



**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

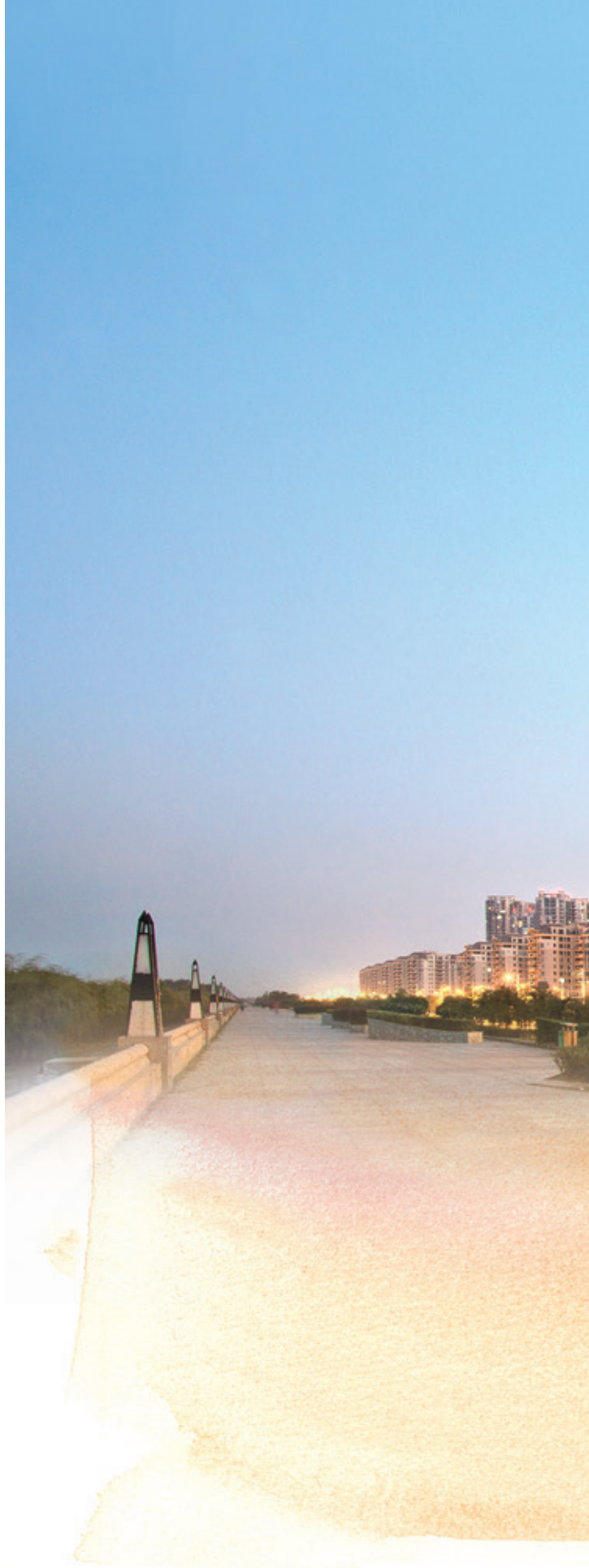


**2014** • 年度報告



# 目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
企業管治報告	35
董事及高級管理人員之履歷	45
董事會報告	50
獨立核數師報告	61
綜合財務報表	
• 綜合資產負債表	63
• 本公司的資產負債表	65
• 綜合利潤表	66
• 綜合全面收益表	67
• 綜合權益變動表	68
• 綜合現金流量表	70
• 綜合財務報表附註	72
財務資料概要	192



## 董事會

### 執行董事

黃煥明先生(主席)  
黃慶祝先生  
黃連春先生  
黃麗水先生

### 獨立非執行董事

戴亦一先生  
屈文洲先生  
劉建漢先生

## 公司秘書

潘永存先生(FCCA)

## 審核委員會

屈文洲先生(委員會主席)  
戴亦一先生  
劉建漢先生

## 提名委員會

戴亦一先生(委員會主席)  
屈文洲先生  
劉建漢先生

## 薪酬委員會

屈文洲先生(委員會主席)  
戴亦一先生  
劉建漢先生

## 授權代表

黃煥明先生  
潘永存先生(FCCA)

## 註冊辦事處

Offshore Incorporations (Cayman) Limited  
Floor 4, Willow House  
Cricket Square, P O Box 2804  
Grand Cayman KY1-1112  
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

[www.ming-fa.com](http://www.ming-fa.com)

## 於香港聯合交易所有限公司(主板)的 股份代號

846

## 主要證券過戶及登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman)  
Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港證券過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
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

羅兵咸永道會計師事務所  
香港  
中環  
太子大廈22樓

## 公關顧問

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司  
香港  
夏慤道18號  
海富中心第1期2402室

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**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然提呈本集團截至2014年12月31日止年度(「**回顧年度**」)的年報。

2014年，中國的房地產市場呈現兩極化。一線城市及城市地區的供應有限，需求穩定，故房價穩固。另一方面，近郊地區及次級城市的供應過量，市場積壓存貨，發展商需降價促銷。與去年相比，市場整體走冷。然而，政府推出一系列放寬措施，如取消限購、放寬限貸及下調基準利率等，使房地產市場復甦，刺激2014年下半年的房地產銷售。

2014年銷情慘淡，使市場對中國房地產市場的信心動搖。房地產業是中國經濟的重要支柱之一，政府及中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)公佈連串紓緩市場的支援措施，包括放寬住房限購政策(「**限購**」)及信貸限制。目前，除了北京、上海、廣州、深圳及三亞外，所有城市均放寬限購。於回顧年度內，購房首付款及按揭利率經已下調，而購買第三套住房的按揭貸款限制亦已放鬆。此外，中國人民銀行亦調減一年存款及一年借貸利率的基準利率。正式放寬的信貸限制將大幅提高

買家的承受能力，有效提升改善型及剛需買家的住房需求。該等政策顯示政府開始逐漸停止行政干預。我們深信，中國的房地產市場於未來數年將更為穩健。

回顧年度內，明發獲選納入摩根士丹利資本國際指數(「**MSCI**」)全球小型股指數中的MSCI中國指數內，並獲選為滬港通的合資格股份之一。憑藉其競爭優勢，明發一直專注於在不同地區發展住宅及商用物業，以求抓緊政府利好政策及中國持續高速城市化所帶來的市場機遇。回顧年度內，本集團的收入約達人民幣37.926億元。本集團交付的總建築面積(「**總建築面積**」)合共約420,664平方米(「**平方米**」)。

為優化債務組合，本集團於2014年致力維持其資本架構。於回顧年度內，本集團以內部資源及銀行貸款贖回所有可換股債券，此舉顯示明發的財務狀況穩健且信譽度高。此外，本集團亦向華融(香港)國際控股有限公司(「**華融香港**」)發行本金總額為6,000萬美元的優先有擔保期票據。華融香港的股東為中國最大的資產管理公司，是次票據發行清楚證明華融香港對本集團的戰略合作抱有信心。於2014年12月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金合共約為人民幣31.964

億元(2013年：約人民幣20.997億元)。2014年的淨資本負債比率維持於43.5%(2013年：37.0%)的最佳水平。

本集團留意市場動向變化，並會在日後制訂及採用適當策略。展望未來，明發將繼續採用多元化物業組合策略，建立均衡的商用及住宅物業組合。明發將致力於本集團的穩健發展，為股東帶來豐盛回報。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝各業務夥伴、利益相關者及股東在過去一年對我們抱有信心，亦感謝董事及一眾員工的無私奉獻。我們熱切期待未來數年再創傲人佳績！

**黃煥明**  
主席

2015年3月27日



# 層論析 管理討分 及管





## 財務摘要

### 截至12月31日止年度

	2014年 (經審核)	2013年 (經審核)	增長／ (減少)百分比
收入(人民幣百萬元)	<b>3,792.6</b>	6,269.1	(39.5%)
年度利潤(人民幣百萬元)	<b>1,056.2</b>	1,376.3	(23.3%)
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	<b>829.3</b>	1,399.2	(40.7%)
每股基本盈利(人民幣分)	<b>13.6</b>	23.0	(40.9%)
每股攤薄盈利(人民幣分)	<b>13.1</b>	18.9	(30.7%)





## 業績

於2014年，本集團的經審核綜合收入約為人民幣37.926億元（2013年：約人民幣62.691億元），較2013年減少39.5%。於2014年，經審核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10.562億元及人民幣8.293億元（2013年：分別約人民幣13.763億元及人民幣13.992億元），分別較上一年減少23.3%及40.7%。於2014年，每股基本及攤薄盈利分別為人民幣13.6分及人民幣13.1分（2013年：分別為人民幣23.0分及人民幣18.9分），分別較2013年減少約40.9%及30.7%。

董事會不建議派付截至2014年12月31日止年度之末期股息。

## 行業回顧

2014年初，房地產市場整體下滑，上半年度陷入低迷。多個城市的房地產量價齊跌，市場積壓存貨，估值受挫，市場氣氛蕭條，行業面臨下行風險。

為扭轉市場表現，中國政府推出多項措施，包括自2014年6月起放寬限購、於2014年9月放寬限貸，以及中國人民銀行於2014年11月下調各項息率。儘管一線城市的限購仍然生效，但市場對改善型及高質素物業的需求增加，使銷售回升的彈性更高。與此同時，二、三線城市的可支配收入增加，顯示人民對房價的承受能力有所提升，市場逆轉勢態樂觀。

在利好財務政策的帶動下，市場情況轉好，宏觀信貸環境更為靈活，融資渠道增多，加上境內貸款要求放寬，種種因素使發展商在去貨緩慢的時期，仍能維持穩健的財務狀況，減少現金流量虧絀。

受惠於政府的調控政策，市場沉積的需求於2014年下半年開始釋放。然而，市場消化市況轉好的消息需時，政府刺激舉措帶來的整體影響於2014年下半年尚未完全呈現，預期環境好轉將持續至2015年，整體市場表現將穩定向好。



## 業務回顧

### 銷售及收入

於2014年，本集團收入約為人民幣37.926億元（2013年：約人民幣62.691億元），較2013年減少39.5%。收入減少主要由於已交付總建築面積由2013年的787,024平方米減少至2014年的420,664平方米。

於2014年，本集團的毛利約為人民幣9.859億元，較2013年下跌55.2%（2013年：約人民幣22.016億元）。毛利隨收入下跌而下跌。

本集團年度利潤由2013年約人民幣13.763億元減少23.3%至2014年約人民幣10.562億元。

於2014年，本公司權益持有人應佔經審核綜合利潤由2013年約人民幣13.992億元減至約人民幣8.293億元，較2013年減少約人民幣5.699億元或40.7%。該減少的主要原因為2014年交付的總建築面積較2013年少。

於2014年，本集團銷售成本為人民幣28.067億元，較2013年減少約31.0%（2013年：約人民幣40.675億元）。銷售成本隨收入減少而減少。

於2014年，本集團計入銷售成本的平均物業成本為每平方米人民幣4,925.7元，較2013年輕微增長約0.8%（2013年：計入銷售成本的平均物業成本為每平方米人民幣4,888.8元）。

於2014年，本集團銷售及交付合計總建築面積約420,664平方米，較2013年減少46.6%（2013年：約787,024平方米）。該減少乃由於2014年廈門明發半島祥灣及漳州明發商業廣場交付的物業較少，因為大部分物業已於2013年完全竣工時交付。



於回顧年度內，本集團交付並確認為銷售額的物業的平均銷售價格（「平均售價」）為每平方米人民幣6,884.1元，較2013年減少7.3%（2013年：每平方米人民幣7,425.0元）。該減少乃主要由於2014年的住宅物業平均售價下跌5.1%。

於回顧年度內，本集團錄得合約銷售額人民幣18.897億元，總建築面積為291,450平方米（2013年：分別約為人民幣63.200億元及768,145平方米）。

本集團於2014年交付之物業總建築面積及平均售價如下：

	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)	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
合肥明發商業廣場	150,027.6	388,459.0	22,165.8	65,566.0	6,768.4	5,924.7
洪瀨明發商業中心	12,535.3	28,232.1	2,908.5	6,820.5	4,309.9	4,139.3
淮安明發商業廣場	114,737.0	214,947.9	33,907.0	66,037.1	3,383.9	3,255.0
南京明發城市廣場	247,984.3	811,476.9	22,150.5	58,260.8	11,195.4	13,928.3
南京明發珍珠泉渡假村	1,396.7	12,472.2	80.8	766.7	17,285.9	16,268.0
南京明發濱江新城	410,247.7	566,332.3	47,689.7	77,666.2	8,602.4	7,291.9
瀋陽明發錦繡華城	299,284.4	0.0	66,894.7	0.0	4,474.0	不適用
泰州明發城市綜合體	12,988.3	137,795.4	3,208.0	33,484.0	4,048.7	4,115.3
無錫明發國際新城	341,353.4	471,279.1	59,569.0	81,893.4	5,730.4	5,754.8
廈門明發海灣渡假村	24,177.3	0.0	1,436.7	0.0	16,828.4	不適用
廈門明發商業廣場	36,249.4	28,164.5	1,154.0	992.3	31,412.1	28,382.9
廈門明發半島祥灣	525,013.1	1,713,070.6	51,372.3	173,983.4	10,219.8	9,846.2
揚州明發江灣城	411,018.8	0.0	59,187.6	0.0	6,944.3	不適用
揚州明發商業廣場	2,168.3	97,622.1	264.5	6,359.9	8,197.7	15,349.7
漳州明發商業廣場	180,456.1	1,085,838.2	26,711.3	159,957.6	6,755.8	6,788.3
鎮江錦繡銀山	59,726.2	159,188.9	14,955.3	42,191.0	3,993.6	3,773.1
其他	66,540.0	128,747.0	7,008.1	13,045.4	9,494.7	9,869.2
	<b>2,895,903.9</b>	<b>5,843,626.2</b>	<b>420,663.8</b>	<b>787,024.2</b>	<b>6,884.1</b>	<b>7,425.0</b>



## 項目地點



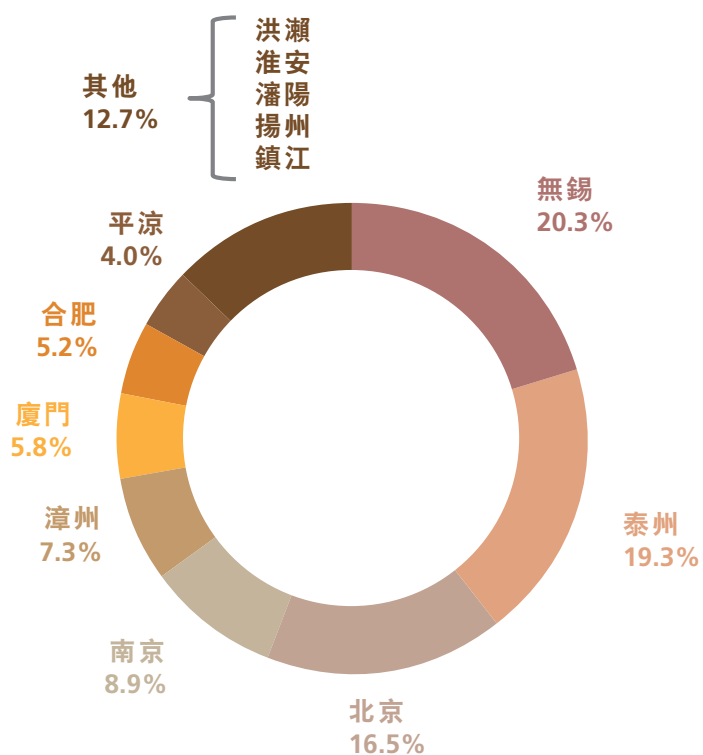
### 預售物業

於2014年12月31日，本集團已預售但未交付的應佔總建築面積為410,673平方米（2013年：549,434平方米）。本集團的物業詳情、本集團權益及應佔預售總建築面積如下：

城市	物業	本集團 權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
北京	北京明發商業廣場	100%	67,641
合肥	合肥明發商業廣場	100%	21,295
洪瀨	洪瀨明發商業中心	100%	4,077
淮安	淮安明發商業廣場	100%	10,810
南京	南京明發城市廣場	100%	2,655
南京	南京明發珍珠泉渡假村	100%	6,508
南京	南京明發濱江新城	100%	9,977
南京	南京明發商業廣場	100%	4,627
南京	南京明發新城金融大廈	64%	12,956
平涼	平涼明發歐洲城	60%	16,447
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	11,218
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	79,338
無錫	無錫明發國際新城	100%	80,289
無錫	無錫明發商業廣場	70%	2,899
廈門	廈門明發海灣渡假村	100%	4,061
廈門	廈門明發商業廣場	70%	14,088
廈門	廈門明發半島祥灣	100%	5,817
揚州	揚州明發江灣城	100%	10,596
漳州	漳州明發商業廣場	100%	8,170
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	21,923
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	15,281
<b>總計</b>			<b>410,673</b>



## 按城市劃分的預售物業總建築面積

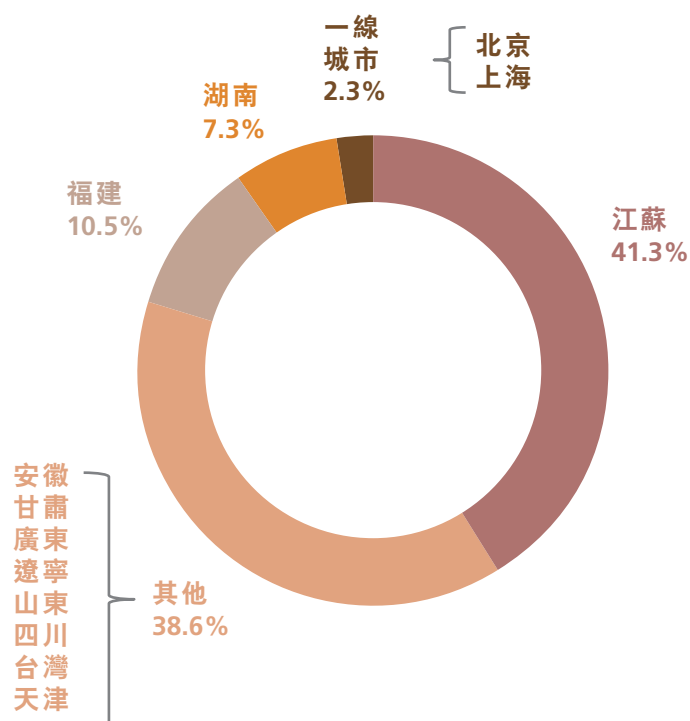


### 土地儲備概要

於2014年12月31日，本集團應佔土地儲備增長18.7%至約12.7百萬平方米(2013年：約10.7百萬平方米)，合共包括55個項目。

	項目數目	總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	19	1.7
發展中項目	14	5.6
未來發展項目	22	5.4
<b>總計</b>	<b>55</b>	<b>12.7</b>

