非執行董事的任期為2或3年，並須根據本公司組織章程細則、上市規則及其他適用規則的規定輪值退任（如獲重選，將於其後繼續任職），並可透過任何一方向另一方發出不少於3個月書面通知或根據各自服務協議所載條文於任何時間予以終止。

## 提名董事

本公司已設立提名委員會（「提名委員會」），並採納遵從上市規則相關規定的職權範圍。提名委員會的主要職責為制定董事及高級管理人員候選人提名程序及標準、對董事及高級管理人員候選人的資格及其他資歷證明進行初步審閱，以及向董事會推薦合適董事及高級管理人員候選人。

於回顧年度，提名委員會主席為非執行董事黃煥明先生。其他成員包括兩名獨立非執行董事，即劉建漢先生及朱健宏先生。



# 企業管治報告

提名委員會於回顧年度內舉行兩次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	會議出席次數	董事任期內 舉行會議的總數
黃煥明先生(提名委員會主席)	2	2
劉建漢先生	2	2
朱健宏先生(於2016年11月1日獲委任)	2	2

於回顧年度內，提名委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 委任劉煜焯先生為執行董事，由2019年7月15日起生效；
- (b) 檢討董事會的架構、規模及組成；
- (c) 檢討獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 檢討董事名單及其退任與重選；
- (e) 討論制定提名政策；
- (f) 檢討陳成禮先生的獨立性及委任彼擔任獨立非執行董事，由2019年7月15日起生效；
- (g) 討論及推薦本公司董事會成立包括三名獨立非執行董事，由陳成禮先生擔任主席的風險管理委員會；及
- (h) 將黃煥明先生由執行董事調任非執行董事，由2019年7月15日起生效。



# 企業管治報告

## 董事會多元化政策

董事會之組成體現有效領導本公司及獨立決策具備各項適當所須技巧及經驗之平衡。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。董事會自2013年8月26日起已採納提名委員會職權範圍所載董事會多元化政策。所有董事會任命均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。根據董事會多元化政策，甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。董事會的各成員擁有不同技能及知識，包括物業發展、建築及樓宇建設管理、發展策略及營銷管理、財務管理、採購管理、行政及業務管理、物業及酒店管理、投資發展、法律及人力資源管理等。董事會在年齡、職銜、服務年期、技能及知識方面極具多元性。

## 董事及高級管理人員酬金

本公司已設立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並採納遵從上市規則相關規定的職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就本集團全體董事及高級管理人員的整體薪酬政策及架構向董事會提出建議；檢討按表現而釐定的薪酬；及確保任何董事不得自行釐定薪酬。

薪酬委員會須向董事會就本公司個別執行董事、獨立非執行董事及高級管理人員之薪酬待遇作出建議，並在有需要時索取專業建議。

應付予董事的報酬的基準乃參照香港上市公司董事現行薪酬範圍釐定，並須待董事會批准後方可作實。薪酬委員會將考慮多項因素，例如可資比較公司支付的薪金、付出時間及董事職責、於本集團的聘用條件及是否需要按表現釐定薪酬。

根據上市規則附錄十六須予披露的有關董事酬金及五名最高薪僱員的進一步詳情載於財務報表附註32。

於回顧年度，薪酬委員會主席為獨立非執行董事劉建漢先生。其他成員包括非執行董事黃煥明先生及獨立非執行董事朱健宏先生。



# 企業管治報告

薪酬委員會於回顧年度內舉行兩次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	會議出席次數	董事任期內 舉行會議的總數
劉建漢先生(薪酬委員會主席)	2	2
朱健宏先生	2	2
黃煥明先生	2	2

於回顧年度內，薪酬委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 考慮劉煜煒先生作為執行董事及陳成禮先生作為獨立非執行董事(兩者均由2019年7月15日起生效)的薪酬待遇；及
- (b) 檢討董事及本公司高級管理人員的薪酬政策及架構。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)，並採納遵從上市規則相關規定的職權範圍。審核委員會的主要職責包括就外聘核數師的獨立性及聘用向董事會作出建議、監察財務報表的完整性、準確性及公正程度、審核財務監控系統、內部監控及風險管理、監察核數程序、檢討本公司的企業管治常規及履行董事會委派的其他職責及責任。

董事會就企業管治賦予審核委員會以下職責：

- 制定及檢討企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及本公司根據上市規則於企業管治報告內作出的披露。



# 企業管治報告

於回顧年度，審核委員會主席為獨立非執行董事朱健宏先生。其他成員均為獨立非執行董事，即劉建漢先生及林家禮博士。

審核委員會於回顧年度內舉行四次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	董事任期內	
	會議出席次數	舉行會議的總數
朱健宏先生(審核委員會主席)	4	4
林家禮博士	4	4
劉建漢先生	4	4

於回顧年度，審核委員會於履行責任時已進行的工作如下：

- (a) 檢討及討論核數師退任及變更；
- (b) 檢討及討論截至2016年、2017年及2018年止年度的年度業績；及
- (c) 檢討及討論企業管治常規。

## 風險管理委員會

本公司於2019年7月15日成立風險管理委員會(「**風險管理委員會**」)，並已制定職權範圍。風險管理委員會主要職責包括評估風險、就(其中包括)下列各項作出相關建議及酌情給予董事會預先批准：(i)本公司須予公佈交易及關連交易；(ii)代價超出若干門檻的任何收購或出售交易；及(iii)金額超出若干門檻的本集團來自任何非銀行或非金融機構借款及本集團向任何第三方提供任何貸款。

於回顧年度內，風險管理委員會的主席為獨立非執行董事陳成禮先生。其他成員包括兩名獨立非執行董事，即劉建漢先生及林家禮博士。

於回顧年度內並無舉行會議。



# 企業管治報告

## 董事入職及持續專業發展

獲委任為董事後，各新任董事會獲發全面入職資料，涵蓋業務營運、本公司政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保各董事充分了解其於上市規則及其他有關監管規定項下之責任。

本公司不時鼓勵全體董事及高級管理人員了解相關最新知識及技能提升自身能力。根據本公司保留之培訓記錄，所有董事於回顧年度內已接受若干培訓。彼等於2019年的培訓記錄概述如下：

董事姓名	培訓／發展類別*
<b>執行董事</b>	
黃慶祝先生	A、B
黃連春先生	A、B
黃麗水先生	A、B
劉煜煒先生	A、B、C
<b>非執行董事</b>	
黃煥明先生 (由執行董事調任非執行董事，於2019年7月15日生效)	A、B、C
<b>獨立非執行董事</b>	
劉建漢先生	A、B
朱健宏先生	A、B
林家禮博士	A、B
陳成禮先生	A、B、C
黃天祐博士 太平紳士 (於2019年3月6日退任)	A、B

\* 「A」字指審閱公司業務更新情況、公司消息及報告以及行業更新資訊等活動。「B」字指閱讀法律、規則及法規、會計準則、報章及行業期刊的更新資訊等活動。「C」字指本公司專業顧問／律師舉行的培訓。



# 企業管治報告

## 高級管理人員的薪酬

於截至2019年及2018年12月31日止年度，高級管理人員的薪酬按薪酬等級載列如下：

	人數	
	2019年	2018年
<b>薪酬範圍</b>		
500,001港元至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至\$1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至\$2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至\$2,500,000港元	1	1

## 核數師薪酬

於2019年，本公司核數師就審閱本集團半年度中期財務資料及審核本集團年度綜合財務報表的薪酬合共約為人民幣370萬元。

於回顧年度內，本公司核數師並無提供其他重大的非核數服務。

## 本集團內部監控有效性的年度回顧

董事會有責任維持健全及有效的內部監控系統。董事（透過審核委員會）已對本集團內部監控系統的有效性進行檢討，包括現有內部合規程序、資源充足性、員工資格及經驗、培訓計劃及預算、本集團會計、財務報告、內部監控及合規部門的職務及責任；其議決已設置持續系統以辨識、評估及管理本集團將會面對的重大風險。就處理及發放內幕消息之程序及內部監控而言，本集團已根據上市規則及於香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部的相關規定建立一套流程，嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的「內幕消息披露指引」，包括通知董事及相關僱員有關常規禁制買賣期及證券交易限制。

自2018年12月起，董事會委任內部監控顧問檢討本集團之內部監控系統及程序。檢討範圍已由審核委員會檢討及批准。就識別的該等主要內部監控缺失，本集團已實施相應的補救措施，並已由內部監控顧問審閱。於2017年7月，董事會成立由3名獨立非執行董事組成的風險管理委員會。風險管理委員會主要負責就風險管理及企業合規管理向董事會提供專業建議，以及按董事會權力就特定風險及合規管理事宜作出決定。本公司認為目前已設立的風險管理及內部監控系統充足。





# 企業管治報告

## 股東權利

### 通訊渠道

本公司於本公司網站(<http://www.ming-fa.com>)發佈公司通訊及股東通訊政策。

本公司股東及投資團體可於任何時間向本公司作出查詢：

信件：

明發集團(國際)有限公司  
香港九龍  
尖沙咀科學館道1號  
康宏廣場南座23樓6-8室  
收件人：公司秘書

電話：+852 2620 5885

電郵：info@mingfagroup.com

董事會及高級管理人員透過各種渠道(包括本公司股東週年大會)與股東及投資團體保持持續對話。主席及董事會其他成員出席本公司股東週年大會。董事將就股東對本集團表現提出的問題作出回答。本公司亦在刊發全年業績公告後舉行投資者關係會議，會上本集團執行董事及高級管理人員可回答有關本集團表現的問題。

## 股東大會

於回顧年度內舉行兩次股東大會。

### 本公司股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一(10%)之登記股東(「股東特別大會呈請人」)，可向本公司之註冊辦事處(現時為Vistra (Cayman) Limited辦事處，地址為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands)提交書面呈請，請求召開股東特別大會。

股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。



# 企業管治報告

本公司之股份過戶登記處(「**股份過戶登記處**」)將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，本公司之公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，而召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經查明未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。經股東特別大會呈請人申請召開之股東特別大會應以與本公司召開會議盡可能相同或相近方式召開。

## 於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法(2012年修訂)或本公司組織章程細則，概無條文批准股東於股東大會動議新決議案。有意動議決議案之股東可於依循上述「本公司股東召開股東特別大會之程序」一節所載程序呈請本公司召開股東大會。

## 股東推選某人參選董事之程序

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

## 組織章程文件

於回顧年度，本公司對於組織章程大綱及細則無任何修改。

## 董事就編製財務報表的責任

全體董事承認，彼等負責編製真實及公平地反映本公司及本集團狀況的財務報表。

代表董事會  
明發集團(國際)有限公司

主席  
黃煥明  
2020年4月22日



# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

明發集團是中國房地產行業的知名企業，一家以城市運營為核心，以商業地產、住宅地產、酒店經營為支柱產業，並涉及工業、商貿、投資等多項領域的大型現代集團企業。作為中國房地產行業的龍頭企業，本集團積極履行其環境和社會責任。

本集團之環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）報告旨在扼要匯報其於2019年於環境、社會及管治方面之表現。本集團積極在環境保護和社會責任方面不斷格新，專注在可持續發展方面的發展方向，關注全球氣候變化對商業模式和營運方式的格新。本報告按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引編製。於截至2019年12月31日止年度，本公司已遵守港交所環境、社會及管治報告指引所載的「不遵守就解釋」條文。

本集團有關環境及社會方面之策略、管理方針、優先事項及目標於本報告如實披露。本集團謹此呈報2019年1月1日至2019年12月31日的年度環境、社會及管治報告（「**環境、社會及管治報告**」）。本環境、社會及管治報告的匯報範圍涵蓋本集團於2019年1月1日至2019年12月31日期間位於南京、馬鞍山、瀋陽、淄博、淮安、揚州、合肥、無錫、北京、天津、蘭州、平涼、泰州、鎮江、上海、廣安、長沙、惠州、洪瀨、泉州、桃園、漳州、廈門等地的商業和住宅物業開發及酒店營運，以及位於中國大陸和中國香港的辦公室。

本集團主要於中國從事大型綜合用途物業開發，同時亦涉及酒店經營，物業管理及物業投資全國品牌聲譽。有關本集團主要業務之進一步資料披露於本集團於「管理層討論及分析」一節，並應與「企業管治報告」及「綜合財務報表附註」一併閱讀，以全面了解本集團的表現。

本集團按照可持續發展策略，由董事會監察在營運過程中對環境的影響。為更有效提升可持續發展表現。董事會負責監察各個部門在環境、社會及管治的表現，並負責任命相關部門執行政策與定期回顧與改進政策，致力不斷改善本集團於可持續發展的策略，並希望在節能減廢與實行社會責任透面不斷改善。

## 持份者溝通

作為一家有承擔的公司，本集團致力於保持最高的環境和社會標準，確保其業務的可持續發展。本集團遵守有關業務的所有相關法律法規，包括建造，健康和 safety，工作條件，就業和對本集團產生重大影響的環境。集團了解更美好的未來取決於所有持份者的參與和貢獻。鼓勵員工，客戶，供應商和其他持份者參與有益於整個社區的環境和社會活動。



# 環境、社會及管治報告

本集團持份者的層面廣泛，包括股東／投資者、政府／監管機構、僱員、客戶、供應商／合作夥伴及社區／公眾，透過各種正式和非正式的溝通方式與收集意見，全面了解持份者對本集團可持續發展的意見及期望，實踐社會責任工作，平衡本集團與持份者的利益。從而識別持份者關注以及本集團有重大影響的議題。

## 關鍵持份者

## 溝通方式

關鍵持份者	溝通方式
內部持份者	董事會、高級管理人員及員工
	問卷調查 員工信箱 員工表現評估 員工會議和培訓 員工活動(包括講座)
外部持份者	股東
	企業財務報告及數據發佈 股東大會 投資者關係溝通 官方網頁
	客戶
	客戶服務熱線 商品標籤 行業展銷 定期會議 社交媒體溝通 電子郵件 日常業務運作
	政府及監管機構
	定期溝通 合法合規報告 定期實地考察 政策文件 回應諮詢 會議及研討會
	供應商
	問卷調查 定期會議 工業研討會 日常業務交流 審核與評估 實地考察 社交網絡溝通 公開投標
	行業協會
	定期交流 參與行業協會事務
	社區
	社區文化建設 社區服務 贊助公益活動 扶助弱勢群體 志願活動 慈善活動



# 環境、社會及管治報告

在本集團的業務管理中，持份者的參與是其中一個重要部分，有助本集團審視潛在的風險與商機。與持份者交流，瞭解他們的看法，能夠令本集團的業務常規更貼近他們的需要和期望，妥善管理不同持份者的意見。

本集團不斷改進，歡迎持份者透過本集團官方網站<http://www.ming-fa.com>提供寶貴意見。

## 環境範疇

### 業務可持續性

在中國經濟穩定增長的背景下，本集團將透過實施各種業務發展策略繼續利用其於中國的堅實基礎，善用其現有資源及網絡，把業務可持續性融匯灌輸在業務中，以保護環境為大前題為商業和住宅物業開發及酒店營運，在經驗豐富及熱誠盡責的管理團隊領導下，本集團將繼續實施各項環保措施，積極參與各項環保活動，關注全球暖化問題，以維持增長及取得較佳回報。

本集團推行提高環保意識計劃，鼓勵社會不同持份者參與，共同締造美好環境。以下內容將會從氣體排放、廢物管理、資源的使用與保護、環境影響與天然資源等方面描述本集團所實施之環境保育措施。

於本報告年度內，本集團嚴格遵守中國環境相關的法律法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國水污染防治法》和《中華人民共和國固體廢棄物污染環境保護法》。

### A1 排放物

#### 物業開發

本集團在中國和香港，主要排放物為電力、污水、建築廢棄物、固體粉塵、噪音及交通運輸廢氣等方面，持續減少氣體排放和節約能源均是本集團所重視的元素，並已致力完全有效地運用，以達到其應對全球氣候變化之目的。

本集團作為環保企業之創新者，積極追求自然資源「卓越高效」之文化，主要關注有關電力、水、紙、汽油及無害廢物等之節能減碳政策，並希望藉此教導員工日後能秉承集團的優良傳統，對環境出一分力，本集團繼續於業務營運中尋求有效及對可持續性的常規，對資源作出保護，更好利用資源。

於本報告年度內，本集團廢氣排放量為1,005,716克硫氧化物(SO<sub>x</sub>) (2018年：780,933克)，1,248,802克氮氧化物(NO<sub>x</sub>) (2018年：968,693克)和35,503,595克二氧化碳(2018年：27,502,618克)，密度為10,006克二氧化碳當量／人(2018年：8,000克／人)。



# 環境、社會及管治報告

本集團不斷檢討推行中的環保節能措施，不斷優化改善政策，本集團平均每人的二氧化碳產生量比較上年度增加15%。

**在交通方面：**本集團在營運所在地的空氣污染物主要為氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)及懸浮顆粒(RSP)源自汽車的排放、水泥及建築。

於本報告年度內，汽車的排放數據如下：

汽車總行駛5,720,302公里(2018年：7,824,822公里)

汽車總消耗燃料933,792公升(2018年：855,438公升)

汽車總排放氮氧化物為(NOx) 651,406克(2018年：584,514克)

汽車總排放硫氧化物為(SOx) 14,014克(2018年：12,575克)

汽車總排放顆粒物為(RSP) 47,962克(2018年：43,037克)

**在電力、供水、污水處理及通訊方面：**本集團於本報告年度內所引致的「間接能源」溫室氣體排放主要來自於設備使用、運作、處理污水和由外判活動所引致的耗電，本集團從營運管理方面注入節能減排理念，在日常生活的行為細節中做到節約能源，為減少碳排放做出貢獻。承接上文所提及，為了高效利用電力，本集團堅持在可持續發展業務的情況下，盡可能減少電力和污水消耗，節約用水及把污水輸送至當地污水處理廠進行處理並響應地球一小時等環保活動，及其員工長短途差旅，改以網上會議取替以減少碳排放。

於本報年度內之電力消耗為33,018,344千瓦時(2018年：25,611,946千瓦時)。

**在有害廢棄物方面：**本集團於本報告年度內沒有產生有害廢棄物。

**在無害固體廢棄物方面：**本集團的固體廢棄物主要為建築廢棄物及日常營運所產生的無害生活垃圾，本集團設置分類收集垃圾收集站，為建築廢棄物及生活垃圾作分類收集，對酒店餐廳所產生的廚餘，再作專門分類收集處理，再由政府衛生部門收集處理，對環境減輕負擔。本集團在房地產開發過程中所產生的建築垃圾亦妥善處理，由專門處理建築垃圾的收集商，作收集和處理。本集團確立了減排目標，對日常生活垃圾再更嚴格的分類回收，並定期回收固體廢棄物。



## 環境、社會及管治報告

**在固體粉塵及噪音方面：**本集團在物業開發過程中有機會產生粉塵和嘈音，為了減少粉塵和噪音對物業開發工地周圍環境的影響，本集團實施了一系列的措施以減輕對環境的影響，當中包括但不限於在建築工地設置水池清洗防止車輛把粉塵和污泥帶離工地，亦定期清洗工地出入口之道路、於工地範圍設立臨時圍牆以阻止粉塵、噪音和污泥影響附近地區，亦按照當地法例避免在晚上進行高聲浪的機械設備作建造，本集團亦使用大量隔音、消音設備來取代傳統設備以降低噪音對周圍環境的影響。

**在污水方面：**本集團在物業開發過程中有機會產生污水，主要來自於物業開發過程中所產生的工業污水，工業污水在排放出市政府排水管道前會先經過沉澱池進行雜質沉澱再進行回收。為更有效防止泥水向外排放，本集團設置泥水處理裝備以降低泥水排放並採取節約用水措施減排，減輕對環境的影響。

**在溫室氣體方面：**本集團的溫室氣體排放主要為三項，當中包括二氧化碳排放、氫氟碳化物及全氟化碳。本集團明白溫室氣體排放和全球暖化有關，本集團於本報告年度內所產生的溫室氣體主要為營運活動直接或間接的排放，其中包括但不限於車輛燃燒燃料所產生的二氧化碳、空調設備釋放氫氟碳化物(HFC)及全氟化碳(PFC)、製造水泥和公司內部消耗電力產生的間接二氧化碳排放。本集團從多方面在運營管理方面注入節能減排理念，在日常營運的行為細節中做到節約能源，為減少碳排放做出貢獻。由於溫室氣體的排放與電力與能源使用密切相關，本集團設立了多項節約能源措施以減少對電力的消耗。本集團亦透過種植樹木通過同化作用把二氧化碳轉化為生物質。

於本報告年度內本集團所新種樹木數目為144,300棵(2018年：130,900棵)，二氧化碳(CO<sub>2</sub>)減除量為3,318,900 千克(2018年：3,010,700 千克)。

於本報告年度內本集團的溫室氣體總排放量為35,850噸(2018年：27,800噸)。

### 酒店營運

本集團在酒店業務中所產生的排放物主要來自於日常經營中所產生的污水、垃圾及氣體。

**在廢氣物方面：**酒店日常運作中廚房所試用的氣體爐具會消耗氣體，此外，酒店內電力的使用亦會間接排放溫室氣體，本集團酒店業務的大氣排放物主要為二氧化碳。

**在廢油方面：**本集團在酒店業務中所產生廢油主要來自於酒店餐廳廚房產生的廢棄食油，本集團實施了中央收集並分類，運往食油收集廠作回收和處理。

**在污水方面：**本集團在酒店業務中所產生的日常污水會經過市政排水管傳送至當地污水收集廠作處理，減輕對環境的影響。



# 環境、社會及管治報告

**在固體廢棄物方面：**本集團在酒店業務中所產生的日常固體廢棄物主要來自於廚餘和酒店客人所產生的日常垃圾，本集團實在旗下酒店內施了中央收集並分類回收，再經由垃圾分類處理公司收集酒店日常垃圾，本集團提倡環保，積極使用可循環作造的物料（當中包括但不限於可循環使用的香皂、紙巾、包裝物料等），減少一次性物品消耗。

## 辦公室

本集團在辦公室中的產生的排放物主要來自於日常經營中所產生的廢氣、污水、溫室氣體與固體廢棄物。

**在廢氣物方面：**本集團主要來自辦公室內所使用的電力產生之間接溫室氣體排放，當中包括二氧化碳排放，汽車在行駛中所產生的廢氣內所含的二氧化碳。本集團制定了一系列節約能源的措施來減少日常營運中使用到的電力和二氧化碳，當中包括但不限於自動感應的照明系統，減少不必要的出差，改以網上會議等。

**在污水方面：**本集團來自辦公室內的日常污水主要來自僱員日常辦公所使用到的，本集團經常以張貼告示，電郵等形式提示員工節約用水，日常污水會透過市政排水管傳送至當地污水收集廠作處理，以減輕對環境的影響。

**在固體廢棄物方面：**本集團來自辦公室內的日常固體廢棄物主要為員工所產生的，本集團在辦公室設置分類回收筒，以分類出可回收與不可回收的垃圾，再經由垃圾分類處理公司收集辦公室的日常垃圾作分類處理，對可回收的垃圾循環作造。

本集團並無不遵守包括但不限於以下法例《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》等相關法律法規。

董事會負責審視及評估本集團排放溫室氣體、廢油、污水、固體廢棄物的效率，並認為現行政策屬適切。

## A2 資源使用

本集團於本報告年度內的資源使用中主要包括水、電、紙、建築材料及日常酒店使用品，本集團一直致力減少其廢棄物產生及排放，並選擇再利用或回收利用的廢棄物處理方式，減少對光、水、熱、燃油、電力、水等消耗，積極達致其環境保護的目的。





# 環境、社會及管治報告

另一方面，本集團一直向僱員提倡減廢、節約用水、節約用電，並設立一系列鼓勵措施吸引員工實行。其中包括但不限於本集團鼓勵員工透過電郵及電子文件工作與溝通，採用無紙化辦公室，除正式文件外、內部流通文件使用環保紙作列印，設立不同類別的環保回收箱收集可回收之無害廢物。

本集團盡量減少不必要的固體廢物及未使用的材料或不能回收的材料，運送往本地領有牌照的廢物處理公司進行專業處置服務。

## 電力消耗

本集團在酒店營運過程中，辦公室及建築工程中，均節約能源、循環使用，對電力消耗亦十分重視，本集團的物業項目及酒店均安裝節約能源燈具，儘量採集自然光節約能源。

本集團已採取以下措施以節約能源：

1. 空調溫度調節至攝氏25.5度，並把不在使用的空調關閉
2. 在自然光採納充足的地方，減少使用電燈
3. 為照明系統加設自動感光感應器
4. 要求員工關閉所有待機狀態電器的電源
5. 張貼節約能源告示以提醒本集團旗下的員工
6. 定期清潔、保養電器以確保其耗電量
7. 使用耗電量較低的設備
8. 關閉不在使用的影印機、傳真機、電腦和燈等
9. 改用LED節能燈具取代
10. 加裝遮陽設備以保持空調效率

於本報告年度內之電力消耗為33,018,344千瓦時(2018年：25,611,946千瓦時)。

## 耗水

本集團在水源獲取上沒有發現任何問題。本集團經常提醒及鼓勵員工節約用水，減少在業務運作程序中之耗水量，於本報告年度內本集團的總用水量為773,734立方米，使用密度相當於218立方米／人。



# 環境、社會及管治報告

本集團節約用水能有助保障營運地區或社區居民淨水品質，為提高水資源的效率，本集團在公共及私人設施取水時均採取以下內部監管政策措施以節約用水：

1. 在當眼位置張貼節約用水告示以鼓勵本集團旗下的員工珍惜食水
2. 定期檢查與保養供水系統
3. 定期對水龍頭和日常取水設施作防漏測試
4. 定期對員工展開節約用水教育
5. 向員工表達需在日常工作中節約用水的原則
6. 為水龍頭加裝節約用水裝置
7. 為廁所水箱加裝節能裝置
8. 控制水壓、減少水管內的水流速

於本報告年度內之水消耗為773,734立方米(2018年：789,280立方米)。

## 包裝材料

本集團於本報告年度內並沒有使用包裝材料。

於本報告年度內，本集團並無不遵守有關廢棄物產生及排放廢棄物的環境法例及規例。

## A3 環境影響及天然資源

本集團作為中國房地產行業的知名企業，致力於發展公司業務與環境保育，務求取得利益最大化之同時亦盡量減低對自然環境造成影響。集團管理層亦非常重視處理業務活動所造成之環境影響，所作的決定均確保符合中國內地政府之法律和監管要求。除此之外，當高級管理層發佈每一個商業決定前，會同時發佈有關指引指導員工執行及鼓勵員工提出改善意見，藉此提升公司透明度，共同實施適當的環境保育。

本集團意識到大自然的資源有限，透過節約能源和提高綠化比例來提高綠化氣息並加裝節約能源設備以進一步減低排放，在物業和酒店項目中，減少不必要的鋪裝和不能回收材質的使用，並加裝節約能源設備以進一步減低排放。本集團亦確保物業項目的綠化面積達到理想水平，並定期與員工組織綠化生態活動，為保育大自然作出貢獻。



# 環境、社會及管治報告

本集團努力通過實施各種綠色措施，盡量減少對環境的影響，卓越高效地利用資源、減少碳排放、節能減排，廢物管理和污染防治。

本集團致力於通過可持續發展實施良好的環境實踐和加強對環境可持續性的貢獻、定期審查我們的業務實踐同時檢查能源是否得以有效運用、與供應商溝通我們對負責任和可持續採購和製造的期望、減少打印紙使用、各種節能措施例如LED燈的使用。

本集團在酒店管理業務中，積極向客人推廣可持續發展理念，鼓勵客人以創新菜式取代魚翅或其他瀕危絕種的消費。

本集團繼續保護環境，減低業務經營對環境的潛在影響。本集團制定了識別和評估環境因素的程序，以確保重要的環境因素得到必需的關注，同時實行有效監控，以減低對環境的不利影響。本集團在進行若干建築項目時，會向環境部門遞交環境影響報告，其中涉及根據中國環境法律法規，評估生產和建築過程中造成的潛在污染以及監控措施的可行性。

於報告年內，本集團未悉其業務對環境及自然資源構成任何重大影響，亦未悉本集團出現嚴重不符合有關空氣及溫室氣體排放污染、水污染以及產生危險及非危險廢物的相關法律法規，因而對本集團構成重大影響。