### 按省份劃分的總土地儲備 (於2014年12月31日)





下表概述本集團的土地儲備詳情：

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) (附註4)	本集團的 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
<b>已完成物業(持作銷售／租賃)(附註1)</b>								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區前埔南 二路	2004年12月	住宅／商用 ／寫字樓	已完成	18,247	478	100%	478
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居 住區	2004年12月	住宅／商用 ／寫字樓	已完成	5,529	1,672	100%	1,672
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區呂嶺路 環湖里大道南	2005年4月	住宅／商用	已完成	18,697	14,146	100%	14,146
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	8,641	100%	8,641
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	34,780	70%	24,346
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	15,397	100%	15,397
南京明發珍珠泉 渡假村	位於江蘇省南京市浦口區珍珠泉 旅遊渡假區內	2008年12月	住宅／酒店	已完成	112,973	29,779	100%	29,779
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	101,072	100%	101,072
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台区丁牆 路與玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用／寫字樓 ／酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮 寺頭村及塘頭村	2011年12月	住宅／商用 ／酒店	已完成	216,643	437,470	70%	306,229
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河 路與碭山路交匯處東北角	2011年12月	住宅／商用 ／寫字樓 ／酒店	已完成	176,698	200,952	100%	200,952
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	234,677	100%	234,677
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	90,103	100%	90,103

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) (附註4)	本集團的 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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	16,678	100%	16,678
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	33,796	100%	33,796
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	250,630	100%	250,630
廈門明發海灣渡假村	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	2013年12月	酒店	已完成及裝修進行中	58,952	160,268	100%	160,268
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	54,091	100%	54,091
<b>小計</b>					<b>2,758,765</b>	<b>1,798,234</b>		<b>1,656,559</b>
<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	2015年12月	住宅／商用 ／酒店	總建築面積120,340平方米已於2013年12月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積284,338平方米將於2015年12月完成	296,702	316,325	100%	316,325
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2016年12月	商用	約60%的建設工程已完成	133,110	266,335	100%	266,335
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2015年12月	住宅／商用	總建築面積130,484平方米已於2014年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積175,626平方米將於2015年12月完成	61,222	239,215	100%	239,215
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	2016年12月	住宅／商用	總建築面積332,062平方米已於2014年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積217,499平方米將於2016年12月完成	258,297	316,532	100%	316,532

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
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
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	2016年12月	住宅	總建築面積86,052.95平方米已於2014年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積135,480.25平方米將於2016年5月完成	158,238	162,346	100%	162,346
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	2016年12月	住宅／商用	總建築面積40,930平方米已於2013年12月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積690,370平方米將於2016年12月完成	292,487	694,608	100%	694,608
漳州龍海明發廣場	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2016年12月	住宅／商用	約90%的建設工程已完成	78,622	277,762	100%	277,762
南京明發企業總部基地	位於江蘇省南京市浦口區的南京高新技術產業開發區	2016年12月	工業	總建築面積119,697平方米已於2014年11月獲授竣工驗收證書。餘下總建築面積1,440,669平方米將於2016年12月完成	520,122	1,560,366	100%	1,560,366
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2015年12月	住宅／商用	約90%的建設工程已完成	45,414	127,159	100%	127,159
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界白銀路南漚宜公路東	2016年12月	商用	約50%的建設工程已完成	53,779	169,305	100%	169,305
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區臨涇路以北水溝橋以西	2016年12月	住宅	約40%的建設工程已完成	117,594	268,259	60%	160,955
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	2016年12月	住宅／商用	約25%的建設工程已完成	59,042	401,297	64%	256,830
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣呈城鎮	2016年12月	住宅／商用	約30%的建設工程已完成	285,594	928,837	100%	928,837
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2016年12月	商用／寫字樓	約10%的建設工程已完成	19,909	103,921	100%	103,921
<b>小計</b>					<b>2,380,132</b>	<b>5,832,267</b>		<b>5,580,496</b>

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) (附註4)	本集團的 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
<b>擁有土地使用權證以供未來發展的物業</b>								
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西站	2017年12月	住宅	有待發展	332,335	708,157	80%	566,526
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	2016年12月	工業	有待發展	41,434	62,151	100%	62,151
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省西南部的魏家莊	2017年12月	住宅／商用	有待發展	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
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	2017年12月	商用	有待發展	209,048	418,096	100%	418,096
南京明發財富中心	位於江蘇省南京市浦口區05地塊北側新城總部大道	2016年12月	商用／寫字樓	有待發展	56,694	283,470	100%	283,470
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2017年12月	住宅／商用	有待發展	154,024	462,072	100%	462,072
漳州龍海明發廣場 (2011G15)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2016年12月	住宅	有待發展	29,426	88,278	100%	88,278
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2017年12月	商用	有待發展	13,710	32,905	40%	13,162
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2017年12月	商用	有待發展	16,110	38,663	40%	15,465
<b>小計</b>					<b>2,224,567</b>	<b>3,465,578</b>		<b>2,608,831</b>
<b>已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業</b>								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀨鎮溪霞村	2016年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄博市張店區人民路北側，上海路東側	2016年12月	住宅／商用	空置	147,371	618,958	100%	618,958
位於南京浦口的新項目G88	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南，蔡蓓璐東側	2016年12月	住宅	空置	115,876	185,402	100%	185,402
南京中瑞G08地塊	位於江蘇省南京市江浦路沿山路以南	2016年12月	住宅	空置	32,787	59,016	100%	59,016
廣安明發城市綜合體項目(GC2013-45地塊)	位於四川省廣安市中橋組團	2016年12月	住宅／商用	空置	76,153	304,612	100%	304,612
廣安明發城市綜合體項目(岔馬路B1-1地塊)	位於四川省廣安區濱江路	2016年12月	住宅／商用	空置	76,363	305,452	100%	305,452

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
					土地面積 (平方米) (附註3)	總建築面積 (平方米) (附註4)		
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2017年12月	住宅／商用	空置	260,292	481,946	100%	481,946
瀋陽明發財富中心	位於瀋陽市和平區青年大街	2017年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
漳州龍海明發廣場 (2011G16、2012G13、 2012G14、2012G15)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2017年12月	住宅	空置	138,889	248,025	100%	248,025
位於南京浦口的新項目G86	位於江蘇省南京市浦口區江浦街道工業大學與花卉大道交匯處	2017年12月	住宅	空置	72,280	79,508	100%	79,508
位於南京浦口的新項目G07	位於江蘇省浦口區沿山大道以南，南工大東側	2016年12月	商用	空置	31,455	62,911	100%	62,911
位於南京浦口的新項目G11	位於江蘇省浦口區江浦街道東至現狀路，南至江浦二中、北至城南河、西至規劃路	2016年12月	住宅	空置	8,586	25,759	100%	25,759
金寨明發城市廣場	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2017年12月	住宅／商用	空置	105,504	355,900	100%	355,900
<b>小計</b>					<b>1,093,808</b>	<b>2,874,464</b>		<b>2,874,464</b>
<b>合計土地儲備</b>					<b>8,457,272</b>	<b>13,970,541</b>		<b>12,720,350</b>

附註：

1. 已完成物業指已於2014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2014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已剔除已出售／出租的總建築面積。

### 本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團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)	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	110,301	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区丁牆路與玉蘭路的交匯處	商用	135,436	10至15年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興安工業園	工業	62,131	18年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	14,985	3至9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市思明區蓮前東路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	10至15年	100%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商用	4,687	15至20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與礪山路交匯處東北角	商用	138,059	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	13,707	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	47,104	15年	100%
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	商用	62,631	建設中	100%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商用	70,742	建設中	100%
			<b>821,955</b>		

### **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2014年12月31日，120,340平方米的總建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2014年12月31日，合共4,077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2015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。

預期該項目將於2016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2014年12月31日，130,484平方米已獲授予竣工驗收證書。

於2014年12月31日，總建築面積合共11,218平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2015年12月完成後交付予買家。

#### **無錫明發國際新城**

無錫明發國際新城位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南。

無錫明發國際新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258,297平方米，總建築面積合共約為549,561平方米。

該項目預期於2016年12月完成。

於2014年12月31日，332,062平方米之總建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2014年12月31日，總建築面積合共80,289平方米已預售但尚未交付，而該等預售單位將於2016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。

該項目的地盤面積約為158,238平方米，總建築面積合共約為221,533平方米。

於2014年12月31日，86,053平方米已獲授予竣工驗收證書。

於2014年12月31日，合共10,596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2016年12月完成後交付予買家。

#### **泰州明發城市綜合體**

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。該項目的地盤面積約為292,487平方米，應佔總建築面積合共約為731,300平方米。

預期該項目將於2016年12月完成。

於2014年12月31日，40,930平方米的總建築面積已獲授予竣工驗收證書。

於2014年12月31日，合共79,338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2016年12月完成後交付予買家。

#### **漳州龍海明發廣場**

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。該項目的地盤面積約為78,622平方米，應佔總建築面積合共約為277,762平方米。

預期該項目將於2016年12月完成。



於2014年12月31日，合共21,923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2016年12月完成後交付予買家。

#### **南京明發企業總部基地**

南京明發企業總部基地位於江蘇省南京市浦口區的南京高新技術產業開發區。

該項目擬將作為技術開發、商業區及產品展覽中心的綜合體，並預期開展中大型規模的國內外業務。該項目內的樓宇可定制，以滿足本集團客戶的特別設計及外觀要求。

該項目地盤面積約為520,122平方米，應佔總建築面積合共約為1,560,366平方米。

預期該項目將於2016年12月完成。

#### **北京明發商業廣場**

北京明發商業廣場位於北京市大興區北臧村。

該項目乃設計為附設商用物業的綜合住宅項目。

該項目地盤面積約為45,414平方米，應佔總建築面積合共約為127,159平方米。

預期該項目將於2015年12月完成。

於2014年12月31日，合共67,641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2015年12月完成後交付予買家。

#### **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滬宜公路東。

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。

預期該項目將於2016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。

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。

預期該項目將於2016年12月完成。

於2014年12月31日，合共16,447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2016年12月完成後交付予買家。

#### 南京明發新城金融大廈

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。

該項目乃設計為綜合辦公室綜合體。

該項目地盤面積約為59,042平方米，總建築面積合共約為401,297平方米。

預期該項目將於2016年12月完成。

於2014年12月31日，合共12,954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2016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。

預期該項目將於2016年12月完成。

#### 將於2015年完成的物業

下表為本集團預期將於2015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682,699平方米(包括於2014年12月31日已預售的物業)。

物業名稱	預期完成日期	用途	可供銷售／租賃的總建築面積 (平方米)	本集團應佔的物業權益百分比
鎮江錦繡銀山	2015年12月	住宅／商用／酒店	316,325	100%
瀋陽明發錦繡華城	2015年12月	住宅／商用	239,215	100%
北京明發商業廣場	2015年12月	住宅／商用	127,159	100%

## 收購框架協議

於2014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十三項未完成諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」）。其中，一項於2014年簽訂，其他於2013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	地點	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)
天津天津明發國際城	天津市	2009年12月6日	1,533,341	3,000,000	
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	912,005	2,000,000	(2)
瀋陽商住項目	遼寧省瀋陽市	2010年1月28日	142,800	714,000	(3)
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年10月20日	427,332	1,281,996	
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	

項目名稱	地點	諒解備忘錄日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	附註
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	(5)
安徽和縣明發烏江新城	安徽省馬鞍山市	2013年4月28日	2,000,010	7,000,035	
廣安明發城市綜合體項目	四川省廣安市	2013年7月10日	158,001	632,003	
金寨明發城市廣場	安徽省金寨市	2014年12月15日	666,670	1,333,340	(6)
總計			9,844,179	24,611,613	

附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購三幅土地。該等土地位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購一幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購兩幅土地。該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，本集團已於2011年收購兩幅土地。該等土地的一幅位於泰州環港大道南側馬廠中溝西側，另一幅位於泰州環港大道南側刁東中溝東側。總土地面積及總建築面積分別約為292,487平方米及約731,300平方米。
- (5) 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購一幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西區。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。
- (6) 根據2014年12月15日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購一幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為105,504平方米及約355,900平方米。

## 獎項及嘉許

於2014年，本集團獲得中國政府及其他知名機構頒發之多項獎項，詳情載列如下：

獎項名稱	頒發部門	頒獎時間
泰山街道2013年度「納稅大戶」榮譽稱號 — 明發集團	中共南京市浦口區委泰山街道工作委員會 南京市浦口區人民政府泰山街道辦事處	2014年1月
泰山街道2012-2013年度「榮譽愛心企業」榮譽稱號 — 明發集團	浦口區工商業聯合會泰山街道商會	2014年1月
2013年度突出貢獻單位 — 南京房地產	中共南京高新技術產業開發區委員會 南京高新技術產業開發區管理委員會	2014年1月1日
2013年度中國房地產最佳商業地產 — 明發集團	中國房地產年會暨總評榜組委會	2014年1月5日
「建設頂山」先進單位 — 南京房地產	中共浦口區委頂山街道工作委員會 浦口區人民政府頂山街道辦事處	2014年2月1日
納稅大戶 — 南京房地產	中共浦口區委頂山街道工作委員會 浦口區人民政府頂山街道辦事處	2014年2月1日
北京市結構長城杯工程銀質獎證書 — 明發集團北京房地產	北京市優質工程評審委員會	2014年8月28日
復建惠濟寺名家書畫慈善公益義賣活動 — 明發集團南京房地產	南京市浦口區慈善總會 南京浦口惠濟寺	2014年12月21日

## 前景

在市場低迷的週期下，本集團在營運及執行方面均保持審慎警惕。為維持利潤率水平，本集團採取穩定價格策略，保持平均售價，並積極按照最新市況及時調整營銷計劃。長遠而言，本集團將繼續應用多元化的物業組合策略，並在不同地區增加土地儲備，以擴闊收入基礎及有效減低風險。

本集團的核心慣例之一，乃在土地儲備維持各項物業種類不多於50%。於2014年12月31日，住宅及商用物業分別佔本集團總應佔總建築面積的48.0%及28.3%。投資物業貢獻穩定租金收入約人民幣2.791億元，租金收入不但有效緩和由房地產銷售市場外圍波動對本集團產生的衝擊，更可為本集團確保穩定收入來源。本集團預期投資物業將表現穩定。此外，回顧年度內，新成立的物業建設分部的業務產生約人民幣4.994億元的收入，進一步擴闊本集團的收入基礎。

本集團採取低成本策略，並持續尋求高發展潛力的城市，此乃本集團一直以來的關鍵政策。於回顧年度內，本集團將發展在南京浦口區購入的若干土地，並於不久將來將有關土地發展為銷售貢獻的重點項目。此外，於2014年以合資方式進行的海外土地收購包括香港壽臣山及東涌，以及台灣桃園不但為探索新市場的經濟實用方法，更豐富本集團的海外土地儲備。截至2014年12月31日，累計總應佔土地儲備的總建築面積約為12.7百萬平方米。

就資本市場融資而言，融資成本上漲及投資氣氛黯淡為房地產行業帶來動盪，眾多發展商對此表示關注。鑒於行業於2014年底開始向好，本集團於2014年12月成功向華融(香港)國際控股有限公司發行6,000萬美元一年期優先票據，顯示投資者對本集團前景抱有信心。有關所得款項用於本集團的主營業務，包括營運資金融資及物業發展。由於本集團的信譽良好，還款能力強，且與銀行建立長期關係，本集團得以較低利息成本獲授優惠銀行貸款。

本集團於2014年全數贖回先前發行的兩批可換股債券，另自2014年5月起獲選為MSCI全球小型股指數的成份股，及自2014年11月起成為滬港通南向交易的合資格股份，以上種種均證明本集團的信譽超卓，並進一步肯定本集團於股票市場的地位及表現。

政府推行多項紓緩措施，如取消限購及中國人民銀行注資，均有助刺激房地產市場興旺及推動國內生產總值增長。現行政策藉由減低利率為境內市場提供清晰正面的方向，促進供應及存貨回復適當水平，打造更理想的銷售前景。

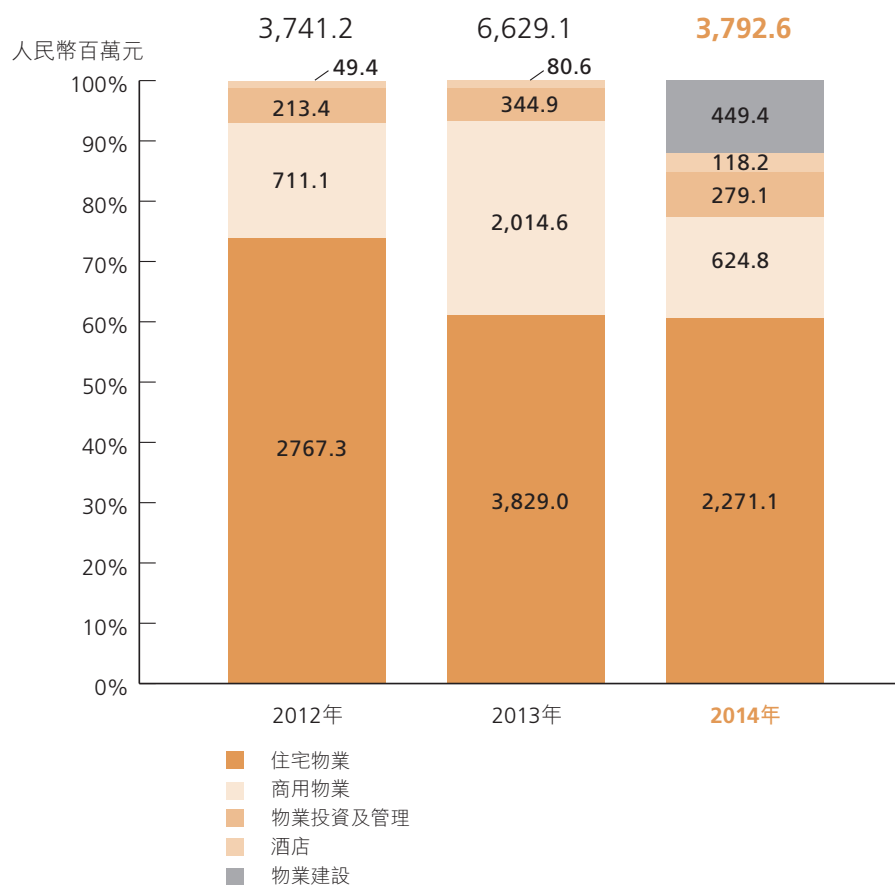
展望全球，儘管各國採取的量化寬鬆政策成效成疑，而美國聯邦儲備預期於2015年下半年或第三季度加息，或會為整個全球市場帶來動盪，但中國房地產市場作為國家經濟的主要支柱之一，預期將溫和增長，本集團對未來數年的行業發展趨勢看法樂觀。