## 社會範疇

### B1 僱用及勞工常規

本集團視員工為本集團最珍貴的資產，在職僱員在中國及香港均有權享有社保，醫保，年假，病假，婚假，產假，補假，喪假及體檢休假。此外本集團深信員工為企業寶貴的資產之一，確保建立可持續發展的人力資源，一直以員工安全為首要考慮條件，尊重僱員，僱傭合約以及相關勞動法律所載的權利，吸納更多人才。

本集團尊重所有在職員工，在僱員聘用、培訓、選拔、晉升，並不會因為種族、宗教、膚色、性別、國籍、年齡、婚姻狀況、懷孕狀況、家庭狀況或其他身體因素而受到不公平對待。為提升員工對公司的歸屬感與忠誠度，本集團為其下員工定位評價獎勵制度，為不同崗位的員工作出相應的評估，由工作表現，態度及能力進行工作評估。並配合紀律性，責任調查或上司評價對所有員工作出週期性評估。表現良好的員工會給予相應的獎勵及晉升。本集團嚴禁所有不合理和不恰當的解僱。



## 環境、社會及管治報告

本集團亦嚴禁一切騷擾或受害行為，按照平等機會政策，由人力資源部門監察任何涉嫌歧視的事宜，並確保本集團遵守國家及地方相關的法律和規例。

於回顧年度內，本集團嚴格遵守中國及香港的僱傭法律和法規，當中包括但不限於以下法例：

- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《中華人民共和國就業促進法》；
- 《中華人民共和國勞動合同法》；
- 《中華人民共和國社會保險法》；
- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；
- 《僱員補償條例》(香港法例第282章)；
- 《最低工資條例》(香港法例第608章)；
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)；
- 《殘疾歧視條例》(香港法例第487章)；
- 《種族歧視條例》(香港法例第602章)；
- 《性別歧視條例》(香港法例第480章)。

本集團人力資源部亦會定期向本集團的員工作出同業薪酬評估，確保不同崗位的員工擁有相應的薪酬，並基於評核制度上定期為本集團的薪酬制度作出相應的薪酬調整，致力為公司健康發展並同時為員工爭取更佳的待遇，在對外公開招聘前，本集團深明挽留人才為對本集團健康業務發展的重要一環，本集團每年制訂招聘計劃，招聘僱員按照「公平、公開、公正」的原則，透過互聯網、招聘會和中介等，以具競爭力及公平的薪酬及福利招攬優秀人才。

為保障員工的自由度，在本集團辭職或申請調職之員工須遞交一個月書面通知告知上級，管理層負責人會與相關員工進行會議相討調職事宜或離職協議，並遞給人力資源部作審查及最後決定。一切委任，晉升或終止合約會按照僱傭合約以及相關僱傭法律為準。



# 環境、社會及管治報告

本集團致力完善內部政策，為出勤時間設立獎罰制度，由人力資源部門嚴格控制僱員的出勤時間及薪酬架構等，為員工的工作表現和能力作定期評估，以評估表現作為員工薪酬調整及職位調遷基準、為獎勵表現良好的員工，本集團會因應年度盈餘、市場定位、員工表現等因素向員工進行薪酬檢討，按照「公平、公開、公正」的原則，為表現良好的員工提供晉陞的機會。

為了提高僱員的歸屬感，本集團亦計劃為僱員提供包括年度身體檢查、豐富的節假日禮品等多種福利。管理層透過培訓，員工手冊，電子郵件和會議，收集員工的意見和投訴。通過建立有效的溝通系統，本集團致力為員工提供平等機會，營造公平競爭、互相尊重及健康的晉升機制，盡可能令每一位員工都得到尊重和關懷，保證本集團的管理層能聽取基層聲音，以此增強本集團全體員工的凝聚力。

本集團嚴格遵守中國及香港的勞工法律亦遵守其他相關法律法規，為在中國大陸的僱員提供五項國家法定社會保險（包括基本養老保險，基本醫療保險，工傷保險，生育保險和失業保險）和住房公積金確保為僱員提供合法合理的薪資與福利及有效地阻止僱傭童工，給予僱員人道公平待遇。

於本報告年度內，本集團並無重大不遵守有關僱員安全、工時及休息時間且可對本集團造成重大影響之相關法律的情況，本集團亦無於業務營運過程中發生任何重大意外事故且工地於本報告年度內並無錄得重大傷亡。

本集團之董事會發揮監察及評核其下僱傭權利，福利及待遇，嚴禁一切不公平或不合理之解僱。並認為現行政策屬適切。

## B2 僱員健康及安全之工作環境

本集團致力為員工打造一個安全，健康與舒適的環境。以員工的安全為首要考慮，配合定期檢視之安全程序，保障員工的健康與安全。並符合中國大陸和中國香港各項相關法律及法規，包括《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》、《職業安全及健康條例》、《工傷保險條例》等職業安全及健康政策。

本集團提供一個安全、健康及合適的日常工作環境，對改善員工職業健康和工作效率至為重要。我們為員工提供合適的辦公室家具和設備，亦禁止在工地喝酒，確保員工的職業健康，我們亦鼓勵員工定期進行身體檢查。本集團亦定期檢查防火系統、急救設備及滅火設施，並每年進行火警演習，對員工進行職業健康與安全培訓，



# 環境、社會及管治報告

本集團亦要求工作場地中確保緊急出口保持暢通，急救設備有效性，為員工提供相應的危急應變培訓。此外，本集團委任環保職安主任進行定期檢查，確保同事工作間的安全。

本集團關注職業病防治工作，定下制度以保障員工安全，為員工提供職業病防護措施和個人防護裝備。提高員工對職業病預防的意識，任何違反職業病防治法律或危及生命安全的行為均作處分。對特殊工種的工人提供培訓，在未獲得特殊工種許可證前，不會委派上場，所有工人在工地時，必須穿戴安全鞋、安全帽、及反光衣。本集團定期為旗下員工進行考核及培訓、安全演習、衛生教育、職安健檢查、職業病治療等服務。

於本報告年度內，本集團在僱員健康及安全工作環境方面，並不知悉有任何違反對本集團有重大影響的相關法律及法規，亦並不知悉有任何工傷事故及在職健康及安全方面的任何負面問題。

## B3 人力發展和培訓

本集團認為僱員為公司的最寶貴資產，員工對業務的可持續發展最為重要。本集團堅持以人性化管理為發展理念，在對外招聘符合我們業務需求的最佳人才前，盡可能在內部調升，本集團為員工提供培訓課程，以不同崗位專業指導，確保內部員工在專業知識層面有所提升，董事會每年再出檢討，我們在集團內已創造一個可讓員工發揮其最佳之內在潛力及為本集團長期發展貢獻技能和經驗的環境。

本集團認為培訓為提升僱員整體質素及提升公司形像的最佳原動力，為員工提供一個全面發展的途徑。為確保公司的擴展需要，招聘人材也為集團全面發展提供原動力。本集團為新僱員適應企業文化作出最大幫助，為所有新僱員提供相關的企業文化規則及規例及於出任崗位前提供特定的崗位技能培訓。此外本集團也為各部門的在職員工提供各種培訓課程，課程內容涵括職業安全，危機處理，高空工作，易燃品處理，風險管理，倉儲，應急，投訴與跟進等。

本集團鼓勵員工為個人目標而參加外部培訓、考核等以提升專業水平與知識，為身心發展作出相應平衡，與本集團共同成長與進步。

## B4 勞工準則

### *向歧視及非法勞工說不*

本集團在招聘，培訓及發展的政策上，嚴格禁止一切形式的童工及強制勞工。並不會因為性別，種族，背景，宗教，膚色，性取向，年齡，婚姻狀況，家庭狀況，離職原因，殘疾或懷孕而受到任何形式的歧視與剝奪機會。在招聘過程中，本集團對潛在僱員進行全面的背景審查，並核實有關該候選人的詳情，確認身份證明，確保在



# 環境、社會及管治報告

僱用前申請人合法合規，如發現任何童工或非法勞工，本集團會立即通知執法部門，此外，本集團並不會強迫員工加班。

本集團遵守香港勞工法例及中華人民共和國勞動法根據第七章女職工和未成年勞工特殊保護及(禁止使用童工規定)(國務院令第364號的規定)。於本報告年度內，本集團並無不遵守有關童工及強制勞工之法律及規範，包括但不限於《僱傭條例》(香港法例第57章)、《勞動法》、《中華人民共和國勞工法》、《中華人民共和國禁止使用童工規定》、《中華人民共和國未成年人保護法》。

於本報告年度內，本集團之營運並無紀錄有任何僱用童工或非法勞工的行為。

## B5 供應商及供應鏈管理

### 物業建設及銷售

本集團於篩選供應商時，採用邀請招標的方式聘用。在公開的招標過程中，本集團明確訂明對供應商的要求標準及採用國家及／或地方的相關市場規範和標準。本集團致力與各供應商保持健康與可持續發展的工作關係，不斷提高效率及控制成本。

以達致穩定供應鏈之管理，於本報告年度內通過招標採購平台，包括供應商管理，供應商服務，來源識別和採購執行，本集團透過控制和服務系統，並為招標採購業務完成了全面的管理創新，成功建立行業基準。通過篩選符合條件的投標人(供應商在投標前需提供營業執照、質量證書、安全生產許可證、誠信手冊及相關人員的證書等)，在質量和價格，設備和管理條件方面進行評估，以確定承包商的聲譽和技術能力符合各種開發項目所要求的標準和規範，以確保價格和質量，並與供應商簽定互惠互利的合同，以確保價格保證與質量穩定。

此外，項目公司在執行發展計劃期間與選定的承包商密切合作，並密切監控施工階段。指定監督代理人監督外包公司(承建商)購買建築材料和服務，選擇具有責任的供貨商，包括在環境及社會方面具有較好品牌口碑的供應商、使業務合法合規，並希望將綠色環保實行於本集團業務內的供應鏈環節，並定期提交監督報告。定期進行隨機檢查，以監控項目的質量和完工時間表，以便進行成本控制。

### 供應商管理

本集團謹守以下各項的範疇與供應商保持良好的工作關係：

1. 產品的服務質量，價值和安全質量
2. 所有產品和服務均符合法例要求



# 環境、社會及管治報告

3. 謹守合約精神
4. 對供應商和承包商採取互惠互利的商業政策

本集團旗下的僱員於行內亦累積豐富經驗，充分利用行內知識，透過週期性的評估報告為內部員工和供應商提升工作及合作表現。

## 酒店營運

本集團於日常酒店營運的業務所使用的供應商均為本集團經過嚴密標準篩選的，本集團設有獨立採購部為酒店的日常營運物資（當中包括但不限於食品、飲料、客房用品）作採購，按照各部門的使用需求來採購物資，並會透過行業標準為本集團的酒店選擇供應商，本集團要求供應商所提供的產品符合國家安全規定，化學藥妝供應商須符合相關的環保要求法例，食品供應商須符合有關政府部門的食物安全要求。本集團對旗下所有酒店均會作出抽樣調查，作為對供應商的考核條件之一。在確保供應商能符合本集團旗下所有酒店之要求前，供應商需提交執照及認證（如：產品檢驗測試、化學藥品生產許可證、衛生許可證等）。

本集團旗下酒店亦會按照環境和社會風險因素、供應商聲譽、信用、能力等為潛在的供應商作評估，不能達標的供應商並不會考慮。本集團旗下酒店正在使用的產品供應商均有三家或以上參與競投，確保供應商在公平、公開、平等的大前提下，為本集團旗下酒店供應相關的物資，本集團亦與供應商友好協商，達成一致共識，共同遵守雙方的權利和義務。

本集團為供應商進行年度評估，按照相關法例和法規定立準則，以減少對環境和社會的影響。

## B6 產品責任和安全

### 物業發展及銷售

本集團作為中國房地產行業的知名企業，業務活動廣泛受中國政府政策和其他法律法規的約束，物業發展及銷售業務嚴格遵守中國的相關法律法規，當中包括但不限於

- 《中華人民共和國消防法》；
- 《中華人民共和國建築法》；
- 《建設工程安全生產管理條例》；
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》；
- 《中華人民共和國知識產權法》；
- 《中華人民共和國廣告法》；
- 《商品房銷售管理辦法》。





# 環境、社會及管治報告

在房屋銷售過程中，我們遵循上述相關法律及制定內部守則，不欺詐消費者。本集團對廣告及傳銷宣傳資料制訂審核標準，要求廣告及銷售宣傳使用真實數據，並禁止虛假及不正確陳述宣傳。如發生違反相關法律法規的事情，本集團會透過協商或法律途徑解決。

本集團在物業發展過程中，在物業發展專案和產品質量方面都定下明確目標，製定相應的技術標準和施工方案，安全及品質由合資格的認可人士監察，旨在為客戶提供優質的住房和服務。項目公司定期檢查施工進度、建設和運營過程中的安全和管理，向總部本集團通報現場發生的任何公共應急事件或工傷事故，並負責安排應急預案和所有施工現場管理，以確保各項條件符合合約所定的要求。

為保障本集團員工的健康與安全，本集團為所有員工提供員工保險。項目公司負責人對施工階段的質量進行定期工作檢查，並評估承包商的工作。本集團在不同施工階段的物業的安全和質量均嚴格監控，並推行安全考核評分。評分內容包括：危機處理管理、消防設施管理、消防通道管理、監管記錄、建築物料監控、施工現場巡查與監管及消防培訓、火警演習及日常應急預案記錄及進度等以確保符合標準和規則。為確保本集團旗下員工的安全與健康，進出工地前均需得到工程部主管同意，配帶合適的安全裝備(如：安全帽、安全鞋及反光衣)。本集團亦為工程項目購買適當的保險及提供安全培訓。

## 酒店營運

本集團旗下之酒店營運，嚴格遵守中國酒店的相關法律法規。酒店定期對中央空調系統進行維護及清洗，以保證酒店的空氣質量。檢查及程序標準根據本集團內部各項作業指導書執行。

本集團旗下之酒店以客為本，細心傾聽客人的需求，為客戶建立投訴機制，主動透過不同渠道與客人溝通和交流，如接到客人投訴，酒店大堂經理會即時接納並處理，馬上向有關部門反映投訴及作出改善，並向上司匯報。此外，本集團旗下酒店設立年度客戶滿意度調查問卷，收集本集團旗下酒店客戶意見，進行分析及研究，以改善員工的工作表現。本集團會根據客戶調查資料的滿意度和意見、作為對本集團旗下酒店未來發展改善的藍本，提升服務質量、環境保護、職業安全之成效，強化本集團旗下酒店的員工之安全意識和責任。

本集團在物業銷售和酒店營運中，禁止任何虛假及誇張的傳銷宣傳，本集團的任何傳銷廣告均由廣播部門檢查後才推出市場，本集團嚴格遵守《中華人民共和國知識產權法》同時嚴密監控廣告的真實性，並保護知識產權和



# 環境、社會及管治報告

集團的利益，本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》，尊重客人的私穩。本集團嚴禁員工向第三方提供客戶資訊，所有客戶資料亦加以保密，電腦部門亦設有防火牆防止私隱外洩。

本集團設有完善的監管機制及資料保密系統，以防有關數據外洩和遺失，當中包括但不限於：

1. 酒店客人入住資料保存與酒店電腦中央數據庫，對外保密。
2. 在取得酒店客人的同意前，不會泄露酒店客人的房間號碼。
3. 酒店員工須簽署保密協議。
4. 酒店客人敏感資料需由經理級以上才可取閱。
5. 不會對外泄露客人的私隱(包括姓名，公司，帳目，付款資訊等)。
6. 紀錄取閱客人資料的員工。

## B7 反貪污

本集團嚴格遵守中國和香港的反貪污賄賂的法律規定，包括《中華人民共和國反洗錢法》及《香港防止賄賂條例》。不當行為和不法行為，當中包括並不限於下列行為：

- 1： 不誠實
- 2： 欺詐
- 3： 貪污
- 4： 非法行為(包括賄賂，盜竊，回扣，販毒／吸毒，使用暴力或威脅及財產刑事損害)
- 5： 違反法律或細則
- 6： 不道德的行為和交易
- 7： 其他嚴重不當行為(包括嚴重管理不善，嚴重及重大浪費或屢次違反行政程序)
- 8： 嚴重犯規
- 9： 所有可能導致本集團財務或非財務損失或其他任何相關行為



# 環境、社會及管治報告

本集團全體員工，高級職員和董事均遵守香港與中國境內的相關反貪污法律，對貪污行為零容忍，按照舉報機制，鼓勵僱員直接向我們的經理或以上職級舉報任何被認為不當的行為，加強員工對廉潔工作的意識，舉報方式包括傳真、信件、電郵等。本集團採取保密機制，保護舉報人免受威脅和不利的保障，保障舉報信息的完整性。本集團訂立相關制度，所有僱員須嚴守誠信，自律守法，不得參與任何賄賂活動，或利用其職務之便利進行任何損害本集團的利益活動。本集團定期對關鍵崗位員工開展廉政教育，提升員工自我約束能力。於本報告年度內，本集團並無僱員收到任何的報告或投訴。

本集團董事局會對涉嫌賄賂，勒索，欺詐，洗黑錢的任何可疑或非法行為進行內部調查，以保護集團的利益。並按照調查結果將涉嫌犯罪的員工，於管理層認為必要時向相關監管機關或執法部門提交。部門負責人應及時採取緊急處置措施反貪污。

於本報告年度內，本集團在防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面，並無紀錄有對本集團有重大影響的相關法律及規例。

## 舉報平台

本集團建立完善的監察機制、透過成立投訴信件、實地了解與通報、內部審計、監測與檢查成立透明的舉報平台、全面實現反貪污工作。本公司亦設置了熱線舉報電話來收集來自員工、持份者或其他所有機構對本公司及其附屬公司，有意想舉報的線索。

董事會負責監察及評估本集團防止貪污方面的成效，營做廉潔、和諧，完善的反貪污機制、並認為現行政策屬適切。

## B8 社區投資及參與

本集團了解參與社區投資除了能為股東帶來利益還可以承擔社會責任，回饋社區，鼓勵和促進員工融入當地社區福祉的慈善及其他活動，於本報告年度內，本集團積極鼓勵員工參與慈善義跑及志願者活動，以提高當地社區需求及利益意識。本集團亦定期舉辦活動給予當地小孩和父母參與，和慈善捐贈給與教育機構，同時亦積極資助各種慈善項目，如救災，扶貧和老人護理。

透過其社區活動，本集團致力於支持和鼓勵對我們在中國的主要營業地點及生產基地進行管理，為了建立更好的本地社區，本集團不時檢討既定政策及計劃以進一步了解周邊社區的需求及資源類型，亦會捐款支持各種社區活動及履行社會責任。



## 董事及高級管理人員之履歷

### 董事

#### 執行董事

**黃慶祝先生**，49歲，於2007年11月27日獲委任為首席執行官兼執行董事。彼亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東銀誠有限公司出任董事職務。彼是本集團的創辦人之一，負責本集團的日常管理及整體營運。黃先生於中國房地產業擁有豐富經驗，於2003年獲中國(深圳)國際房地產與建設科技展覽會授予「中國房地產100大傑出人士」的稱號。

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

**黃連春先生**，47歲，於2007年11月27日獲委任為首席運營官、執行副總裁兼執行董事。彼亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東銀誠有限公司出任董事職務。黃先生負責監察本集團的日常營運並向首席執行官彙報各項事務及進度。黃先生不僅在本集團擔當管理角色，還擔任南京南安商會、江蘇省青年商會副會長及江蘇省工商業聯合會委員。

於獲委任為董事前，黃先生於2002年至2009年擔任明發集團南京房地產開發有限公司的總經理及於1998年至2008年擔任明發集團有限公司的總經理。黃先生為董事黃煥明先生、黃慶祝先生及黃麗水先生的兄弟。

**黃麗水先生**，62歲，於2007年11月27日獲委任為非執行董事，並於2010年4月20日調任執行董事。彼亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東銀誠有限公司出任董事職務。彼於房地產業擁有逾20年經驗。黃先生於1995年加盟本集團。在獲委任為董事前，黃先生自2003年至2008年擔任明發集團南京建材發展有限公司的董事及於1997年至2007年擔任廈門明發房地產開發有限公司的董事兼總經理。黃先生為董事黃煥明先生、黃慶祝先生及黃連春先生的兄弟。

**劉煜煒先生**，49歲，於2019年7月15日獲委任為執行董事。劉先生於1991年7月畢業於集美財政專科學校基建財務信用專業，1996年獲得經濟師資格，畢業後曾服務於廈門稅務系統多年，主要從事基建及地產企業財稅稽核、管理等工作。劉先生擁有超過20年在中國各類大中型企業集團之管理、諮詢經驗，特別在內控、會計及稅務、基建及地產行業方面具備豐富的管理諮詢經驗。



## 董事及高級管理人員之履歷

### 非執行董事

**黃煥明先生**，56歲，於2007年11月27日獲委任為主席兼執行董事，彼亦於本公司多間附屬公司及本公司一名主要股東銀誠有限公司出任董事職務。彼為本集團主要創辦人，負責本集團的整體戰略規劃及管理。彼一直是本集團推行戰略及取得成就的主要動力。黃先生在中國房地產業擁有豐富的經驗，從事中國房地產發展及管理逾20年。他曾於2007年獲廈門市房地產協會選為「2006-2007傑出人士」、於2004年獲北京人民大會堂授予「中國房地產十大優秀企業家」稱號並於2003年及2004年獲中國住交會組委會頒授「CIHAF房地產業百強人物」獎，此等獎項為中國房地產業的重要獎項。

黃先生自1986年起從事中國房地產發展，並於同年建立自己的建築公司。隨著商品住房項目市場於90年代早期開放，黃先生累積了寶貴的建築及管理經驗。黃先生於1994年與他的兄弟黃慶祝先生在福建省廈門成立廈門明發房地產開發有限公司，共同創辦了本集團。黃先生為董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生的兄弟。

### 獨立非執行董事

**劉建漢先生**，52歲，於2013年3月19日獲任為獨立非執行董事。劉建漢先生為香港執業律師。劉建漢先生於英國倫敦大學學院取得法律學士學位。彼現時為香港一家律師事務所之合夥人。

劉建漢先生為昌利(控股)有限公司(股份代號：8098)之執行董事，並曾於2005年5月31日至2019年1月1日擔任利時集團(控股)有限公司(股份代號：526)之非執行董事。上述公司均於聯交所上市。

劉建漢先生於1996年6月11日至2003年12月11日期間為福海集團有限公司(「福海」)的獨立非執行董事，於2000年8月15日至2003年12月5日期間為凱暉國際實業有限公司(「凱暉」)的獨立非執行董事，及於2001年4月1日至2004年4月23日期間為I-China Holdings Limited(「ICL」)的獨立非執行董事。於劉建漢先生擔任董事當時，福海、凱暉及ICL均為於聯交所上市的公司。福海於香港註冊成立，其主要業務為物業投資。福海於2003年受香港高等法院的清盤呈請所規限，並委任臨時清盤人。福海於2003年12月11日成功完成債務重組，而上述清盤呈請及臨時清盤人於同日解除。凱暉於開曼群島註冊成立，其主要業務為物業投資及冷藏倉庫。凱暉於2001年受香港高等法院之清盤呈請所規限，並委任臨時清盤人。凱暉於2003年12月5日成功完成重組，而上述清盤呈請及臨時清盤人相應解除。ICL於百慕達註冊成立，其主要業務為投資控股。ICL於2002年受香港高等法院之清盤呈請所規限，並委任臨時清盤人。ICL於2004年4月23日成功完成重組，而上述之清盤呈請及臨時清盤人已相應解除。劉建漢先生已確認，福海、凱暉及ICL清盤呈請並非其錯誤行動所致。



## 董事及高級管理人員之履歷

**朱健宏先生**，55歲，於2016年11月1日獲委任為獨立非執行董事。朱健宏先生為香港會計師公會資深執業會員、香港特許秘書公會(前稱香港公司秘書公會)及英國特許秘書及行政人員公會會員。朱健宏先生於1998年12月畢業於香港大學，獲頒授工商管理碩士學位。

自2008年12月起，朱健宏先生一直擔任中民控股有限公司(股份代號：0681，一間主要在中國從事天然氣及液化石油氣之銷售及分銷，並於聯交所主板上市的公司)的執行董事，負責投資者關係、財務管理及合規事宜。

自2015年8月19日至2017年3月1日期間，朱健宏先生獲委任為保發集團國際控股有限公司(股份代號：3326，一間於聯交所主板上市的公司)的非執行董事。

朱健宏先生現時或曾擔任下列於聯交所主板或聯交所創業板(GEM)上市的公司之獨立非執行董事：

- 自2007年4月起於天利控股集團有限公司(前稱宇陽控股(集團)有限公司)(股份代號：0117)
- 自2009年5月起於華昱高速集團有限公司(股份代號：1823)
- 自2010年2月起於飛克國際控股有限公司(股份代號：1998)
- 自2011年10月起於中國首控集團有限公司(前稱中國車輛零部件科技控股有限公司)(股份代號：1269)
- 自2012年3月起於超人智能有限公司(前稱航空互聯集團有限公司)(股份代號：8176)
- 自2015年9月起於麥迪森控股集團有限公司(前稱麥迪森酒業控股有限公司)(股份代號：8057)
- 自2015年6月26日起至2015年9月11日於國農控股有限公司(股份代號：1236)
- 自2017年3月8日至2017年9月27日於保德國際發展企業有限公司(前稱德祥企業集團有限公司)(股份代號：372)
- 自2017年6月22日至12月15日於中國輝山乳業控股有限公司(股份代號：6863)
- 自2013年4月30日至2017年12月27日於電訊首科控股有限公司(股份代號：8145)



## 董事及高級管理人員之履歷

**林家禮博士**，60歲，於2018年9月1日獲委任為獨立非執行董事。林博士現為香港數碼港管理有限公司主席、麥格理基礎設施及有形資產亞洲之香港及東盟區非執行主席兼首席顧問、香港特別行政區政府創新、科技及再工業化委員會委員、香港城市大學顧問委員會成員及香港特別行政區政府民政事務總署大廈管理糾紛顧問小組召集人、聯合國亞洲及太平洋經濟社會公署ESBN執行委員會主席及其銀行及金融業專案組主席、太平洋地區經濟理事會(PBEC)副主席、香港貿易發展局一帶一路及大灣區委員會委員、麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會成員。

林博士持有加拿大渥太華大學之科學及數學學士、系統科學碩士及工商管理碩士學位、加拿大加爾頓大學之公共行政研究院文憑、英國曼徹斯特城市大學之香港及英國法律深造文憑及法律榮譽學士學位、英國胡佛漢頓大學之法律碩士學位、香港城市大學之法學專業證書、香港中文大學專業進修學院(CUSCS)專業會計證書、香港大學之公共行政碩士及哲學博士學位。林博士乃香港高等法院律師(前大律師)、CEDR認可調解員、香港仲裁司學會、香港董事學會、公共機構會計師公會、財務會計師公會及澳洲管理會計師公會(CMA)之資深會員，澳洲會計師公會(CPA)及香港設施管理學會榮譽資深會員及香港大學專業進修學院榮譽院士。

林博士現擔任資本策略地產有限公司(股份代號：497)、黃河實業有限公司(股份代號：318)、美亞娛樂資訊集團有限公司(股份代號：391)、易生活控股有限公司(股份代號：223)、海通證券股份有限公司(股份代號：6837，亦於上海證券交易所上市，股份代號：600837)、華融投資股份有限公司(股份代號：2277)、杭品生活科技股份有限公司(前稱：華隆金控有限公司，股份代號：1682)、凱知樂國際控股有限公司(股份代號：2122)、明發集團(國際)有限公司(股份代號：846)、奧柏中國集團有限公司(股份代號：8148)及綠地香港控股有限公司(股份代號：337)之獨立非執行董事；並為新華滙富金融控股有限公司(股份代號：188)、中國天然氣集團有限公司(股份代號：931)、國藝娛樂文化集團有限公司(股份代號：8228)、中國山東高速金融集團有限公司(股份代號：412)及天大藥業有限公司(股份代號：455)之非執行董事，而上述各公司之股份均於聯交所上市。



## 董事及高級管理人員之履歷

林博士現為China Real Estate Grp Ltd.(前稱:Asia-Pacific Strategic Investments Limited, 股份代號:5RA)、Top Global Limited(股份代號:BHO)、JCG Investment Holdings Ltd.(前稱:China Medical (International) Group Limited, 股份代號:VFP)及Thomson Medical Group Limited(股份代號:A50)之獨立非執行董事,以及Singapore eDevelopment Limited(股份代號:40V)之非執行董事,而上述各公司之股份均於新加坡證券交易所上市。林博士亦為多倫多證券交易所上市公司Sunwah International Limited(股份代號:SWH)之獨立董事;澳洲證券交易所上市公司AustChina Holdings Limited(股份代號:AUH)之獨立非執行董事;以及倫敦證券交易所上市公司Adamas Finance Asia Limited(股份代號:ADAM)之非執行董事;以及馬來西亞交易所(Bursa Malaysia Securities Bhd)主板上市TMC生命科學(股份代號:0101)之獨立非執行董事。

林博士於獲委任為董事前三年內,彼自2019年6月1日至2019年7月22日為綠領控股集團有限公司及自2017年9月13日至2017年12月11日為羅馬集團有限公司之非執行董事;自2018年5月17日至2019年9月27日為新昌集團控股有限公司、自2004年9月22日至2019年8月31日為旭日企業有限公司,及自2017年9月15日至2018年7月23日為西安海天天實業股份有限公司(前稱西安海天線控股股份有限公司)之獨立非執行董事,上述所有公司均為聯交所上市的公司;及自2002年6月26日至2018年4月25日為杰俐有限公司(新加坡交易所上市的公司)之獨立非執行董事;及自2007年10月25日至2018年2月28日為Vietnam Equity Holding(斯圖加特證券交易所上市的公司)之獨立非執行董事。

**陳成禮先生**, 57歲, 於2019年7月15日獲委任為獨立非執行董事。陳先生為陳成禮會計師事務所的創辦人及擁有人。彼亦是一間信託公司的擁有人。陳先生於會計及財務方面擁有逾30年經驗。

於2009年9月至2011年, 陳先生為Equity Trust Corporate Management (HK) Limited的亞太區董事兼財務總監。於1994年8月至2008年12月, 陳先生於金山工業(集團)有限公司(一間於聯交所主板上市的公司(股份代號:40))的多間附屬公司出任多個職務, 包括總經理兼董事, 以及助理財務總監。

陳先生畢業於香港理工大學, 獲會計學專業文憑, 並獲取香港城市大學的行政人員工商管理碩士。陳先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。





## 董事及高級管理人員之履歷

### 高級管理人員

**潘永存先生**，54歲，首席財務官、公司秘書及本公司於香港的兩名授權代表之一。潘先生負責監管本集團的財務、財政、會計、投資者關係及公司秘書職能。彼於2008年5月2日加盟本集團及於2008年9月12日獲委任為本公司的公司秘書。潘先生於金融及會計行業擁有逾20年經驗。加盟本集團前，潘先生於數間香港製造業公司擔任財務經理及首席財務官。潘先生於畢業後任職於羅兵咸會計師事務所（後易名為羅兵咸永道會計師事務所）。潘先生自1993年至1998年曾為英國特許公認會計師公會會員，而自1998年以來一直為資深會員。他於1989年畢業於香港城市理工大學，擁有會計專業文憑。

潘先生確認，彼於2019年已進行不少於15小時的相關專業培訓，且於回顧年度內，彼已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的要求。

**郝晉女士**，42歲，副總裁，負責本集團的拍賣、土地採購、發展、投資業務及公共關係。郝女士在中國房地產業擁有逾十年經驗。郝女士於2006年加盟本集團，擔任明發集團南京房地產開發有限公司的副總經理。加盟本集團前，郝女士曾於2002年至2005年擔任鴻意地產發展有限公司計劃與發展部經理。郝女士自1998年至2002年擔任江蘇蘇寧建設集團有限公司經營管理部主管。彼1998年畢業於天津工程師範學院及於2004年畢業於東南大學，獲得國際經濟與貿易學士學位。



# 董事會報告

董事謹此提呈本集團截至2019年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

## 業務資料

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務包括物業開發、租賃及酒店管理。本集團的主要業務性質在回顧年度內保持不變。

本集團截至2019年12月31日止年度的業務回顧及有關本集團未來發展的討論，載於本年報「主席報告書」及「管理層討論及分析」各節。

本公司重視全體僱員、客戶、供應商、投資者及政府機關等持份者，他們是本集團長遠發展及成功的關鍵元素。我們為僱員提供職業發展及培訓，並積極與各部門主管溝通。我們確保主動的企業溝通及匯報策略，透過公告、期刊報告、市場推廣活動及投資者關係活動分享本集團的表現、發展及計劃。我們對所有持份者的查詢作出及時回應，與他們維持長期的關係及合作。

## 財務資料

本集團截至2019年12月31日止年度的表現乃以本年報「財務資料概要」所載主要財務表現指標作出分析，作為本集團摘錄自經審核綜合財務報表及已重列／重新分類（如適用）的過去五個財政年度的業績及資產、負債及非控股權益概要。該概要並不構成綜合財務報表的一部分。

本集團可能面對的潛在風險及不確定因素以及本集團的風險管理，會於本年報「管理層討論及分析」一節中討論並載於綜合財務報表附註3。

## 分部資料

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

## 合規情況

本公司重視遵守相關法律及法規，此對其業務及所有商業活動而言影響深遠，有關法律及法規包括（但不限於）《上市規則》、《證券及期貨條例》及如《僱傭條例》、《最低工資條例》、《強制性公積金計劃條例》及《公司條例》等香港勞工法例，亦有遵守如《合同法》、《公司法》、《勞動法》、《物權法》、《環境保護法》等中國法律，以及外匯管制。本公司多年來緊貼法律新知，及時推動並教育履行職務的全體僱員認識相關法律及法規的適用知識。透過各部門主管間的培訓及有效溝通，本公司致力確保持續合規。



# 董事會報告

本集團致力環保，堅信可持續發展是業務與社會長期增長的關鍵。於回顧年度，本集團教育全體僱員在營運業務中注重環保的習慣，在建築工地及其辦公室中推動節能減排措施，以及監控總承建商，以符合當地環保政策。本集團將竭力保護環境，尋求進一步深化可持續發展。

於回顧年度，概無相關規則及法規的重大不合規事件，亦無任何重大環境事件的報告。

## 物業及設備，以及投資物業

於回顧年度內，本集團的物業及設備，以及投資物業的變動詳情，分別載於綜合財務報表附註6及附註7。

## 股本

於回顧年度內，本公司已發行股本的變動詳情載於綜合財務報表附註21。

## 儲備

於回顧年度內，本集團及本公司儲備的變動詳情分別載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註43。

## 可供分派儲備

於2019年12月31日，本公司並無可供分派儲備(2018年：無)。

## 優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島公司法並無優先購買權的條文，從而使本公司有責任以按比例基準向現有股東提呈發售本公司的新股份。

## 業績及股息

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於本年報的綜合利潤表。

董事會並不建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息。

## 董事

截至2019年12月31日止年度的在任董事如下：

### 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日獲委任)



# 董事會報告

## 非執行董事

黃煥明先生(主席，由執行董事調任非執行董事，於2019年7月15日生效)

## 獨立非執行董事

劉建漢先生

朱健宏先生

林家禮博士

陳成禮先生(於2019年7月15日獲委任)

黃天祐博士太平紳士(於2019年3月6日辭任)

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

## 董事的服務合約

各執行董事及非執行董事與本公司已訂立為期三年的服務協議，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。各執行董事及非執行董事可各自獲得與本公司協定的基本薪金。

各獨立非執行董事與本公司已訂立為期兩年或三年的服務協議，並須根據本公司組織章程細則、上市規則及／或其他適用規則的規定輪值退任(如獲重選，將於其後繼續任職)，並可透過任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知或根據相關服務協議所載條文於任何時間予以終止。各獨立非執行董事可各自獲得與本公司協定的年度董事袍金。

執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的委任須遵守本公司組織章程細則下的董事退任及輪值告退規定。

概無董事與本公司已訂立不可由本公司於一年內不用支付賠償(法定賠償以外)而終止的服務協議。

## 董事的薪酬

董事袍金及其他酬金乃由薪酬委員會釐定並經董事會於參考董事於本集團的經驗、資格、職責、責任、本集團的表現及業績以及現行市況後批准。截至2019年12月31日止年度，概無董事豁免或同意豁免任何酬金。於回顧年度，薪酬(包括董事袍金)約為人民幣550萬元。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註32。

## 獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定各董事、核數師或其他本公司主要人員有權以本公司資產彌償對彼作為董事、核數師或其他本公司主要人員獲判勝訴或獲判無罪的任何民事或刑事法律程序中進行辯護所產生或蒙受的所有虧損或負債。



# 董事會報告

## 董事及最高級行政人員於證券的權益及淡倉

於2019年12月31日，本公司已發行股份總數為6,093,451,026股普通股。

於2019年12月31日，董事或本公司最高級行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據上市規則附錄十所載的標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉如下：

本公司：

董事姓名	權益性質	普通股總數 <small>(附註1)</small>	佔本公司權益 概約百分比
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股(L)	0.22%
黃煥明先生	受控制公司的權益 <small>(附註2)</small>	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%比例擁有。因此，根據證券及期貨條例，興盛集團有限公司被視為擁有銀誠有限公司目前擁有本公司的相同權益。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本的100%權益，因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為擁有該等本公司5,086,500,000股股份的權益。

相聯法團 — 銀誠有限公司：

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



# 董事會報告

附註：

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

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司董事或最高級行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

## 董事收購股份或債權證的權利

除本報告「購股權計劃」及「董事及最高級行政人員於證券的權益及淡倉」兩節所披露者外，於回顧年度內任何時間，概無授予任何董事或彼等各自的配偶或18歲以下的子女權利，以透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證的方式獲得利益，彼等亦無行使任何該等權利；亦概無本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司作為任何安排的訂約方，致使董事、彼等各自的配偶或18歲以下的子女於本公司或任何其他法團獲得該等權利。

## 董事的重大安排或合約權益

除本報告「關連方及關連交易」一節所披露者外，於回顧年度末或任何時間，本公司、其任何附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何對本公司業務而言屬重大且董事擁有直接或間接重大權益的安排或合約。

## 管理合約

於回顧年度，並無訂立或存在任何與本公司業務全部或任何主要部分的管理及行政有關的合約。

## 董事於競爭性業務的權益

於回顧年度內，本公司的董事或控股股東及彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）概無於任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何重大權益。



# 董事會報告

## 主要股東

於2019年12月31日，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

於2019年12月31日，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的權益登記冊的權益或淡倉的有關人士（董事或本公司最高級行政人員除外）載列如下：

姓名／名稱	權益性質	普通股總數 <sup>(附註1)</sup>	佔本公司權益 概約百分比
銀誠有限公司	實益擁有人	5,086,500,000股	83.47%
陳碧華女士	配偶權益 <sup>(附註2、3、4)</sup>	5,100,000,000股(L)	83.70%
海通證券股份有限公司	受控制公司的權益	1,000,000,000股(L) <sup>(附註4)</sup>	16.41%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 黃煥明先生持有本公司5,100,000,000股股份的好倉，包括：
  - (a) 13,500,000股股份由彼實益擁有；及
  - (b) 5,086,500,000股股份由銀誠有限公司持有，銀誠有限公司由黃煥明先生全資擁有的公司興盛集團有限公司擁有55%。因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為於該等本公司5,086,500,000股股份中擁有權益。
- (3) 陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此根據證券及期貨條例被視為於黃煥明先生擁有權益的該等本公司股份中擁有權益。
- (4) 海通證券股份有限公司被視為於該等1,000,000,000股股份中擁有權益，而海通國際證券有限公司根據銀誠有限公司以海通國際證券有限公司為受益人簽立的股份押記作為抵押代理為債券持有人持有該等股份，詳情於本公司日期為2016年12月15日的公告披露。海通國際證券有限公司由Haitong International (BVI) Limited全資擁有的公司海通國際財務有限公司全資擁有，而Haitong International (BVI) Limited則由海通國際證券集團有限公司全資擁有。海通國際證券集團有限公司則由海通國際控股有限公司擁有約61.00%權益，海通國際控股有限公司則由海通證券股份有限公司全資擁有。黃煥明先生及陳碧華女士（均為本公司之控股股東）已將該等以銀誠有限公司名義登記的1,000,000,000股股份質押，佔本公司已發行股本總數約16.4%。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無人士（本公司董事或最高級行政人員除外）於本公司股份、相關股份及債權證中擁有任何已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的權益登記冊所記錄的權益或淡倉。



# 董事會報告

## 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2019年12月31日止，概無根據購股權計劃授出購股權。購股權計劃自2019年10月9日十年期屆滿後已經終止。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所佔已發行股本的百分比

600,000,000股股份（約佔已發行股本的9.84%）。

### 根據購股權計劃各參與者可獲得的最高數目

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

### 根據購股權可認購股份的期限

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

### 於申請或接納購股權時須付的金額

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





# 董事會報告

## 釐定行使價的基準

行使價將由董事會經全權酌情考慮釐定，但無論如何不得低於下列各項中之較高者：

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

## 購股權計劃餘下年期

直至2019年10月9日。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度內，來自本集團五大供應商（不包括購買土地）的採購額佔本集團採購總額的比例低於30%。

於回顧年度內，向本集團五大客戶的銷售額佔本集團總營業額的比例低於30%。

## 關連方及關連交易

本集團關連方交易的詳情載於本年報綜合財務報表附註42。

於2019年4月4日，本公司、明發集團南京房地產開發有限公司（本公司間接全資附屬公司）、Up Chance Holdings Limited、東勝建設集團（香港）有限公司（本公司間接全資附屬公司）、馬鞍山明華置業有限公司（本公司間接全資附屬公司）與六家項目公司訂立股權轉讓及合作協議，據此，Up Chance Holdings Limited同意向本公司收購東勝有限公司的51%股權，收購完成後，Up Chance Holdings Limited須就發展六家項目公司持有的項目地塊與本公司合作。

於2019年4月4日，Up Chance Holdings Limited的間接唯一股東為世茂房地產控股有限公司，其為本公司附屬公司南京明茂置業有限公司的間接主要股東。因此，Up Chance Holdings Limited為本公司附屬公司層面的關連人士。根據股權轉讓及合作協議擬進行的交易有助本公司增加其營運資金。本集團與世茂房地產控股有限公司合作亦會帶來協同效應，對項目地塊的發展有利。



# 董事會報告

## 公眾持股量的充足性

聯交所已行使其於上市規則第8.08(1)(d)條下的酌情權，以接納本公司的較低公眾持股量百分比為15%，而本公司確認於本年報日期的公眾持股量的充足性。

## 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(「有擔保債券」)。除非本公司先前已贖回或購買及註銷，否則有擔保債券將於2019年12月的利息支付日按本金額贖回。發行債券之所得款項淨額約58百萬美元將用於本集團一般企業用途。

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

根據有擔保債券的條款，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。

有擔保債券自2019年12月到期日起一直進行重續之磋商及安排。

## 2020年1月到期債券

謹此提述本公司日期為2019年1月10日及2019年1月21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2019年1月10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15%於2020年到期的債券(「2020年1月債券」)。2020年1月債券已於2019年1月21日發行及於新加坡證交所上市。發行債券所得款項淨額約1.996億美元，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1月債券的年利率為15%，於2019年7月16日及2020年1月15日每半年後支付。受若干條件及例外情況規限，2019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)：

2019年配售協議載有若干慣常違約事宜，包括於支付2020年1月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2019年配售協議列明的其他違約事宜。倘發生違約事宜，任何債券持有人可向本公司發出書面通知宣告該債券持有人持有的2020年1月債券即時到期及應付本金額加截至償還日期的任何應計利息。



# 董事會報告

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5月到期債券

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5月債券**」)。2020年5月債券已於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5月債券的年利率為11%，每半年後支付。受若干條件及例外情況規限，2017年配售協議內的債券條款及條件載有若干契諾，據此，本公司同意(其中包括)：

- 保證綜合淨債項與賬面股權的比率於任何時間應等於或低於110%；
- 於刊印年度及半年度財務報表七個營業日內根據2020年5月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5月債券的本金或任何溢價到期時拖欠支付該等款項、違反契諾、違反其他責任、本公司無償債能力、終止全部業務或業務的重大部份、連帶違約及2017年配售協議列明的其他違約事宜。倘發生違約事宜，任何債券持有人可向本公司發出書面通知宣告該債券持有人持有的2020年5月債券即時到期及應付本金額加截至償還日期的任何應計利息。

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

## 控股股東的特定履約

根據2020年1月債券及2020年5月債券的條款，倘本公司控股股東銀誠有限公司不再為本公司的控股股東，則發生控制權變動事件。一旦發生控制權變動事件，任何2020年1月債券及2020年5月債券持有人將有權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)之應計利息贖回該等所有(而非僅部分)債券。



# 董事會報告

## 本公司及其附屬公司之證券交易詳情

截至2019年12月31日止年度，本公司與其附屬公司並無進行任何證券交易。

## 重大投資

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

## 投身公益回饋社會

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

於2019年，本集團向中國多家慈善組織捐出合共約人民幣410萬元，以支援及資助彼等舉辦慈善活動。展望未來，本集團將會繼續捐款支持各項慈善活動，回饋社會。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

除上文所述者外，本公司於回顧年度概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 稅項

本集團稅項的詳情載於綜合財務報表附註33。

倘股東不確定購買、持有、出售、交易股份或行使有關股份的任何權利的稅務後果，應諮詢專家意見。

## 附屬公司重大收購或出售事項

謹此提述本公司日期為2019年4月4日的公告(本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義)。於2019年4月4日，本公司與買家訂立股權轉讓及合作協議，以轉讓目標公司(東勝有限公司)的51%股權，代價為人民幣2,792,411,500元。股權轉讓及重組完成後，本公司及買家將分別持有目標公司49%及51%已發行股本，而本公司與訂約方須合作發展中國馬鞍山的項目地塊。

除上文披露者外，於回顧年度，本集團概無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

## 延遲刊發公告

謹此提述本公司日期為2019年7月25日的公告(本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義)。董事會宣佈：

- (i) 於2013年12月25日，賣方與買方訂立房屋使用權轉讓合同，據此，賣方同意出售而各買方同意購買房屋使用權；及



# 董事會報告

- (ii) 於2014年12月20日，本公司(作為賣方)與黃偉才先生(作為買方)訂立股權轉讓合同，據此，本公司同意出售而黃偉才先生同意購買天津附屬公司的51%股權。建議股權轉讓其後已於2016年9月10日根據解除協議終止。

## 期後事項

- (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，2021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(「2019年債券」)

於2019年1月16日發行的2019年債券已於2020年1月悉數贖回。

- (iii) 2019新型冠狀病毒病

2019新型冠狀病毒病自2020年初爆發，為本集團經營環境帶來額外不確定因素，並影響本集團的業務及營運。本集團在中國的物業預售活動已經恢復，但因持續執行強制隔離措施及限制人口流動和交通，故營運尚未回復至正常水平。本集團之物業建設亦被中斷，管理層正密切監察有關情況，並採取適當措施盡量減低任何對建設的潛在干擾。於本報告日期，2019新型冠狀病毒病對本集團的財務狀況並無重大影響。視乎2019新型冠狀病毒病於本報告日期後的發展及傳播，其產生的經濟狀況轉變對本集團而言可能影響本集團的財務業績，影響程度於本報告日期未能估計。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已於2019年3月6日舉行的本公司股東週年大會結束後退任本公司核數師。同時，香港立信德豪會計師事務所有限公司於獲本公司股東批准後，已獲委任為本公司核數師。

截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司(將於應屆股東週年大會結束時退任)審核。重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會  
明發集團(國際)有限公司

黃煥明

主席

2020年4月22日



# 獨立核數師報告



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

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

## 致明發集團(國際)有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

吾等已審核載於第97頁至第227頁明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表的附註(包括主要會計政策的概要)。

吾等認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則真實及公允地反映了貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況,以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 意見的基礎

吾等根據香港會計師公會頒布的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等根據該等準則的責任於吾等的報告內「核數師對審核綜合財務報表的責任」一節進一步描述。吾等根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)獨立於貴集團,並已根據守則履行其他道德責任。吾等相信,吾等已獲得的審核證據屬足夠及合適為吾等的意見提供依據。

### 關鍵審核事宜

關鍵審核事宜為根據吾等的專業判斷對吾等審核本期間綜合財務報表最為重要的事宜。該等事宜在吾等對整體綜合財務報表進行審核處理,並就此形成吾等的意見,吾等並未就該等事宜另行提供意見。

### 投資物業估值

(參閱綜合財務報表附註7)

根據獨立合資格估值師進行的估值,管理層估計,貴集團投資物業於2019年12月31日的公允值約為人民幣11,334,622,000元,記錄於綜合損益表截至該日止年度的公允值收益約人民幣258,460,000元。



# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事宜(續)

### 投資物業估值(續)

貴集團投資物業的估值取決於若干需要重大管理層判斷的關鍵假設及估計。鑒於已使用的重大估計，估值本質上屬主觀，而此等估計的重大變動可能會導致投資物業估值出現重大變動。

投資物業估值的主要步驟包括：

- 評估所使用的方法的合適性及主要假設及估計的合理性；
- 檢查所使用的主要輸入數據的合適性及釐定公允值；
- 委聘核數師的專家協助吾等評估就估計投資物業公允值的估值採用的方法的合適性及假設和估計的合理性；及
- 評估管理層的專家及核數師的專家的技能、能力及客觀性。

### 發展中物業及持有作銷售已完成物業的減值評估

(參閱綜合財務報表附註11及14)

貴集團發展中物業及持有作銷售已完成物業於2019年12月31日的總賬面值分別為人民幣28,801,437,000元及人民幣16,735,331,000元。貴集團發展中物業及持有作銷售已完成物業的可變現淨值的估計涉及重大判斷，並極為依賴貴集團對市場售價及未來完成成本的估計。

吾等有關管理層對發展中物業及持有作銷售已完成物業的可變現淨值的評估的主要程序包括：

- 以抽樣方式評估管理層基於相關文件(例如已批准的發展項目成本預算及現有建造合約)估計的發展中物業未來完成成本的合理性；
- 以抽樣方式評估管理層所使用的物業估計售價的合適性，將其與最近的成交價及發展項目鄰近地區可供比較物業的價格進行比較；及
- 評估釐定發展中物業及持有作銷售的已完成物業的可變現淨值的基礎的合適性，並評估管理層所使用的主要假設的合理性及一致性。



# 獨立核數師報告

## 年報其他資料

董事負責其他資料。其他資料包括 貴公司年報所包含的資料，惟不包括綜合財務報表及其核數師報告。

吾等對於綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，而吾等亦無表達任何形式的保證結論。

就吾等對綜合財務報表的審核而言，吾等的責任為閱讀其他資料，並於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審核中所知悉者存在重大不一致或似乎屬重大錯誤陳述。倘根據吾等所進行的工作，吾等得出結論，認為此等其他資料存在重大錯誤陳述，吾等需報告該事實。吾等就此並無任何事宜報告。

## 董事於綜合財務報表的責任

董事負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實及公允的綜合財務報表，以及董事釐定為必要的內部監控，從而可編製並無重大錯誤陳述（不論因欺詐或錯誤而導致）的綜合財務報表。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團作為持續經營實體的能力，披露與持續經營有關的事宜及使用持續經營基準會計法，惟董事有意將 貴集團清盤或停止經營或除此之外並無現實上可行的其他替代方法則除外。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告程序。審核委員會協助董事履行此方面的責任。

## 核數師對審核綜合財務報表的責任

吾等的目標是就綜合財務報表整體是否並無重大錯誤陳述（不論是由於欺詐或錯誤導致）作出合理的保證，並發出載入吾等意見的核數師報告。本報告根據吾等的委聘條款僅向 閣下（作為一個整體）作出，除此之外別無其他目的。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證為高水平的保證，但並非保證根據香港審計準則進行審核時會發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可能由欺詐或錯誤引起，而尚可合理預期其（不論個別或合計）會影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則被視為重大錯誤陳述。





# 獨立核數師報告

## 核數師對審核綜合財務報表的責任(續)

作為根據香港審計準則進行審核的一部份，吾等於審核的過程中行使專業判斷及抱持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表的重大錯誤陳述風險(不論是由於欺詐或錯誤導致)，設計並執行反映該等風險的審核程序，並獲取足夠及適當的審核證據，作為吾等的意見的依據。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述或規避內部監控，因此未能發現欺詐所導致的重大錯誤陳述的風險高於因錯誤導致重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適合於有關情況的審核程序，但並非為表達 貴集團內部監控是否有效的意見而作出。
- 評估所使用的會計政策是否合適，以及董事所作出的會計估計及相關披露的合理性。
- 總結董事使用持續經營會計基準是否合適，以及根據所獲取的審核證據，是否存在可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況有關的重大不確定性。倘吾等認為存在重大不確定性，吾等需在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或倘該等披露並不充分，則需修改吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期的審核證據作出。然而，未來事件或情況或會導致 貴集團不再繼續為持續經營實體。
- 評估綜合財務報表的整體呈報、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否代表以達致公允呈報的方式進行的相關交易及事宜。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取足夠適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等對集團審計的方針、監督及執行負責。吾等僅對吾等的審核意見負責。

吾等與審核委員會就(其中包括)審核的計劃範圍及時間以及重大審核結果(包括吾等於審核過程中發現的內部監控的任何重大缺陷)進行溝通。

吾等亦已向審核委員會提供一份有關吾等一直遵守有關獨立性的相關道德要求的聲明，並向彼等知會或會合理地被認為影響吾等的獨立性的所有關係及其他事宜以及相關防範措施(倘適用)。



# 獨立核數師報告

## 核數師對審核綜合財務報表的責任(續)

在與董事溝通的事宜中，吾等確定對本期綜合財務報表審核最重要的事宜，因此為關鍵審核事宜。吾等在核數師報告描述該等事宜，惟法律或法規不允許公開披露有關事宜或在極少數情況下吾等確定不應於吾等的報告中傳達該事宜，原因為可合理預期傳達該事宜的不利後果將超出公眾利益則除外。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

**Lee Ka Leung, Daniel**

執業證書編號 P01220

香港，2020年4月22日



# 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	2018年 人民幣千元
<b>收入</b>	5	<b>12,660,897</b>	11,641,880
銷售成本		<b>(8,662,921)</b>	(8,319,853)
<b>毛利</b>		<b>3,997,976</b>	3,322,027
投資物業的公允值收益	7	<b>258,460</b>	749,298
其他收入及其他收益及虧損	29	<b>(115,519)</b>	(168,202)
金融資產減值虧損淨額		<b>(21,966)</b>	(154,707)
銷售及市場推廣成本		<b>(647,130)</b>	(560,158)
一般及行政開支		<b>(802,246)</b>	(701,844)
<b>經營利潤</b>		<b>2,669,575</b>	2,486,414
融資收入	31	<b>94,582</b>	72,788
融資成本	31	<b>(7,752)</b>	—
融資收入 — 淨額	31	<b>86,830</b>	72,788
應佔下列公司業績			
— 聯營公司	12	<b>(60,878)</b>	16,701
— 合營企業	13	<b>6,163</b>	(509)
		<b>(54,715)</b>	16,192
<b>扣除所得稅前利潤</b>	30	<b>2,701,690</b>	2,575,394
所得稅開支	33	<b>(1,565,765)</b>	(1,286,263)
<b>年度利潤</b>		<b>1,135,925</b>	1,289,131
<b>應佔年度利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>952,112</b>	855,076
非控股權益		<b>183,813</b>	434,055
		<b>1,135,925</b>	1,289,131
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利（人民幣分）</b>	35		
— 基本		<b>15.6</b>	14.0
— 攤薄		<b>15.6</b>	14.0



# 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	2018年 人民幣千元
<b>年度利潤</b>	<b>1,135,925</b>	1,289,131
<b>其他全面收益：</b>		
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)
<b>年度其他全面收益(扣除稅項)</b>	<b>13,465</b>	750
<b>年度全面收益總額</b>	<b>1,149,390</b>	1,289,881
<b>應佔年度全面收益總額：</b>		
本公司權益持有人	965,577	855,826
非控股權益	183,813	434,055
	<b>1,149,390</b>	1,289,881