## 財務審閱與分析

截至2014年12月31日止年度，本集團產生收入約人民幣37.926億元（2013年：約人民幣62.691億元），較2013年減少39.5%。2014年物業收入減少主要由於已交付總建築面積由2013年的787,024平方米減少至2014年的420,664平方米。各分部收入情況分析如下：

截至12月31日止年度	物業投資及					總計 (人民幣百萬元)	百分比 (減少)/增加
	商用物業 (人民幣百萬元)	住宅物業 (人民幣百萬元)	管理 (人民幣百萬元)	酒店 (人民幣百萬元)	物業建設 (人民幣百萬元)		
2014年	624.8	2,271.1	279.1	118.2	499.4	3,792.6	(39.5%)
2013年	2,014.6	3,829.0	344.9	80.6	—	6,269.1	67.6%

## 按分部劃分收入



物業收入佔本集團總收入的76.4%。商用物業收入減少69.0%，主要原因是漳州明發商業廣場的大部分預售單位於2013年完全竣工時已交付，以致交付的商用物業減少，而住宅物業收入減少40.7%，主要由於廈門明發半島祥灣的大部分預售單位於2013年完全竣工時已交付，以致交付的住宅物業減少。

物業投資及管理收入減少19.1%，主要由於2014年出售若干投資物業。

酒店經營收入由2013年的人民幣0.806億元增加至2014年人民幣1.182億元，增幅為46.7%。此增長主要由於2014年揚州及合肥開設新酒店，貢獻收入合共人民幣0.102億元。

物業建設業務為2014年新成立的業務分部，產生約人民幣4.994億元的收入（2013年：無）。

本集團毛利減少與收入減少一致。於2014年，本集團毛利約為人民幣9.859億元，較2013年（2013年：約人民幣22.016億元）減少約55.2%。

本集團年度利潤由2013年約人民幣13.763億元減少23.3%至2014年約人民幣10.562億元。

於2014年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣8.293億元，較2013年（2013年：約人民幣13.992億元）減少約人民幣5.699億元或約40.7%。利潤減少乃主要由於已交付總建築面積由2013年的787,024平方米減少至2014年的420,664平方米，以致2014年的已確認收入減少。

2014年本集團銷售成本為人民幣28.067億元，較2013年（2013年：約人民幣40.675億元）減少約31.0%。銷售成本隨收入減少而減少。

於2014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4,925.7元，較2013年（2013年：計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,888.8元）輕微增長約0.8%。

投資物業及衍生金融工具的公允值收益分別增加165.4%及減少92.9%至人民幣12.032億元及人民幣0.063億元（2013年：分別為人民幣4.534億元及人民幣0.889億元）。投資物業的公允值收益主要由於南京明發國際工業原料城於出售前的估值公允值收益增加，而衍生金融工具的公允值收益減少乃由於2014年初贖回2015年債券。

其他收益由2013年的人民幣3.787億元減少61.1%至2014年的人民幣1.473億元。其他收益減少乃由於人民幣貶值以致匯兌收益減少。



本集團於2014年的出售、一般及行政開支以及其他經營開支為人民幣5.912億元，較2013年增加約9.1%（2013年：約為人民幣5.421億元）。額外行政開支乃為新成立的项目公司而產生。

本集團於2014年的淨融資成本減少97.4%至人民幣0.069億元（2013年：約為人民幣2.671億元）。該減少乃由於本集團以利息成本較低的借款取代利息成本較高的借款。與此同時，大部分利息開支已於2014年資本化。

### 資本架構

於2014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7.321億元（2013年12月31日：約人民幣9.712億元）。本集團的受限制現金為人民幣24.642億元（2013年12月31日：人民幣11.285億元）。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82.179億元及人民幣39.843億元（2013年12月31日：分別約人民幣66.097億元及人民幣20.317億元）。

總利息開支包括已資本化利息開支約人民幣7.657億元（2013年：約人民幣8.485億元）。此外，金額約人民幣7.219億元的利息（2013年：約人民幣5.655億元）於2014年資本化。

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	
	2014年	2013年
毛利率	26.0%	35.1%
經營利潤率	46.2%	41.2%
淨利率	27.8%	22.0%
股本回報率	7.5%	13.7%
流動比率	1.17	1.16
利息覆蓋率 <sup>(1)</sup>	2.3倍	3.0倍
總負債與總資產比率	71.1%	68.2%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	110.1%	84.3%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	9.8%	5.7%
資本負債比率 <sup>(2)</sup>	43.5%	37.0%

(1) 包括已資本化利息數額

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

### 資產抵押

於2014年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣41.454億元(2013年12月31日：約人民幣38.500億元)的投資物業、約人民幣5.552億元(2013年12月31日：約人民幣3.156億元)的樓宇、約人民幣31.668億元(2013年12月31日：約人民幣25.724億元)的土地使用權、約人民幣27.349億元(2013年12月31日：約人民幣11.156億元)的持有作銷售的已完成物業、約人民幣9.516億元(2013年12月31日：約人民幣4.981億元)的發展中物業、約人民幣0.500億元(2013年12月31日：無)的可供出售金融資產、約人民幣2.687億元(2013年12月31日：無)的其他非流動資產及約人民幣24.586億元(2013年12月31日：約人民幣11.180億元)的受限制銀行存款，已抵押作為本集團銀行融資的擔保。約人民幣0.0569億元(2013年12月31日：約人民幣0.105億元)現金存款存放於若干銀行限於作銀行票據擔保。

### 資本承擔

於2014年12月31日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣60.83億元(2013年12月31日：約人民幣54.592億元)，主要為物業發展及收購項目公司的資本承擔。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2014年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣40.055億元(2013年12月31日：約人民幣41.476億元)，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2014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92.0%、1.2%及6.8%(2013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89.4%、0.5%及10.1%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣、港元、美元及新台幣計值，比例分別為63.1%、19.0%、17.2%及0.7%(2013年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額61.3%、27.5%及11.2%)。

由於本集團2014年的銷售額、採購額、銀行借款及其他借款主要以人民幣及港元計算，並預期本集團進行的大部分未來發展及交易將以人民幣或港元撥付及進行，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2014年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，而本集團相信本集團面對的外匯風險實屬有限。

## 利率風險

於2014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。

## 人力資源

於2014年12月31日，本集團僱用合計2,412名員工（2013年12月31日：2,445名員工）。員工數目並無重大變動。於2014年，本集團的員工成本（包括董事酬金）約為人民幣2.311億元（2013年：約人民幣2.120億元），增加約9.0%。有關增加主要由於年度薪酬調整。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、懷孕保險計劃及培訓。

本集團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。本集團為會計團隊提供各種培訓，包括關於最新報告要求及準則之培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條文聘用。在實踐上，本集團每年一次對其僱員進行薪酬方案審閱及績效評估，而有關評估的結果將應用於考慮是否發放花紅及升遷評估。本集團亦研究其薪酬方案及將之與其同業及競爭對手的薪酬方案比較，並於有必要時作出調整，以便維持其於勞動力市場的競爭能力。

## 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2014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0.231億元(2013年：約人民幣0.226億元)。

### 股息政策

董事會須根據整體財政狀況、經營業績、資本要求、股東權益、合約限制及董事會認為相關的其他因素釐定本公司日後的股息政策。

## 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，截至2014年12月31日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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10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，彼等於截至2014年12月31日止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

於回顧年度內，在任董事如下：

### 執行董事

黃煥明先生(主席)  
黃慶祝先生  
黃連春先生  
黃麗水先生

### 獨立非執行董事

戴亦一先生  
屈文洲先生  
劉建漢先生

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。

於回顧年度內，董事會舉行合計十次董事會議。各董事的個別出席情況如下：

董事姓名	出席次數
黃煥明	10
黃慶祝	4
黃連春	3
黃麗水	2
戴亦一	6
屈文洲	7
劉建漢	6

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、委任及罷免董事、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履歷」一節所披露者外，各董事概無於任何其他上市公司擔任董事。

### 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

本公司已委任三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」），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3年，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。

## 董事酬金及高級管理層

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董事袍金範圍釐定，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、付出的時間、董事的職責、本集團於其他職位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16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33。

薪酬委員會主席為屈文洲先生。其他成員為戴亦一先生及劉建漢先生。所有成員皆為獨立非執行董事。

薪酬委員會於回顧年度內舉行一次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	出席次數
屈文洲先生(薪酬委員會主席)	1
戴亦一先生	1
劉建漢先生	1

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) 評估執行董事的表現及檢討本集團董事及高級管理層的薪酬政策以及架構；及
- (b) 檢討並批准所有執行董事、獨立非執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

## 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。

提名委員會主席為戴亦一先生。其他成員為屈文洲先生及劉建漢先生。所有成員皆為獨立非執行董事。

提名委員會於回顧年度內舉行一次會議。各成員的個別出席率如下：

董事姓名	出席次數
戴亦一先生(提名委員會主席)	1
屈文洲先生	1
劉建漢先生	1

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) 檢討董事會的架構、規模及組成；
- (b) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (c) 推薦重選退任董事，即向董事會推薦重選黃慶祝先生為執行董事及戴亦一先生及屈文洲先生為獨立非執行董事。

## 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。



## 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：

- 制定及檢討本公司的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層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就企業管治報告的披露。

審核委員會主席為屈文洲先生。其他成員為戴亦一先生及劉建漢先生。所有成員皆為獨立非執行董事。

審核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	出席次數
屈文洲先生(審核委員會主席)	2
戴亦一先生	2
劉建漢先生	2

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) 檢討並採納本集團中期及年度報告將採納的會計政策及處理方式；
- (b) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (c) 檢討內部監控制度，包括資源充足性、本公司會計及財務申報職能員工的資格及經驗，以及彼等的培訓計劃及預算以及內部審核職能的有效性；
- (d) 檢討外部獨立核數師的表現；及
- (e) 審核本公司的企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦意見；審核及監管本公司遵守法定及監管規定的政策及常規；審核本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業發展，以及審核企業管治報告所作的披露。

### 董事入職及持續專業發展

獲委任為本公司董事後，各新任董事會接受全面入職資料，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。

本公司不時地鼓勵所有董事及高級管理人員以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，所有董事已確認，於回顧年度內彼已接受若干培訓。彼等於2014年的培訓記錄概述如下：

董事姓名	培訓／發展類別 (附註1)
<b>執行董事</b>	
黃煥明	B、C
黃慶祝	B、C
黃連春	B、C
黃麗水	B、C
<b>獨立非執行董事</b>	
戴亦一	B、C
屈文洲	B、C
劉建漢	B、C

附註1： 「A」字指內部簡報會／培訓、講座、會議或論壇等活動。「B」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。「C」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。

## 高級管理人員的薪酬

於截至2014年及2013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	
	2014年	2013年
<b>薪酬範圍</b>		
人民幣0元至500,000元	3	3
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	2	2
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	1	1

## 核數師酬金

於2014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酬金合共約為人民幣425萬元。

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，包括本集團合規部門的責任及職責、現有內部合規程序及專門制定和持續的合規培訓，並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。

## 股東權利

### 通訊渠道

本公司於本公司網站(<http://ming-fa.com>)向其股東發佈公司通訊及通訊政策。

本公司股東及投資團體可於任何時間向本公司作出查詢及通過以下方式索閱本公司資料(如屬公開資料)：

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@ming-fa.com

董事會及高層管理人員透過各種渠道(包括本公司股東週年大會)與股東及投資者保持持續對話。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層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，舉行了一次股東大會。根據企業管治守則第A.6.7條守則條文之規定，各董事個別出席本公司於2014年5月30日舉行的股東週年大會之出席率如下：

董事姓名	出席次數
黃煥明先生	1
黃慶祝先生	0
黃連春先生	0
黃麗水先生	0
戴亦一先生	1
屈文洲先生	1
劉建漢先生	1

### 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Offshore Incorporations (Cayman) Limited辦事處地址，即Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O BOX 2804, Grand Cayman KY1-1112, 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。

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，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核實未有符合程序，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採用相同或相近方式召開。

### 於股東大會議呈建議之程序

根據開曼群島公司法(2012年修訂)或本公司章程細則，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」後呈請本公司召開股東大會。

### 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，詳情載於本公司網站(<http://ming-fa.com>)及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.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

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

2015年3月27日

# 董事及高級 管理人員之履歷

## 董事

### 執行董事

**黃煥明先生**，51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年被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。

**黃慶祝先生**，44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**，42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本集團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**，57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。

#### **獨立非執行董事**

**戴亦一先生**，47歲，於2009年10月9日獲委任為獨立非執行董事。戴先生於1999年獲得廈門大學經濟博士學位以及於1989年畢業於廈門大學，獲得經濟學士學位，並修畢中國人民大學中美經濟學培訓中心福特班六期的培訓。彼於1997年成為中國執業物業估值師。戴先生現為廈門大學管理學院副院長及該學院商業研究碩士專業進修課程的全職教授。彼同時擔任清華大學及北京大學房地產「總裁班」的講師。

自2005年以來，戴先生一直擔任福建省房地產協會的顧問。於2007年至2008年為西北大學的高級訪問學者。彼曾於2003年至2007年擔任廈門大學管理學院高級管理人員工商管理碩士專業進修課程的主任及副主任。彼曾於2002年為McGill University管理學院的高級訪問學者及於1993年至2001年擔任廈門大學經濟學院計劃統計系的副主任。

戴先生現為於上海證券交易所上市的上海興業能源控股股份有限公司(股份代號：600603)的獨立董事，有關公司從事房地產及資源開發業務。同時，戴先生為中駿置業控股有限公司(股份代號：1966)及都市麗人(中國)控股有限公司(股份代號：2298)的獨立非執行董事，上述公司均為於香港聯交所上市之公司。戴先生於2007年4月至2013年4月為廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)的獨立董事，並於2008年5月至2014年4月為廈門國貿集團股份有限公司(股份代號：600755)的獨立董事，上述公司均於上海證券交易所上市。戴先生亦於2008年12月至2012年12月為廣東世榮兆業股份有限公司(股份代號：002016)及於2007年7月至2013年7月為七匹狼實業股份有限公司(股份代號：002029)的獨立董事，上述公司均為於深圳證券交易所上市之公司。



**屈文洲先生**，42歲，於2010年8月19日獲委任為獨立非執行董事。屈先生為財務學與金融學教授、博士生導師、經濟學(金融學)博士，清華大學經濟管理學院博士後，美國特許金融分析師(CFA)、中國註冊會計師(CPA)，現任廈門大學財務管理與會計研究院副院長、廈門大學中國資本市場研究中心主任，兼任國務院學位委員會學科評議組(工商管理組)秘書，第十一屆全國青聯委員、福建省青聯委員，廈門市機關青聯常委，國家自然科學基金和國家社會科學基金的通訊評審專家，廈門大學社科聯常委，《經濟研究》、《管理科學學報》、《金融研究》、《南開管理評論》、《金融學季刊》和《中國金融評論》審稿人。屈先生也是泉州市人民政府顧問，海西股權投資中心顧問，以及中國證券監督管理委員會專家師資庫成員，深圳證券交易所創業企業培訓中心培訓班授課教師，中國人民大學EMBA(金融)、華南理工大學EMBA客座教授。

屈先生具有逾十年豐富的證券投資管理經驗，曾就職於深圳證券交易所綜合研究所，信託投資公司證券投資部經理，是我國第一批具有中國證券監督管理委員會頒發的「證券投資諮詢資格」專業人士、同時還具有「證券承銷資格」、「證券交易資格」、「基金從業資格」和「期貨從業資格」。

屈先生現時為深圳證券交易所上市的山東航空股份有限公司(股份代號：200152)及深圳萊寶高科技股份有限公司(股份代號：002106)的獨立董事。屈先生亦出任於上海證券交易所上市的洲際油氣股份有限公司(股份代號：600759)的獨立董事。屈先生曾於2005年10月14日至2011年10月13日出任為梅花傘業股份有限公司(股份代號：002174)的獨立董事，亦曾於2008年3月14日至2011年4月14日出任福建眾和股份有限公司(股份代號：002070)的獨立董事，兩間公司均於深圳證券交易所上市。屈先生由2008年5月至2014年5月期間為於上海證券交易所上市的廈門國際航空港股份有限公司(股份代號：600897)的獨立董事。

**劉建漢先生**，47歲，於2013年3月19日獲任為獨立非執行董事。劉先生為香港執業律師。劉先生於英國倫敦大學學院取得法律學士榮譽學位。彼現時為香港一家律師事務所之合夥人。劉先生亦為利時集團(控股)有限公司(股份代號：526)之非執行董事、昌利(控股)有限公司(股份代號：8098)之執行董事，及於2013年3月4日至2013年10月2日為永耀集團控股有限公司(前稱：彩娛集團有限公司)(股份代號：8022)之非執行董事。上述公司均於香港聯合交易所有限公司上市之公司。

### 高級管理層

**潘永存先生**，49歲，首席財務官兼公司秘書，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月加盟本集團，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。

**江勇先生**，39歲，副總裁，負責本集團的行政、人力資源及法律合規事務。江先生於2004年加盟本集團。加盟本集團前，江先生於2002年至2004年擔任廈門福康經濟發展有限公司的法務專員，以及行政部、人力資源部及銷售部主管。江先生曾於2001年至2002年擔任新華國際知識產權(廈門)事務有限公司的法務助理，並於2000年至2001年擔任廈門銀祥集團有限公司的法律顧問。江先生於1999年至2000年間為福建省邵武市人民法院的法律書記員。江先生於2006年獲選為福建省廈門市思明區十五屆人大代表。他於2002年取得中國高級經濟師資格。江先生於1999年畢業於西南政法大學，獲法學學士學位。於2003年，他通過中國企業法律顧問資格考試，並於2006年通過中國國家司法考試。