# 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	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	3,310,647	1,606,743
投資物業	7	11,334,622	10,693,027
土地使用權	9	—	461,258
商譽	10	7,169	7,169
聯營公司投資	12	1,924,870	1,509,279
合營企業投資	13	1,995,572	1,987,909
遞延所得稅資產	25	578,935	606,273
其他金融資產	19	40,550	40,550
其他應收賬款	15	14,527	106,327
土地使用權預付款項	8	884,364	1,046,340
		<b>20,091,256</b>	<b>18,064,875</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權	9	—	17,357,451
發展中物業	11	28,801,437	16,883,863
持有作銷售的已完成物業	14	16,735,331	10,314,214
存貨		43,992	38,606
貿易及其他應收賬款及預付款項	15	4,356,715	4,919,969
合約成本	15	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	16	950,118	1,099,647
應收非控股權益款項	17	545,512	378,777
受限制現金	18	103,254	429,621
現金及現金等價物	18	3,488,059	5,263,380
		<b>55,634,164</b>	<b>57,308,410</b>
<b>資產總值</b>		<b>75,725,420</b>	<b>75,373,285</b>



# 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	2018年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	26	16,011,400	13,514,033
合約負債	24	22,293,816	22,428,369
應付關連方、合營企業及聯營公司款項	27	6,129,643	6,932,656
應付非控股權益款項	17	1,168,589	836,285
應繳所得稅		2,402,962	1,895,249
借款	23	6,491,985	8,729,820
租賃負債	28	56,789	—
		<b>54,555,184</b>	54,336,412
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,078,980</b>	2,971,998
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>21,170,236</b>	21,036,873
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助	22	1,458,041	1,429,486
借款	23	560,406	2,109,678
遞延所得稅負債	25	2,405,032	2,209,896
租賃負債	28	62,291	—
		<b>4,485,770</b>	5,749,060
<b>負債總額</b>		<b>59,040,954</b>	60,085,472
<b>資產淨值</b>		<b>16,684,466</b>	15,287,813



# 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	2018年 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	21	536,281	536,281
儲備		14,388,121	13,422,882
<b>非控股權益</b>	20	14,924,402	13,959,163
		1,760,064	1,328,650
<b>權益總額</b>		<b>16,684,466</b>	15,287,813

黃煥明  
董事

黃連春  
董事



# 綜合 權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔股本及儲備											
	股本 人民幣千元 (附註21)	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	股份溢價 人民幣千元 (附註(b))	重估盈餘 人民幣千元 (附註(c))	權益持有 人的注資 人民幣千元 (附註(d))	法定儲備 人民幣千元 (附註(e))	其他儲備 人民幣千元 (附註(f))	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日的結餘</b>	536,281	146,601	631,266	257,850	209,196	125,509	(207,149)	(5,465)	11,409,248	13,103,337	891,522	13,994,859
<b>全面收益</b>												
年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	855,076	855,076	434,055	1,289,131
其他全面收益												
— 業主自用物業轉撥為投資物業時 產生的重估虧蝕，扣除稅項	—	—	—	(589)	—	—	—	—	—	(589)	—	(589)
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	1,339	—	1,339	—	1,339
年度全面收益總額	—	—	—	(589)	—	—	—	1,339	855,076	855,826	434,055	1,289,881
<b>與擁有人之交易</b>												
非控股權益向附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,073	3,073
<b>於2018年12月31日及2019年1月1日的 結餘</b>	536,281	146,601	631,266	257,261	209,196	125,509	(207,149)	(4,126)	12,264,324	13,959,163	1,328,650	15,287,813
<b>全面收益</b>												
年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	952,112	952,112	183,813	1,135,925
其他全面收益												
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	13,465	—	13,465	—	13,465
<b>本公司權益持有人應佔年度全面收益 總額</b>	—	—	—	—	—	—	—	13,465	952,112	965,577	183,813	1,149,390
<b>與擁有人之交易</b>												
非控股權益向附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	52,049	52,049
出售一家附屬公司(附註40(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,840)	(4,840)
收購一家附屬公司(附註39)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	208,671	208,671
於一家附屬公司擁有權益變動但並無 失去控制權(附註20)	—	—	—	—	—	—	—	—	(338)	(338)	(8,279)	(8,617)
	—	—	—	—	—	—	—	—	(338)	(338)	247,601	247,263
<b>於2019年12月31日的結餘</b>	536,281	146,601	631,266	257,261	209,196	125,509	(207,149)	9,339	13,216,098	14,924,402	1,760,064	16,684,466





# 綜合 權益變動表

截至2019年12月31日止年度

附註：

- (a) 合併儲備指本公司於聯交所上市前在重組中所收購附屬公司的股本／繳入資本的面值總額。重組詳情載於本公司日期為2009年11月4日的招股章程。
- (b) 股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價。根據開曼群島公司法，本公司股本溢價賬可供分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司須有能力償還其於日常業務過程中已到期之債務。
- (c) 本集團的重估盈餘指業主自用物業轉撥為投資物業（按公允值入賬）時賬面值與其公允值之間的差額。
- (d) 根據日期為2008年9月29日的償還契據，控股股東同意豁免本集團應付的款項合共約238,673,000港元（相等於人民幣209,196,000元），故本集團再毋須支付該款項。
- (e) 法定儲備指在中國註冊成立的公司根據中國的法規為未來發展而留存的儲備。法定儲備乃按照公司年度利潤的若干百分比進行分配，有關年度利潤乃基於法定財務報表所公佈的數據計算。
- (f) 其他儲備指已付及應付代價公允值與在不失去控制權之情況下從非控股權益購入或出售之附屬公司擁有權變動應佔之淨資產賬面值兩者之間的差額。



# 綜合 現金流量表

截至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	2018年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
年內所得稅前溢利		2,701,690	2,575,394
調整以下各項：			
利息收入	31	(94,582)	(72,788)
租賃負債利息開支	31	7,752	—
物業、廠房及設備折舊	6	147,641	115,421
銷售及售後租回交易轉撥權利的收益	29	(10,795)	—
其他金融資產股息收入	29	(1,075)	—
分佔聯營公司業績		60,878	(16,701)
分佔合營企業業績		(6,163)	509
土地使用權攤銷	9	—	56,200
發展中物業項下的使用權資產折舊	30	40,675	—
投資物業公允值收益	7	(258,460)	(749,298)
出售一家附屬公司51%股權的收益	29	(5,163)	—
應收款項減值額外撥備	15	21,966	154,647
貿易應收賬款撇銷	29	10,990	—
出售物業、廠房及設備所得淨虧損	29	1,477	185
匯兌虧損淨額	29	63,703	(207,365)
出售投資物業虧損淨額	29	3,844	—
財務擔保撥備	29	50,808	—
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>		<b>2,735,186</b>	<b>1,856,204</b>
土地使用權		—	(923,600)
發展中物業		4,352,234	(1,631,576)
持有作出售的已完成物業		(5,108,816)	(926,363)
發展中物業項下的使用權資產		(1,695,139)	—
存貨		(5,386)	3,021
貿易及其他應收賬款及預付款項		(599,170)	(1,171,250)
合約成本		(84,313)	(66,163)
有關經營活動的受限制現金變動		58,556	(20,821)
貿易及其他應付賬款		2,980,909	676,906
合約負債		(110,960)	6,708,186
<b>經營所得淨現金</b>		<b>2,523,101</b>	<b>4,504,544</b>
已收利息		94,582	72,788
已付利息		(761,449)	(1,011,172)
已付所得稅		(738,129)	(786,348)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>1,118,105</b>	<b>2,779,812</b>



# 綜合 現金流量表

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	2018年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
收取其他金融資產的股息		1,075	—
添置物業、廠房及設備	6	(559,342)	(30,702)
添置投資物業	7	(190,751)	(669,077)
向關連方作出的墊款		(1,040)	(856)
向關連方收取的墊款		43	18
向非控股權益集團公司作出的墊款		(132,603)	(5,849,352)
向非控股權益集團公司收取的墊款		969,604	6,281,968
聯營公司還款		169,264	388,336
向聯營公司墊款		(80,682)	(345,750)
向合營企業貸款		(995,668)	(295,590)
合營企業還款		1,057,612	—
銷售物業、廠房及設備的所得款項		962	13,000
銷售投資物業的所得款項		16,250	23,593
添置其他金融資產	19	—	(10,400)
收購一家附屬公司，扣除所收購的現金	39	(142,515)	(209,896)
向聯營公司的注資		(46,290)	(80,212)
向一家合營企業注資		(1,500)	(22,622)
出售附屬公司，扣除所出售的現金	40(a)	642,057	—
出售一家附屬公司51%股權，扣除已出售現金	40(b)	(16,512)	—
出售附屬公司但並無失去控制權	20	(8,617)	—
<b>投資活動產生／(所用)的現金淨額</b>		<b>681,347</b>	<b>(807,542)</b>
<b>融資活動</b>			
取得借款		2,065,240	2,665,020
償還借款		(5,020,062)	(3,491,591)
償還租賃負債本金部分		(48,930)	—
償還租賃負債利息開支		(7,752)	—
向非控股權益償還的墊款		(818,436)	(1,247,988)
向非控股權益收取的墊款		643,518	1,264,905
向關連方償還的墊款		(115,916)	(121,827)
向關連方收取的墊款		497,268	814,713
向合營企業償還的墊款		(687,304)	(1,022,191)
向合營企業收取的墊款		56,827	1,656,232
向聯營公司償還的墊款		(404,585)	(352,030)
向聯營公司收取的墊款		41,443	630,467
向其他方償還的墊款		(177,614)	(14,303)
向其他方收取的墊款		12,385	217,154
向聯營公司及合營企業股東償還的墊款		(8,268)	(1,417,008)
向聯營公司及合營企業股東收取的墊款		2,500	1,076,512
向非控股權益集團公司償還的墊款		—	(196,026)
與融資活動有關的受限制現金的減少／(增加)		267,811	(42,437)
來自非控股權益的注資		52,049	3,073
<b>融資活動(所用)／產生的現金淨額</b>		<b>(3,649,826)</b>	<b>422,675</b>
<b>匯率變動對現金的影響</b>		<b>75,053</b>	<b>19,209</b>
<b>現金及現金等價物的(減少)／增加淨額</b>		<b>(1,775,321)</b>	<b>2,414,154</b>
年初現金及現金等價物		5,263,380	2,849,226
<b>年末現金及現金等價物</b>	18	<b>3,488,059</b>	<b>5,263,380</b>



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 1 一般資料

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

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

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

除另有指明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

## 2 主要會計政策概要

### (a) 編製基準

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

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

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 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準則香港財務報告準則，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
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
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
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
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

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響概述如下。自2019年1月1日起生效的其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團會計政策並無任何重大影響。

#### (A) 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、對本集團會計政策的影響以及香港財務報告準則第16號項下准許本集團採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

本集團已採用經修訂追溯法，首次應用日期為2019年1月1日，據此首次應用的累計影響於2019年1月1日確認。因此，2018年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則 — 2019年1月1日生效(續)

##### (A) 採納香港財務報告準則第16號的影響(續)

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至2018年12月31日至2019年1月1日的財務狀況表的影響(增加/(減少)):

於2019年1月1日的財務狀況表	人民幣千元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備增加	620,010
土地使用權減少 — 非即期部分	(461,258)
土地使用權減少 — 即期部分	(17,357,451)
發展中物業增加	15,825,252
持有作銷售的已完成物業增加	1,532,199
<b>資產總值增加</b>	<b>158,752</b>
<b>負債</b>	
租賃負債增加 — 即期部分	49,182
租賃負債增加 — 非即期部分	109,570
<b>負債總額增加</b>	<b>158,752</b>



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則 — 2019年1月1日生效(續)

##### (A) 採納香港財務報告準則第16號的影響(續)

以下對賬闡述於2018年12月31日完結時應用香港會計準則第17號後披露的經營租賃承擔與於2019年1月1日在財務狀況表確認的於初步應用日期之租賃負債的對賬情況：

	人民幣千元
<hr/>	
經營租賃承擔與租賃負債的對賬	
截至2018年12月31日的經營租賃承擔	173,405
減：租期於2019年12月31日前屆滿的短期租約	(84)
減：日後利息開支	(14,569)
<hr/>	
截至2019年1月1日的租賃負債總額	158,752

於2019年1月1日財務狀況表確認的租賃負債適用的加權平均承租人增量借款利率為4.59%。

##### (B) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

本集團已選擇不區分非租賃成分並就所有租賃將所有各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 2019年1月1日生效(續)

##### (C) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

##### 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合投資物業定義的使用權資產以公允值列賬。

本集團持作出租或土地升值用途的租賃土地及樓宇會繼續根據香港會計準則第40號入賬及以公允值列賬。持作自用租賃土地及樓宇會繼續根據香港會計準則第16號入賬及以已折舊成本列賬。因此採納香港財務報告準則第16號不會對該等使用權資產構成重大影響。





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 2019年1月1日生效(續)

##### (C) 作為承租人的會計處理(續)

###### 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃暗含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項被視為租賃付款：(i) 固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii) 初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v) 倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii) 減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

##### (D) 作為出租人的會計處理

本集團出租其部分投資物業予若干租戶。由於香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號的規定大致相同，因此採納香港財務報告準則第16號不會對本財務報表構成重大影響。

##### (E) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用經修訂追溯法，首次應用日期為2019年1月1日，據此首次應用的累計影響於2019年1月1日確認。因此，2018年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於2019年1月1日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租賃付款的現值(採用於2019年1月1日的承租人增量借款利率折現)計量該等租賃負債。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 2019年1月1日生效(續)

##### (E) 過渡(續)

本集團已選擇於2019年1月1日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，其金額等於租賃負債的金額，並對於2018年12月31日綜合財務狀況表中確認的與該項租賃相關的任何預付款項或應計租賃付款金額作出調整。就所有該等使用權資產而言，本集團已於2019年1月1日應用香港會計準則第36號資產減值以評估該日是否有任何減值。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一折現率及(ii)豁免就租期由初始應用日期(2019年1月1日)起計12個月內屆滿的租約確認使用權資產及租賃負債，並將該等租約入賬為短期租約。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前並無香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號識別為含有租賃的合約。

#### 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號 — 所得稅處理之不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及之不確定性因素之影響提供指引，為香港會計準則第12號「所得稅」之規定提供支持。

根據該詮釋，實體須釐定分開或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性因素的解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查驗的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

#### 香港財務報告準則第9號(修訂本) — 具有負補償之提前還款特性

該修訂本澄清在符合特別條件下，附帶負補償之可預付金融資產可按攤銷成本或以公允值計入其他全面收益之方式計量 — 而非以公允值計入損益之方式計量。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 2019年1月1日生效(續)

*香港會計準則第19號(修訂本) — 計劃修訂、縮減或結算*

該修訂本澄清於修訂、縮減或結算界定福利計劃時，公司應使用更新精算假設以釐定其當期服務成本及期內淨利息。此外，在計算任何該計劃的結算收益或虧損時，不考慮資產上限的影響，並在其其他全面收益中單獨處理。

*香港會計準則第28號(修訂本) — 聯營公司及合營企業之長期權益*

該修訂本澄清香港財務報告準則第9號應用於構成於聯營公司或合營企業之投資淨額一部分的於聯營公司或合營企業之長期權益(「長期權益」)，並規定香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

*香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 — 香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務合併」*  
於年度改進過程中頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第3號(修訂本)，其闡明當於業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時，則該業務合併分階段達成，故此先前持有之股權應重新計量為其收購日期之公允值。

*香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 — 香港財務報告準則第11號(修訂本)「合營安排」*

於年度改進過程中頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第11號(修訂本)，其闡明於參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公允值。

*香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 — 香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅」*

於年度改進過程中頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第12號(修訂本)，其闡明股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

*香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 — 香港會計準則第23號(修訂本)「借貸成本」*

於年度改進過程中頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第23號(修訂本)，其闡明為取得合資格資產而專門作出之借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產池內。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 該等修訂原定於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。

#### 香港財務報告準則第3號(修訂本) — 業務定義

該修訂本澄清一項業務必須最少包括一項投入及一個實質工序，而兩者對創造產出之能力有重大貢獻，並對「實質工序」之定義提供廣泛指引。

此外，該等修訂本取消市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或工序及持續產出的評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義範圍，重點關注向客戶銷售商品及服務所得的回報而非降低成本。

該等修訂本亦加入選擇性之集中度測試，允許簡化所收購的一組活動及資產是否並非業務之評估。

#### 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

該等修訂本澄清「重大」之定義及解釋，與所有香港財務報告準則及概念框架之定義相同，且將香港會計準則第1號之支持性規定納入定義。

#### 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

該等修訂本對特定對沖會計規定作修改，減輕利率基準改革引致之不確定性的潛在影響。此外，該等修訂本規定公司就與該等不確定性直接相關的對沖關係向投資者提供額外資料。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產

該等修訂本澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅以無關連投資者於合營企業或聯營公司之權益為限確認收益或虧損。

本集團尚未能確定應用此等新公佈是否會為本集團之會計政策及財務報表帶來重大變動。

### (b) 附屬公司

#### (i) 綜合賬目

附屬公司為本集團對其擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。

附屬公司由控制權轉移到本集團(或根據合併會計法轉移至控股股東)當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

本集團公司之間的公司間交易、結餘、收入及開支均會對銷。於資產內確認的公司間交易產生的盈虧亦會對銷，除非交易提供證據證明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策已在必要情況下作出改變，以確保與本集團所採納的政策一致。

#### 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬，惟符合資格列為共同控制業務合併的收購，則以合併會計法入賬。

根據收購法的會計處理，收購附屬公司的轉讓代價為本集團所轉讓資產、對被收購方前擁有者所產生負債及所發行股權的公允值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公允值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允值計量。本集團按逐項收購基準，以公允值或按非控股權益所佔被收購方可識別資產淨值確認金額的比例，確認於被收購方之任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 附屬公司(續)

#### (i) 綜合賬目(續)

##### 業務合併(續)

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本權益乃透過損益重新計量為於收購當日的公允值。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公允值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允值後續變動，將按照香港會計準則第39號的規定，於損益確認或確認為其他全面收益變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方持有的股本權益於收購日期的公允值高於所收購可識別資產淨值的公允值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的股本權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，其差額將直接在損益中確認。

根據合併會計法，合併實體或業務的資產淨值以就控制方而言的現有賬面值合併。不論共同控制合併的日期，業績一概由最早呈列日期或合併實體或業務首次成為共同控制當日(以較遲者為準)起合併。

##### 未導致失去控制權的附屬公司所有權權益變動

與非控股權益的交易若無導致喪失控制權，則入賬列作權益交易，即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行的交易。所支付的任何代價公允值與應佔所收購附屬公司資產淨值的賬面值之間的差額於權益內入賬。向非控股權益出售的盈虧亦於權益內入賬。

##### 出售附屬公司

當本集團不再有控制權，任何保留權益於失去控制權當日以其公允值重新計量，賬面價值的變動於損益內確認。就後續將保留權益入賬為聯營公司、合營企業或金融資產而言，其公允值為初始賬面值。此外，先前就實體於其他全面收益確認的款項猶如本集團直接處置相關資產或負債入賬。

意即過往於其他全面收入確認的款項分類至損益或按適用香港財務報告準則所規定／允許轉撥至權益的其他類別。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 附屬公司(續)

#### (ii) 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績乃由本公司按已收及應收股息基準列賬。減值測試按附註2(j)進行。

當收到於附屬公司的投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值時，亦必須對有關投資進行減值測試。

### (c) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重要影響力但並無控制權，一般擁有20%至50%投票權的股權的所有實體。於聯營公司的投資以會計權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值會增加或減少，以確認投資者在收購日期後佔被投資方損益的比例。本集團於聯營公司的投資包括於收購時識別的商譽(見附註2(k))，扣除任何累計減值虧損。

倘於聯營公司的所有權權益減少但保留重大影響力，則僅一部分先前於其他全面收益內確認的金額被重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後損益於綜合損益表內確認，而其應佔收購後其他全面收益變動於其他全面收益內確認並對投資賬面值進行相應調整。當本集團應佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不會確認其他虧損，除非本集團已代聯營公司產生法定或推定責任或代其付款。

本集團於各報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於綜合損益表「應佔聯營公司利潤/(虧損)」確認有關金額。

本集團及其聯營公司之間的上游及下游交易所產生的盈虧於本集團財務報表確認，惟僅以非關連投資者於聯營公司的權益為限。未變現虧損會對銷，惟交易提供已轉讓資產已出現減值的證據則除外。聯營公司的會計政策已在必要情況下作出改變，以確保與本集團所採納的政策一致。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (d) 合營安排

共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制權，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時方為存在。合營安排分為兩類：共同經營及合營企業。共同安排分類為共同經營或合營企業乃基於該項安排各方之權利及責任釐定。

- **合營企業**

合營企業為一種合營安排，對安排擁共同控制權的各方有權享有該等安排下之淨資產。該等各方即為合營企業者。

於合營企業之投資按會計權益法入賬。合營企業的權益初步按成本法確認，其後調整以於其他全面收益確認本集團應佔收購後利潤或虧損以及變動情況。綜合財務狀況表包括本集團應佔合營企業的資產淨值以及扣除任何累計減值虧損後於收購識別的商譽(見附註2(k))。

- **共同經營**

共同經營為一種合營安排，對安排擁共同控制權的各方有權享有該等安排下之資產及承擔其負債責任。該等各方即為合營經營者。

就本集團於一項共同經營的權益而言，本集團將按資產性質分類的所佔資產、所產生的任何負債、與其他共營方就共同經營共同產生所佔任何負債、出售或使用所佔共同經營成果產生的任何收入，連同所佔共同經營產生的任何費用，以及就其於共同經營的權益所產生的任何費用，於綜合財務報表相似項目內逐項確認。

### (e) 分部報告

經營分部的報告形式與提供予主要營運決策人的內部報告形式一致。主要營運決策人被視為作出戰略決策的指導委員會，負責將資源分配至各經營分部及評核其表現。





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (f) 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目乃按該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表則以本公司的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易根據交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣性資產及負債而產生的外匯收益及虧損乃於綜合損益表中確認。

#### (iii) 集團公司

所有本集團實體(該等公司概無擁有嚴重通脹經濟體的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況,按以下方式換算為呈列貨幣:

- 資產及負債以報告期末的收市匯率換算;
- 收支以平均匯率換算(惟倘該平均匯率並非交易日期當時匯率累計值的合理約數,收支則以交易日期當時匯率換算);及
- 所有因此而產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認。

綜合賬目時,因換算海外業務的投資淨額及指定對沖該等投資的借款及其他貨幣工具而產生的匯兌差額計入其他全面收益。出售海外業務時,計入權益的匯兌差額於綜合損益表確認為出售收益或虧損的一部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公允值調整按海外實體的資產及負債處理,並以收市匯率換算。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累積折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

只會於與項目相關的未來經濟利益可能會流入本集團，而且能夠可靠計量項目的成本時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(視乎何者適合)。重置部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養費用於其產生期間在綜合損益表中支銷。

物業、廠房及設備按直線法分攤成本減餘值於估計可使用年期計算折舊如下：

樓宇	20至40年
機器	5至20年
傢俬及辦公設備	5年
汽車	5年
樓宇裝修	5至15年

資產餘值及可使用年期會於各報告期末審閱，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損以所得款項與賬面值相比計算，並於綜合損益表內列賬。

### (h) 建設中資產

建設中資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關的開支，其中包括於發展期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。完工後，資產會轉撥至物業、廠房及設備內的樓宇，或其他非流動資產。

建設中資產概無計提折舊。倘建設中資產的賬面值高於其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業

本集團為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有但並不佔用的物業，分類為投資物業。

投資物業包括本集團根據經營租賃持有的土地及擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則分類為投資物業及入賬。經營租賃視為融資租賃入賬。

目前正在建造或發展以供日後用作投資物業的物業分類為投資物業，按公允值列賬。倘無法可靠地釐定公允值，則建設中投資物業於公允值可以釐定或工程完工前(以較早者為準)將以成本計量。物業於該日的公允值與當時賬面值之間的任何差額均在綜合損益表中確認。

投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。經初步確認後，投資物業按公允值入賬。公允值以交投活躍市場的價格為基礎，並於需要時就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘無法獲得此項資料，本集團會採用其他估值方法，例如收益法或折現現金流量預測。該等估值於各報告期末由外聘估值師進行。現正重建以持續用作投資物業，或其市場活躍程度下降的投資物業繼續按公允值計量。

投資物業的公允值可根據當時市況，反映(其中包括)現有租賃的租金收入及來自未來租賃的租金收入的假設。

僅當與項目相關的未來經濟利益可能會流入本集團，而且能夠可靠計量項目成本時，其後開支方會於資產的賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於其產生的財政期間在綜合損益表中支銷。

投資物業的公允值變動於綜合損益表中確認。

倘投資物業由擁有人佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計而言，其於重新分類當日的公允值將變為成本。

倘物業、廠房及設備項目因其用途改變而成為投資物業，則該項目賬面值與公允值之間於轉撥日期的任何差額會根據香港會計準則第16號作為物業、廠房及設備重估確認為其他全面收益並記錄於權益中。然而，倘公允值收益撥回先前的減值虧損，則於綜合損益表中作為損益項目確認收益。當該投資物業其後被出售時，計入權益中的相關重估增值會被直接轉撥至保留盈利，不通過損益。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業(續)

就將發展中物業或持有作銷售的已完成物業轉撥至投資物業而言，物業於該日的公允值與其當時賬面值間的任何差額均於綜合損益表內確認。

投資物業於其出售時終止確認。倘本集團按公平交易基準以公允值出售物業，緊接出售前之公允值調整至交易價格，而該調整於綜合損益表內投資物業公允值調整收益或虧損淨額中列賬。

### (j) 於附屬公司、聯營公司、合營企業、共同經營的投資及非金融資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用的資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回，資產會進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。為評估減值，資產將列入可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外的非金融資產出現減值時，於每個報告日期就可能撥回的減值進行檢討。

### (k) 商譽

商譽因收購附屬公司、聯營公司及合營企業而產生，指所轉讓代價、於被收購方的非控股權益及先前於被收購方持有的任何權益之收購日期公允值超出本集團於被收購方的可識別淨資產、負債及或然負債的公允值之權益部分。

為進行減值測試，業務合併中取得的商譽會分攤至預計能從合併的協同效應中受益的每一個現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組合。各獲分配商譽的單位或單位組合指就內部管理而言實體監察商譽的最低層面。商譽於經營分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允值減銷售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (l) 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。可變現淨值計入預期將予變現的最終價格減適用的可變銷售開支及預計完工成本。

物業的發展成本包括於發展期間產生的建築成本、土地使用權成本、借款成本及專業費用。完工後，有關物業會轉撥至持有作銷售的已完成物業。

物業建設期間的土地使用權攤銷資本化為發展中物業的成本。物業動工前及工程完成後期間的攤銷在綜合損益表支銷。

發展中物業分類為流動資產，惟有關物業發展項目的施工期預期超過正常營運週期則除外。

### (m) 持有作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中已售物業的銷售所得款項，減適用的可變銷售開支，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐定。

### (n) 衍生金融工具

衍生金融工具以衍生交易合同簽訂當日的公允值進行初始確認，並以公允值進行後續重新計量。公允值從活躍市場上的市場報價中取得，包括最近的市場交易，或通過使用估值方法，包括折現現金流量模型及期權定價模型(如適用)。

就不符合資格作對沖會計處理的衍生金融工具而言，公允值變動即時於損益內確認。

### (o) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本採用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價，減適用的可變銷售開支。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (p) 金融工具

#### (i) 金融資產

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

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

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

#### 債務工具

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

**攤銷成本：**為收取合約現金流量而持有，且其現金流量純粹為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益中確認。有關取消確認的任何收益於損益中確認。

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

#### 股本工具

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (p) 金融工具(續)

#### (ii) 金融資產減值虧損

本集團就貿易應收賬款及按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃按以下任一基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內發生可能違約事件而產生的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：指金融工具預期賬齡內發生所有可能違約事件而產生的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