**俞偉寧先生**，51歲，副總裁，負責本集團的物業及酒店管理營運。俞先生於2007年加盟本集團，擔任廈門僑樂明發物業管理有限公司的副總經理兼經理。在加盟本集團前，俞先生曾於2000年至2006年間於廈門縱橫集團股份公司擔任部門主管、管理層代表及助理總經理。俞先生自1998年至2000年於廈門陽光縱橫房地產有限公司擔任物業部經理。俞先生自1980年至1998年曾在廈門經協集團任職，出任多項管理職務。俞先生在金融、物業代理業務以及建設管理方面獲得多項資格及認證。俞先生分別於1998年及2004年獲得ISO9002 (1994)及ISO9001 (2000)經濟師認證。於2003年，俞先生取得廈門建築裝飾工程二級專案經理資格，並於2006年通過福建省人事廳高級經濟師評審。彼為中國合資格經濟師並具有註冊房地產經紀人執業資格。俞先生於1986年取得福建廣播電視大學的學士學位，並於1999年畢業於廈門大學投資與經濟研究課程。俞先生於2008年獲得中國購物中心認可業務經理證書及於2009年獲得中國購物中心專業經理證書。

**王志成先生**，52歲，副總裁，負責本集團的投標及採購事宜。王先生於機械工程方面擁有逾20年經驗。彼於2008年加盟本集團。王先生曾在2008年擔任西卡(中國)建築材料有限公司的高級項目經理，2005年至2007年擔任蘇州迅達電梯有限公司福建分公司的副總經理，2000年至2004年擔任上海永大電梯設備有限公司福建分公司的經理，1998年至2000年擔任上海啟陽國際貿易有限公司的副總經理，及於1987年至1998年擔任台灣永大機電工業股份有限公司首席經理。王先生於1987年畢業於國立台灣科技大學(前稱國立台灣工業技術學院)，持有機械工程學士學位。

**郝晉女士**，37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。她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。

#### **公司秘書**

**潘永存先生**，49歲，首席財務官，為公司秘書，並為本公司於香港的兩名授權代表中的其中一名代表。潘先生自1993年至1998年為英國特許公認會計師公會會員，並自1998年起為資深會員。潘先生於2008年9月12日獲委任為本公司的公司秘書。潘先生確認，彼於2014年已進行不少於15小時的相關專業培訓，且於年度回顧年度內，彼已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的要求。

董事謹此提呈本集團截至2014年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

## 主要業務

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。

## 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。

## 財務資料概要

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載於本年報結尾處。此概要並不構成綜合財務報表的一部分。

## 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22。

## 可供分派儲備

於2014年12月31日，本公司的可供分派儲備約達人民幣2.418億元(2013年：約人民幣4.492億元)。

## 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2014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2014年12月31日止年度之末期股息。

## 暫停辦理股份過戶登記及股東週年大會(「股東週年大會」)

股東週年大會將於2015年5月29日(星期五)舉行。本公司股東週年大會通告將連同年報適時一併寄予股東。股東週年大會通告及代表委任表格亦將分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.ming-fa.com>)，並將於規定時間按上市規則規定的方式寄發予本公司股東。

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓：

### 為確定符合資格出席股東週年大會並於會上投票的本公司股東的身份

遞交過戶的最後時間	: 2015年5月22日(星期五)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	: 2015年5月26日(星期二)至2015年5月29日(星期五)(包括首尾兩日)
股東週年大會日期	: 2015年5月29日(星期五)

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票，須於不遲於上述遞交過戶的最後時間前交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以供登記。

## 董事

於2014年12月31日及截至本年報刊發日期的在任董事如下：

### 執行董事

黃煥明先生(主席)  
黃慶祝先生  
黃連春先生  
黃麗水先生

### 獨立非執行董事

戴亦一先生  
屈文洲先生  
劉建漢先生

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

各執行董事與本公司已訂立為期3年的服務協議，直至任何一方向另一方發出不少於3個月的書面通知予以終止。各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3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3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的職責、責任及表現以及本集團的業績批准。截至2014年12月31日止年度，薪酬(包括董事袍金)約為人民幣130萬元。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註33。

### 董事及最高級行政人員於證券的權益及淡倉

於2014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2014年12月31日，本公司董事及最高級行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，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10所載的標準守則知會本公司或聯交所的權益及淡倉如下：

#### 本公司：

董事姓名	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
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股(L)	0.22%
黃煥明先生	受控制公司的權益 <sup>(附註2)</sup>	5,086,500,000股(L)	83.47%

附註：

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

#### 相聯法團 — 銀誠有限公司：

董事姓名	權益性質	相關法團普通股總數	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 (附註1)	6,050股		55.00%
黃慶祝先生	受控制公司的權益 (附註2)	1,650股		15.00%
黃連春先生	受控制公司的權益 (附註3)	1,650股		15.00%
黃麗水先生	受控制公司的權益 (附註4)	1,650股		15.00%

附註：

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

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司董事及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、相關股份及債權證擁有任何權益或淡倉，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

除本年報「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

除本年報「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權益的安排或合約。

### 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。

### 主要股東

於2014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2014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登記冊的權益或淡倉的有關人士(本公司董事或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
陳碧華女士 <sup>(附註2)</sup>	配偶權益	5,100,000,000股(L)	83.7%
華融(香港)國際控股有限公司 <sup>(附註3)</sup>	受控制公司的權益	602,852,204股(L)	9.89%
中國信達資產管理股份有限公司 <sup>(附註4)</sup>	受控制公司的權益	1,261,031,204股(L)	20.69%

附註：

(1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。



- (2) 陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此被視為擁有與黃煥明先生實益擁有及根據證券及期貨條例被視為實益擁有的相同權益，反之亦然。黃煥明先生及陳碧華女士（均為本公司之控股股東）已將(i)以銀誠有限公司名義登記之合共1,261,031,204股股份（佔本公司已發行股本總數之約20.45%）抵押予票據持有人（見下文附註(3)）；及(ii)依據於2013年5月簽署之融資協議以銀誠有限公司名義登記之合共300,000,000股股份（佔本公司已發行股本總數之約4.92%）抵押予海通國際融資有限公司。
- (3) 華融（香港）國際控股有限公司被視為於該等602,852,204股股份中擁有權益，其中信達國際證券有限公司作為證券代理根據銀誠有限公司以華融（香港）國際控股有限公司為受益人於2014年12月進行的股份質押持有權益。
- (4) 中國信達資產管理股份有限公司及中央匯金投資有限公司均被視為於該等1,261,031,204股股份中擁有權益，其中信達國際證券有限公司作為證券代理(i)根據本公司於2013年12月就本公司的658,179,000股股份進行的票據購買協議為十二名票據持有人持有權益；及(ii)根據誠如上文附註(3)所述的602,852,204股股份持有權益。

除上文所披露者外，於2014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登記冊所記錄的權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司於2009年10月9日根據本公司全體股東的書面決議案採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。截至2014年12月31日止，概無根據購股權計劃授出購股權。

購股權計劃的主要條款概要載列於下文。

### 購股權計劃的目的

為肯定及表揚合資格參與者對本集團作出的貢獻並鼓勵合資格參與者為本集團利益而盡量提高其表現效率以及吸引及挽留合資格參與者或與其保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻會或將會有利於本集團長期增長。

### 購股權計劃的參與者

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

### 根據購股權計劃可發行股份總數及於2014年12月31日所佔已發行股本的百分比

600,000,000股股份（約佔已發行股本的9.84%）。

### 根據購股權計劃各參與者可獲得的最高數目

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

#### 根據購股權可認購股份的期限

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

#### 於申請或接納認股權時須付的金額

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

#### 釐定行使價的基準

行使價將由董事會經全權酌情考慮釐定，但無論如何不得低於下列各項中之較高者：

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

#### 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營業總額的比例低於30%。

#### 關連方及關連交易

本集團的關連方交易詳情載於綜合財務報表附註43，除於本報告「關連交易」一節所述向黃麗水先生銷售物業外，該等交易並不構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

#### 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。

#### 可換股債券

茲提述本公司日期為2014年2月7日之公告，本公司於2014年3月10日贖回本公司於2011年5月23日發行2016年到期且於新加坡證券交易所有限公司上市的可換股債券(「2016年債券」)的所有餘下部分。

本公司發行可換股債券的詳情載於綜合財務報表附註24。

### 優先票據

茲提述本公司日期為2013年1月24日、2013年1月25日及2013年2月1日的公告，本公司已發行本金總額為100,000,000美元於2018年到期的優先票據，票據按年利率13.25厘計息，以發行債務方式向專業投資者發出，有關詳情載於日期為2013年1月25日的發售通函，有關優先票據已在香港聯交所上市(股份代號：5901)。本公司以大部分所得款項淨額為若干未償還債務再融資，而餘下金額作一般企業用途。

本公司已發行優先票據的詳情載於綜合財務報表附註24。

### 2014年到期優先有擔保期票據(「2014年票據」)

謹此提述本公司日期為2013年12月16日的公告(本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義)，本公司連同擔保人及押記人(銀誠有限公司)與第一批認購人訂立票據認購協議，內容有關發行本金總額為58,500,000美元的2014年票據。2014年票據並無尋求於聯交所或其他證券交易所上市。本公司擬將所得款項淨額用於本公司主要業務的營運，包括營運資金融資及物業發展項目。

於完成日期(2013年12月17日)，押記人(即本公司控股股東)為持有人的利益訂立以擔保代理為受益人股份押記，押記658,179,000股股份。倘發生違約事件，包括：(a)控制權發生變動，以致押記人不再持有本公司已發行股本最少50%或不再為本公司的直接單一最大股東；或(b)黃煥明(本公司的實益控股股東)、黃慶祝、黃連春及黃麗水不再為本公司執行董事，則根據2014年票據的條件，2014年票據須立即到期償還。

2014年票據於到期日(2014年12月16日)已悉數贖回。

### 2015年到期有擔保期票據(「2015年票據」)

謹此提述本公司日期為2014年12月29日的公告(本段所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義)，本公司連同擔保人及押記人(銀誠有限公司)與認購人訂立票據認購協議，內容有關發行本金總額為60,000,000美元的2015年票據。2015年票據並無尋求於聯交所或其他證券交易所上市。本公司擬將所得款項淨額用於本公司主要業務的營運，包括營運資金融資及物業發展項目。

於完成日期(2014年12月30日)，押記人(即本公司控股股東)為持有人的利益訂立以擔保代理為受益人股份押記，押記602,852,204股股份。倘發生違約事件，包括：(a)控制權發生變動，以致押記人不再持有本公司已發行股本最少50%或不再為本公司的直接單一最大股東；或(b)黃煥明(本公司的實益控股股東)、黃慶祝、黃連春及黃麗水當中任何兩名人士不再為本公司執行董事，則根據2015年票據的條件，2015年票據須立即到期償還。

## 本公司及其附屬公司之證券交易詳情

### 明發集團(泰州)房地產開發有限公司

於2014年明發集團財務有限公司向明發集團(泰州)房地產開發有限公司的股本進一步注資5,000萬美元。注資完成後，明發集團財務有限公司仍為持有明發集團(泰州)房地產開發有限公司全部權益的唯一股權持有人。

### 南京明發科技商務城建設發展有限公司

於2014年明發集團(香港)有限公司向南京明發科技商務城建設發展有限公司的股本進一步注資7,000萬美元。注資完成後，明發集團(香港)有限公司仍為持有南京明發科技商務城建設發展有限公司全部權益的唯一股權持有人。

### 惠州富之頁房地產開發有限公司

惠州富之頁工貿實業發展有限公司與惠州富之頁房地產開發有限公司(前名：惠州富之頁工貿實業有限公司)合併。因此，惠州富之頁工貿實業發展有限公司取消註冊，而惠州富之頁房地產開發有限公司將其註冊及繳足資本增加1,120萬美元。都運時發展有限公司仍為持有惠州富之頁房地產開發有限公司全部權益的唯一股權持有人。

### 長沙明發城市開發有限公司

於2014年，明發集團有限公司向長沙明發城市開發有限公司的股本進一步注資人民幣5,000萬元，注資完成後，明發集團有限公司仍為持有長沙明發城市開發有限公司全部權益的唯一股權持有人。

## 重大投資

除本年報「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2014年，本集團向中國多家慈善組織捐出合共約人民幣200萬元，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

本公司於2014年3月10日贖回所有餘下2016年債券，本金總額11,000,000港元加應計利息，其詳情載於本公司日期為2014年2月7日的海外監管公告。

除上文所述外，截至2014年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司已上市證券。

## 稅項

本集團稅項的詳情載於綜合財務報表附註34。

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

## 重大訴訟及仲裁

### 有關陽澄湖項目的糾紛

於本年報日期，自本公司於2014年中報作出最新披露以來，蘇州工業園人民法院並無就該上訴作出任何判決。

有關糾紛的詳情，已載入本公司2009年至2013年年報及2010年、2012年至2014年中報。

## 附屬公司重大收購或出售事項

於回顧年度內，根據本公司日期為2012年3月26日之公告，本集團轉讓所有其於越發投資有限公司之股權予受讓方(定義如下)。根據控股結構，出售事項(定義如下)及明發集團金融投資有限公司因此轉讓予受讓方，據此，明發集團金融投資有限公司為越發投資有限公司之全資附屬公司。出售事項指由本公司全資擁有附屬公司(「轉讓方」)與本公司的獨立第三方(「受讓方」)於2012年3月26日簽訂的轉讓協議，據此，轉讓方同意轉讓而受讓方同意收購廈門龍祥房地產開發有限公司(「目標公司」)50%股權，總代價為人民幣1,118,440,000元。於悉數收取代價後，轉讓方應透過轉讓於目標公司的50%股權予特別目的投資工具(越發投資有限公司)完成出售事項，並於其後轉讓該特別目的投資工具的全部權益予受讓方或受讓方指定的第三方。

就會計目的而言，出售事項被視為於2012年發生。

除上述者外，於回顧年度內，本集團概無重大收購或出售附屬公司。

## 關連交易

於2014年9月22日，以下各方訂立臨時買賣協議(「協議」)：

- (a) 本公司全資附屬公司明發物業投資有限公司(「賣方」)；及
- (b) 執行董事黃麗水先生(「買方」)。

根據協議，賣方同意出售，而買方同意購買一項位於香港西貢的住宅物業，代價為130,000,000港元(「出售」)。根據上市規則第14A章的公告，該出售構成本公司關連交易，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。董事會認為，此乃出售該住宅物業的良機，並打算將出售所得款項用作一般營運資金及未來發展的額外資金。協議詳情載於本公司日期為2014年9月22日的公告。

除上文所披露者外，於回顧年度內，本集團概無重大收購或出售附屬公司。

## 期後事項

由結算日(即2014年12月31日)起至本年報刊發日期止期間，概無事項對本集團構成重大影響。

## 核數師

本年度的財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所(將於應屆股東週年大會結束時退任)審核。重新委任羅兵咸永道會計師事務所為來年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

2015年3月27日



羅兵咸永道

## 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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第63至191頁明發集團(國際)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2014年12月31日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合利潤表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並僅向整體股東報告我們的意見,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

---

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓  
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, [www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)



羅兵咸永道

### 核數師的責任(續)

審計涉及執行程式以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審計程式，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2014年12月31日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2015年3月27日



# 綜合 資產負債表

於2014年12月31日

		於12月31日	
	附註	2014年 人民幣千元	2013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	1,475,041	1,521,738
投資物業	7	7,393,525	8,704,268
土地使用權	9	160,119	155,829
無形資產	10	7,172	7,177
聯營公司	12	1,158,636	210,435
合營企業	13	262,017	264,895
遞延所得稅資產	26	366,238	414,044
可供出售金融資產	19	20,000	20,000
應收一名關連方款項	16	220,886	—
應收非控股權益款項	17	—	265,000
其他應收款項	15	14,396	13,589
其他非流動資產	8	4,043,057	2,245,062
		<b>15,121,087</b>	<b>13,822,037</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權	9	7,300,146	6,783,714
發展中物業	11	5,871,966	4,132,947
持有作銷售的已完成物業	14	6,607,124	6,296,805
存貨		9,731	6,834
貿易及其他應收賬款及預付款項	15	1,670,821	1,447,959
預繳所得稅		118,498	230,992
應收關連方款項	16	537,505	53,879
應收非控股權益款項	17	20,428	496,620
可供出售金融資產	19	117,000	—
受限制現金	18	2,464,240	1,128,500
現金及現金等價物	18	732,142	971,184
		<b>25,449,601</b>	<b>21,549,434</b>
<b>資產總值</b>		<b>40,570,688</b>	<b>35,371,471</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本：面值	21	536,281	536,281
儲備	22	10,547,089	9,717,806
		<b>11,083,370</b>	<b>10,254,087</b>
<b>非控股權益</b>		<b>625,822</b>	<b>988,671</b>
<b>權益總額</b>		<b>11,709,192</b>	<b>11,242,758</b>

第72至191頁的附註為此等財務報表的組成部分。

綜合  
資產負債表

於2014年12月31日

		於12月31日	
	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助	23	1,459,979	1,515,479
借款	24	3,984,346	2,031,671
遞延所得稅負債	26	1,612,630	1,949,336
		<b>7,056,955</b>	5,496,486
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	27	7,909,370	6,670,142
來自客戶的預付款項		2,902,624	2,775,825
應付關連方款項	28	356,700	348,209
應付非控股權益款項	17	230,453	160,564
應繳所得稅		2,175,776	2,017,813
借款	24	8,217,892	6,609,730
衍生金融工具	25	2,432	46,230
其他負債及費用撥備	29	9,294	3,714
		<b>21,804,541</b>	18,632,227
<b>負債總額</b>		<b>28,861,496</b>	24,128,713
<b>權益及負債總額</b>		<b>40,570,688</b>	35,371,471
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,645,060</b>	2,917,207
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>18,766,147</b>	16,739,244

第72至191頁的附註為此等財務報表的組成部分。

黃煥明  
董事

黃連春  
董事

# 本公司的 資產負債表

於2014年12月31日

	附註	於12月31日 2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	20	5,147,515	4,209,080
<b>流動資產</b>			
應收關連方款項	16	1	1
現金及現金等價物	18	115,671	203,513
		115,672	203,514
<b>資產總值</b>		<b>5,263,187</b>	<b>4,412,594</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本：面值	21	536,281	536,281
儲備	22	241,834	449,230
<b>權益總額</b>		<b>778,115</b>	<b>985,511</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	24	2,209,913	599,052
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	27	32,689	614
應付關連方款項	28	30,418	39,312
借款	24	2,209,620	2,741,875
衍生金融工具	25	2,432	46,230
		2,275,159	2,828,031
<b>負債總額</b>		<b>4,485,072</b>	<b>3,427,083</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>5,263,187</b>	<b>4,412,594</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(2,159,487)</b>	<b>(2,624,517)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,988,028</b>	<b>1,584,563</b>

第72至191頁的附註為此等財務報表的組成部分。

黃煥明  
董事

黃連春  
董事

# 綜合 利潤表

截至2014年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>收入</b>	5	<b>3,792,610</b>	6,269,093
銷售成本	31	<b>(2,806,662)</b>	(4,067,469)
<b>毛利</b>		<b>985,948</b>	2,201,624
投資物業的公允值收益	7	<b>1,203,202</b>	453,396
衍生金融工具的公允值收益	3(e)	<b>6,318</b>	88,931
其他收益	30	<b>147,273</b>	378,674
銷售及市場推廣成本	31	<b>(148,947)</b>	(178,541)
行政開支	31	<b>(370,283)</b>	(330,084)
其他經營開支	31	<b>(71,972)</b>	(33,438)
<b>經營利潤</b>		<b>1,751,539</b>	2,580,562
財務收入	32	<b>36,867</b>	15,921
融資成本	32	<b>(43,792)</b>	(283,031)
融資成本 — 淨額	32	<b>(6,925)</b>	(267,110)
應佔下列公司業績			
— 聯營公司	12	<b>(4,803)</b>	(6,946)
— 合營企業	13	<b>(2,879)</b>	(3,564)
		<b>(7,682)</b>	(10,510)
<b>扣除所得稅前利潤</b>		<b>1,736,932</b>	2,302,942
所得稅開支	34	<b>(680,772)</b>	(926,628)
<b>年度利潤</b>		<b>1,056,160</b>	1,376,314
<b>應佔年度利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>829,310</b>	1,399,229
非控股權益		<b>226,850</b>	(22,915)
		<b>1,056,160</b>	1,376,314
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利</b>			
(人民幣分)	36		
— 基本		<b>13.6</b>	23.0
— 攤薄		<b>13.1</b>	18.9
<b>股息</b>	35	—	—

第72至191頁的附註為此等財務報表的組成部分。

# 綜合 全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>年度利潤</b>	<b>1,056,160</b>	1,376,314
<b>其他全面收益／(虧損)：</b>		
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增值， 扣除稅項	<b>5,242</b>	—
其後可能會被重新分類至損益的項目：		
— 貨幣匯兌差額	<b>(5,269)</b>	(13,929)
<b>年度其他全面虧損(扣除稅項)</b>	<b>(27)</b>	(13,929)
<b>年度全面收益總額</b>	<b>1,056,133</b>	1,362,385
<b>應佔年度全面收益總額：</b>		
本公司權益持有人	<b>829,283</b>	1,385,300
非控股權益	<b>226,850</b>	(22,915)
	<b>1,056,133</b>	1,362,385

第72至191頁的附註為此等財務報表的組成部分。

# 綜合 權益變動表

截至2014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	儲備	非控股權益	總計
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2014年1月1日的結餘</b>	<b>536,281</b>	<b>9,717,806</b>	<b>988,671</b>	<b>11,242,758</b>
<b>全面收益</b>				
年度利潤	—	829,310	226,850	1,056,160
其他全面收益／(虧損)				
— 業主自用物業轉撥為投資物業時產生的重估增值， 扣除稅項	—	5,242	—	5,242
— 貨幣匯兌差額	—	(5,269)	—	(5,269)
年度全面收益總額	—	829,283	226,850	1,056,133
<b>與擁有人之交易</b>				
非控股權益向附屬公司注資	—	—	354,000	354,000
出售附屬公司(附註42(b)及42(c))	—	—	(943,699)	(943,699)
<b>於2014年12月31日的結餘</b>	<b>536,281</b>	<b>10,547,089</b>	<b>625,822</b>	<b>11,709,192</b>

	本公司權益持有人 應佔股本及儲備			
	股本	儲備	非控股權益	總計
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2013年1月1日的結餘</b>	536,281	8,332,506	972,158	9,840,945
<b>全面收益／(虧損)</b>				
年度利潤	—	1,399,229	(22,915)	1,376,314
其他全面虧損				
— 貨幣匯兌差額	—	(13,929)	—	(13,929)
年度全面收益總額	—	1,385,300	(22,915)	1,362,385
<b>與擁有人之交易</b>				
非控股權益向附屬公司注資	—	—	31,428	31,428
收購附屬公司	—	—	8,000	8,000
	—	—	39,428	39,428
<b>於2013年12月31日的結餘</b>	536,281	9,717,806	988,671	11,242,758

第72至191頁的附註為此等財務報表的組成部分。

# 綜合 現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營(所用)／產生的現金淨額	37	(1,730,480)	576,869
已收利息		36,061	15,294
已付利息		(807,188)	(576,422)
已付中國企業所得稅		(72,832)	(296,819)
已付中國土地增值稅		(130,132)	(204,638)
經營活動所用的現金淨額		(2,704,571)	(485,716)
<b>投資活動</b>			
添置物業、廠房及設備以及投資物業		(92,984)	(227,846)
向關連方(作出)／收取的現金墊款淨額		(1,000)	3,000
向第三方收取／(作出)的現金墊款淨額		104,753	(176,371)
收購一間附屬公司，扣除所收購的現金	42(a)	(357,608)	(84,450)
向一間合營企業墊款		—	(50,000)
向聯營公司墊款		(222,413)	(40,561)
向一間合營企業貸款		(220,886)	—
向聯營公司注資		—	(60,561)
銷售投資物業及物業、廠房及設備所得款項		180,907	178,426
添置可供出售金融資產	19	(117,000)	(20,000)
出售附屬公司，扣除所收購的現金	42(b)、42(c)	188,980	—
向一間合營企業注資		(1)	—
就收購一間聯營公司額外權益所支付的款項		(45,373)	—
投資活動所用現金淨額		(582,625)	(478,363)



	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
取得借款		9,395,824	4,707,437
償還借款		(5,610,157)	(3,545,927)
來自非控股權益的現金墊款淨額		61,861	3,990
向關連方(償還)／收取的現金墊款淨額		(16,797)	34,623
來自一間合營企業的現金墊款淨額		17,270	185,288
來自一間聯營公司的現金墊款淨額		8,321	600
向第三方(償還)／收取的現金墊款淨額		(11,249)	544,857
與融資活動有關的受限制現金的增加		(1,330,050)	(710,500)
來自非控股權益的注資		—	31,428
就出售附屬公司部分權益所收取的現金		544,007	24,080
融資活動產生的現金淨額		3,059,030	1,275,876
匯率變動對現金的影響		(10,876)	(5,159)
現金、現金等價物及銀行透支的(減少)／增加淨額		(239,042)	306,638
年初的現金、現金等價物及銀行透支		971,184	664,546
年終的現金及現金等價物	18	732,142	971,184

第72至191頁的附註為此等財務報表的組成部分。

## 1 一般資料

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)於2007年11月27日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

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

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

編製綜合財務報表應用的主要會計政策載列於下文。除另有指明外，該等政策已於兩個呈報年度貫徹應用。

### (a) 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及按歷史成本慣例編製，並根據按公允值列賬的投資物業、可供出售金融資產及衍生金融工具的重估進行修訂。

本財政年度及比較期間的綜合財務報表乃根據前香港公司條例(第32章)的適用規定編製而成。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須採用若干重要會計估算，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。於下文附註4所披露者為涉及高度判斷或複雜程度之事項，或對綜合財務報表而言乃屬於重要假設及估計之事項。

### (i) 本集團於2014年採納的香港財務報告準則修訂本及詮釋

下列與本集團的業務有關的香港財務報告準則現有準則之修訂本及詮釋於2014年1月1日開始的財政年度首次強制生效。

- 香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列」有關抵銷金融資產及金融負債之修訂(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂澄清於資產負債表抵銷金融工具的規定：(i)「現時擁有合法可強制執行抵銷權利」的涵義；及(ii)若干全額結算系統可能被視作相等於淨結算系統。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 本集團於2014年採納的香港財務報告準則修訂本及詮釋(續)

- 香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號(修訂本)有關投資實體的合併之修訂(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。此等修訂表明眾多基金和類似實體將被免除將其絕大多數附屬公司綜合入賬，而是將其按公允值計入損益計量。此等修訂賦予符合「投資實體」定義並顯示其特性的實體豁免。同時香港財務報告準則第12號亦就投資實體披露要求作出修改。
- 香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」有關可收回數額的披露之修訂(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。此修訂針對有關減值資產的可收回數額的資料披露(倘該數額乃基於公允值減出售成本)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號「徵費」(於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)。此乃香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」的詮釋。香港會計準則第37號載列確認一項負債的標準，其中之一為要求實體因過往事件(稱為責任事件)有現時責任。該詮釋澄清產生支付徵費的負債的責任事件乃為引起支付徵費之有關法例所述的活動。
- 2012年年度改進包括2010年至2012年週期的年度改進項目的變動，此項目對七項準則具有影響，惟僅下列各項對2014年7月1日或之後進行之有關交易生效：
  - 香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」(修訂本)釐清「歸屬條件」的定義，並分別定義「表現條件」及「服務條件」。
  - 香港財務報告準則第3號「業務合併」(修訂本)及連帶對香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」及香港會計準則第39號「金融工具 — 確認及計量」之修訂釐清支付符合金融工具定義的或然代價的責任，並根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」的定義分類為金融負債或權益。所有非權益或然代價(金融及非金融)均於各報告日期按公允值計量，其公允值變動則於損益內確認。

於2014年採納上文所述的香港財務報告準則現有準則的修訂本及詮釋並無對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但於2014年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則及修訂本

本集團並無提早採納若干已頒佈但於2014年1月1日開始的年度期間尚未生效的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則及修訂本。其中與本集團業務相關者如下：

2012年年度改進(於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂本包括2010年至2012年週期的年度改進項目的變動，此項目對以下四項準則具有影響：香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第24號「關連方交易披露」及香港會計準則第38號「無形資產」。

2013年年度改進(於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂本包括2011年至2013年週期年度改進項目的變動，此項目對以下三項準則具有影響：香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」。

香港財務報告準則第11號(修訂本)有關收購共同經營權益的會計法之修訂(於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本要求投資者如所收購的共同經營權益構成一項「業務」(按香港財務報告準則第3號「業務合併」的定義)，則須應用業務合併的會計法原則。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)有關折舊及攤銷的可接受方法的澄清之修訂(於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂本澄清何時根據收入應用折舊或攤銷法方為適當。香港會計準則第16號(修訂本)澄清根據透過使用資產而產生的收入對物業、廠房及設備項目進行折舊並不適當。香港會計準則第38號(修訂本)建立了一項可推翻的假設，此假設為根據透過使用資產而產生的收入對無形資產進行攤銷並不適當。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入之修訂(於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂本針對香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號在投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入的不一致性。

香港會計準則第27號(修訂本)有關獨立財務報表的權益法之修訂(於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本允許實體在其獨立財務報表中以權益法將於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資入賬。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但於2014年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則及修訂本(續)

2014年年度改進(於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂本包括2012年至2014年週期的年度改進項目的變動，此項目對以下四項準則具有影響：香港財務報告準則第5號「持作銷售及已終止營運的非流動資產」、香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第19號「僱員福利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」。

香港會計準則第1號(修訂本)有關披露計劃之修訂(於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該等修訂本澄清香港會計準則第1號有關重要性及匯總、小計的呈列、財務報表結構及會計政策披露的指引。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」(於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效)。香港財務報告準則第15號針對收入確認，並設立一套原則，向財務報表使用者匯報有關實體客戶合約所產生的收入及現金流量的性質、金額、時機及不明朗因素的有用資料。當客戶取得貨品或服務的控制權，從而能夠直接使用貨品或服務及因此獲益時，即確認收入。該準則取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效)針對金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融工具分類及計量的指引。其保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產的三個主要計量分類：按攤餘成本、按公允值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公允值計入損益計量。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。股本工具投資須按公允值計入損益計量，而初始不可撤銷地選擇在其他全面收益以公允值呈列變動不會循環入賬。目前有新的預期信貸虧損模式取代香港會計準則第39號中使用的已產生減值虧損模式。至於金融負債，就指定為按公允值計入損益的負債而言，除了在其他全面收益中確認自身信貸風險的變動外，其分類及計量並無任何變動。香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖成效測試，放寬對沖成效的規定。其規定對沖項目與對沖工具之間須存在經濟關係，以及「對沖比例」須與管理層就風險管理目的實際使用的比例一致。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 已頒佈但於2014年尚未生效且未獲本集團提早採納的香港財務報告準則的新訂／經修訂準則及修訂本(續)

本集團並無提早採納上述或任何其他已頒佈但於2014年尚未生效之新訂／經修訂準則及現有準則的修訂本。本集團正對此等新訂／經修訂準則及修訂本的影響進行評估，並預期於有關準則及修訂本生效時予以採納不會導致對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟本集團尚未能就新的香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」作出結論。

### (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。附屬公司的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與本集團所採納的政策一致。

## 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

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。

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(附註2(k))。

## 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)

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。這可能使得先前於其他全面收益確認的款項被重新分類至損益。

#### (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。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (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利潤表內確認，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，並於綜合利潤表「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調整，以確保與本集團所採納的政策一致。

## 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。綜合資產負債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。

## 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利潤表中確認。

#### (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：

- 資產及負債以結算日的收市匯率換算；
- 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利潤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。

## 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利潤表中支銷。

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結算日審閱，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，並於綜合利潤表內列賬。

### (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。

## 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利潤表中確認。

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。該等估值於各結算日由外聘估值師進行。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會計期間在綜合利潤表中支銷。

投資物業的公允值變動於綜合利潤表中確認。

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，則於綜合利潤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。

## 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利潤表內確認。

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，而該調整於利潤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) 無形資產 — 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。

## 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、土地使用權攤銷、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。

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

### (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，包括貼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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (p) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款為並非在活躍市場報價且附有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，並於交易日(即本集團無意買賣應收賬款而直接向債務人提供款項、貨品或服務之日)確認。

貿易及其他應收賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利率法以攤餘成本減減值撥備計量。倘有客觀證據顯示本集團不能根據應收賬款的原有條款收回所有款項，則會就貿易及其他應收賬款計提減值撥備。債務人出現重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組及拖欠或未能還款，均被視為貿易應收賬款出現減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。資產的賬面值透過撥備賬撇減，而虧損金額則於綜合利潤表中確認。倘應收賬款不可收回，則於應收賬款的撥備賬內撇銷。其後收回先前已撇銷的金額乃計入綜合利潤表內。

除到期日超過結算日後12個月(或超過業務正常營運週期，以較長者為準)而分類為非流動資產外，貿易及其他應收賬款計入流動資產。

### (q) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為於該類別指定或未於任何其他類別金融資產分類的非衍生金融資產。除非該投資將到期或管理層擬於各報告期末起12個月內將其出售，否則於非流動資產入賬。可供出售金融資產初始按公允值加交易成本確認，隨後按公允值列賬。以實際利率法計算的可供出售證券利息於綜合利潤表確認。可供出售股本工具的股息於本集團有權收取股息時在綜合利潤表內確認並納入其他收益中。可供出售金融資產的公允值調整確認為其他全面收益並於權益內累計。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (r) 持有至到期投資

持有至到期投資為附有固定或可釐訂付款及固定到期日的非衍生金融資產，而實體擁有積極意向及能力持有至到期。

持有至到期投資初始按公允值確認，隨後使用實際利率法以攤餘成本減減值撥備計量。倘有客觀證據顯示本集團未能根據合約協議的原有條款收回所有款項，則會就持有至到期投資計提減值撥備。撥備數額為資產的賬面值與按原有實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。

除到期日少於結算日後12個月而分類為流動資產外，持有至到期投資計入非流動資產。

### (s) 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。於綜合資產負債表，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。

### (t) 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利潤表確認。

借款分類為流動負債，惟本集團有權無條件延遲至結算日後最少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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (u) 可換股債券

以發行實體功能貨幣計值的可換股債券作為複合工具入賬。於發行日期將權益部分及負債部分單獨分開。權益部分於獨立儲備中確認，且隨後不予重新計量。負債部分按攤餘成本持有。負債部分的利息開支乃透過應用實際利率(即類似非換股債務的現行市場利率)計算。此數額與已付利息之間的差額添至負債部分的賬面值。

並非以發行實體功能貨幣計值或存在現金轉換權的可換股債券拆分為兩部分：債務部分及代表可換股債券嵌入式衍生工具的部分。債務部分指未來息率付款責任及贖回本金額。金融負債的嵌入式衍生工具指債券持有人轉換為普通股的期權價值及提早贖回權。嵌入式衍生工具最初以公允值入賬，而餘下結餘經扣除應佔發行成本後作為債務部分入賬。隨後於各結算日，債務部分按攤餘成本計量，嵌入式衍生工具按公允值計量，而公允值變動則於綜合利潤表內確認。

倘可換股債券獲轉換為普通股，則相應嵌入式衍生工具及債務部分的賬面值轉撥至股本及股份溢價賬，作為所發行股份的代價。倘可換股債券獲贖回或購回，則已付金額與相應嵌入式衍生工具及負債部份賬面值之間的差額於綜合利潤表確認。

### (v) 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。稅項於綜合利潤表確認，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結算日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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (v) 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。遞延所得稅按於結算日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(當中有意按淨額基準清償結餘)，則會抵銷遞延所得稅資產及負債。

### (w) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利息法以攤餘成本計算。

### (x) 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。本集團就截至結算日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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (x) 僱員福利(續)

#### (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。

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。

### (y) 財務擔保負債

財務擔保負債就本集團向銀行提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公允值加直接應佔發出財務擔保負債的交易成本確認。於初步確認後，該等合同按償還現有債務最佳估計所需開支的現值與初步已確認金額的較高者減累計攤銷計量。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任已解除或取消或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (z) 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。

### (aa) 收入確認

收入包括本集團在一般業務過程中就銷售物業及服務已收或應收代價的公允值，並扣除回報及折讓。收入確認如下：

#### (i) 銷售物業

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移至買方，即有關物業的建築工程已完成，並根據銷售協議交付買家，且能合理確保收取有關應收款項時確認。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資產負債表內流動負債項下列賬。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (aa) 收入確認

#### (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

酒店經營收入於提供該等服務時確認。

#### (iv) 物業建設收入

物業建設收入乃經參考迄今已產生的成本對相關合約估計總成本的比例，按竣工百分比法確認。

#### (v) 出售建築材料

出售建築材料收入於建築材料的風險及回報轉嫁予買方時確認。

#### (vi) 裝修服務

裝修服務收入於提供服務的會計期間確認。

#### (vii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團會減少賬面值至其可收回金額，即按工具原有實際利率折現估計未來現金流量，並繼續沖抵折現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

#### (viii) 股息收入

股息收入於確定獲得收取股息的權利時確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (ab) 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利潤表中確認為收入。

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利潤表。

### (ac) 租賃

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利潤表中作為開支扣除。

#### (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利潤表支銷。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資產負債表。

### (ad) 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。

### 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(包括貨幣風險、公允值利率風險及現金流量利率風險)、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」)、美元(「美元」)及新台幣(「新台幣」))計值。