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

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

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

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

本集團假設，倘一項金融資產逾期超過30日，則其信貸風險會大幅增加，除非本集團有合理且可供支持的資料表示金融資產信貸風險並無大幅上升。

本集團於下列情況下將金融資產視為信用減值：(1)借款人不大可能在本集團對如變現抵押(如持有)等行為無追索權的情況下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過90日，除非本集團有合理及有理據支持的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用，則另當別論。

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (p) 金融工具(續)

#### (iii) 金融負債

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

#### 按攤銷成本計量之金融負債

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

當負債解除確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損在損益中確認。

#### (iv) 實際利率法

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

#### (v) 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

#### (vi) 財務擔保合約

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

#### (vii) 取消確認

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

有關合約的指定責任獲解除、註銷或到期，則取消確認金融負債。





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (p) 金融工具(續)

#### (vii) 取消確認(續)

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

### (q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及銀行活期存款，並與銀行透支一同納入綜合現金流量表中。於綜合財務狀況表，銀行透支乃於流動負債內列作借款。現金及現金等價物不包括受限制現金。

### (r) 借款

借款初始按公允值減已產生的交易成本確認。借款隨後以攤餘成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額在借款期間按實際利率法於綜合損益表確認。

借款分類為流動負債，惟本集團有權無條件延遲至報告期末後最少12個月清還的負債除外。

建設任何合資格資產產生的借款成本於有關資產完成及準備作其預定用途所需的期間內資本化。其他借款成本則於其產生期間內列為開支。

### (s) 即期及遞延所得稅

本期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合損益表確認，但與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期所得稅支出按本公司及其附屬公司／聯營公司／合營企業營運及產生應課稅收入所在國家於報告期末頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層根據適用稅務規例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款計提撥備。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (s) 即期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅按資產與負債的稅基與其賬面值的暫時性差額於綜合財務報表內以負債法確認。然而，倘首次確認商譽時產生遞延稅項負債，則不會確認遞延稅項負債，而倘於業務合併以外的交易中因初步確認資產或負債產生遞延所得稅，而在進行有關交易的當時並不影響會計利潤或虧損或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按於報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

遞延所得稅資產於未來可能出現應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額時確認。

遞延所得稅於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資產生暫時性差額時計提撥備，惟遞延所得稅負債撥回暫時性差額的時間由本集團控制及於可見將來可能不會撥回該暫時性差額則除外。

倘有可合法強制執行的權利抵銷當期稅項資產與當期稅項負債，且遞延所得稅資產及負債關於同一徵稅機關就應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅(當中有有意按淨額基準清償結餘)，則會抵銷遞延所得稅資產及負債。

### (t) 僱員福利

#### (i) 僱員應享假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團就截至報告期末止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權利不作確認，直至僱員正式休假為止。

#### (ii) 退休福利

根據中國的條例和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干定額供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除退休福利計劃每月供款外，並無其他有關支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (t) 僱員福利(續)

#### (ii) 退休福利(續)

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則和法規為香港全體僱員參與一項退休金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額的最低法定供款要求5%作出。這項退休金計劃的資產由獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團對定額供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

### (u) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時很有可能導致資源流出，且該金額已作出可靠估計，則會確認撥備，不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致資源流出的可能性乃考慮整體責任的類別後釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的除稅前方式，以預期履行責任所需開支的現值計量。因時間流逝產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債為就過往事件可能產生的責任，其存在僅視乎一項或多項不確定且本集團不能完全控制的未來事件有否發生而定，亦可能是因不可能導致經濟資源流出或責任涉及的金額不能可靠計量，令過往事件不能確認所產生的現有責任。

或然負債不會確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能流出，則會將或然負債確認為撥備。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (v) 收入確認

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

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

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

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

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

### (i) 銷售物業

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

就確認收益日期前所售出物業收取的按金及分期款項乃於綜合財務狀況表內合約負債項下列賬。通常僅有一項履約義務，而代價包括不可變金額。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (v) 收入確認(續)

#### (ii) 租金收入

來自經營租賃的物業租金收入以直線法按租約年期確認。超過實際發生金額的承諾租金收入於能合理確保收取有關應收款項時確認。

#### (iii) 酒店經營收入

酒店房間租金及餐飲銷售的收入於提供相關服務的期間確認。

#### (iv) 出售建築材料

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

#### (v) 利息收入

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

#### (vi) 股息收入

股息收入於確定獲得收取股息的權利時確認。

#### (vii) 合約負債

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

#### (viii) 合約成本

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生且倘未能取得合約則不會產生的成本。倘本集團預期將收回該等成本，則確認該等成本(主要為銷售佣金)為資產。

所確認的資產其後按與合約成本有關的貨品或服務轉移至客戶一致的系統基準於損益攤銷。該資產須進行減值評估。

### (w) 政府補助

政府補助於能合理確定將會收取補助而本集團符合所有相關條件時，按公允值確認。

有關成本的政府補助均會於與符合擬補償成本所需期間作遞延並在綜合損益表中確認為收入。

有關購置物業、廠房及設備的政府補助列作非流動負債的遞延政府補助，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入綜合損益表。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (x)A 租賃(自2019年1月1日起應用之會計政策)

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債,惟存在會計政策讓實體選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

#### (i) 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括:(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策);(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵;(iii)承租人產生的任何初步直接成本;及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本,惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除符合投資物業定義的使用權資產或屬本集團應用重估模型的物業、廠房或設備外,本集團採用成本模式計量使用權。根據成本模式,本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產,並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合投資物業定義的使用權資產以公允值列賬,符合持作自用租賃土地及樓宇定義的使用權資產以公允值列賬。

本集團根據香港會計準則第40號將持作出租或土地升值用途的租賃土地及樓宇入賬,並以公允值列賬。本集團根據香港會計準則第16號將持作自用的租賃土地及樓宇入賬,並以已折舊成本列賬。因此採納香港財務報告準則第16號不會對該等使用權資產構成重大影響。

使用權資產於租期或下述資產的估計可用年期(以較短者為準)內按直線法折舊:

租賃土地	40至70年
物業	20至40年

#### (ii) 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款採用租賃暗含的利率折現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定,本集團會採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項被視為租賃付款:(i)固定付款減任何應收租賃獎勵;(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率);(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項;(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權,該選擇權的行使價;及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃,終止租賃的罰款付款。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### (x)A 租賃(自2019年1月1日起應用之會計政策)(續)

#### (ii) 租賃負債(續)

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

#### (iii) 作為出租人的會計處理

本集團出租其部分投資物業予若干租戶。經營租賃所得租金收入於有關租期內以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並於租期內以直線法確認為開支。

### (x)B 租賃(應用至2018年12月31日之會計政策)

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

#### (i) 本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在綜合損益表中作為開支扣除。

#### (ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

本集團預先支付款項，以獲取將發展物業土地使用權的經營租賃。該等土地使用權的預付款項以資產列賬，並於租賃期內攤銷。物業建設期間的攤銷資本化為發展中物業或建設中資產的成本。物業動工前及工程完成後期間的攤銷在綜合損益表支銷。尚未攤銷的預付款項於有關物業出售時確認為銷售成本，或轉撥至投資物業或建設中投資物業(倘適用)。

#### (iii) 本集團為出租人

倘根據經營租賃出租資產，則資產按其性質計入綜合財務狀況表。

### (y) 股息分派

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險（包括匯兌、現金流量及公允值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預見性，並致力盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

### (a) 市場風險

#### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟收取的若干銷售所得款項及若干資金以其他外幣（主要是港元（「港元」）及美元（「美元」））計值。

本公司及其大部份附屬公司的功能貨幣為人民幣，因此以外幣計值的銀行結餘、與關連方的若干往來結餘及若干借款須於各報告日期換算。人民幣兌外幣的匯率波動將影響本集團的經營業績。本集團並未訂立任何遠期外匯合同，藉以對沖所面臨的外匯風險。

本集團於報告日期以外幣計值的非衍生貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	資產		負債	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
美元	5,058	5,180	3,355,059	3,499,911
港元	370,375	341,421	536,803	553,603





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 外匯風險(續)

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

	匯率上升	除所得稅後 利潤減少 人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>		
美元	5%	167,305
港元	5%	4,729
<b>於2018年12月31日</b>		
美元	5%	(172,374)
港元	5%	(5,883)

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

列出之變動指管理層對匯率於期內直至下一個年度報告日期合理可能變動之評估。上表呈列之分析結果總結各集團實體以相關功能貨幣計量之年內溢利及權益，就呈列目的按報告期末之適用匯率換算為人民幣之影響。有關分析乃以與2018年相同之基準進行。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (ii) 現金流量及公允值利率風險

本集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。除定息銀行存款(附註18)、預付若干其他方的墊款(附註15)、應收一間合營企業的款項(附註16)及應收非控股權益款項(附註17)外,本集團並無其他重大付息資產。

本集團面臨的利率變動風險主要源自其借款。浮息借款使本集團面臨現金流量利率風險。定息借款使本集團面臨公允值利率風險。本集團並未對沖其現金流量及公允值利率風險。借款的利率及還款期於附註23披露。

由於預期利率不會發生重大變動,故管理層預計利率變動將不會對付息資產造成重大影響。

於2019年12月31日,如以浮息計算的借款的利率上升/下跌10個基點,但所有其他變數保持不變,則年度扣除稅項後利潤將會下跌/上升人民幣2,351,000元(2018年:人民幣4,673,000元)。

### (b) 信貸風險

本集團並無高度集中信貸風險。綜合財務狀況表中所列的受限制現金、現金及現金等價物、貿易及其他應收賬款、應收關連方、合營企業、聯營公司及非控股權益款項的賬面值為本集團的金融資產所面臨的最高信貸風險。

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

現金交易限於高信貸質素的金融機構。管理層預期,不會因該等對手方不履約而引致任何虧損。

本集團已制定政策確保將物業銷售予具有適當財務實力及支付適當比例首期付款的買家。信貸通常授予具有足夠財務實力的主要租戶。本集團亦設立其他監察程序,以確保採取跟進行動收回逾期債務。其他應收款項主要包括向政府機構支付的物業發展按金(該等款項將於發展項目完工後收回),以及為業務合作而墊付予業務夥伴的款項。本集團密切監控該等按金及墊款,以確保在面臨違約的風險時採取行動收回該等結餘。一般而言,本集團並無向客戶收取抵押。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 貿易應收賬款

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

下表列載2019年12月31日有關本集團貿易應收賬款的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	預期信貸 虧損率	賬面總值 (人民幣千元)	虧損撥備 (人民幣千元)
逾期90日內	2.3%	54,773	1,232
逾期90日以上及1年內	13.7%	120,414	16,436
逾期1年以上及2年內	39.3%	84,798	33,336
逾期超過2年	73.1%	185,561	135,590
		<b>445,546</b>	<b>186,594</b>

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

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

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 貿易應收賬款(續)

虧損撥備增加乃由於下列賬面總值之重大變動。

- (i) 由於逾期超過3個月的貿易應收賬款增加(2018年：逾期超過3個月的貿易應收賬款減少)，導致虧損撥備增加人民幣21,966,000元(2018年：減少4,766,000元)；及
- (ii) 人民幣10,900,000元之若干貿易應收賬款已經撇銷。(附註29)

貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於12月31日	<b>164,628</b>	50,686
首次應用香港財務報告準則第9號	—	118,708
於1月1日之經調整結餘	<b>164,628</b>	169,394
年內確認之減值虧損	<b>21,966</b>	(4,766)
於12月31日	<b>186,594</b>	164,628

#### 其他應收賬款

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 其他應收賬款(續)

其他應收賬款的減值撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於12月31日	<b>462,176</b>	—
首次應用香港財務報告準則第9號	—	302,703
於1月1日之經調整結餘	<b>462,176</b>	302,703
年內確認之減值虧損	—	159,473
年內撤銷之金額	(59)	—
於12月31日	<b>462,117</b>	462,176

其他應收賬款賬面總值的重大變動進一步說明如下：

其他應收賬款 一 賬面總值(附註15)	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (個別評估) 人民幣千元	信貸減值 金融資產 (全期預期 信貸虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的賬面總值	1,646,628	382,748	723,894	2,753,270
添置	1,147,720	—	—	1,147,720
已終止確認的金融資產	(984,366)	(751,164)	(272,516)	(2,008,046)
轉撥至全期預期信貸虧損	(666,647)	666,647	—	—
轉撥至信貸減值金融資產	—	(202,323)	202,323	—
於2019年12月31日的賬面總值	1,143,335	95,908	653,701	1,892,944

附註：政府補助應收款項、其他應收款項、預付非控股權益集團公司墊款、動遷成本的按金、收購土地之按金須作預期信貸虧損評估。

其他應收賬款 一 賬面總值(附註15)	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (個別評估) 人民幣千元	信貸減值 金融資產 (全期預期 信貸虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的賬面總值	1,996,246	69,110	564,729	2,630,085
添置	1,665,462	—	—	1,665,462
已終止確認的金融資產	(857,337)	(527,867)	(157,073)	(1,542,277)
轉撥至全期預期信貸虧損	(1,157,743)	1,157,743	—	—
轉撥至信貸減值金融資產	—	(316,238)	316,238	—
於2018年12月31日的賬面總值	1,646,628	382,748	723,894	2,753,270

附註：政府補助應收款項、其他應收款項、預付非控股權益集團公司墊款、動遷成本的按金、收購土地之按金須作預期信貸虧損評估。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 其他應收賬款(續)

其他應收賬款 — 虧損撥備	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (個別評估) 人民幣千元	信貸減值	總計 人民幣千元
			金融資產 (全期預期 信貸虧損) 人民幣千元	
於2018年1月1日的虧損撥備	143,723	17,858	141,122	302,703
添置	221,910	—	—	221,910
期內已終止確認的金融資產	(28,474)	(6)	(33,957)	(62,437)
轉撥至全期預期信貸虧損	(107,261)	107,261	—	—
轉撥至信貸減值金融資產	—	(72,144)	72,144	—
於2018年12月31日及2019年1月1日的 虧損撥備	229,898	52,969	179,309	462,176
撇銷	(59)	—	—	(59)
於2019年12月31日的虧損撥備	229,839	52,969	179,309	462,117

就於2019年12月31日的其他應收賬款而言，本集團認為預期信貸虧損並不重大，因能夠持續收取債務人付款，過往亦無拖欠款項。

虧損撥備減少乃由於下列重大變動所致。

- (i) 於2019年，虧損撥備減少人民幣59,000元，乃由於撇銷其他應收賬款所致。
- (ii) 於2018年，虧損撥備增加人民幣159,473,000元，乃由於減值虧損所致。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收非控股權益、關連方、合營企業及聯營公司款項

自2018年1月1日起，本集團已應用一般方法，為非控股權益、按攤銷成本計量的金融資產(包括應收非控股權益、關連方、合營企業及聯營公司款項)計提預期信貸虧損撥備。

於2019年12月31日，應收非控股權益、關連方、合營企業及聯營公司款項的虧損撥備分別根據12個月預期信貸虧損、信貸風險大幅增加但並無信貸減值的全期預期信貸虧損，以及信貸減值的全期預期信貸虧損的基準作出評估。受限於預期信貸虧損評估的賬面總值如下：

#### 12個月預期信貸虧損：

- 應收非控股權益款項人民幣481,796,000元
- 應收關連方款項人民幣81,000元
- 應收合營企業款項人民幣674,888,000元
- 應收聯營公司款項人民幣216,817,000元

#### 信貸風險大幅增加但並無信貸減值的全期預期信貸虧損：

- 應收非控股權益款項人民幣60,000,000元
- 應收關連方款項人民幣524,000元

#### 信貸減值的全期預期信貸虧損

- 應收非控股權益款項人民幣3,716,000元
- 應收關連方款項人民幣3,199,000元
- 應收合營企業款項人民幣5,512,000元
- 應收聯營公司款項人民幣49,097,000元

於2019年12月31日的應收非控股權益、關連方、合營企業及聯營公司款項的預期信貸虧損釐定為不重大。

於2018年12月31日，應收非控股權益、關連方、合營企業及聯營公司款項的虧損撥備分別根據12個月預期信貸虧損、信貸風險大幅增加但並無信貸減值的全期預期信貸虧損，以及信貸減值的全期預期信貸虧損的基準作出評估。受限於預期信貸虧損評估的賬面總值如下：



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收非控股權益、關連方、合營企業及聯營公司款項(續)

12個月預期信貸虧損：

- 應收非控股權益款項人民幣375,061,000元
- 應收關連方款項人民幣256,000元
- 應收合營企業款項人民幣726,947,000元
- 應收聯營公司款項人民幣326,565,000元

信貸風險大幅增加但並無信貸減值的全期預期信貸虧損：

- 應收關連方款項人民幣627,000元
- 應收合營公司款項人民幣1,150,000元

信貸減值的全期預期信貸虧損

- 應收非控股權益款項人民幣3,716,000元
- 應收關連方款項人民幣1,924,000元
- 應收合營企業款項人民幣14,247,000元
- 應收聯營公司款項人民幣27,931,000元

於2018年12月31日的應收非控股權益、關連方、合營企業及聯營公司款項的預期信貸虧損釐定為不重大。

### 外部評級之信貸風險組合

2019年 人民幣千元	預付非控股權益集團																	
	政府補助應收款項 (附註15)		其他應收賬款 (附註15)		公司墊款 (附註15)		動遷成本的按金 (附註15)		收購土地之按金 (附註15)		應收非控股權益款項 (附註17)		應收合營企業款項 (附註16)		應收聯營公司款項 (附註16)		應收關連方款項 (附註16)	
	賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值	
	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月
B	—	—	48,185	13,259	—	—	—	—	—	151,000	—	—	—	—	—	—	—	—
CCC-CC	60,220	—	508,735	75,165	15,310	903,911	2,687	—	114,472	—	63,716	481,796	5,512	674,888	49,097	216,817	3,723	81
總計	60,220	—	556,920	88,424	15,310	903,911	2,687	—	114,472	151,000	63,716	481,796	5,512	674,888	49,097	216,817	3,723	81

2018年 人民幣千元	預付非控股權益集團																	
	政府補助應收款項 (附註15)		其他應收賬款 (附註15)		公司墊款 (附註15)		動遷成本的按金 (附註15)		收購土地之按金 (附註15)		應收非控股權益款項 (附註17)		應收合營企業款項 (附註16)		應收聯營公司款項 (附註16)		應收關連方款項 (附註16)	
	賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值		賬面總值	
	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月	全期	12個月
B	—	—	42,628	2,065	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
CCC-CC	60,220	—	489,769	204,852	316,511	1,439,711	2,687	—	194,827	—	3,716	375,061	15,397	726,947	27,931	326,565	2,551	256
總計	60,220	—	532,397	206,917	316,511	1,439,711	2,687	—	194,827	—	3,716	375,061	15,397	726,947	27,931	326,565	2,551	256





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (c) 流動資金風險

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

下表按照於報告期末至合同到期日的餘下期間有關到期組別分析本集團將以淨額基準結算的金融負債。表中所披露金額為合同未折現現金流量。

	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>					
借款	6,491,985	106,139	436,212	18,055	7,052,391
借款利息付款(附註)	87,767	25,794	29,776	1,388	144,725
貿易及其他應付賬款	16,011,400	—	—	—	16,011,400
應付關連方、合營企業及聯營公司款項	6,129,643	—	—	—	6,129,643
應付非控股權益款項	1,168,589	—	—	—	1,168,589
財務擔保(附註37)	8,833,084	—	—	—	8,833,084
租賃負債(附註28)	61,802	47,938	13,294	4,041	127,075
	<b>38,784,270</b>	<b>179,871</b>	<b>479,282</b>	<b>23,484</b>	<b>39,466,907</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
借款	8,729,820	1,656,043	335,774	117,861	10,839,498
借款利息付款(附註)	503,295	85,521	49,918	3,002	641,736
貿易及其他應付賬款	13,514,033	—	—	—	13,514,033
應付關連方、合營企業及聯營公司款項	6,932,656	—	—	—	6,932,656
應付非控股權益款項	836,285	—	—	—	836,285
財務擔保(附註37)	5,448,321	—	—	—	5,448,321
	<b>35,964,410</b>	<b>1,741,564</b>	<b>385,692</b>	<b>120,863</b>	<b>38,212,529</b>

附註：借款利息付款乃根據分別於2019年及2018年12月31日所持有的借款計算，並無考慮未來借款。按浮動利率計算的利息分別採用2019年及2018年12月31日當日的利率估算。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (d) 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團能夠繼續以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東支付股息的金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減少債項。

與行業其他公司一樣，本集團根據資本負債比率監察其資本。資本負債比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按借款總額減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合財務狀況表所示的權益加負債淨額計算。

於2019年及2018年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借款	7,052,391	10,839,498
減：現金及現金等價物及受限制現金	(3,591,313)	(5,693,001)
債務淨額	3,461,078	5,146,497
權益總額	16,684,466	15,287,813
資本總額	20,145,544	20,434,310
資本負債比率	17.2%	25.2%

### (e) 公允值估算

下表透過估值方法分析按公允值列賬的金融工具。已對不同級別作出如下界定：

- 就已識別資產或負債於活躍市場所報價格(未經調整)(第1級別)。
- 列入第1級別內所報價格以外而就資產或負債屬於可以直接(即價格)或間接(即源於價格)觀察的輸入數據(第2級別)。
- 並非根據可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3級別)。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (e) 公允值估算(續)

下表列示於2019年12月31日，本集團按公允值計量的金融資產。有關按公允值計量的投資物業的披露見附註7。

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

下表列示於2018年12月31日，本集團按公允值計量的金融資產。按公允值計量的投資物業於附註7披露。

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

#### (i) 第1級別金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公允值根據報告期末的市場報價列賬。當報價可即時和定期從交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。

#### (ii) 第2級別金融工具

並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外交易的衍生金融工具)的公允值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴實體的特定估計。如計算工具的公允值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該工具列入第2級別。

如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第3級別。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (e) 公允值估算(續)

#### (iii) 第3級別金融工具

下表列示截至2019年及2018年12月31日止年度第3級別工具的變動：

	以公允值計入其他全面收益的 金融資產	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	40,550	30,150
添置	—	10,400
年末結餘	40,550	40,550
於年末時持有的以公允值計入其他全面收益的金融資產	—	—

### (f) 按類別劃分的金融工具

金融資產	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>		
貿易及其他應收賬款	1,699,365	2,545,345
應收關連方、合營企業及聯營公司款項	950,118	1,099,647
應收非控股權益款項	545,512	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
	6,786,308	9,716,770
<b>以公允值計入其他全面收益的金融資產</b>	40,550	40,550
總計	6,826,858	9,757,320



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### (f) 按類別劃分的金融工具(續)

金融負債	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
借款	7,052,391	10,839,498
貿易及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	15,758,530	13,261,738
應付關連方、合營企業及聯營公司款項	6,129,643	6,932,656
應付非控股權益款項	1,168,589	836,285
	<b>30,109,153</b>	31,870,177
<b>租賃負債</b>	<b>119,080</b>	—
<b>總計</b>	<b>30,228,233</b>	31,870,177

## 4 重要會計估計及判斷

用於編製綜合財務報表的估計及判斷經予以評估，並基於過往經驗及其他因素而作出，當中包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件。本集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文討論可能對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設。

### (a) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳付不同司法管轄區的所得稅。釐定所得稅撥備金額時須作出重大判斷。目前有多項涉及未能確切釐定最終稅項的交易及計算，尤其本集團是否符合資格採用5%的較低中國預扣稅率，而並非適用於其中國實體的未匯出盈利的10%稅率。倘該等事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，該等差額將影響釐定稅務期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差額或可使用稅項虧損時，有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產將予確認。實際應用結果可能不同。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (b) 土地增值稅

本集團須繳納中國的土地增值稅。然而，中國各城市的稅務司法管轄區執行及清償該等稅項各不相同。因此，在釐定土地增值稅的金額時需作出重大判斷。本集團根據管理層按對稅務法規及本集團項目所在城市當地稅務機關的最新慣例的瞭解而作出的最佳估計確認其物業項目的土地增值稅。最終的稅項結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將會影響已與當地稅務機關落實該等稅項的期間內的所得稅及遞延所得稅撥備。

### (c) 商譽減值

本集團根據附註2(k)所列的會計政策，每年測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額以相關資產(主要為物業)的公允值(減銷售成本)及計算出的使用價值兩者的較高者釐定。公允值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

### (d) 投資物業公允值估計

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

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

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

### (e) 就發展中物業及持有作銷售的已完成物業作出撥備

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (f) 衍生及其他金融工具的公允值

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允值採用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個報告期末當時的市況作出假設。

### (g) 貿易及其他應收賬款估計減值虧損

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

## 5 收入及分部資料

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

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

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

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。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 5 收入及分部資料(續)

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

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債及應繳所得稅。

### (a) 分部資料

截至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	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	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	565,608	11,525,158	238,501	318,567	13,063	—	12,660,897
經營利潤/(虧損)	256,788	2,068,418	(29,559)	479,887	(105,959)	—	2,669,575
融資收入 — 淨額							86,830
分佔聯營公司業績	(212)	(1,990)	—	(2,152)	(56,524)	—	(60,878)
分佔合營企業業績	—	7,269	—	(1,106)	—	—	6,163
扣除所得稅前利潤							2,701,690
所得稅開支							(1,565,765)
年度利潤							1,135,925
<b>其他分部資料</b>							
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	128,418	3,982	250	715	—	147,641
發展中物業項下的使用權資產折舊	—	40,675	—	—	—	—	40,675
投資物業的公允值收益	—	—	—	258,460	—	—	258,460





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 5 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

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	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	4,333,797	89,736,973	1,927,268	12,988,760	16,686,199	(54,784,462)	70,888,535
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
	4,334,024	90,656,192	1,927,268	16,096,854	16,579,101	(54,784,462)	74,808,977
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							40,550
資產總值							75,725,420
分部負債	4,315,984	72,204,045	330,701	8,473,644	16,640,657	(54,784,462)	47,180,569
未分配：							
遞延所得稅負債							2,405,032
借款							7,052,391
應繳所得稅							2,402,962
負債總額							59,040,954

截至2018年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	886,739	10,236,879	228,265	285,316	8,287	—	11,645,486
分部間收入	—	—	(3,606)	—	—	—	(3,606)
收入	886,739	10,236,879	224,659	285,316	8,287	—	11,641,880
經營利潤/(虧損)	119,487	1,811,678	(26,280)	936,057	(354,528)	—	2,486,414
融資收入 — 淨額							72,788
分佔聯營公司業績	(273)	(12,571)	—	53,298	(23,753)	—	16,701
分佔合營企業業績	—	30,348	—	(30,857)	—	—	(509)
扣除所得稅前利潤							2,575,394
所得稅開支							(1,286,263)
年度利潤							1,289,131
其他分部資料							
資本及物業發展開支	221,845	7,360,580	20,500	1,989,147	231	—	9,592,303
物業、廠房及設備折舊	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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 5 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

於2018年12月31日的分部資產及負債列示如下：

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

### (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	2018年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收益：		
• 物業發展 — 商用	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
	12,417,240	11,418,368
其他收入來源		
• 物業投資及管理 — 租金收入	243,657	223,512
	12,660,897	11,641,880



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 收入(續)

下表按主要地域市場、主要產品及服務及收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	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 6 物業、廠房及設備