本公司及其所有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。

於2014年12月31日，如人民幣兌港元上升／下跌5%，但所有其他變數保持不變，年度扣除稅項後利潤將會上升／下跌人民幣101,718,000元(2013年：上升／下跌人民幣157,831,000元)，主要由於換算以港元計值的銀行存款、與非控股權益的往來結餘、關連方及第三方的款項、若干借款及衍生金融工具產生的外幣虧損／收益淨額所致。

於2014年12月31日，如人民幣兌美元上升／下跌5%，但所有其他變數保持不變，年度扣除稅項後利潤將會上升／下跌人民幣95,456,000元(2013年：人民幣37,527,000元)，主要由於換算以美元計值的銀行存款、應收關連方款項以及若干借款外幣虧損／收益淨額所致。

於2014年12月31日，如人民幣兌新台幣上升／下跌5%，但所有其他變數保持不變，年度扣除稅項後利潤將會上升／下跌人民幣3,302,000元(2013年：無)，主要由於換算以新台幣計值的銀行存款以及若干借款外幣虧損／收益淨額所致。



### 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)及應收一間合營企業的款項(附註16)外,本集團並無其他重大附息資產。

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24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附息資產造成重大影響。

於2014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7,513,000元(2013年:人民幣4,456,000元)。

#### (b) 信貸風險

本集團並無高度集中信貸風險。綜合資產負債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、應收關連方款項及應收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。

現金交易限於高信貸質素的金融機構。下表載列五大對手方於2014年12月31日的銀行存款結餘。

對手方	評級(附註)	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行A	A/A-1	1,232,116	377,728
銀行B	不適用	432,161	57,394
銀行C	AA-/A-1+	314,140	203,282
銀行D	BBB+/A-2	305,667	971
銀行E	A/A-1	280,679	881,007
		<b>2,564,763</b>	1,520,382

附註: 該等評級為標準普爾的信貸評級。

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

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。

#### (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。

下表按照於結算日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>本集團</b>					
<b>於2014年12月31日</b>					
借款	8,182,628	1,943,309	1,556,469	500,007	12,182,413
借款利息付款(附註)	655,925	205,345	285,845	78,161	1,225,276
貿易及其他應付賬款	7,909,370	—	—	—	7,909,370
應付關連方款項	356,700	—	—	—	356,700
應付非控股權益款項	230,453	—	—	—	230,453
財務擔保	4,005,525	—	—	—	4,005,525
	<b>21,340,601</b>	<b>2,148,654</b>	<b>1,842,314</b>	<b>578,168</b>	<b>25,909,737</b>
<b>於2013年12月31日</b>					
借款	6,596,933	325,343	1,655,859	72,040	8,650,175
借款利息付款(附註)	557,063	154,507	217,698	3,503	932,771
貿易及其他應付賬款	6,670,142	—	—	—	6,670,142
應付關連方款項	348,209	—	—	—	348,209
應付非控股權益款項	160,564	—	—	—	160,564
財務擔保	4,147,595	—	—	—	4,147,595
	<b>18,480,506</b>	<b>479,850</b>	<b>1,873,557</b>	<b>75,543</b>	<b>20,909,456</b>

附註：借款利息付款乃根據分別於2014年及2013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2014年及2013年12月31日當日的利率估算。

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

	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>本公司</b>					
<b>於2014年12月31日</b>					
借款	2,174,356	1,613,452	611,900	—	4,399,708
借款利息付款(附註)	176,395	91,397	85,617	—	353,409
貿易及其他應付賬款	32,689	—	—	—	32,689
應付關連方款項	30,418	—	—	—	30,418
	<b>2,413,858</b>	<b>1,704,849</b>	<b>697,517</b>	<b>—</b>	<b>4,816,224</b>
<b>於2013年12月31日</b>					
借款	2,729,077	—	620,623	—	3,349,700
借款利息付款(附註)	184,505	78,739	163,587	—	426,831
貿易及其他應付賬款	614	—	—	—	614
應付關連方款項	39,312	—	—	—	39,312
	<b>2,953,508</b>	<b>78,739</b>	<b>784,210</b>	<b>—</b>	<b>3,816,457</b>

附註：借款利息付款乃根據分別於2014年及2013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2014年及2013年12月31日當日的利率估算。

#### (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。負債淨額按借款及衍生金融工具總額減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表所示的權益加負債淨額計算。

### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 資本風險管理(續)

於2014年及2013年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
借款及衍生金融工具	12,204,670	8,687,631
減：現金及現金等價物及用於借款的受限制現金	(3,190,692)	(2,089,184)
債務淨額	9,013,978	6,598,447
權益總額	11,709,192	11,242,758
資本總額	20,723,170	17,841,205
資本負債比率	43.5%	37.0%

#### (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)。

下表列示於2014年12月31日，本集團按公允值計量的金融資產及負債。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
可供出售金融資產	—	—	137,000	137,000
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	—	2,432	2,432

### 3 財務風險管理(續)

#### (e) 公允值估算(續)

下表列示於2013年12月31日，本集團按公允值計量的金融資產及負債。

	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
可供出售金融資產	—	—	20,000	20,000
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	—	46,230	46,230

#### (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結算日的市場報價列賬。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。

### 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2014年及2013年12月31日止年度第3級別工具的變動：

	可供出售金融資產	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	20,000	—
添置	117,000	20,000
年末結餘	137,000	20,000
計入損益的於年末時持有的可供出售金融資產的全年 收益或虧損總額	—	—
	衍生金融工具	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	46,230	310,283
購回可換股債券	—	(11,035)
贖回可換股債券	(37,480)	(164,087)
於損益中確認的收益	(6,318)	(88,931)
年末結餘	2,432	46,230
計入損益的於年末時持有的衍生金融負債的全年收益 總額	(6,318)	(88,931)

### 3 財務風險管理(續)

#### (f) 按類別劃分的金融工具

##### 本集團

於資產負債表的資產	於2014年12月31日		於2013年12月31日	
	於2014年	於2013年	於2014年	於2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貸款及應收款項</b>				
貿易及其他應收賬款	1,300,407	1,035,089		
應收關連方款項	758,391	53,879		
應收非控股權益款項	20,428	761,620		
受限制現金	2,464,240	1,128,500		
現金及現金等價物	732,142	971,184		
	<b>5,275,608</b>	<b>3,950,272</b>		
<b>可供出售金融資產</b>	<b>137,000</b>	<b>20,000</b>		
<b>總計</b>	<b>5,412,608</b>	<b>3,970,272</b>		

於資產負債表的負債	於2014年12月31日			於2013年12月31日		
	按公允價值	其他按攤餘	總計	按公允價值	其他按攤餘	總計
	列賬的	成本列賬的		列賬的	成本列賬的	
金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	金融負債	
	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
借款	—	12,202,238	12,202,238	—	8,641,401	8,641,401
貿易及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	—	7,723,253	7,723,253	—	6,456,140	6,456,140
衍生金融工具	2,432	—	2,432	46,230	—	46,230
應付關連方款項	—	356,700	356,700	—	348,209	348,209
應付非控股權益款項	—	230,453	230,453	—	160,564	160,564
<b>總計</b>	<b>2,432</b>	<b>20,512,644</b>	<b>20,515,076</b>	<b>46,230</b>	<b>15,606,314</b>	<b>15,652,544</b>

### 3 財務風險管理(續)

#### (f) 按類別劃分的金融工具(續)

##### 本公司

於資產負債表的資產	於2014年12月31日		2013年 人民幣千元
	2014年 人民幣千元		
<b>貸款及應收款項</b>			
應收關連方款項	1		1
現金及現金等價物	115,671		203,513
<b>總計</b>	<b>115,672</b>		<b>203,514</b>

資產負債表的負債	於2014年12月31日			於2013年12月31日		
	按公允價值 列賬的 金融負債 人民幣千元	其他按攤餘 成本列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元	按公允價值 列賬的 金融負債 人民幣千元	其他按攤餘 成本列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
借款	—	4,419,533	4,419,533	—	3,340,927	3,340,927
其他應付款項	—	32,689	32,689	—	614	614
應付關連方款項	—	30,418	30,418	—	39,312	39,312
衍生金融工具	2,432	—	2,432	46,230	—	46,230
<b>總計</b>	<b>2,432</b>	<b>4,482,640</b>	<b>4,485,072</b>	<b>46,230</b>	<b>3,380,853</b>	<b>3,427,083</b>

### 4 重要會計估計及判斷

用於編製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。



## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (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。

### (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。

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (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。

### (f) 就延誤交付物業作出撥備

本集團評估因客戶追究本集團延誤交付物業產生的責任，並將有關款項於綜合利潤表內扣除。本集團根據合約內的有關條款，並參考當地法院對類似案件的裁決結果及律師的獨立法律意見估計撥備金額。評估撥備須使用判斷及估計。

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (g) 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。

倘預期波幅較管理層的估計增加3%及5%，則衍生金融工具於2014年12月31日的賬面值及年度扣除稅項後利潤將分別會降低約人民幣1,309,000元(2013年：人民幣12,906,000元)及人民幣2,411,000元(2013年：人民幣19,579,000元)。

### (h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)進行的共同經營

於2002年11月8日，本集團與第三方寶龍訂立一份共同經營合約(「主協議」)，以聯合獲取一個位於廈門的項目中物業的土地使用權以及發展、銷售、持有及經營該等物業。該共同經營並不涉及成立公司。根據主協議，雙方共同負責項目的規劃、設計及建造，且本集團與寶龍分別根據議定的70：30的比例按組合基準分佔整個項目的經營業績。本集團因此按比例在其綜合財務報表內計入70%的資產及負債以及經營業績(附註13(b))。

於2008年12月4日，本集團與寶龍訂立一份補充協議(「補充協議」)，以隨機方式分配該項目中若干投資物業，作為釐定分佔該共同經營項目利潤及虧損的第一步。根據補充協議的資產分配，寶龍獲分配面積超出應分得面積約9,775平方米。本集團有權就超出面積按每平方米人民幣9,500元的固定價格向寶龍收取款項，總額預計約人民幣92,867,000元。然而，該等超出面積的固定價格小於投資物業的平均賬面值，有關差額約人民幣12,011,000元已作為減值虧損入賬，並計入本集團截至2008年12月31日止年度綜合利潤表作為開支項目。

於2009年11月25日，寶龍向廈門仲裁委員會對本集團提出仲裁申索(「仲裁申索」)，要求本集團(其中包括)(1)根據上述補充協議執行向寶龍的已分配範圍的所有權轉讓，並全數承擔有關稅項及費用，以及支付已分配範圍的租金收入及有關利息支出；(2)分配及執行餘下未售已完成物業的30%的所有權轉讓、全數承擔所有相關稅項；(3)分派利潤及相聯權益的30%；(4)全數承擔延遲發展及延遲交付的罰款及若干其他開支及費用。

於聆訊期間，寶龍亦聲稱以寶龍為受益人的已分配物業超出面積的所得款項應約為人民幣60,592,000元，而並非本集團聲稱的金額約人民幣92,867,000元。寶龍的所得款項乃根據資產價值而並非補充協議約定的平方米計算。

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)進行的共同經營(續)

於2010年6月1日，廈門仲裁委員會就上述仲裁申索作出及發出部分仲裁裁決(「部分仲裁」)，即(i)本集團須於送交仲裁裁決後10日內，就執行以寶龍為受益人的已分配物業所有權轉移呈交必要的文件，以及協助寶龍執行所有權轉移；本集團及寶龍須各自根據廈門市及中國的適用法律及法規支付由該項轉移產生的稅項及其他開支；(ii)寶龍須於授出及發出有關以寶龍為受益人的已分配物業超出面積的所有權證後5日內，向本集團支付所得款項人民幣60,592,000元；及(iii)涉及相關目標事項的部分裁決乃最終裁決及於裁決日期即具有十足效力及作用。

於2010年11月11日，廈門市中級人民法院(「法院」)就上述部分裁決發出強制執行通知(「強制執行通知」)，並責令(i)本集團將已分配物業的所有權轉讓予寶龍；(ii)各方應提前支付有關所有權轉讓的稅款。本集團於2010年12月27日向法院提出異議，但遭到否決。隨後於2011年3月，本集團獲告知，上述強制執程序已終止。

於2011年3月22日，本集團向廈門仲裁委員會提交了一項增加反請求申請，以釐清裁決的部分待決事項，包括(1)確認根據主協議的合作性質，並裁決寶龍須根據主協議的原則分配物業及在申請辦理更改所有權登記手續之前，預繳30%的相關稅項；(2)確認本集團的義務為提交所需資料，以協助所有權轉讓；(3)裁令寶龍承擔提早分配物業的所有相關稅項產生的虧損；及(4)裁令寶龍不得將已分配物業用於轉讓、抵押，亦不得改變經營現狀。上述反請求仍在進一步審理過程中，尚未作出最終裁決。

根據有關主協議、補充協議及部分仲裁的法律詮釋，董事認為本集團與寶龍間的合作基礎、風險及回報分配與主協議所載者一致。建議結算所得款項人民幣60,592,000元與無爭議部分有關，有關業權轉讓之稅項及其他開支之建議付款安排乃促成向寶龍轉讓已分配物業業權之暫時性解決方案，而並非仲裁申索的最終裁決。同時，由於強制執行通知已終止，董事認為法院及相關地方國土局及當地稅務局將不再執行該強制執行通知。

董事認為，部分仲裁及法院強制執行通知不會對本集團造成任何重大財務影響，因此無需計提額外撥備。

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (h) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)進行的共同經營(續)

於2012年11月15日，本集團與寶龍訂立一份諒解備忘錄，以使根據補充協議向寶龍轉讓已分配物業業權生效，寶龍同意承擔全部相關稅項(「諒解備忘錄」)。

於2012年12月31日，向寶龍轉讓已分配物業的業權已大部分完成。本集團亦已自寶龍獲得超出面積所得款項人民幣92,867,000元。

根據諒解備忘錄分配至本集團的物業之公允值較基於本集團於該項目擁有70%權益之組合基準先前作出的呈報金額為高，從而產生額外的收益。該收益已被入賬並計入2012年本集團於該項目投資物業之公允值收益中分佔70%金額的一部分(附註13(b))。

本集團將繼續按70%權益的組合比例基準對該項目之剩餘資產及負債以及經營業績按比例入賬，董事認為與寶龍進行的共同經營採用此會計處理乃屬適當，儘管可能仍會發生一些新的事件導致本集團無法維持其於最終釐定的該項目損益及資產及負債中的70%權益。因此，於各報告日期本集團於該項目中的權益須涉及估計及判斷，且或會在需要作出調整的期間對先前呈報之金額作出調整。

## 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，並有四個(2013年：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；
- (iv) 物業建設分部從事建築營運業務，為本集團於2014年的新業務。

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。

## 5 收入及分部資料(續)

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

分部間收入於綜合時對銷。

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

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持有作銷售的已完成物業、應收款項及現金結餘，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、預繳所得稅及可供出售金融資產。

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債、應繳所得稅及衍生金融工具。

### (a) 收入

本集團的營業額包括已確認的如下收入：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	624,849	2,014,641
— 住宅	2,271,055	3,828,986
	<b>2,895,904</b>	5,843,627
酒店經營收入	118,241	80,554
租金收入		
— 來自投資物業	234,219	306,859
— 其他	12,512	10,460
物業管理費收入	32,334	27,593
物業建設收入	499,400	—
	<b>3,792,610</b>	6,269,093

## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料

截至2014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	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	624,849	2,271,055	121,036	279,065	499,400	—	—	3,795,405
分部間收入	—	—	(2,795)	—	—	—	—	(2,795)
收入	624,849	2,271,055	118,241	279,065	499,400	—	—	3,792,610
經營利潤／(虧損)	106,781	267,378	(31,993)	1,363,038	17,433	28,902	—	1,751,539
融資成本 — 淨額	—	—	—	—	—	—	—	(6,925)
應佔聯營公司業績	(2,191)	(2,611)	(1)	—	—	—	—	(4,803)
應佔合營企業業績	(770)	(2,109)	—	—	—	—	—	(2,879)
扣除所得稅前利潤	—	—	—	—	—	—	—	1,736,932
所得稅開支	—	—	—	—	—	—	—	(680,772)
年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	1,056,160
<b>其他分部資料</b>								
資本及物業發展開支	1,540,438	4,901,528	28,299	6,547	—	—	—	6,476,812
折舊	5,395	12,470	26,569	2,171	—	4,002	—	50,607
土地使用權攤銷計入開支	3,047	3,898	—	—	—	—	—	6,945
投資物業的公允值收益	—	—	—	1,203,202	—	—	—	1,203,202
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	—	6,318	—	6,318
贖回2015年及2016年債券收益淨額	—	—	—	—	—	23,988	—	23,988
確認為開支的商譽減值	—	5	—	—	—	—	—	5

## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

於2014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	物業建設 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	20,156,194	28,639,168	2,295,698	8,073,168	499,400	8,512,244	(29,647,573)	38,528,299
聯營公司	203,983	41,822	—	912,831	—	—	—	1,158,636
合營企業	69,408	190,120	—	2,489	—	—	—	262,017
	20,429,585	28,871,110	2,295,698	8,988,488	499,400	8,512,244	(29,647,573)	39,948,952
未分配：								
遞延所得稅資產								366,238
預繳所得稅								118,498
可供出售金融資產								137,000
資產總值								40,570,688
分部負債	11,397,165	20,306,309	241,989	305,088	217,419	10,048,023	(29,647,573)	12,868,420
未分配：								
遞延所得稅負債								1,612,630
借款								12,202,238
衍生金融工具								2,432
應繳所得稅								2,175,776
負債總額								28,861,496



## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

截至2013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	2,014,641	3,828,986	84,164	344,912	—	—	6,272,703
分部間收入	—	—	(3,610)	—	—	—	(3,610)
收入	2,014,641	3,828,986	80,554	344,912	—	—	6,269,093
經營利潤／(虧損)	825,038	763,225	(43,286)	876,221	159,364	—	2,580,562
融資成本 — 淨額							(267,110)
應佔聯營公司業績	(1,645)	(5,301)	—	—	—	—	(6,946)
應佔合營企業業績	(953)	(2,611)	—	—	—	—	(3,564)
扣除所得稅前利潤							2,302,942
所得稅開支							(926,628)
年度利潤							1,376,314
<b>其他分部資料</b>							
資本及物業發展開支	1,491,535	3,135,114	34,644	169,091	—	—	4,830,384
折舊	3,035	13,668	26,197	1,710	4,517	—	49,127
土地使用權攤銷計入開支	3,921	2,503	—	—	—	—	6,424
投資物業的公允值收益	—	—	—	453,396	—	—	453,396
衍生金融工具的公允值收益	—	—	—	—	88,931	—	88,931
購回及贖回2016年債券虧損淨額	—	—	—	—	11,442	—	11,442
確認為開支的商譽減值	—	7	—	—	—	—	7

## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

於2013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	15,550,412	19,290,502	2,052,058	10,228,574	6,708,059	(19,578,500)	34,251,105
聯營公司	160,801	49,634	—	—	—	—	210,435
合營企業	70,178	192,228	—	2,489	—	—	264,895
	15,781,391	19,532,364	2,052,058	10,231,063	6,708,059	(19,578,500)	34,726,435
未分配：							
遞延所得稅資產							414,044
預繳所得稅							230,992
資產總值							35,371,471
分部負債	8,641,066	13,421,939	218,653	606,539	8,164,236	(19,578,500)	11,473,933
未分配：							
遞延所得稅負債							1,949,336
借款							8,641,401
衍生金融工具							46,230
應繳所得稅							2,017,813
負債總額							24,128,713

## 6 物業、廠房及設備 — 本集團

	酒店樓宇						總計 人民幣千元
	建設中資產 人民幣千元	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	
<b>成本</b>							
於2014年1月1日	1,017,372	400,797	10,298	61,191	94,468	120,331	1,704,457
添置	52,393	1,008	1,149	12,620	4,439	—	71,609
轉至投資物業(附註7)	—	(7,638)	—	—	—	—	(7,638)
完成後轉撥	(285,768)	232,200	—	—	—	53,568	—
土地使用權攤銷(附註9)	311	—	—	—	—	—	311
出售	—	—	—	(363)	—	(74,260)	(74,623)
出售附屬公司(附註42(b)、42(c))	—	—	—	(678)	(491)	—	(1,169)
於2014年12月31日	784,308	626,367	11,447	72,770	98,416	99,639	1,692,947
<b>累計折舊</b>							
於2014年1月1日	—	(74,056)	(7,487)	(31,013)	(58,483)	(11,680)	(182,719)
年度折舊	—	(24,610)	(1,254)	(11,179)	(10,650)	(2,914)	(50,607)
轉至投資物業(附註7)	—	786	—	—	—	—	786
出售	—	—	—	269	—	14,133	14,402
出售附屬公司(附註42(b)、42(c))	—	—	—	144	88	—	232
於2014年12月31日	—	(97,880)	(8,741)	(41,779)	(69,045)	(461)	(217,906)
<b>賬面淨值</b>							
於2014年12月31日	784,308	528,487	2,706	30,991	29,371	99,178	1,475,041

## 6 物業、廠房及設備 — 本集團(續)

	酒店樓宇						總計 人民幣千元
	建設中資產 人民幣千元	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	
<b>成本</b>							
於2013年1月1日	—	395,797	9,611	48,198	78,984	120,331	652,921
添置	—	5,000	687	13,069	15,752	—	34,508
從持有作銷售的已完成物業轉入， 並將改造為酒店樓宇	1,017,372	—	—	—	—	—	1,017,372
出售	—	—	—	(76)	(268)	—	(344)
於2013年12月31日	1,017,372	400,797	10,298	61,191	94,468	120,331	1,704,457
<b>累計折舊</b>							
於2013年1月1日	—	(49,732)	(6,581)	(22,761)	(46,788)	(8,013)	(133,875)
年度折舊	—	(24,324)	(906)	(8,306)	(11,924)	(3,667)	(49,127)
出售	—	—	—	54	229	—	283
於2013年12月31日	—	(74,056)	(7,487)	(31,013)	(58,483)	(11,680)	(182,719)
<b>賬面淨值</b>							
於2013年12月31日	1,017,372	326,741	2,811	30,178	35,985	108,651	1,521,738

物業、廠房及設備的折舊人民幣50,607,000元(2013年：人民幣49,127,000元)已於綜合利潤表扣除。

於2014年12月31日，人民幣555,218,000元(2013年：人民幣315,599,000元)的若干樓宇已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

於截至2014年12月31日止年度內，建設中資產並無資本化利息(2013年：無)。

## 7 投資物業 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	8,704,268	7,952,701
添置	6,010	163,147
從物業、廠房及設備轉入(附註6)	6,852	—
從土地使用權轉入(附註9)	53,396	223,151
從遞延政府補助轉入(附註23)	(21,493)	(123,563)
從持有作銷售的已完成物業轉入	182,163	172,436
公允值收益	1,203,202	453,396
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估增值(附註22)	6,989	—
出售	(87,862)	(137,000)
出售一間附屬公司，該公司隨之成為聯營公司(附註42(b))	(2,660,000)	—
年末結餘	7,393,525	8,704,268

投資物業於各結算日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銷售交易，按直接比較法計算。在建投資物業之估計未來發展成本於計算該等物業之公允值時扣除，於2014年12月31日，有關金額為人民幣346,000,000元(2013年：人民幣170,000,000元)。

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
在中國，按10至50年租約持有	7,393,525	8,704,268

於2014年12月31日，人民幣4,145,383,000元(2013年：人民幣3,849,948,000元)的投資物業已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

## 7 投資物業 — 本集團(續)

## 公允值層級

描述	於2014年12月31日 的公允值計量		
	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	—	—	7,047,525
— 在建投資物業	—	—	346,000
總計	—	—	7,393,525
描述	於2013年12月31日 的公允值計量		
	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	—	—	8,534,268
— 在建投資物業	—	—	170,000
總計	—	—	8,704,268

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讓。

## 7 投資物業 — 本集團(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第三級)

	截至2014年12月31日止年度		
	已完成 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
年初結餘	8,534,268	170,000	8,704,268
添置	—	6,010	6,010
從物業、廠房及設備轉入	6,852	—	6,852
從土地使用權轉入	15,863	37,533	53,396
從遞延政府補助轉入	—	(21,493)	(21,493)
從持有作銷售的已完成物業轉入	182,163	—	182,163
公允值收益	1,049,252	153,950	1,203,202
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估增值	6,989	—	6,989
出售	(87,862)	—	(87,862)
出售一間附屬公司，該公司隨之 成為聯營公司(附註42(b))	(2,660,000)	—	(2,660,000)
年終結餘	7,047,525	346,000	7,393,525
作為投資物業公允值收益， 計入損益的年內收益總額	1,049,252	153,950	1,203,202
	截至2013年12月31日止年度		
	已完成投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
年初結餘	7,272,701	680,000	7,952,701
添置	72,223	90,924	163,147
從土地使用權轉入	6,594	216,557	223,151
從遞延政府補助轉入	—	(123,563)	(123,563)
從持有作銷售的已完成物業轉入	172,436	—	172,436
完成時轉撥	1,000,000	(1,000,000)	—
公允值收益	147,314	306,082	453,396
出售	(137,000)	—	(137,000)
年終結餘	8,534,268	170,000	8,704,268
作為投資物業公允值收益， 計入損益的年內收益總額	147,314	306,082	453,396

## 7 投資物業 — 本集團(續)

### 本集團估值程序

本集團的投資物業於2014年及2013年12月31日由獨立專業合資格估值師進行估值，其持有已確認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。

### 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，其大部份與本集團財務部門設立的內部預算相一致。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。



## 7 投資物業 — 本集團(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2014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	7,047,525	收入資本化法	租賃價值	每月每平方米 人民幣21至312元	市場租金越高，公允值越高
			年期收益	5.00%至6.50%	年期收益越高，公允值越低
			複歸收益	5.50%至7.00%	複歸收益越高，公允值越低
發展中投資物業	346,000	與估計完成成本 的直接比較	估計完成成本	人民幣397,000,000元	估計成本越高，公允值越低
			直接比較值	每平方米人民幣 7,500至9,000元	直接比較值越高，公允值越高
			持有及開發物業至完成 所需的估計利潤率	物業價值的 20%至25%	所需利潤率越高，公允值越低

描述	於2013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	8,534,268	收入資本化法	租賃價值	每月每平方米 人民幣20至303元	市場租金越高，公允值越高
			年期收益	5.00%至6.50%	年期收益越高，公允值越低
			複歸收益	5.50%至7.00%	複歸收益越高，公允值越低
在建投資物業	170,000	與估計完成成本 的直接比較	估計完成成本	人民幣175,000,000元	估計成本越高，公允值越低
			直接比較值	每平方米人民幣 7,000至8,000元	直接比較值越高，公允值越高
			持有及開發物業至完成 所需的估計利潤率	物業價值的20%	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。

## 8 其他非流動資產 — 本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
土地使用權的預付款項或按金(附註(a))	3,920,367	2,120,092
收購一間附屬公司的預付款項(附註(b))	33,000	33,000
使用權已轉撥的物業的未攤銷發展成本(附註(c))	89,690	91,970
	<b>4,043,057</b>	<b>2,245,062</b>

附註：

(a) 本集團就收購若干土地使用權已支付預付款項或按金，但尚未獲得有關土地使用權的所有權證。

於2014年12月31日，金額為人民幣268,690,000元(2013年：無)的其他非流動資產已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

(b) 根據本集團與一名第三方於2010年1月訂立的股權轉讓協議，本集團同意以現金代價約人民幣42,544,000元，收購一間於中國成都成立的公司的全部股權。於2010年，本集團已支付人民幣33,000,000元作為預付款項，於2014年12月31日，收購事項尚未完成。

(c) 本集團已與受讓人訂立若干「房屋使用權轉讓」協議，向受讓人出讓佔用及使用協議內所述有關物業的權利，年期由物業交付日期起計至本集團於該等物業所在土地的50年使用權期限屆滿日止。受讓人同意就整個年期向本集團支付預付所得款項作為代價。根據相關中國法規，該等協議僅可視作為期20年的經營租賃。由於不能可靠確定於該等協議內訂明由首20年完結起至50年期限屆滿止的期限的使用權轉讓行為，該餘下期間內的風險及回報不可視作已轉移至受讓人，故該等協議不可視作融資租賃。因此，預付所得款項乃於該等協議所規定整個出讓年期內按直線法確認為收入，於2014年12月31日未攤銷結餘為人民幣148,097,000元(2013年：人民幣151,692,000元)，乃於流動負債中入賬列作來自客戶的預付款項。該等物業的成本於完成後自物業、廠房及設備下的建設中資產轉撥至其他非流動資產，其後於直至本集團所持有關土地使用權50年期限屆滿日止期間按直線法於綜合利潤表內攤銷。

## 9 土地使用權 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	6,939,543	4,773,851
添置	1,074,238	3,376,193
收購一間附屬公司(附註42(a))	94,308	—
攤銷		
— 於物業、廠房及設備資本化	(311)	—
— 於發展中物業資本化	(166,618)	(108,774)
— 確認為開支	(6,945)	(6,424)
轉至銷售成本	(385,286)	(872,152)
轉至投資物業(附註7)	(53,396)	(223,151)
出售一間附屬公司(附註42(c))	(35,268)	—
年末結餘	7,460,265	6,939,543
土地使用權		
— 有關非流動資產項下的物業、廠房及設備	160,119	155,829
— 有關流動資產項下發展作銷售用途的物業	7,300,146	6,783,714
	7,460,265	6,939,543
在香港以外地區，按下列年期的租約持有：		
50年以上	2,455,959	2,797,999
10至50年	5,004,306	4,141,544
	7,460,265	6,939,543

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，主要位於中國大陸)作物業發展的成本。

人民幣6,945,000元(2013年：人民幣6,424,000元)的土地使用權攤銷已於行政開支中扣除。

於2014年12月31日，人民幣3,166,794,000元(2013年：人民幣2,572,355,000元)的土地使用權已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

## 10 無形資產 — 本集團

無形資產包括因收購而產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	7,177	7,184
確認為開支的商譽減值(附註)	(5)	(7)
年末結餘	7,172	7,177

附註：商譽於相關物業售出或轉撥至投資物業時減值。該等商譽減值已計入綜合利潤表的其他經營開支內。

### 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業發展	7,172	7,177

現金產生單位的可收回金額乃根據由獨立專業合資格估值師釐定有關物業的公允值(減出售成本)或其使用價值的估計(以較高者為準)釐定。

## 11 發展中物業 — 本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	4,470,766	3,280,837
資本化利息	1,401,200	852,110
	5,871,966	4,132,947

## 11 發展中物業 — 本集團(續)

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資本化利息		
年初結餘	852,110	436,966
添置(附註32)	721,900	565,507
轉至銷售成本	(91,289)	(90,127)
轉至持有作銷售的已完成物業	(81,521)	(61,066)
轉至投資物業	—	830
年末結餘	1,401,200	852,110

發展中物業全部位於香港以外地區，主要位於中國大陸。

於2014年12月31日，金額為人民幣951,610,000元(2013年：人民幣498,144,000元)的發展中物業已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

截至2014年12月31日止年度，借款的資本化率為6.29%(2013年：9.31%)。

## 12 聯營公司 — 本集團

於2011年6月20日，本集團獲得鈞濠有限公司(「鈞濠」，一間於英屬處女群島註冊成立之非上市實體，註冊現金資本為15,000,000美元(相當於人民幣97,699,000元))之33.33%股權。該聯營公司擁有一間香港附屬公司，而該附屬公司於2011年7月31日收購一處位於日本的物業項目。

於2012年3月27日，本集團以現金代價人民幣103,000,000元收購長春世茂明發置業有限公司(「世茂明發」)(前稱為長春世茂科瑞置業有限公司)的25%股權，該公司是在中國註冊成立的一家非上市實體。於2014年3月31日，本集團以現金代價人民幣45,373,000元進一步收購世茂明發的12.5%股權。

於2013年2月6日，本集團透過現金注資9,800,000美元(相當於人民幣60,561,000元)獲得南京軟件谷明發通信科技發展有限公司(「明發通信」)的49%股權，明發通信為一家在中國註冊成立的非上市實體。

於2014年，本集團透過注資2美元(相等於人民幣12元)取得Speedy Gains Limited(「Speedy Gains」)的20%股權，Speedy Gains為一家在英屬處女群島註冊成立的非上市實體。該聯營公司擁有一間香港附屬公司，而該附屬公司於2014年10月22日進行的拍賣成功取得一塊在香港將作酒店開發用途的租賃土地。

## 12 聯營公司 — 本集團(續)

於2014年，本集團與持有49%非控股權益之南京軟件谷發展有限公司(「南京軟件谷」)訂立協議，向南京軟件谷出售其於本集團於出售前持有51%股權的中國附屬公司南京軟件谷明發信息科技發展有限公司(「軟件谷明發」)的3%股權，現金代價為人民幣79,800,000元。該交易已於2014年12月31日完成，而自此軟件谷明發成為本集團的聯營公司。

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	210,435	170,749
添置	45,373	60,561
出售一間附屬公司，該公司隨之成為聯營公司(附註42(b))	912,831	—
應佔業績		
— 年內虧損	(4,803)	(6,946)
應佔其他全面虧損		
— 匯兌差額	(5,200)	(13,929)
年末結餘	1,158,636	210,435

於2014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	日本	33.33%	權益會計法
世茂明發	中國	37.50%	權益會計法
明發通信	中國	49.00%	權益會計法
軟件谷明發	中國	48.00%	權益會計法
Speedy Gains	香港	20.00%	權益會計法

於2013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	日本	33.33%	權益會計法
世茂明發	中國	25.00%	權益會計法
明發通信	中國	49.00%	權益會計法

## 12 聯營公司 — 本集團(續)

於2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
明發通信	200,000	—
軟件谷明發	265,000	—
Speedy Gains	145,152	—
總計	610,152	—

### 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。

### 資產負債表概要

	鈞濠		世茂明發		明發通信		Speedy Gains	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>資產</b>								
流動資產	91,749	101,853	550,199	486,677	318,880	129,348	273,742	9,665
非流動資產	72,820	77,364	224	351	549	313	2,677,423	1,443,632
	164,569	179,217	550,423	487,028	319,429	129,661	2,951,165	1,453,297
<b>負債</b>								
流動負債	(39,089)	(30,301)	(291,708)	(226,853)	(236)	(7,113)	(359,415)	(722,022)
非流動負債	—	—	—	—	(200,000)	—	(690,018)	(731,275)
	(39,089)	(30,301)	(291,708)	(226,853)	(200,236)	(7,113)	(1,049,433)	(1,453,297)
<b>淨資產</b>	125,480	148,916	258,715	260,175	119,193	122,548	1,901,732	—

## 12 聯營公司 — 本集團(續)

## 全面收益表概要

	鈞濠		世茂明發		明發通信		Speedy 軟件谷明發 Gains	
	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	截至12月31
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	日止年度	日止年度
	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	2014年	2014年
收入	20,585	19,574	—	—	—	—	—	—
開支	(28,418)	(35,477)	(1,460)	(4,537)	(3,355)	(1,045)	—	—
除稅後虧損	(7,833)	(15,903)	(1,460)	(4,537)	(3,355)	(1,045)	—	—
其他全面虧損								
— 匯兌差額	(15,603)	(41,791)	—	—	—	—	—	—
全面虧損總額	(23,436)	(57,694)	(1,460)	(4,537)	(3,355)	(1,045)	—	—

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。

## 財務資料概要的對賬

所呈列財務資料概要與本集團於聯營公司權益賬面值的對賬：

	鈞濠		世茂明發		明發通信		Speedy 軟件谷明發 Gains	
	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
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2014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
年初淨資產	148,916	206,610	260,175	264,712	122,548	123,593	1,901,732	—
年度虧損	(7,833)	(15,903)	(1,460)	(4,537)	(3,355)	(1,045)	—	—
匯兌差額	(15,603)	(41,791)	—	—	—	—	—	—
年末淨資產	125,480	148,916	258,715	260,175	119,193	122,548	1,901,732	—
持有權益百分比	33.33%	33.33%	37.50%	25.00%	49.00%	49.00%	48.00%	20.00%
本集團於聯營公司的權益	41,822	49,634	97,018	65,044	58,405	60,049	912,831	—
商譽	—	—	48,560	35,708	—	—	—	—
賬面值	41,822	49,634	145,578	100,752	58,405	60,049	912,831	—



## 13 合營安排 — 本集團

### (a) 合營企業

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	264,895	218,459
向合營企業注資(附註(a))	1	—
應佔業績		
— 年度虧損	(2,879)	(3,564)
向合營企業墊款(附註(b))	—	50,000
年末結餘	262,017	264,895