	建設中資產 人民幣千元	酒店樓宇 及裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	使用權資產 (附註) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>								
於2018年12月31日	466,751	1,344,634	19,116	142,992	128,406	46,189	—	2,148,088
首次應用香港財務報告準則 第16號的影響(附註2(a)(i)(A))	—	—	—	—	—	—	620,010	620,010
於2019年1月1日	466,751	1,344,634	19,116	142,992	128,406	46,189	620,010	2,768,098
收購附屬公司(附註39)	—	—	—	115	—	—	—	115
添置	525,038	523	2,017	24,568	7,196	—	206,081	765,423
完成後轉撥	(1,316)	1,316	—	—	—	—	—	—
出售	—	(8,815)	(138)	(11,149)	(5,728)	—	—	(25,830)
從發展中物業轉入	—	—	—	—	—	—	468,436	468,436
於2019年12月31日	990,473	1,337,658	20,995	156,526	129,874	46,189	1,294,527	3,976,242
<b>累計折舊</b>								
於2019年1月1日	—	(304,528)	(17,206)	(102,673)	(98,027)	(18,911)	—	(541,345)
年度折舊	—	(61,646)	(891)	(10,390)	(10,230)	(2,837)	(61,647)	(147,641)
出售	—	8,815	137	9,322	5,117	—	—	23,391
於2019年12月31日	—	(357,359)	(17,960)	(103,741)	(103,140)	(21,748)	(61,647)	(665,595)
<b>賬面淨值</b>								
於2019年12月31日	990,473	980,299	3,035	52,785	26,734	24,441	1,232,880	3,310,647
	建設中資產 人民幣千元	酒店樓宇 及裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>								
於2018年1月1日	453,789	1,314,377	18,712	105,122	126,779	55,738	—	2,074,517
收購附屬公司	—	58,781	5,149	29,560	134	—	—	93,624
添置	13,262	1,393	1,350	9,278	5,419	—	—	30,702
完成後轉撥	(300)	—	—	300	—	—	—	—
出售	—	(151)	(6,095)	(1,268)	(3,926)	(9,549)	—	(20,989)
轉至投資物業(附註7)	—	(29,766)	—	—	—	—	—	(29,766)
於2018年12月31日	466,751	1,344,634	19,116	142,992	128,406	46,189	—	2,148,088
<b>累計折舊</b>								
於2018年1月1日	—	(247,628)	(12,631)	(70,254)	(90,915)	(14,483)	—	(435,911)
年度折舊	—	(59,629)	(5,798)	(33,516)	(10,472)	(6,006)	—	(115,421)
出售	—	—	1,223	1,097	3,360	1,578	—	7,258
轉至投資物業(附註7)	—	2,729	—	—	—	—	—	2,729
於2018年12月31日	—	(304,528)	(17,206)	(102,673)	(98,027)	(18,911)	—	(541,345)
<b>賬面淨值</b>								
於2018年12月31日	466,751	1,040,106	1,910	40,319	30,379	27,278	—	1,606,743

附註：本集團已使用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的年初結餘，以確認有關先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃之使用權資產。參閱附註2(a)(i)(A)。

物業、廠房及設備的折舊人民幣147,641,000元(2018年：人民幣115,421,000元)已於綜合損益表扣除。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 6 物業、廠房及設備(續)

於2019年12月31日，人民幣179,860,000元(2018年：人民幣381,623,000元)的若干樓宇已質押作本集團借款的抵押品(附註23)。

於截至2019年12月31日止年度內，建設中資產並無資本化利息(2018年：無)。

### 使用權資產

	土地使用權 (附註i) 人民幣千元	物業 (附註ii) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	461,258	158,752	620,010
添置	202,857	3,224	206,081
折舊	(8,714)	(52,933)	(61,647)
從發展中物業轉入	468,436	—	468,436
於2019年12月31日	1,123,837	109,043	1,232,880

附註i：土地使用權包括購入權利以使用若干土地(全部位於香港以外地區，主要位於中國)作物業、廠房及設備的成本。

由於管理層於物業完成後將用途由持作銷售改為持作自用，因此由發展中物業轉入人民幣468,436,000元之土地使用權。

附註ii：本集團已通過租約取得使用其他物業作為辦公室的權利。租賃一般初步為期2至10年。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 7 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	10,693,027	8,567,027
添置	190,751	669,077
從物業、廠房及設備轉入(附註6)	—	27,037
從土地使用權轉入(附註9)	—	467,536
從持有作銷售的已完成物業轉入	213,055	236,645
從遞延政府補助轉入(附註22)	(577)	—
公允值收益	258,460	749,298
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估虧絀	—	(589)
出售	(20,094)	(23,004)
年末結餘	11,334,622	10,693,027

投資物業於各報告期末由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)按現有用途基準進行重估。估值乃按將現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及物業的復歸收入潛力計算，或假設該等物業均按現況交吉出售，並參考有關市場可得的可資比較的销售交易，按直接比較法計算。

本集團所持投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
在中國，按10至50年租約持有	11,334,622	10,693,027

於2019年12月31日，人民幣2,320,000,000元(2018年：人民幣2,904,500,000元)的投資物業已質押作本集團借款的抵押品(附註23)。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 7 投資物業(續) 公允值層級

描述	於2019年12月31日 的公允值計量，使用		
	相同資產於 活躍市場的報價 (第一級)	其他重大可 觀察輸入數據 (第二級)	重大不可 觀察輸入數據 (第三級)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允值計量			
位於中國的投資物業：			
— 已完成投資物業	—	—	11,054,622
— 發展中投資物業	—	—	280,000
總計	—	—	11,334,622

描述	於2018年12月31日 的公允值計量，使用		
	相同資產於 活躍市場的報價 (第一級)	其他重大可 觀察輸入數據 (第二級)	重大不可 觀察輸入數據 (第三級)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允值計量			
位於中國的投資物業：			
— 已完成投資物業	—	—	9,963,027
— 發展中投資物業	—	—	730,000
總計	—	—	10,693,027

本集團的政策為確認截至導致轉移的事件或變化日期的任何公允值層級轉入及轉出情況。

年內，第一層級、第二層級及第三層級之間並無任何轉移。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 7 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第三級)

	截至2019年12月31日止年度		
	已完成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
年初結餘	9,963,027	730,000	10,693,027
添置	190,751	—	190,751
從持有作銷售的已完成物業轉入	213,055	—	213,055
從遞延政府補助轉入(附註22)	(577)	—	(577)
公允值收益	258,460	—	258,460
出售	(20,094)	—	(20,094)
從發展中投資物業轉撥為已完成投資物業	450,000	(450,000)	—
年終結餘	11,054,622	280,000	11,334,622
作為投資物業公允值收益， 計入損益的年內收益總額	258,460	—	258,460





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 7 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第三級)(續)

	截至2018年12月31日止年度		
	已完成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
年初結餘	7,671,027	896,000	8,567,027
添置	669,077	—	669,077
從物業、廠房及設備轉入(附註6)	27,037	—	27,037
從土地使用權轉入(附註9)	467,536	—	467,536
從持有作銷售的已完成物業轉入	236,645	—	236,645
公允值收益	609,298	140,000	749,298
業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估虧絀	(589)	—	(589)
出售	(23,004)	—	(23,004)
從發展中投資物業轉撥為已完成投資物業	306,000	(306,000)	—
年終結餘	9,963,027	730,000	10,693,027
作為投資物業公允值收益， 計入損益的年內收益總額	609,298	140,000	749,298

### 本集團估值程序

本集團的投資物業於2019年及2018年12月31日由獨立專業合資格估值師進行估值，其持有認可的相關專業資格並且於已估值投資物業的位置及分部擁有近期經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途為最高級及最佳用途。

本集團財務部門包括一個團隊，其負責審核獨立估值師進行的估值，其中包括：

- 證實獨立估值報告所有重大輸入數據；
- 在與去年估值報告比較時，評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 7 投資物業(續)

### 估值技術

對於已完成的投資物業，其估值乃採用收益資本化法釐定，乃基於已妥為進行物業潛在複歸收益撥備的現有租約產生的租賃收益淨額的資本化。

就發展中投資物業而言，估值基於直接比較模式，除考慮上文所述的輸入數據外，亦將以下估計因素納入考慮：

**完成成本** 基於管理層的經驗及所知悉的市場條件，其與本集團財務部門設立的內部預算大致一致。完成成本亦包括合理利潤率；

**完成日期** 發展中物業須於開發進程中在各方面經監管部門批准或許可，包括關於初步設計、分區、委任及環境法規合規事宜的批准或許可。基於管理層就相似開發的經驗，所有相關許可及批准可預期獲得。然而，開發完成日期或可基於(其中包括)及時取得批准及本集團所需的任何補救行動而有所變動。

於年內，估值技術概無變動。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 7 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量資料(第三級)

描述	於2019年 12月31日 的公允值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允值的關係
已完成投資物業	11,054,622	收入資本化法	租賃價值 年期收益 複歸收益	每月每平方米 人民幣24元至320元 4.00%–7.00% 4.5%–7%	市場租金越高，公允值越高 年期收益越高，公允值越低 複歸收益越高，公允值越低
發展中投資物業	280,000	與估計完成成本的 直接比較	估計完成成本 直接比較值 持有及開發物業至 完成所需的估計利 潤率	人民幣165,000,000元 每平方米 人民幣9,300元 物業價值的 20%	估計成本越高，公允值越低 直接比較值越高，公允值越高 所需利潤率越高，公允值越低
描述	於2018年 12月31日 的公允值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允值的關係
已完成投資物業	9,963,027	收入資本化法	租賃價值 年期收益 複歸收益	每月每平方米 人民幣23元至610元 4.00%至7.00% 5.00%至8.50%	市場租金越高，公允值越高 年期收益越高，公允值越低 複歸收益越高，公允值越低
發展中投資物業	730,000	與估計完成成本的 直接比較	估計完成成本 直接比較值 持有及開發物業至 完成所需的估計利 潤率	人民幣172,800,000元 每平方米人民幣 7,780元至9,300元 物業價值的 10%至15%	估計成本越高，公允值越低 直接比較值越高，公允值越高 所需利潤率越高，公允值越低

不可觀察輸入數據之間具有內部聯繫。預期空置率會影響收益，即空置率越高，收益越高。就發展中的投資物業而言，為提高物業特徵而增加的建設成本可能導致未來租金價值增加。未來租金收入增加可能與高成本相關。倘租約剩餘租期增加，收益可能下降。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 8 土地使用權預付款項

本集團就收購若干土地使用權已支付預付款項，但於報告期末尚未獲得有關土地使用權的所有權證。

## 9 土地使用權

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	17,818,709	16,757,037
採納香港財務報告準則第16號	(17,818,709)	—
添置	—	3,693,535
收購一家附屬公司	—	355,030
攤銷		
— 於發展中物業資本化	—	(966,373)
— 確認為開支	—	(56,200)
轉至銷售成本	—	(1,501,765)
轉至投資物業(附註7)	—	(467,536)
出售一家附屬公司	—	—
匯兌差額	—	4,981
年末結餘	—	17,818,709
土地使用權		
— 有關非流動資產項下的物業、廠房及設備	—	461,258
— 有關流動資產項下發展作銷售用途的物業	—	17,357,451
	—	17,818,709

土地使用權包括購入權利以在固定期間使用若干土地(全部位於香港以外地區，主要位於中國)作物業發展的成本。

截至2018年12月31日止年度的土地使用權攤銷人民幣56,200,000元已於一般及行政開支中扣除。

於2018年12月31日，土地使用權人民幣3,587,102,000元已質押作本集團借款的抵押品(附註23)。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 10 商譽

因收購而產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	7,169	7,169
確認為開支的商譽減值(附註)	—	—
年末結餘	7,169	7,169

附註：商譽於相關物業售出或轉撥至投資物業時減值。該等商譽減值(如有)已計入綜合損益表的「一般及行政開支」內。

### 商譽減值測試

商譽根據業務分部分配至本集團已識別的現金產生單位。商譽按分部概述如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業發展	7,169	7,169

現金產生單位的可收回金額乃根據有關物業的公允值(減出售成本)或其使用價值的估計(以較高者為準)釐定。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 11 發展中物業

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	26,409,743	13,653,232
資本化利息	2,391,694	3,230,631
	<b>28,801,437</b>	16,883,863

發展中物業全部位於香港以外地區，主要位於中國。

於2019年12月31日，金額為人民幣754,657,000元（2018年：人民幣2,876,021,000元）的發展中物業已質押作本集團借款的抵押品（附註23）。

截至2019年12月31日止年度，借款的資本化率為10.8%（2018年：9.33%）。

於2019年12月31日，計入發展中物業的土地租賃權益為人民幣11,971,356,000元（2018年：無），其中約人民幣1,918,046,000元已質押作本集團借款的抵押品（附註23）。

於2019年12月31日，預期發展中物業約人民幣15,870,741,000元（2018年：人民幣10,647,402,000元）不會於報告期末後十二個月內變現。

## 12 於聯營公司的投資

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔淨資產	1,876,310	1,460,719
收購之商譽	48,560	48,560
	<b>1,924,870</b>	1,509,279



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 12 於聯營公司的投資(續)

於2019年及2018年於聯營公司投資之性質

實體名稱	業務經營地點	所持權益百分比	計量方法
鈞濠有限公司(「鈞濠」)	日本	33.33%	權益會計法
長春世茂明發房地產開發有限公司(「世茂明發」)	中國	37.5%	權益會計法
南京軟件谷奇創通訊科技有限公司(「明發通訊」)	中國	49%	權益會計法
南京軟件谷明發信息科技發展有限公司(「軟件谷明發」)	中國	48%	權益會計法
長春悅翊房地產開發有限公司(「悅翊」)	中國	37.5%	權益會計法
江蘇築業建築科技發展有限公司(「江蘇築業」)	中國	30%	權益會計法
南京銳昱房地產開發有限公司	中國	25%	權益會計法
南京同道教育諮詢有限公司	中國	30%	權益會計法
東勝有限公司(「東勝」)	香港	49%	權益會計法
南京同邁投資管理有限公司*	中國	*40%	權益會計法

\* 於2019年收購

於2019年及2018年12月31日，本集團就其聯營公司的銀行借款提供以下金額的擔保：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
明發通訊	1,235,000	400,000
軟件谷明發	—	800,000
總計	1,235,000	1,200,000



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 12 於聯營公司的投資(續)

### 聯營公司的財務資料概要

下表載列使用權益法入賬的聯營公司的財務資料概要。

#### 財務狀況表概要

	鈞濂		世茂明發		明發通訊		軟件谷明發		悅翊		東勝		其他	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>														
流動資產	115,018	113,229	255,816	256,381	136,237	244,481	838,508	763,958	1,267,346	889,209	1,489,918	—	176,755	373,843
非流動資產	86,730	82,148	105	105	1,941,359	1,722,864	2,203,294	2,848,490	11,776	11,737	27,784	—	177,452	106,921
	201,748	195,377	255,921	256,486	2,077,596	1,967,345	3,041,802	3,612,448	1,279,122	900,946	1,517,702	—	354,207	480,764
<b>負債</b>														
流動負債	(66,867)	(68,331)	—	—	(1,071,889)	(457,651)	(479,608)	(545,844)	(1,187,156)	(873,537)	(258,573)	—	(174,647)	(345,779)
非流動負債	—	—	—	—	(888,000)	(1,253,000)	(580,000)	(1,108,302)	—	—	—	—	—	—
	(66,867)	(68,331)	—	—	(1,959,889)	(1,710,651)	(1,059,608)	(1,654,146)	(1,187,156)	(873,537)	(258,573)	—	(174,647)	(345,779)
<b>淨資產</b>	134,881	127,046	255,921	256,486	117,707	256,694	1,982,194	1,958,302	91,966	27,409	1,259,129	—	179,560	134,985

#### 損益及其他全面收益表概要

	鈞濂		世茂明發		明發通訊		軟件谷明發		悅翊		東勝		其他	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	26,370	26,435	—	—	56,409	48,596	72,446	64,827	—	—	—	—	301,009	18,263
開支	(30,393)	(30,057)	(565)	(727)	(195,396)	(106,685)	(48,554)	(41,109)	(5,443)	(2,585)	—	—	(306,534)	(53,060)
除稅後(虧損)/ 利潤	(4,023)	(3,622)	(565)	(727)	(138,987)	(58,089)	23,892	23,718	(5,443)	(2,585)	—	—	(5,525)	(34,797)
其他全面收益 — 匯兌差額	11,858	(15,018)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>全面收益總額</b>	7,835	(18,640)	(565)	(727)	(138,987)	(58,089)	23,892	23,718	(5,443)	(2,585)	—	—	(5,525)	(34,797)

上述資料反映聯營公司財務報表經調整本集團與聯營公司的會計政策差異後所呈報的金額，而非本集團應佔的該等金額。





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 12 於聯營公司的投資(續)

### 財務資料概要的對賬

所呈列的財務資料概要與本集團於聯營公司的權益的賬面值對賬：

	鈞源 於12月31日		世茂明發 於12月31日		明發通訊 於12月31日		軟件谷明發 於12月31日		悅珊 於12月31日		東勝 於12月31日		其他 於12月31日	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初淨資產	127,046	145,686	256,486	257,213	256,694	245,821	1,958,302	1,934,584	27,409	—	—	—	134,985	98,005
增添	—	—	—	—	—	68,962	—	—	70,000	29,994	—	—	50,100	71,777
自附屬公司轉撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,259,129	—	—	—
年度(虧損)/利潤	(4,023)	(3,622)	(565)	(727)	(138,987)	(58,089)	23,892	23,718	(5,443)	(2,585)	—	—	(5,525)	(34,797)
匯兌差額	11,858	(15,018)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年終淨資產	134,881	127,046	255,921	256,486	117,707	256,694	1,982,194	1,958,302	91,966	27,409	1,259,129	—	179,560	134,985
所持權益%	33.33%	33.33%	37.50%	37.50%	49%	49%	48%	48%	37.5%	37.5%	49%	100%	20-50%	20-50%
本集團於聯營公司 的權益	44,956	42,344	95,970	96,182	57,677	125,780	951,453	1,130,731	34,487	10,278	616,973	—	74,794	55,404
商譽	—	—	48,560	48,560	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
賬面值	44,956	42,344	144,530	144,742	57,677	125,780	951,453	1,130,731	34,487	10,278	616,973	—	74,794	55,404

## 13 合營安排

### a. 合營企業

截至12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔淨資產	1,995,572	1,987,909



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 13 合營安排(續)

### a. 合營企業(續)

於2019年及2018年於合營企業投資之性質

實體名稱	營業地點	所持的	
		權益百分比%	計量方法
Superb Land Limited (「Superb Land」)	香港	20%	權益會計法
南京明發科技商務城建設發展有限公司 (「明發科技」)	中國	51%	權益會計法
Versilcraft Holdings Limited (「Versilcraft」)	意大利	33.33%	權益會計法
南京國發置業有限公司	中國	51%	權益會計法
南京明禾德實業有限公司	中國	50%	權益會計法
長沙砂之船中閩百匯奧萊商業管理有限公司 <sup>#</sup>	中國	49%	權益會計法
蘇州正信置業發展有限公司	中國	14.44%	權益會計法
廣安市悅尚商業管理有限公司*	中國	49%	權益會計法
無錫市悅尚奧萊有限責任公司*	中國	50%	權益會計法

\* 於2019年收購

本集團於2019年5月23日藉書面決議案取消對南京明發通興計算機技術發展有限公司的投資。

本集團根據相關合約協議與其他合營合夥人於上述公司擁有共同控制權，相關活動的決策須獲得分享控制權的各方一致同意。因此，該等公司入賬為合營企業。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 13 合營安排(續)

### a. 合營企業(續)

#### 於2019年及2018年於合營企業投資之性質(續)

本集團已終止確認分佔合營企業Superb Land及Versilcraft的虧損，因分佔該等合營企業之虧損超過本集團於該等合營企業的權益，本集團並無責任承擔更多虧損。本集團並無確認分佔該等合營企業於本年度的虧損或利潤為人民幣158,000元及人民幣1,890,000元(2018年：人民幣175,000元及人民幣59,000元)。該等合營企業之累計無確認虧損分別為人民幣932,000元及人民幣2,550,000元(2018年：人民幣774,000元及人民幣4,440,000元)。

2019年及2018年12月31日，本集團向一家合營企業提供以下金額的銀行貸款擔保：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
Superb Land	351,224	256,478

#### 合營企業的財務資料概要

下表載列使用權益法入賬對本集團屬重大的合營企業的財務資料概要。

#### 財務狀況表概要

	Superb Land 於12月31日		明發科技 於12月31日		Versilcraft 於12月31日		其他 於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>								
流動資產	3,456,714	2,935,216	9,604,885	7,405,020	8,751	13,591	2,636,552	1,475,363
非流動資產	—	—	79,456	79,033	12,042	33,513	48,984	59,938
	3,456,714	2,935,216	9,684,341	7,484,053	20,793	47,104	2,685,536	1,535,301
<b>負債</b>								
流動負債	(1,726,122)	(1,635,260)	(5,616,280)	(3,413,823)	(48)	(37)	(2,469,126)	(1,000,303)
非流動負債	(1,730,592)	(1,299,956)	(330,000)	(330,000)	(20,745)	(47,067)	—	(320,000)
	(3,456,714)	(2,935,216)	(5,946,280)	(3,743,823)	(20,793)	(47,104)	(2,469,126)	(1,320,303)
淨資產	—	—	3,738,061	3,740,230	—	—	216,410	214,998



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 13 合營安排(續)

### a. 合營企業(續)

#### 損益及其他全面收益表概要

	Superb Land		明發科技		Versilcraft		其他	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	—	—	163,429	126,470	—	—	386,502	76,018
開支	—	—	(165,598)	(186,974)	—	—	(388,090)	(34,350)
除稅後(虧損)/溢利 及其他全面收益	—	—	(2,169)	(60,504)	—	—	(1,588)	41,668

上述資料反映合營企業財務報表經調整本集團與合營企業的會計政策差異後所呈報的金額，而非本集團應佔的該等金額。

所呈列的財務資料概要與本集團於合營企業的權益對賬：

	Superb Land		明發科技		Versilcraft		其他	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初淨資產	—	—	3,740,230	3,800,734	—	—	214,998	53,922
年度(虧損)/利潤	—	—	(2,169)	(60,504)	—	—	(1,588)	41,668
注入資本	—	—	—	—	—	—	3,000	119,408
年終淨資產	—	—	3,738,061	3,740,230	—	—	216,410	214,998
所持權益%	20%	20%	51%	51%	33.33%	33.33%	14.44-51%	14.44-51%
本集團於合營企業的 權益	—	—	1,906,411	1,907,517	—	—	89,161	80,392
賬面值	—	—	1,906,411	1,907,517	—	—	89,161	80,392



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 13 合營安排(續)

### b. 共同經營

本集團於一項位於廈門的共同經營項目的利潤或虧損及資產與負債中擁有70%權益，該共同經營從事物業發展及物業投資。寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)擁有該項目30%權益。下列金額乃本集團分佔該共同經營70%的資產及負債以及銷售額及業績。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>		
流動	457,096	458,496
非流動	402,827	395,827
	<b>859,923</b>	854,323
<b>負債</b>		
流動	362,332	409,750
非流動	177,000	177,000
	<b>539,332</b>	586,750
<b>資產淨值</b>	<b>320,591</b>	267,573

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	47,951	17,544
投資物業的公允值收益	11,907	6,578
開支	(6,840)	(2,794)
<b>扣除所得稅後利潤</b>	<b>53,018</b>	21,328
按比例於共同經營所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	21,597	5,315
— 財務擔保	18,208	22,627



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 14 持有作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業全部位於中國，租賃年期介乎40至70年。

於2019年12月31日，人民幣3,007,349,000元（2018年：人民幣2,623,029,000元）的持有作銷售的已完成物業已質押作本集團借款的抵押品（附註23）。

於2019年12月31日，概無就持有作銷售的已完成物業作出之減值撥備（2018年：無）。

## 15 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收賬款	445,546	417,552
減：貿易應收賬款減值撥備（附註(a)）	(186,594)	(164,628)
貿易應收賬款 — 淨額（附註(b)）	258,952	252,924
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	(462,117)	(462,176)
其他應收賬款及按金 — 淨額	1,430,827	2,291,094
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	9,586	1,327
	4,371,242	5,026,296
減：其他應收賬款的非即期部分（附註(e)）	(14,527)	(106,327)
即期部分	4,356,715	4,919,969
合約成本（附註(f)）	312,788	228,475

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。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 15 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本(續)

附註：

(a) 貿易應收賬款減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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	186,594	164,628

(b) 貿易應收賬款主要來自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	2018年 人民幣千元
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
	258,952	252,924

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

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

(e) 其他應收賬款的非即期部分包括下列項目：

- (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) 餘下結餘指計入物業、廠房及設備的出售一幢大廈的未結付所得款項，該款項於七年期間內收取。該應收賬款已基於5.94%折現率以現金流折現法按公允值初步確認。

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 16 應收關連方、合營企業及聯營公司款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>應收關連方款項</b>		
控股股東控制的公司	3,804	2,807
聯營公司	265,914	354,496
合營企業	346,567	435,368
<b>向一家合營企業貸款(附註(a))</b>	<b>333,833</b>	306,976
	<b>950,118</b>	1,099,647

附註：

- 於2019年12月31日，給予一家合營企業Superb Land Limited (「Superb Land」) 的貸款按年利率2.2%計息，且要求於未來12個月內償還。
- 應收關連方、合營企業及聯營公司款項為非貿易性質、無抵押、免息及於催繳時償還。
- 應收關連方、合營企業及聯營公司款項的賬面值與其公允值相若。
- 於2019年12月31日，應收關連方、合營企業及聯營公司款項的預期信貸虧損根據附註3(b)所載的基準評估，而預期信貸虧損並不重大。

## 17 與非控股權益的往來結餘

除於2019年12月31日一筆應收非控股權益西安工恆置業有限公司的款項人民幣162,750,000元(該款項按年利率7.15%計息、無抵押及於2020年到期)(2018年：人民幣153,141,000元)外，其餘結餘為無抵押、免息及於催繳時償還，且屬非貿易性質。

應付非控股權益豐縣明城房地產開發有限公司(「豐縣明城」)人民幣340,487,000元之結餘與收購豐縣明城之未付現金代價相關。

於2019年12月31日，應收非控股權益款項的預期信貸虧損根據附註3(b)所載的基準評估，而預期信貸虧損並不重大。





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 18 現金及現金等價物／受限制現金

於2019年12月31日，本集團約人民幣103,254,000元（2018年：人民幣429,621,000元）的現金受到限制，存於若干銀行以為若干借款提供擔保抵押（附註23）及財務擔保（附註37）。

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將外幣匯出中國，須受中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例所限制。

## 19 其他金融資產

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	40,550	30,150
添置	—	10,400
年末結餘	40,550	40,550
減：非即期部分	(40,550)	(40,550)
即期部分	—	—

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>以公允值計入其他全面收益的權益投資 — 非即期</b>		
非上市權益股份（附註）	40,550	40,550
	40,550	40,550

附註：其他金融資產指於一間中國股份有限公司的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2019年及2018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。於2019年，本集團收取此實體所宣派的人民幣1,075,000元股息（2018年：無）（附註29）。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 20 非控股權益

### 重大非控股權益

於2019年12月31日的非控股權益總額人民幣1,760,064,000元當中，重大結餘主要與兩家中國附屬公司有關，為分別持有49%及30%股權，賬面值分別為人民幣987,262,000元及208,617,000元的南京明茂置業有限公司（「南京明茂」）及豐縣明城。本集團認為其他非控股權益並不重大。

於2018年12月31日的非控股權益總額人民幣1,328,650,000元當中，重大結餘主要與一家中國附屬公司有關，為持有49%股權，賬面值為人民幣861,832,000元的南京明茂。本集團認為其他非控股權益並不重大。

下表載列南京明茂及豐縣明城的財務資料概要。財務資料代表集團內公司間交易對銷前的金額。

### 財務狀況表概要

	南京明茂 於12月31日		豐縣明城 於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>流動</b>				
資產	2,814,493	6,780,424	1,048,135	—
負債	(803,969)	(5,036,432)	(355,392)	—
淨流動資產總額	2,010,524	1,743,992	692,743	—
<b>非流動</b>				
資產	4,297	14,849	2,646	—
淨非流動資產總額	4,297	14,849	2,646	—
<b>淨資產</b>	2,014,821	1,758,841	695,389	—
累計非控股權益	987,262	861,832	208,617	—



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 20 非控股權益(續)

重大非控股權益(續)

損益及其他全面收益表概要

	南京明茂 截至12月31日止年度		豐縣明城 截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	747,090	2,433,583	—	—
除所得稅前溢利／(虧損)	318,531	989,543	(14,356)	—
所得(稅)／抵免	(62,551)	(247,386)	2,174	—
除稅後溢利及其他全面收益	255,980	742,157	(12,182)	—
分配至非控股權益之溢利／(虧損)	125,430	363,657	(3,655)	—

現金流量表概要

	南京明茂 截至12月31日止年度		豐縣明城 截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量：				
營運產生的現金	474,975	1,177,981	18,711	—
已付中國所得稅	(271,698)	(122,489)	(3,366)	—
經營活動產生的現金淨額	203,277	1,055,492	15,345	—
經營活動所用的現金淨額	—	—	(514)	—
融資活動(所用)／產生的現金淨額	(1,731,273)	375,438	71,287	—
現金及現金等價物的(減少)／增加淨額	(1,527,996)	1,430,930	86,118	—
年初現金及現金等價物	1,536,382	105,452	—	—
年末現金及現金等價物	8,386	1,536,382	86,118	—



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 20 非控股權益(續)

### 重大非控股權益(續)

#### 現金流量表概要(續)

於2019年11月7日，本集團收購明發集團沛縣房地產有限公司(「沛縣」)額外49%擁有權權益。收購後，本集團擁有100%擁有權權益。該交易作為與非控股權益之權益交易入賬：

	2019年 人民幣千元
就49%擁有權權益支付的代價	8,617
49%擁有權權益應佔的淨資產	(8,279)
本公司擁有人應佔股權增加(計入保留盈利)	338

#### 重大限制

與本集團所有其他中國附屬公司一樣，於2019年12月31日金額為人民幣8,386,000元(2018年：人民幣1,536,382,000元)的現金及現金等價物於中國持有，受地方外匯規例所限制。該等地方外匯規例規定，除派發正常股息外，限制自中國匯出資金。

## 21 股本

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 22 遞延政府補助

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	1,429,486	1,641,326
添置(附註(a))	95,654	—
計入綜合損益表之攤銷	(66,522)	(211,840)
轉撥至投資物業(附註7及22(b))	(577)	—
年末結餘	1,458,041	1,429,486

附註：

- (a) 年內添置指就購買土地收取的政府補貼。金額將於物業出售時攤銷至綜合損益表。
- (b) 由於相關物業轉撥至投資物業，政府補助相應轉撥至投資物業。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
代表：		
初始金額	2,125,311	2,029,657
累計攤銷	(501,084)	(434,562)
轉撥至投資物業(附註7)	(166,186)	(165,609)
賬面淨額	1,458,041	1,429,486

本集團所收取的政府補助分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
用作發展物業項目	2,125,311	2,029,657



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 23 借款

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

### (a) 借款詳情

於2019年12月31日，本集團若干借款人民幣3,165,523,000元以其發展中物業(附註11)及持有作銷售的已完成物業(附註14)為抵押。

於2018年12月31日，本集團若干借款人民幣6,792,091,000元由其土地使用權(附註9)、發展中物業(附註11)及持有作銷售的已完成物業(附註14)為抵押。

於2019年12月31日，本集團若干借款人民幣474,192,000元(2018年：人民幣193,216,000元)由其樓宇(附註6)及投資物業(附註7)為抵押。

於2019年12月31日，本集團若干借款人民幣98,010,000元(2018年：人民幣429,403,000元)由其受限制現金(附註18)為抵押。

於2019年12月31日，本集團並無借款由非控股權益的中間控股公司作擔保(2018年：人民幣366,000,000元)。

於2019年12月31日，本集團若干債券人民幣338,545,000元(2018年：人民幣345,250,000元)由董事擔保。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 23 借款(續)

### (a) 借款詳情(續)

本集團借款面對的利率變動及合同重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2019年12月31日	404,134	51,389	104,883	560,406
於2018年12月31日	500,052	59,722	1,549,904	2,109,678
計入流動負債的借款：				
於2019年12月31日	5,041,552	650,433	800,000	6,491,985
於2018年12月31日	7,227,145	1,502,675	—	8,729,820

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借款：		
1至2年	106,139	1,621,293
2至5年	436,212	386,274
5年以上	18,055	102,111
	560,406	2,109,678

借款於2019年及2018年12月31日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
銀行借款	6.13%	6.52%
其他借款	3.17%	8.16%
債券	11.49%	10.79%



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 23 借款(續)

### (a) 借款詳情(續)

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
於2019年12月31日		
銀行借款(附註(i))	560,406	567,788
於2018年12月31日		
銀行借款(附註(i))	608,410	617,824
債券(附註(ii))	1,501,268	1,630,780
	2,109,678	2,248,604

附註：

(i) 於2019年12月31日，非流動借款的公允值按5.27%（2018年：9.53%）的加權平均借貸利率計算的折現現金流量釐定。

流動借款的公允值與其賬面值相同。

### (b) 債券

#### (i) 於2016年12月15日發行的債券（「2019年債券A」）

於2016年12月15日，本公司發行本金額60,000,000美元債券。2019年債券A按年利率9%計息且須於每季度付息一次。

2019年債券A自發行日期起計滿三年到期，並須於2019年以本金額連同累計未付利息贖回。

2019年債券A包含提前贖回權。提前贖回權被視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為提前贖回權的公允值於債券發行日期、2019年12月31日並不重大，故此並無確認入賬。

2019年債券A已於2019年12月15日到期。直至本年報日期，本集團正在與債券發行人就重續債券進行磋商。





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 23 借款(續)

### (b) 債券(續)

#### (ii) 於2017年5月12日發行的債券(「2020年債券A」)

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

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

#### (iii) 於2018年1月17日發行的債券(「2019年債券B」)

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

2019年債券B已到期，並已於2019年1月12日以本金額100%連同累計未付利息贖回。

#### (iv) 於2019年1月16日發行的債券(「2020年債券B」)

於2019年1月16日，本公司發行本金額200,000,000美元且於新加坡證券交易所有限公司上市的債券。2020年債券B按年利率15%計息且須於每半年付息一次。

2020年債券B自發行日期起計滿一年到期，並須於2020年以本金額100%連同累計未付利息贖回。

## 24 合約負債

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
合約負債來自：		
物業發展	22,288,790	22,418,874
其他服務	5,026	9,495
	<b>22,293,816</b>	22,428,369

影響合約負債金額的一般付款條款如下：

### 物業發展

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

### 其他服務

本集團就酒店住宿預訂要求收取按金，並於服務完成時收取餘額。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 24 合約負債(續)

合約負債變動

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	22,428,369	17,217,720
因年內確認年初計入合約負債的收益而導致合約負債減少	(12,340,662)	(8,135,551)
因從客戶收取按金而導致合約負債增加	12,206,109	13,346,200
於12月31日的結餘	22,293,816	22,428,369

於2018年1月1日，於初步採納香港財務報告準則第15號後，合約負債人民幣17,217,720,000元予以確認。合約負債主要與預收客戶款項有關。2019年1月1日的合約負債中人民幣12,340,662,000元（於2018年1月1日：人民幣8,135,551,000元）於截至2019年及2018年12月31日止年度因上一年度達成履約責任而確認為收入。

於2019年12月31日，根據截至2019年12月31日本集團未完成的現有物業銷售合約已收取並分配至餘下於2019年12月31日尚未達成之履約責任的交易價格總金額為人民幣22,293,816,000元。本集團日後將根據附註2(v)所述的適當會計政策確認預計收益，預期於報告期末起計12至24個月內產生。

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 25 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債當有法定可強制執行的權利作抵銷時，及當遞延所得稅涉及同一稅務機關時，方互相抵銷。經抵銷的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	306,370	55,514
— 將於12個月內收回	272,565	550,759
	<b>578,935</b>	606,273
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後償清	(2,008,007)	(2,151,847)
— 將於12個月內償清	(397,025)	(58,049)
	<b>(2,405,032)</b>	(2,209,896)
	<b>(1,826,097)</b>	(1,603,623)

遞延所得稅資產及遞延稅項負債的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	1,603,623	1,445,198
在綜合損益表扣除(附註33)	222,474	158,527
收購附屬公司	—	(102)
年末結餘	<b>1,826,097</b>	1,603,623



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 25 遞延所得稅(續)

截至2019年及2018年12月31日止年度未計及與同一稅務司法管轄區內的結餘抵銷的遞延所得稅資產及負債變動如下：

### 遞延所得稅資產

	確認銷售及 相關銷售成本 的暫時性差額 人民幣千元	確認土地增值稅 的暫時性差額 人民幣千元	確認稅項虧損 的暫時性差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	467,790	40,108	221,121	729,019
於綜合損益表(扣除)/計入	56,389	(54,447)	(51,176)	(49,234)
於2019年12月31日	524,179	(14,339)	169,945	679,785
於2018年1月1日	472,399	39,286	140,139	651,824
於綜合損益表(扣除)/計入	(4,609)	822	80,880	77,093
收購附屬公司	—	—	102	102
於2018年12月31日	467,790	40,108	221,121	729,019



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 25 遞延所得稅(續)

### 遞延所得稅負債

	確認投資物業的公 允值收益的暫時性 差額 人民幣千元	重估增值的 暫時性差額 人民幣千元	確認銷售及 相關銷售成本的 暫時性差額 人民幣千元	若干附屬公司 未匯出盈利 的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	(1,468,356)	(101,744)	(146,502)	(616,040)	(2,332,642)
在綜合損益表扣除	(79,251)	(273)	—	(93,716)	(173,240)
於2019年12月31日	(1,547,607)	(102,017)	(146,502)	(709,756)	(2,505,882)
於2018年1月1日	(1,281,031)	(101,744)	(183,477)	(530,770)	(2,097,022)
在綜合損益表(扣除)/計入	(187,325)	—	36,975	(85,270)	(235,620)
於2018年12月31日	(1,468,356)	(101,744)	(146,502)	(616,040)	(2,332,642)

遞延所得稅由以稅務為基準的賬目及按照香港財務報告準則編製的財務報表於確認若干收入、成本及開支的時間差異產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差額，即綜合財務狀況表中的資產或負債的賬面值與其稅基之間的差額。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就結轉稅項虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就於2019年12月31日的累計虧損人民幣867,770,000元(2018年：人民幣854,849,000元)確認於2019年12月31日的遞延所得稅資產人民幣216,942,000元(2018年：人民幣213,712,000元)。於2019年12月31日累計虧損人民幣867,770,000元將於2020年至2024年間到期。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 26 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	11,642,929	9,946,853
其他應付賬款(附註(b))	4,115,601	3,314,885
其他應繳稅項	252,870	252,295
	<b>16,011,400</b>	<b>13,514,033</b>

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	2018年 人民幣千元
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
	<b>11,642,929</b>	<b>9,946,853</b>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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(附註(v))	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	290,044	154,408
	<b>4,115,601</b>	<b>3,314,885</b>



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 26 貿易及其他應付賬款(續)

附註：(續)

(b) 其他應付賬款包括：(續)

- (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850,441,000元)的即期部份為無抵押、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，餘下結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。
- (ii) 於2019年12月31日，除來自其他方的墊款人民幣122,793,000元(2018年：人民幣116,553,000元)為有抵押、按年利率12%計息(2018年：12%)，餘下結餘為無抵押、按年利率4.35%至13.5%(2018年：4.35至13.5%)計息及於催繳時償還。
- (iii) 該款額主要包括一般及行政開支、薪金及營運開支的應計款項。
- (iv) 於2016年，本集團一間附屬公司就擔保協議訂立的三份融資擔保合約產生虧損撥備分別為人民幣34,990,000元、人民幣26,546,000元及人民幣27,600,000元，以及各自的利息。
- (v) 收取的代價來自出售一家附屬公司。有關詳情載於附註40(a)。直至本報告日期為止，本集團已因出售附屬公司收取人民幣2,792,411,500元。

## 27 應付關連方、合營企業及聯營公司款項

	年內最高 未付結餘 人民幣千元	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
控股股東			
黃煥明先生	1,740,028	1,740,028	1,359,371
由控股股東控制的公司		33,195	32,500
合營企業(附註13)		3,939,706	4,570,183
聯營公司(附註12)		416,714	970,602
		<b>6,129,643</b>	6,932,656

應付關連方、合營企業及聯營公司款項乃屬非貿易性質，為無抵押、免息及於催繳時償還。

應付關連方、合營企業及聯營公司款項的賬面值與其公允值相若。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 28 租賃負債

香港財務報告準則第16號自2019年1月1日起採納，並無重列比較數字。有關於2019年1月1日應用的過渡規定之闡釋見附註2(a)(i)。於首次應用日期2019年1月1日後應用的會計政策於附註2(x)A披露。

	物業 人民幣千元
於2019年1月1日	158,752
添置	9,179
利息開支	7,752
租賃付款	(56,682)
外匯變動	79
於2019年12月31日	119,080

未來租賃付款於下列時間到期：

	最低租賃付款 2019年 12月31日 人民幣千元	利息 2019年 12月31日 人民幣千元	現值 2019年 12月31日 人民幣千元
不遲於一年	61,802	(5,013)	56,789
遲於一年及不遲於兩年	47,938	(1,779)	46,159
遲於兩年及不遲於五年	13,294	(1,041)	12,253
遲於五年	4,041	(162)	3,879
	127,075	(7,995)	119,080





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 28 租賃負債(續)

	最低租賃付款	利息	現值
	2019年1月1日	2019年1月1日	2019年1月1日
	(附註)	(附註)	(附註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不遲於一年	56,682	(7,500)	49,182
遲於一年及不遲於兩年	59,481	(4,669)	54,812
遲於兩年及不遲於五年	52,508	(2,071)	50,437
遲於五年	4,650	(329)	4,321
	173,321	(14,569)	158,752

附註：本集團已使用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，首次應用日期為2019年1月1日，據此，首次應用之累計影響已於2019年1月1日確認。因此，於2018年呈列的比較資料並無重列，繼續按香港財務報告準則第16號的過渡條款准許下根據香港會計準則第17號及相關詮釋列報。於2018年12月31日的比較資料並無重列，僅與過往分類為融資租賃的租賃相關。過渡的進一步詳情參閱附註2(a)。

未來租賃付款的現值分析如下：

	2019年 人民幣千元
流動負債	56,789
非流動負債	62,291
	119,080
	2019年 人民幣千元
短期租賃開支	11,381
短期租賃未折現承擔總額	1,362



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 28 租賃負債(續)

### 經營租賃 — 承租人

本集團在中國租賃其大部分物業，惟香港總辦事處除外。物業租賃年期一般為每1至10年。

確認為開支的租賃付款如下：

	2018年 人民幣千元
最低租賃付款	32,093

未來最低租賃付款總額於下列時間到期：

	2018年 人民幣千元
不遲於一年	56,766
遲於一年及不遲於兩年	59,481
遲於兩年及不遲於五年	50,958
遲於五年	6,200
	173,405

### 經營租賃 — 出租人

本集團的投資物業亦以不同條款向多名租戶出租。於截至2019年12月31日止年度的租金收入為人民幣243,657,000元(2018年：人民幣223,512,000元)。

根據不可撤銷經營租賃的最低應收租金如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
不遲於一年	213,044	217,378
遲於一年及不遲於兩年	206,435	229,946
遲於兩年及不遲於三年	210,975	223,388
遲於三年及不遲於四年	208,182	226,963
遲於四年及不遲於五年	255,915	220,212
遲於五年	1,158,852	1,330,125
	2,253,403	2,448,012



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 29 其他收入以及其他收益及虧損

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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51%股權的收益	40(b)	5,163	—
銷售及售後租回交易轉撥權利的收益(附註(c))		10,795	—
貿易應收賬款撇銷		(10,990)	—
財務擔保撥備	26(b)(iv)	(50,808)	—
其他金融資產股息收入	19	1,075	—
雜項		(2,817)	37,681
		<b>(115,519)</b>	<b>(168,202)</b>

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23所述以美元計值的債券。

(c) 收益自銷售及售後租回交易產生。為撥付資金供擴大現有業務之用，本集團繼續進行銷售及售後租回交易。向買家出售相關物業後，本集團將向其租回該等物業。租期介乎8年至10年。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 30 所得稅前溢利

所得稅前溢利經扣除下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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(附註6)	147,641	115,421
發展中物業項下之使用權資產折舊	40,675	—
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(附註28)	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	2018年 人民幣千元
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益繳納5%營業稅及其他徵費。該等開支計入銷售成本。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 31 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款及向一名關連方貸款的利息收入	94,582	72,788
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)
債券的利息開支(附註23)	(354,909)	(340,853)
租賃負債的利息開支	(7,752)	—
減：資本化利息	761,449	1,011,172
融資成本	(7,752)	—
融資收入淨額	86,830	72,788

## 32 董事酬金及五名最高薪人士的薪酬

### (a) 董事及最高級行政人員的酬金

截至2019年12月31日止年度，本公司各行政人員的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	僱主向退休	總計 人民幣千元
			福利計劃的供款 人民幣千元	
<b>執行董事</b>				
黃慶祝先生(附註(i))	—	120	15	135
黃連春先生	—	46	—	46
黃麗水先生	—	2,930	15	2,945
劉煜煒先生(附註(ii))	—	391	—	391
<b>非執行董事</b>				
黃煥明先生(附註(iii))	—	120	15	135
<b>獨立非執行董事</b>				
劉建漢先生	528	—	—	528
朱健宏先生	528	—	—	528
林家禮博士	528	—	—	528
陳成禮先生(附註(ii))	244	—	—	244
	1,828	3,607	45	5,480



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 32 董事酬金及五名最高薪人士的薪酬(續)

### (a) 董事及最高級行政人員的酬金(續)

本公司各執行董事截至2018年12月31日止年度的薪酬載列如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	僱主向退休	總計 人民幣千元
			福利計劃的供款 人民幣千元	
<b>執行董事</b>				
黃煥明先生	—	120	15	135
黃慶祝先生	—	120	15	135
黃連春先生	—	46	—	46
黃麗水先生	—	2,793	15	2,808
<b>獨立非執行董事</b>				
劉建漢先生	305	—	—	305
戴亦一先生	135	—	—	135
屈文洲先生	135	—	—	135
朱健宏先生	508	—	—	508
黃天祐博士太平紳士	169	—	—	169
林家禮博士	169	—	—	169
	1,421	3,079	45	4,545

附註：

- (i) 本集團首席執行官為黃慶祝先生(亦為一名董事)，自2019年7月15日起生效，其薪酬已於上文呈列。
- (ii) 於2019年7月15日獲委任。
- (iii) 黃煥明先生於2019年7月15日由執行董事調任非執行董事。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 32 董事酬金及五名最高薪人士的薪酬(續)

### (b) 五名最高薪人士

於截至2019年12月31日止年度，五名最高薪人士中，有一名人士(2018年：一名)為本公司董事，其薪酬已於上述分析中反映。

截至2019年12月31日止年度，四名最高薪人士(2018年：四名)的薪酬總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
基本薪金及津貼	4,572	4,371
退休計劃供款	129	123
	<b>4,701</b>	<b>4,494</b>

於截至2019年及2018年12月31日止年度，全部最高薪非董事人士的薪酬範圍如下：

薪酬範圍	人數	
	2019年	2018年
500,001港元至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

- (c) 於截至2019年12月31日止年度，就董事服務或與管理本公司或其附屬公司事務相關的服務而言，本集團並無直接或間接向董事支付退休福利，亦無產生應付董事的退休福利(2018年：無)。

於截至2019年12月31日止年度，為終止董事服務，本公司並無直接或間接向董事支付款項或福利，亦無產生應付董事的款項或福利或任何應付款項(2018年：無)。

於截至2019年12月31日止年度，為取得董事服務，本公司並無給予第三方代價或產生應付第三方代價(2018年：無)。

- (d) 於年末或於年內任何時間，並無向董事、由董事控制的法團及與董事有關連的實體提供貸款、準貸款和其他交易(2018年：無)。
- (e) 本公司於年度結束時或年度內任何時間概無訂立任何董事直接或間接擁有重大權益及與本集團業務有關且仍然存在之重要交易、安排及合約(2018年：無)。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 33 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	604,460	645,650
— 中國土地增值稅	738,831	389,949
	1,343,291	1,035,599
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	128,758	165,394
— 中國預扣所得稅	93,716	85,270
	222,474	250,664
	1,565,765	1,286,263

本集團扣除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團各公司所在國頒佈稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
扣除所得稅前利潤	2,701,690	2,575,394
中國土地增值稅	(738,831)	(389,949)
	1,962,859	2,185,445
按中國企業所得稅稅率25%計算	490,715	546,362
不可扣減所得稅開支的影響(附註(a))	163,465	220,610
毋須課稅的收入(附註(b))	(15,520)	(37,420)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	94,558	81,492
	733,218	811,044
中國土地增值稅	738,831	389,949
中國預扣所得稅	93,716	85,270
	1,565,765	1,286,263
稅項支出總額	1,565,765	1,286,263





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 33 所得稅開支(續)

附註：

- a. 不能扣減所得稅開支的影響主要來自若干集團內或關連方交易、捐贈開支、匯兌虧損淨額及債券利息開支。
- b. 毋須課稅收入主要包括衍生金融工具公允值收益、應佔聯營公司及合營企業的業績及未變現滙兌收益。

### 香港利得稅

由於本集團於截至2019年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2018年：無)，故並無按香港利得稅稅率作撥備。

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。

### 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。

## 34 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)。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	952,112	855,076
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)	15.6	14.0



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團主要附屬公司、聯營公司及合營企業於2019年及2018年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於中國成立</b>							
明發集團有限公司	2001年11月6日	外資企業	1,000,000,000港元	1,000,000,000港元	100%	100%	物業發展及 投資控股
廈門明發集團有限公司	1998年1月7日	國內企業	人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業發展及 投資控股
明發集團(漳州)房地產開發 有限公司	2007年2月13日	中外合資企業	230,000,000港元	230,000,000港元	100%	100%	物業發展及 投資控股
明發集團無錫房地產開發 有限公司	2003年12月12日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	70%	70%	物業發展及 投資控股
明發集團揚州房地產開發 有限公司	2006年10月18日	中外合資企業	110,000,000美元	110,000,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
明發集團(合肥)房地產開發 有限公司	2005年11月1日	中外合資企業	29,990,000美元	29,990,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
明發集團南京房地產開發 有限公司	2002年7月12日	中外合資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南京明發珍珠泉大酒店 有限公司	2004年9月15日	中外合資企業	14,804,000美元	14,804,000美元	100%	100%	酒店經營
廈門明發大酒店有限公司	1999年12月14日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業投資及 投資控股
廈門明發房地產開發有限公司	1994年10月21日	外資企業	人民幣211,680,000元	人民幣211,680,000元	100%	100%	物業發展及 投資控股
明勝世家(廈門)物業管理有限公司	2006年4月18日	中外外資企業	68,000,000港元	68,000,000港元	51%	51%	物業管理



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
廈門明發傢俱工業有限公司	1994年9月5日	中外合資企業	人民幣8,880,000元	人民幣8,880,000元	100%	100%	傢俱製造及 投資控股
南安市恒信房地產開發有限公司	2006年11月28日	國內企業	人民幣80,000,000元	人民幣8,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團上海實業有限公司	2007年1月10日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展
南京明發新河灣大酒店有限公司	2007年12月17日	外資企業	23,500,000美元	23,500,000美元	100%	100%	酒店經營
聯豐(廈門)傢俱城有限公司	1993年9月15日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業投資及 投資控股
南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司	1999年10月18日	國內企業	人民幣30,080,000元	人民幣30,080,000元	100%	100%	物業發展
泉州明發大酒店有限公司	1998年8月25日	中外合資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	酒店經營及 投資控股
淮安明發房地產開發有限公司	2008年1月28日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業發展
廈門建勤房地產開發有限公司	2002年5月16日	外資企業	8,000,000港元	8,000,000港元	100%	100%	物業發展
廈門瑞豐光電科技有限公司	2004年12月16日	外資企業	375,000,000港元	88,000,000港元	100%	100%	物業發展及 投資控股
無錫明華房地產開發有限公司	2006年12月12日	外資企業	人民幣180,000,000元	人民幣180,000,000元	100%	100%	物業發展及 投資控股
明發集團北京房地產開發有限公司	2009年10月22日	國內企業	人民幣 1,000,000,000元	人民幣 1,000,000,000元	100%	100%	物業發展及 投資控股
鎮江漢翔房地產有限公司	2005年3月16日	外資企業	90,000,000美元	90,000,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
明發集團(瀋陽)房地產開發有限公司	2010年3月24日	外資企業	30,000,000美元	30,000,000美元	100%	100%	物業發展
霍爾果斯振鑫華諮詢服務有限公司	2017年8月4日	國內企業	人民幣10,000,000元	—	100%	—	諮詢服務
創意產業園(瀋陽)房地產開發有限公司	2010年3月24日	外資企業	5,000,000美元	5,000,000美元	100%	100%	物業發展
明勝(合肥)物業服務經營管理有限公司	2010年6月2日	外資企業	5,000,000港元	5,000,000港元	100%	100%	物業管理
明勝(揚州)商業管理有限公司	2010年4月26日	外資企業	5,800,000港元	5,800,000港元	100%	100%	物業管理
明勝(無錫)物業經營管理有限公司	2010年7月15日	外資企業	5,000,000港元	5,000,000港元	100%	100%	物業管理
明勝(漳州)物業經營管理服務有限公司	2010年5月21日	外資企業	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業管理
惠州富之真房地產開發有限公司	1991年11月9日	外資企業	34,700,000美元	27,546,373美元	80%	80%	物業發展
揚州明發大酒店有限公司	2011年7月18日	外資企業	29,800,000美元	20,000,000美元	100%	100%	酒店經營
明發集團(泰州)房地產開發有限公司	2011年8月11日	外資企業	159,500,000美元	111,500,070美元	100%	100%	物業發展及投資控股
明發集團(天津濱海新區)房地產開發有限公司	2011年9月8日	外資企業	30,000,000美元	30,000,000美元	100%	100%	物業發展及投資控股
南安明發房地產開發有限公司	2019年10月12日	國內企業	人民幣50,000,000元	—	100%	—	物業發展



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
廈門明發海景國際酒店有限公司	2011年11月4日	國內企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	酒店經營
淮安明發國際大酒店有限公司	2011年11月16日	外資企業	28,000,000美元	28,000,000美元	100%	100%	酒店經營
明發(龍海)房地產開發有限公司	2012年2月24日	外資企業	50,000,000港元	50,000,000港元	100%	100%	物業發展
明發集團(深圳)房地產開發有限公司	2012年5月21日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展
蘭州明發中科房地產開發有限公司	2011年3月15日	中外合資企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	51%	51%	物業發展
泉州明發華昌商業城開發建設有限公司	2010年3月12日	國內企業	人民幣110,000,000元	人民幣110,000,000元	100%	100%	物業發展
明發(中國)投資有限公司	2012年10月23日	外資企業	150,000,000美元	150,000,000美元	100%	100%	投資控股
南京明發新城置業有限公司	2012年12月24日	國內企業	人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業發展
瀋陽明發房地產開發有限公司	2013年3月21日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團連雲港房地產開發有限公司	2017年11月1日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
明發集團宿遷房地產開發有限公司	2017年9月26日	國內企業	人民幣10,000,000元	—	70%	70%	物業發展
南京明發通盛電子信息技術發展有限公司	2013年6月19日	國內企業	10,000,000美元	6,600,295美元	70%	70%	物業發展



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
淄博明發酒店管理有限公司	2019年8月27日	國內企業	120,000,000港元	人民幣108,313,990元	100%		— 酒店經營
滁州明盛城市開發有限公司	2019年9月4日	國內企業	人民幣100,000,000元	—	100%		— 物業發展
平涼市鼎盛置業投資有限公司	2007年4月20日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	60%	60%	物業發展
明發集團南京浦口房地產開發有限公司	2013年11月25日	國內企業	人民幣300,000,000元	人民幣300,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團(馬鞍山)實業有限公司	2013年11月20日	外資企業	10,000,000美元	10,000,000美元	100%	100%	物業發展
明發集團(淄博)房地產開發有限公司	2013年8月22日	國內企業	人民幣500,000,000元	人民幣500,000,000元	100%	100%	物業發展
明勝(泉州)物業管理有限公司	2011年10月18日	中外合資企業	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業管理
南京明茂置業有限公司	2015年2月5日	國內企業	人民幣820,000,000元	人民幣820,000,000元	51%	51%	物業發展
南京明發浦泰置業有限公司	2015年3月16日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	51%	51%	物業發展
漳州明發溫德姆酒店有限公司	2014年8月7日	國內企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	酒店經營
合肥明發國際大酒店有限公司	2014年1月3日	國內企業	15,000,000美元	10,302,000美元	100%	100%	酒店經營
明發集團廣安房地產開發有限公司	2014年3月17日	國內企業	人民幣60,000,000元	人民幣60,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團南京瑞業房地產開發有限公司(附註(a))	2013年5月28日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	40%	40%	物業發展



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
明發集團安徽金寨城市開發有限公司	2014年12月9日	國內企業	人民幣200,000,000元	人民幣120,000,000元	100%	100%	物業發展及投資控股
南京昭富國際高爾夫會員俱樂部有限公司(附註a)	1992年5月23日	中外合資企業	30,800,000美元	人民幣9,242,000元	50%	50%	運動
東至明發國際大酒店有限公司	2019年5月28日	國內企業	人民幣100,000,000元	—	100%	—	酒店經營
廈門中澳城置業有限公司	2014年6月16日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	51%	51%	物業發展
南京明發科技投資發展有限公司	2012年6月18日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團數谷信息科技有限公司	2003年7月17日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	100%	買賣建築材料
廈門弘源高泰貿易有限公司	2016年12月20日	國內企業	人民幣30,000,000元	—	100%	100%	買賣建築材料
明發集團南京祥業房地產開發有限公司	2016年6月3日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業發展
南京明發商業管理有限公司	2016年6月1日	中外合資企業	100,000,000美元	20,053,100美元	80%	80%	酒店經營
南京明弘新房地產開發有限公司(附註(a))	2016年10月20日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	40%	40%	物業發展
明發集團(馬鞍山)環境建設有限公司	2016年10月24日	國內企業	20,000,000美元	—	100%	100%	物業發展
句容閩科房地產開發有限公司	2017年6月22日	國內企業	人民幣7,830,000元	—	100%	49%	物業發展





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
全椒明發實業有限公司	2016年10月8日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展
和縣明發江灣大酒店有限公司	2016年5月4日	國內企業	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	物業發展及投資控股
金寨明發國際大酒店有限公司	2016年12月1日	國內企業	人民幣100,000,000元	—	100%	100%	物業發展
明發集團青陽城市開發有限公司	2019年7月22日	國內企業	人民幣200,000,000元	—	100%	—	物業發展
明發集團(新沂)房地產開發有限公司	2019年6月17日	國內企業	20,000,000美元	人民幣137,160,000元	100%	—	物業發展
豐縣明城房地產開發有限公司 (附註(b))	2018年7月17日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣11,430,000元	70%	—	物業發展
成都明發商務城建設有限公司	2016年1月28日	國內企業	人民幣33,000,000元	人民幣33,000,000元	100%	100%	物業發展
廈門弘盛天威置業有限公司	2017年10月27日	國內企業	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	買賣建築材料
來安明發浦泰置業有限公司	2016年11月15日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	70%	物業發展
明發集團(六安)房地產開發有限公司	2017年2月23日	外資企業	人民幣100,000,000元	—	100%	100%	物業發展
明發(漳浦)房地產開發有限公司 (附註(c))	2017年6月16日	外資企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	51%	100%	物業發展
馬鞍山天沐溫泉旅遊投資有限公司	2011年10月20日	外資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業發展
馬鞍山天沐置業有限公司	2010年5月7日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團泗洪房地產開發有限公司	2017年7月24日	中外合資企業	36,000,000美元	36,000,000美元	100%	100%	物業發展



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
明發集團安徽智能科技有限公司	2019年3月29日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣7,000,000元	70%	—	提供貿易服務
定遠明發置業有限公司	2019年3月1日	國內企業	人民幣400,000,000元	—	100%	—	物業發展
明發集團江蘇大數據產業發展 有限公司	2019年4月4日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣65,200,000元	60%	—	物業發展
霍爾果斯建捷信諮詢服務有限公司	2017年7月14日	國內企業	人民幣10,000,000元	—	100%	—	諮詢服務
霍爾果斯正振祥諮詢服務有限公司	2017年7月14日	國內企業	人民幣10,000,000元	—	100%	—	諮詢服務
海南明發置業有限公司	2018年7月9日	國內企業	人民幣100,000,000元	—	100%	100%	物業發展
明發集團金湖房地產開發有限公司	2017年8月24日	外資企業	人民幣240,000,000元	—	100%	100%	物業發展
明發集團蕪湖房地產開發有限公司	2017年9月14日	外資企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團當塗房地產開發有限公司	2017年8月31日	外資企業	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	物業發展
明發集團含山房地產開發有限公司	2017年9月1日	外資企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團池州房地產開發有限公司	2017年7月21日	國內企業	人民幣500,000,000元	人民幣400,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團安徽東至城市開發 有限公司	2017年7月5日	國內企業	人民幣200,000,000元	人民幣66,220,000元	100%	100%	物業發展
全椒明桂房地產開發有限公司	2017年7月28日	國內企業	人民幣15,000,000元	人民幣15,000,000元	51%	51%	物業發展
明發集團來安實業有限公司	2017年11月30日	國內企業	人民幣2,000,000,000元	—	100%	100%	物業發展



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
馬鞍山明曼實業有限公司	2017年8月15日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明萊實業有限公司	2017年8月15日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明旭實業有限公司	2017年8月15日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明雲實業有限公司	2017年8月16日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
海南明發國際投資有限公司	2018年5月22日	國內企業	人民幣100,000,000元	—	100%	100%	物業發展
明發集團(沛縣)房地產開發 有限公司(附註(d))	2019年5月9日	國內企業	20,000,000港元	20,000,000港元	100%	—	物業發展
馬鞍山明諾實業有限公司	2017年8月16日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明松實業有限公司	2017年8月16日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明森實業有限公司	2017年8月16日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
馬鞍山明浦實業有限公司	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	物業發展
<b>附屬公司 — 於台灣註冊成立</b>							
如發開發股份有限公司(台灣)	2013年4月1日	有限責任公司	新台幣10,000,000	新台幣10,000,000	100%	100%	物業發展



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於香港註冊成立</b>							
明發集團(香港)有限公司	2000年10月25日	有限責任公司	200,000,000港元	80,000,000港元	100%	100%	投資控股
香港明發瑞豐科技光電有限公司	2004年9月28日	有限責任公司	2,000,000港元	2,000,000港元	100%	100%	投資控股
香港明華投資發展公司	2002年5月11日	合夥企業	—	—	100%	100%	投資控股
香港盈輝集團有限公司	2007年12月4日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
香港明發華慶投資集團有限公司	2005年8月23日	有限責任公司	300,000,000港元	300,000,000港元	70%	70%	投資控股
香港明勝資產集團管理有限公司	2009年9月10日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	100%	100%	投資控股
都運時發展有限公司	2011年1月27日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	80%	80%	投資控股
明發集團房地產有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發集團建設有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發集團發展有限公司	2010年4月19日	有限責任公司	10,000港元	1港元	100%	100%	投資控股
明發物業投資有限公司	2010年8月3日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團財務有限公司	2012年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團土地開發有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於香港註冊成立(續)</b>							
明發集團建築工程有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)城市綜合體建設有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)旅遊地產開發有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)商業地產開發有限公司	2011年4月26日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)新城鎮建設有限公司	2011年5月3日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團文化產業發展有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團總部基地開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團科技產業地產開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團新城鎮開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股
明發集團(中國)世界貿易中心開發有限公司	2012年11月29日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	100%	100%	投資控股



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立</b>							
利盈投資有限公司*	2007年11月21日	有限責任公司	50,000美元	11,100美元	100%	100%	投資控股
輝德集團有限公司*	2007年10月30日	有限責任公司	50,000美元	10,000美元	100%	100%	投資控股
添高國際有限公司*	2007年10月30日	有限責任公司	50,000美元	10,000美元	100%	100%	投資控股
港俊有限公司*	2010年3月26日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
成冠有限公司*	2010年3月26日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
明望有限公司*	2010年3月18日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
建茂有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
兆興有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
日順有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
好發有限公司*	2010年12月15日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
利發集團有限公司*	2011年3月10日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
翼發控股有限公司*	2011年3月25日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
龍旺控股有限公司*	2011年3月22日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
英盛控股有限公司*	2011年3月25日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
勇發集團有限公司*	2011年3月25日	有限責任公司	50,000美元	1美元	100%	100%	投資控股
長盛國際有限公司*	2012年10月17日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
明巧有限公司*	2012年10月26日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
昌立投資有限公司*	2012年10月2日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股

\* 由本公司直接持有



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立(續)</b>							
百樂投資有限公司*	2012年11月12日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
滿虹有限公司*	2012年10月30日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
合盛控股有限公司	2012年11月6日	有限責任公司	1,000美元	1,000美元	100%	100%	投資控股
銳通有限公司*	2014年10月21日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
譽升有限公司*	2015年6月15日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
易冠有限公司*	2014年4月30日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	物業發展
和達有限公司*	2017年7月21日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
<b>聯營公司 — 於中國成立</b>							
長春世茂明發房地產開發有限公司	2009年10月28日	國內企業	人民幣300,000,000元	人民幣300,000,000元	37.5%	37.5%	物業發展及 投資控股
南京軟件谷奇創通信科技 有限公司	2013年2月6日	中外合資企業	40,000,000美元	40,000,000美元	49%	49%	物業發展
南京軟件谷明發信息科技發展 有限公司	2005年6月21日	中外合資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	48%	48%	物業投資及 投資控股
江蘇築業建築科技發展有限公司	2017年7月26日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	30%	30%	物業發展
南京銳昱房地產開發有限公司	2017年10月9日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	25%	25%	物業發展
長春悅翔房地產開發有限公司	2017年11月13日	國內企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	37.5%	37.5%	物業發展
南京同邁投資管理有限公司	2015年3月26日	國內企業	人民幣50,100,000元	—	40%	—	諮詢服務
馬鞍山明華置業有限公司(附註(e))	2018年7月27日	國內企業	人民幣10,000,000元	—	49%	100%	物業發展

\* 由本公司直接持有



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>聯營公司 — 於中國成立(續)</b>							
馬鞍山明林實業有限公司(附註(e))	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	49%	100%	物業發展
馬鞍山明坤實業有限公司(附註(e))	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	49%	100%	物業發展
馬鞍山明昭實業有限公司(附註(e))	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	49%	100%	物業發展
馬鞍山明章實業有限公司(附註(e))	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	49%	100%	物業發展
馬鞍山明楠實業有限公司(附註(e))	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	49%	100%	物業發展
馬鞍山明樹實業有限公司(附註(e))	2017年12月21日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	49%	100%	物業發展
<b>聯營公司 — 於英屬處女群島註冊成立</b>							
鈞濠有限公司	2010年3月31日	有限責任公司	45,000,000美元	45,000,000美元	33.3%	33.3%	投資控股
東勝有限公司(附註(e))	2018年4月26日	有限責任公司	1美元	1美元	49%	100%	投資控股
<b>聯營公司 — 於香港註冊成立</b>							
東勝建設集團(香港)有限公司(附註(e))	2018年6月20日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	49%	100%	投資控股
<b>合營企業 — 於中國成立</b>							
南京明發科技商務城建設發展有限公司	2005年9月9日	中外合資	448,980,000美元	448,079,550美元	51%	51%	物業發展
南京春和電子有限公司	2007年4月11日	國內企業	人民幣18,000,000元	人民幣18,000,000元	28.3%	28.3%	物業發展
南京立昌光電科技有限公司	2007年4月10日	國內企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	30.6%	30.6%	物業發展
南京聯昌機電有限公司	2007年4月13日	國內企業	人民幣15,000,000元	人民幣15,000,000元	51%	51%	物業發展

\* 由本公司直接持有





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 36 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或註冊資本	已發行及 已繳足資本	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2019年	2018年	
<b>合營企業 — 於中國成立(續)</b>							
南京明發高區置業有限公司	2013年6月17日	國內企業	人民幣122,610,000元	人民幣122,610,000元	51%	51%	物業發展
南京國發置業有限公司	2017年11月27日	國內企業	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	51%	51%	物業發展
南京明禾德實業有限公司	2017年6月6日	國內企業	人民幣100,000,000元	—	50%	50%	物業發展
蘇州正信置業發展有限公司	2017年7月1日	國內企業	人民幣103,721,781.58元	人民幣17,000,000元	14%	14%	物業發展
長沙砂之船中閩百匯萊商業管理 有限公司	2017年6月5日	國內企業	人民幣39,215,678元	人民幣3,921,568元	49%	49%	物業發展
無錫市悅尚奧萊有限責任公司	2019年2月3日	國內企業	人民幣40,800,000元	—	50%	—	提供貿易服務
廣安市悅尚商業管理有限公司	2019年4月11日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	49%	—	提供貿易服務
<b>合營企業 — 於英屬處女群島註冊成立</b>							
Superb Land Limited	2014年6月9日	有限責任公司	50,000美元	10美元	20%	20%	投資控股
Versilcraft Holdings Limited	2015年9月21日	有限責任公司	300美元	300美元	33.3%	33.3%	投資控股

附註：

- 採納香港財務報告準則第10號令明發集團南京瑞業房地產開發有限公司、南京昭富國際高爾夫會員俱樂部有限公司及南京明弘新房地產開發有限公司綜合入賬，儘管本集團擁有的投票權少於50%。此乃由於本集團有實際能力單方面指導該等公司進行相關業務。
- 本集團於2019年3月21日收購70%股權。
- 本集團於2019年12月31日出售49%股權。
- 該實體於2019年5月9日註冊成立，本集團持有51%股權。於2019年11月7日，本集團收購其餘49%股權。
- 本集團於2019年4月4日出售51%股權。

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 37 財務擔保

於2019年及2018年12月31日，本集團擁有以下財務擔保。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保(附註)	8,833,084	5,448,321

附註：本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，涉及為本集團物業若干買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，而本集團有權接收有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「房屋所有權證」或本集團取得「總房屋所有權證」止。董事認為，倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此並無在綜合財務報表中就擔保作出撥備。

## 38 承擔

資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 由本集團發展作銷售用途的物業	6,941,077	5,055,577
— 土地使用權	492,025	2,788,663
	7,433,102	7,844,240



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 39 收購一家附屬公司

於2019年4月19日，本集團已完成以現金代價約人民幣486,900,000元收購中國實體豐縣明城70%權益。本集團根據被收購方的資產淨值比例確認非控股權益30%。

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

收購的資產及負債及收購現金流出淨額如下：

	豐縣明城 購買價值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註6)	115
發展中物業 — 土地使用權	696,141
現金及現金等價物	3,898
預付建設成本	5,498
其他應收賬款	981
其他應付賬款	(11,062)
資產淨值總額	695,571
減：非控股權益賬面值	(208,671)
收購資產淨值	486,900
總代價	486,900
減：未付現金代價(附註17)	(340,487)
以現金結付的購買代價	146,413
減：收購附屬公司現金及現金等價物	(3,898)
收購現金流出淨額	142,515



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 40 出售附屬公司權益

- (a) 於2019年2月28日，本集團與一名第三方（「買家」）訂立股權轉讓及合作協議（「該協議」），以出售一家在香港註冊成立的全資附屬公司東勝有限公司（「目標公司」）的51%股權，該公司間接持有六家在中國註冊成立的項目公司（「該等項目公司」），代價為人民幣2,792,412,000元。根據該協議，買家按該協議應付的代價人民幣2,792,412,000元乃基於將予轉讓的目標公司股權百分比（即51%）乘以就合作發展項目地塊的總成本（包括須就項目地塊產生的土地使用權、契稅及其他前期投入費用、開發建設費用）估計出資人民幣5,475,317,000元。於出售日期，所出售的51%股權的代價為人民幣642,156,000元，而保留作聯營公司的49%股權之公允值為人民幣616,973,000元。直至報告期結束當日，已收取買家人民幣1,396,206,000元，其中人民幣642,156,000元為就出售目標公司51%股權收取的代價，其餘人民幣754,050,000元（附註26(b)）成為代表目標公司新母公司（其於出售51%股權後成為本集團的聯營公司）收取的代價。直至本年報日期，本集團收取的總金額為人民幣2,792,412,000元。

出售的資產及負債，以及現金流入淨額載列如下：

	人民幣千元
總代價	642,156
保留作聯營公司的49%股權之公允值	616,973
減：已出售的資產淨值的賬面總值	(1,259,129)
出售收益	—
土地使用權	1,259,030
現金及現金等價物	99
資產淨值總額	1,259,129
出售產生的現金流入淨額：	
已收取現金代價	642,156
已出售的現金及銀行結餘	(99)
現金流入淨額	642,057



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 40 出售附屬公司權益(續)

(b) 於2019年11月14日，本集團向一名非控股權益出售中國附屬公司南京浦泰鴻和房地產開發有限公司(「浦泰鴻和」)全部51%股權，現金代價為人民幣10,200,000元。出售已於2019年末前完成。

	人民幣千元
已收取總代價	10,200
出售的資產淨值	(5,037)
出售收益(附註29)	5,163
土地使用權	367,185
貿易及其他應收賬款	182,391
現金及現金等價物	26,712
其他應付賬款	(366,411)
借款	(200,000)
資產淨值總額	9,877
減：非控股權益的賬面值	(4,840)
出售的資產淨值	5,037
已收取現金	10,200
減：已出售的附屬公司現金及現金等價物	(26,712)
出售現金流出淨額	(16,512)



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 41 或有負債

本集團作為中國的物業發展商，於物業發展業務中，需受政府各方面的要求，包括但不限於土地購置及轉讓，規劃及施工等。在日常業務過程中，本集團於若干發展項目落後於土地轉讓協議所規定或當地部門所批准之原開發時間表的發展項目。根據《閒置土地處置辦法》及其他相關條例之規定，政府獲授權徵收閒置土地罰款，且於極端情況下可視乎情況沒收未發展之土地。此外，延誤發展可構成違反土地轉讓協議之合約條款，當中規定轉讓人可索賠違約金。於2019年及2018年12月31日，位於中國蘭州、馬鞍山、瀋陽及南京的若干附屬公司的地塊建設工作均落後於規定的發展時限。因此，這些附屬公司面臨上述可能需繳交罰款及違約金的風險。董事估計根據相關法規及土地轉讓協議，罰款及違約賠償金總額約為人民幣354,009,000元（2018年：人民幣217,705,000元）。上述土地於2019年12月31日的賬面值合共約為人民幣452,079,000元（2018年：人民幣236,562,000元）。儘管存在上述各項，鑑於董事過往處理相類事宜的經驗及當地最新發展，加上已提交延期開展建設工作之申請及與相關地方當局的溝通後，董事認為被沒收相關地塊以及需繳交罰款及違約金的風險為低。董事經檢視性質及最新情況後，認為沒有與要求不一致的事項會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 42 關連方交易

### a. 名稱及與關連方的關係

#### i. 控股股東

黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生及黃連春先生，而陳碧華女士乃黃煥明先生的配偶，為控股股東的代名人。

#### ii. 控股股東控制的公司

廈門市明發物業發展有限公司\*

興盛集團有限公司

華運集團有限公司

朝達控股有限公司

日新控股有限公司

隆福集團有限公司

運訊國際有限公司

銀誠有限公司

香港明發國際集團有限公司

創業產業園(中國)發展有限公司

邁泰(香港)有限公司

邁泰有限公司

天輝有限公司

博盈有限公司

海溢投資有限公司

香港明發投資發展有限公司

天普有限公司

崇亮有限公司

\* 該公司於出售前為本集團的附屬公司。

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



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 42 關連方交易(續)

### b. 與關連方的交易

除綜合財務報表的其他部分已披露者外，本集團與關連方進行了以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向合營企業Superb Land貸款的利息收入(附註16)	6,865	7,286
已向一名非控股權益支付的佣金	4,685	—
已向一名非控股權益支付的利息開支	27,608	—

### c. 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	7,547	6,533
退休計劃供款	84	72
	7,631	6,605





# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 43 控股公司財務狀況表

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	—	71
於附屬公司的投資	214	214
	<b>214</b>	<b>285</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款	13,438	13,143
應收附屬公司款項	7,503,663	7,345,124
應收關連方款項	11,510	—
現金及現金等價物	5,352	3,663
	<b>7,533,963</b>	<b>7,361,930</b>
<b>資產總值</b>	<b>7,534,177</b>	<b>7,362,215</b>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款	794,856	112,538
應付附屬公司款項	3,887,085	4,144,622
應付關連方款項	1,080,660	945,849
借款	3,314,666	1,705,535
	<b>9,077,267</b>	<b>6,908,544</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>	<b>(1,543,304)</b>	<b>453,386</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>(1,543,090)</b>	<b>453,671</b>
<b>非流動負債</b>		
借款	—	1,509,904
<b>負債總額</b>	<b>9,077,267</b>	<b>8,418,448</b>
<b>負債淨值</b>	<b>(1,543,090)</b>	<b>(1,056,233)</b>
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>		
股本	536,281	536,281
儲備(附註)	(2,079,371)	(1,592,514)
<b>虧絀總額</b>	<b>(1,543,090)</b>	<b>(1,056,233)</b>

代表董事會

黃煥明  
董事

黃連春  
董事



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 43 控股公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備變動

	股份溢價賬 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	631,266	(1,693,968)	(1,062,702)
年度虧損	—	(529,812)	(529,812)
於2018年12月31日的結餘	631,266	(2,223,780)	(1,592,514)
年度虧損	—	(486,857)	(486,857)
於2019年12月31日的結餘	<b>631,266</b>	<b>(2,710,637)</b>	<b>(2,079,371)</b>



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 44 綜合現金流量表佐認附註

融資活動引致之負債對賬：

	應付關連方、 合營企業及 應付非控股			受限制現金 (附註18)	其他方墊款 (附註26)	聯營公司及 合營企業	
	借款 (附註23)	聯營公司款項 (附註27)	權益款項淨額 (附註17)			股東墊款 (附註26)	租賃負債 (附註28)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	(10,839,498)	(6,932,656)	(457,508)	429,621	(313,164)	(1,011,178)	(158,752)
現金流量變動：							
提取借款	(2,065,240)	—	—	—	—	—	—
償還借款	5,020,062	—	—	—	—	—	—
向關連方收取的墊款	—	(497,268)	—	—	—	—	—
向關連方償還的墊款	—	115,916	—	—	—	—	—
向合營企業收取的墊款	—	(56,827)	—	—	—	—	—
向合營企業償還的墊款	—	687,304	—	—	—	—	—
向聯營公司收取的墊款	—	(41,443)	—	—	—	—	—
向聯營公司償還的墊款	—	595,331	—	—	—	—	—
向非控股權益收取的墊款	—	—	(643,518)	—	—	—	—
向非控股權益償還的墊款	—	—	818,436	—	—	—	—
有關融資活動受限制現金減少	—	—	—	(267,811)	—	—	—
向其他方收取的墊款	—	—	—	—	(12,385)	—	—
向其他方償還的墊款	—	—	—	—	177,614	—	—
向聯營公司及合營企業股東收取的墊款	—	—	—	—	—	(2,500)	—
向聯營公司及合營企業股東償還的墊款	—	—	—	—	—	8,268	—
償還租賃負債本金及利息	—	—	—	—	—	—	56,682
租賃負債利息開支	—	—	—	—	—	—	(7,752)
融資現金流量變動總額：	2,954,822	803,013	174,918	(267,811)	165,229	5,768	48,930
匯兌調整	(129,164)	—	—	—	—	—	(79)
其他變動：							
已付利息	761,449	—	—	—	—	—	—
添置租賃負債	—	—	—	—	—	—	(9,179)
就收購附屬公司應付的代價	—	—	(340,487)	—	—	—	—
有關經營活動的受限制現金變動	—	—	—	(58,556)	—	—	—
出售一家附屬公司51%股權	200,000	—	—	—	—	—	—
其他變動總額	961,449	—	(340,487)	(58,556)	—	—	(9,179)
於2019年12月31日	(7,052,391)	(6,129,643)	(623,077)	103,254	(147,935)	(1,005,410)	(119,080)



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 44 綜合現金流量表佐認附註(續)

	應付關連方、 合營企業及		應付非控股 權益款項淨額	受限制現金	其他方墊款	聯營公司及	非控股權益
	借款	聯營公司款項				合營企業 股東墊款	集團公司 墊款
	(附註23)	(附註27)	(附註17)	(附註18)	(附註26)	(附註26)	(附註26)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	(12,865,245)	(5,327,292)	(440,591)	366,363	(110,313)	(1,351,674)	(196,026)
現金流量變動：							
提取借款	(2,665,020)	—	—	—	—	—	—
償還借款	3,491,591	—	—	—	—	—	—
向關連方收取的墊款	—	(814,713)	—	—	—	—	—
向關連方償還的墊款	—	121,827	—	—	—	—	—
向合營企業收取的墊款	—	(1,656,232)	—	—	—	—	—
向合營企業償還的墊款	—	1,022,191	—	—	—	—	—
向聯營公司收取的墊款	—	(630,467)	—	—	—	—	—
向聯營公司償還的墊款	—	352,030	—	—	—	—	—
向非控股權益收取的墊款	—	—	(1,264,905)	—	—	—	—
向非控股權益償還的墊款	—	—	1,247,988	—	—	—	—
有關融資活動受限制現金增加	—	—	—	42,437	—	—	—
向其他方收取的墊款	—	—	—	—	(217,154)	—	—
向其他方償還的墊款	—	—	—	—	14,303	—	—
向聯營公司及合營企業股東收取的墊款	—	—	—	—	—	(1,076,512)	—
向聯營公司及合營企業股東償還的墊款	—	—	—	—	—	1,417,008	—
向非控股權益集團公司收取的墊款	—	—	—	—	—	—	196,026
融資現金流量變動總額：	826,571	(1,605,364)	(16,917)	42,437	(202,851)	340,496	196,026
匯兌調整	188,004	—	—	—	—	—	—
其他變動：							
利息開支	1,011,172	—	—	—	—	—	—
有關經營活動的受限制現金變動	—	—	—	20,821	—	—	—
其他變動總額	1,011,172	—	—	20,821	—	—	—
於2018年12月31日	(10,839,498)	(6,932,656)	(457,508)	429,621	(313,164)	(1,011,178)	—



# 綜合 財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 45 報告日期後之重大事項

### (a) 債券

- (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A」)於2020年1月15日，2021年債券A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B」)於2019年1月16日發行的2020年債券B已於2020年1月15日贖回。

### (b) 2019新型冠狀病毒病

2019新型冠狀病毒病自2020年初爆發，為本集團經營環境帶來額外不確定因素，並影響本集團的業務及營運。本集團在中國的物業預售活動已經恢復，但因持續執行強制隔離措施及限制人口流動和交通，故營運尚未回復至正常水平。本集團之物業建設亦被中斷，管理層正密切監察有關情況，並採取適當措施盡量減低任何對建設的潛在干擾。於本報告日期，2019新型冠狀病毒病對本集團的財務狀況並無重大影響。視乎2019新型冠狀病毒病於本報告日期後的發展及傳播，其產生的經濟狀況轉變對本集團而言可能影響本集團的財務業績，影響程度於本報告日期未能估計。

## 46 批准綜合財務報表

本公司董事會已於2020年4月22日批准及授權刊發綜合財務報表。



# 財務 資料概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產、負債及非控股權益概要乃摘錄自己刊發的經審核財務報表，並在適當情況下重列或重新分類。

## 業績

	截至12月31日止年度				
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (經重列)	2015年 人民幣千元
收入	<b>12,660,897</b>	11,641,880	10,071,416	5,089,696	3,039,665
除所得稅前利潤	<b>2,701,690</b>	2,575,394	1,898,816	824,647	742,883
所得稅(開支)/抵免	<b>(1,565,765)</b>	(1,286,263)	(713,365)	349,510	(383,317)
年度利潤	<b>1,135,925</b>	1,289,131	1,185,451	1,174,157	359,566
應佔年度利潤：					
本公司權益持有人	<b>952,112</b>	855,076	1,024,220	1,169,435	379,042
非控股權益	<b>183,813</b>	434,055	161,231	4,722	(19,476)
	<b>1,135,925</b>	1,289,131	1,185,451	1,174,157	359,566

## 資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (經重列)	2015年 人民幣千元
總資產	<b>75,725,420</b>	75,373,285	67,192,831	60,904,508	51,886,873
總負債	<b>(59,040,954)</b>	(60,085,472)	(52,776,561)	(47,641,759)	(39,309,297)
非控股權益	<b>(1,760,064)</b>	(1,328,650)	(947,041)	(820,232)	(1,103,242)
	<b>14,924,402</b>	13,959,163	13,469,229	12,442,517	11,474,334