附註：

- (a) 於2014年，本集團與名為Emperor International Holdings Limited及Smart Launch Limited的合營方成立一家於英屬處女群島註冊成立的非上市實體名為Powerland Holdings Limited (「Powerland」)的合營企業，並根據20%的股份百分比向該合營企業注資2美元。該合營企業將從事於香港的一項住宅房產開發項目。
- (b) 根據日期為2009年12月31日的協議，本集團同意與合營方福建南安官橋糧食城投資開發有限公司(「南安官橋糧食城」)合作開發一個項目。為完成交易，於2010年，南安官橋糧食城與本集團建立一家於中國之合營企業泉州明發華昌商業城開發建設有限公司(「泉州華昌」)，並根據其各自的股份百分比50%及50%分別注資人民幣5,000,000元。南安官橋糧食城將協助合營企業取得土地使用權。於2011年1月5日，本集團與南安官橋糧食城根據其各自的股份百分比50%及50%分別向合營企業進一步注資人民幣50,000,000元。於2013年，本集團向合營企業墊資人民幣50,000,000元用於物業發展。
- (c) 本集團亦於一家在中國註冊成立的合營企業，明勝(泉州)物業管理有限公司(「明勝泉州」)擁有權益。該公司主要從事物業管理業務。

於2014年12月31日，本集團就一家合營企業的銀行借款提供以下金額之擔保：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
Powerland	213,784	—

於2014年12月31日，泉州華昌就其物業若干買家獲若干銀行授予按揭貸款提供擔保，產生相關或然負債人民幣50,235,000元(2013年：無)。

## 13 合營安排 — 本集團(續)

## (a) 合營企業(續)

## 於2014年於合營企業投資之性質

實體名稱	業務經營地點	所持權益百分比	計量方法
泉州華昌	中國	50	權益會計法
明勝泉州	中國	50	權益會計法
Powerland	香港	20	權益會計法

## 於2013年於合營企業投資之性質

實體名稱	業務經營地點	所持權益百分比	計量方法
泉州華昌	中國	50	權益會計法
明勝泉州	中國	50	權益會計法

## 合營企業的財務資料概要

下表載列使用權益法入賬的合營企業的財務資料概要。

## 資產負債表概要

	泉州華昌		明勝泉州		Powerland
	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
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014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
<b>資產</b>					
流動資產	1,241,320	678,980	6,756	4,990	2,763,656
非流動資產	636	1,044	—	—	—
	1,241,956	680,024	6,756	4,990	2,763,656
<b>負債</b>					
流動負債	(358,040)	(275,352)	(1,778)	(12)	(1,902)
非流動負債	(485,000)	—	—	—	(2,761,754)
	(843,040)	(275,352)	(1,778)	(12)	(2,763,656)
<b>淨資產</b>	<b>398,916</b>	<b>404,672</b>	<b>4,978</b>	<b>4,978</b>	<b>—</b>

## 13 合營安排 — 本集團(續)

### (a) 合營企業(續)

#### 全面收益表概要

	泉州華昌		明勝泉州		Powerland
					截至12月31日
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		止年度
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014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
收入	—	992	24	32	—
開支	(5,756)	(8,120)	(24)	(32)	(5)
除稅後虧損/全面虧損總額	(5,756)	(7,128)	—	—	(5)

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。

#### 財務資料概要的對賬

所呈列財務資料概要與本集團於合營企業權益賬面值的對賬：

	泉州華昌		明勝泉州		Powerland
	於12月31日		於12月31日		於12月31日
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014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
年初淨資產	404,672	411,800	4,978	4,978	5
年度虧損	(5,756)	(7,128)	—	—	(5)
年末淨資產	398,916	404,672	4,978	4,978	—
持有權益百分比	50%	50%	50%	50%	20%
本集團於合營企業的權益	199,458	202,336	2,489	2,489	—
商譽	60,070	60,070	—	—	—
賬面值	259,528	262,406	2,489	2,489	—

### 13 合營安排 — 本集團(續)

#### (b) 共同經營

如附註4(h)所述，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，經計入根據於2012年11月15日與寶龍簽訂之諒解備忘錄(附註4(h))執行分配物業的轉讓產生之收益，該等金額已計入綜合資產負債表及綜合利潤表內。

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>資產</b>		
流動資產	508,875	553,541
非流動資產	375,211	295,518
	<b>884,086</b>	849,059
<b>負債</b>		
流動負債	495,087	480,112
非流動負債	177,981	166,772
	<b>673,068</b>	646,884
<b>資產淨值</b>	<b>211,018</b>	202,175

## 13 合營安排 — 本集團(續)

### (b) 共同經營(續)

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	39,524	30,649
投資物業的公允值收益	45,681	2,306
開支	(76,362)	(46,023)
<b>扣除所得稅後利潤／(虧損)</b>	<b>8,843</b>	<b>(13,068)</b>
按比例於共同經營所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	6,218	448,911
— 財務擔保	54,371	123,742

## 14 持有作銷售的已完成物業 — 本集團

持有作銷售的已完成物業全部位於中國大陸，租賃年期介乎40至70年。

於2014年12月31日，人民幣2,734,858,000元(2013年：人民幣1,115,571,000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(附註24)。

於2014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(2013年：無)。

## 15 貿易及其他應收賬款及預付款項 — 本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	623,043	298,733
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(d))	(50,737)	(49,136)
貿易應收賬款 — 淨額	572,306	249,597
動遷成本的按金	2,538	2,755
收購土地之按金	18,050	28,050
預付第三方的墊款(附註(c))	176,073	280,826
有關出售一間合營企業之應收款項(附註(e))	204,479	204,479
其他應收賬款	326,961	269,382
建築成本的預付款項	210,256	257,016
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	174,554	169,443
	1,685,217	1,461,548
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(b))	(14,396)	(13,589)
即期部分	1,670,821	1,447,959

於2014年及2013年12月31日，貿易應收賬款、動遷成本及收購土地的按金、預付第三方的墊款、有關出售股權之應收款項及其他應收賬款的公允值與其賬面值相若。

附註：

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

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90日內	336,023	74,298
90日以上及1年內	96,314	92,235
1年以上及2年內	121,437	85,346
2年以上	69,269	46,854
	623,043	298,733

## 15 貿易及其他應收賬款及預付款項 — 本集團(續)

附註：(續)

(a) (續)

逾期但並無減值的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90日內	8,715	5,189
90日以上及1年內	8,115	5,509
	<b>16,830</b>	<b>10,698</b>

於2014年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣16,830,000元(2013年：人民幣10,698,000元)於年度結束後已收回。

於2014年12月31日，人民幣50,737,000元(2013年：人民幣49,136,000元)的貿易應收賬款被視為已減值。該應收賬款的賬齡超過1年。

- (b) 非即期其他應收賬款指銷售納入物業、廠房及設備的樓宇的未結付所得款項，將在七年期間收取。該應收賬款已按照5.94%折現率將現金流量折現得出的公允值進行初始確認。
- (c) 預付第三方的墊款為無抵押、免息且無固定償還期限。
- (d) 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	49,136	47,461
增加應收賬款減值撥備	3,031	2,103
於年內註銷為不可收回的應收賬款	(1,430)	(428)
年末結餘	<b>50,737</b>	<b>49,136</b>

- (e) 該款項與歸墊有關出售股權之若干應計費用有關，將由買方支付。

## 16 應收關連方款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>本集團</b>		
<b>應收關連方款項</b>		
控股股東控制的公司		
興盛集團有限公司(「興盛集團」)	106	105
華運集團有限公司(「華運」)	50	50
朝達控股有限公司(「朝達」)	50	50
日新控股有限公司(「日新控股」)	50	50
運訊國際有限公司	25	25
隆福集團有限公司	29	28
廈門市明發物業發展有限公司(「廈門物業發展」)	746	645
共同董事		
明發集團南京千秋業水泥製品有限公司(「南京千秋業」)	2,692	667
聯營公司(附註12)		
鈞濠	16,218	9,759
世茂明發	111,750	42,500
軟件谷明發	259,085	—
Speedy Gains	146,704	—
<b>向一名關連方貸款</b>		
合營企業(附註13)		
Powerland	220,886	—
	<b>758,391</b>	53,879
減：包括向Powerland貸款的非即期部分	<b>(220,886)</b>	—
<b>即期部分</b>	<b>537,505</b>	53,879



## 16 應收關連方款項(續)

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關連方款項：		
以人民幣計值	374,273	43,812
以港元計值	371,574	3,970
以美元計值	12,544	6,097
	<b>758,391</b>	<b>53,879</b>

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>本公司</b>		
控股股東控制的公司		
興盛集團	1	1

於2014年12月31日，除屬貿易性質的應收南京千秋業款項人民幣2,692,000元(2013年：人民幣667,000元)及按年息2.2%計息且不會於未來12個月要求償還的應收Powerland款項人民幣220,886,000元(2013年：無)外，應收關連方款項屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。向Powerland的非流動貸款公允值乃使用市場利率折現現金流量得出，屬公允值層級第二級之範疇。

應收關連方款項的賬面值與其公允值相若。



## 17 與非控股權益的往來結餘 — 本集團(續)

除於2013年12月31日應收南京軟件谷的人民幣742,600,000元外(已於2014年結付)，與非控股權益的往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期，且屬非貿易性質。於2013年12月31日應收南京軟件谷非即期款項的公允值按市場利率折現現金流量釐定，屬公允值層級第二級之範疇。

## 18 現金及現金等價物／受限制現金

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>本集團</b>		
銀行及手頭現金：		
以人民幣計值	2,941,669	1,877,998
以港元計值	37,152	9,609
以美元計值	216,926	212,077
以新台幣計值	635	—
	<b>3,196,382</b>	2,099,684
減：受限制現金	<b>(2,464,240)</b>	(1,128,500)
現金及現金等價物總額	<b>732,142</b>	971,184
<b>本公司</b>		
銀行及手頭現金：		
以人民幣計值	65	—
以港元計值	34,079	1,679
以美元計值	81,527	201,834
現金及現金等價物總額	<b>115,671</b>	203,513

於2014年12月31日，本集團約人民幣2,458,550,000元(2013年：人民幣1,118,000,000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24)。

於2014年12月31日，本集團約人民幣5,690,000元(2013年：人民幣10,500,000元)的現金受到限制，存入若干銀行以為發出銀行承兌匯票提供擔保抵押。

## 18 現金及現金等價物／受限制現金(續)

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。

於2014年12月31日，銀行存款的加權平均實際利率為1.90% (2013年：1.86%)。

## 19 可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	20,000	—
添置	117,000	20,000
年末結餘	137,000	20,000
減：非即期部分	(20,000)	(20,000)
即期部分	117,000	—
	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市權益股份(附註(a))	20,000	20,000
理財產品(附註(b))	117,000	—
	137,000	20,000

附註：

(a) 可供出售金融資產的非上市權益股份指於一間中國新成立股份有限公司的10%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2014年及2013年12月31日止年度，金融資產的公允值與投資成本並無重大變動。

(b) 該等理財產品的利率約為3.5%，到期日為2015年1月15日。於2014年12月31日，該等金融資產的公允值與購買成本並無重大變動。

於2014年12月31日，金額為人民幣50,000,000元(2013年：無)的理財產品已質押作本集團借款的抵押(附註24)。

## 20 於附屬公司的投資 — 本公司

### (a) 於附屬公司的投資

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—
應收附屬公司款項	5,147,515	4,209,080
	5,147,515	4,209,080

應收附屬公司款項為免息、無抵押及無特定還款期。本公司的意向為應收附屬公司款項只會於附屬公司擁有現金盈餘時才會收回。

於2014年12月31日的本集團附屬公司詳情載於附註39。

### (b) 重大非控股權益

於2013年12月31日，非控股權益總額為人民幣998,671,000元，其中人民幣685,626,000元與一間中國附屬公司軟件谷明發有關，其他非控股權益並不重大。於2014年12月31日，軟件谷明發3%股權獲出售予其他49%非控股權益，並成為本集團的聯營公司(附註12)。

於2014年12月31日，非控股權益總額為人民幣625,822,000元，其中人民幣348,443,000元與一間中國附屬公司南京明發新城置業有限公司(「明發新城」)相關，當中非控股權益持有36%股權。其他非控股權益並不重大。

下表載列明發新城(擁有對本集團而言屬重大的非控股權益)截至2014年及2013年12月31日止年度的財務資料概要。財務資料代表集團內公司間交易對銷前的金額。

## 20 於附屬公司的投資 — 本公司(續)

## (b) 重大非控股權益(續)

## 資產負債表概要

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>流動</b>		
資產	698,660	136,604
負債	(325,501)	(99,726)
淨流動資產總額	373,159	36,878
<b>非流動</b>		
資產	5,406	1,205
負債	—	—
淨非流動資產總額	5,406	1,205
<b>淨資產</b>	<b>378,565</b>	<b>38,083</b>

## 全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>收入</b>	—	—
除所得稅前虧損	(18,024)	(1,921)
所得稅	4,506	—
<b>除稅後虧損/全面虧損總額</b>	<b>(13,518)</b>	<b>(1,921)</b>

## 20 於附屬公司的投資 — 本公司(續)

### (b) 重大非控股權益(續)

#### 現金流量概要

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量：		
營運產生/(所用)的現金	11,545	(48,270)
已收利息	35	9
經營活動產生/(所用)的現金淨額	11,580	(48,261)
投資活動所用的現金淨額	(67,044)	(31,319)
融資活動產生的現金淨額	40,353	99,707
現金及現金等價物的(減少)/增加淨額	(15,111)	20,127
年初現金及現金等價物	20,131	4
年末現金及現金等價物	5,020	20,131

#### 重大限制

與本集團所有其他中國附屬公司一樣，明發新城於2014年12月31日金額為人民幣5,020,000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，禁止自中國匯出資金。

## 21 股本

	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：				
於2013年1月1日、				
2013年12月31日				
及2014年12月31日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2013年1月1日、				
2013年12月31日				
及2014年12月31日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

## 22 儲備

## 本集團

	合併儲備 人民幣千元 附註(a)	股份溢	權益持有人				保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
		價賬 人民幣千元	重估盈餘 人民幣千元 附註(b)	的注資 人民幣千元 附註(c)	法定儲備 人民幣千元 附註(d)	其他儲備 人民幣千元		
於2014年1月1日的結餘	146,601	631,266	253,701	209,196	125,509	252,131	8,099,402	9,717,806
<b>全面收益／(虧損)</b>								
年度利潤	—	—	—	—	—	—	829,310	829,310
其他全面收益／(虧損)								
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的重估增值， 扣除稅項	—	—	5,242	—	—	—	—	5,242
其後可能會被重新分類至損益的項目								
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	(5,269)	—	(5,269)
本公司權益持有人應佔年度全面收益總額	—	—	5,242	—	—	(5,269)	829,310	829,283
出售一間附屬公司，該公司隨之成為聯營公司 (附註42(b))	—	—	—	—	—	(273,731)	273,731	—
於2014年12月31日的結餘	146,601	631,266	258,943	209,196	125,509	(26,869)	9,202,443	10,547,089
相等於：								
擬派末期股息								—
其他								10,547,089
								10,547,089



## 22 儲備(續)

### 本集團(續)

	股份溢價		權益持有人				保留盈利	總計
	合併儲備	價賬	重估盈餘	注資	法定儲備	其他儲備		
	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
	附註(a)		附註(b)	附註(c)	附註(d)			
於2013年1月1日的結餘	146,601	631,266	264,979	209,196	125,509	266,060	6,688,895	8,332,506
<b>全面收益/(虧損)</b>								
年度利潤	—	—	—	—	—	—	1,399,229	1,399,229
其他全面虧損，其後可能會被重新分類至損益								
— 貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	(13,929)	—	(13,929)
本公司權益持有人應佔年度全面收益總額	—	—	—	—	—	(13,929)	1,399,229	1,385,300
原為業主自用物業的若干投資物業於出售時其重估								
增值淨額轉撥至保留盈利	—	—	(11,278)	—	—	—	11,278	—
於2013年12月31日的結餘	146,601	631,266	253,701	209,196	125,509	252,131	8,099,402	9,717,806
相等於：								
擬派末期股息								—
其他								9,717,806
								9,717,806

## 22 儲備(續)

## 本公司

	股份溢價賬 人民幣千元	累計利潤/ (虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元 (附註e)
於2014年1月1日的結餘	631,266	(182,036)	449,230
年度虧損	—	(207,396)	(207,396)
於2014年12月31日的結餘	631,266	(389,432)	241,834
包括：			
擬派末期股息			—
其他			241,834
			241,834
	股份溢價賬 人民幣千元	累計利潤/ (虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元 (附註e)
於2013年1月1日的結餘	631,266	3,659	634,925
年度虧損	—	(185,695)	(185,695)
於2013年12月31日的結餘	631,266	(182,036)	449,230
包括：			
擬派末期股息			—
其他			449,230
			449,230

## 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) 本集團的重估增值指業主自用物業轉撥為投資物業(將按公允值入賬)時賬面值與其公允值之間的差額。於2013年，本集團出售此等投資物業的若干單位。因此，該等售出投資物業從業主自用物業轉入時產生且於以前年度確認為其他全面收益的除稅後重估增值被直接轉撥至保留盈利。
- (c) 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。

## 22 儲備(續)

### 本公司(續)

附註：(續)

(d) 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。

(e) 於2014年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣241,834,000元(2013年：人民幣449,230,000元)。

## 23 遞延政府補助 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	1,515,479	1,666,423
添置	—	33,832
出售一間附屬公司(附註42(c))	(3,150)	—
攤銷，計入綜合利潤表	(30,857)	(61,213)
轉撥至投資物業(附註7)	(21,493)	(123,563)
年末結餘	1,459,979	1,515,479

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
代表		
初始金額	1,755,491	1,758,641
累計攤銷	(129,902)	(99,045)
轉撥至投資物業	(165,610)	(144,117)
賬面淨額	1,459,979	1,515,479

本集團所收取的政府補助分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
用作發展物業項目	1,755,491	1,758,641

## 24 借款

## 本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013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))	7,326,844	4,523,475
可換股債券(附註(b)及(c))	—	1,343,682
優先票據(附註(d))	631,725	626,053
其他借款 — 有抵押(附註(a))	566,000	180,000
	8,524,569	6,673,210
減：須於一年內償還的款項	(4,540,223)	(4,641,539)
	3,984,346	2,031,671
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	2,165,529	1,368,085
其他借款 — 有擔保及抵押(附註(a))	742,140	600,106
其他借款 — 無抵押(附註(a))	770,000	—
長期借款的即期部分(附註(a))	4,540,223	4,641,539
	8,217,892	6,609,730

## 24 借款(續)

### 本公司

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013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))	1,613,452	—
可換股債券(附註(b)及(c))	—	1,343,682
優先票據(附註(d))	631,725	626,053
	2,245,177	1,969,735
減：須於一年內償還的款項	(35,264)	(1,370,683)
	2,209,913	599,052
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	1,807,216	1,031,086
其他借款 — 有擔保(附註(a))	367,140	340,106
長期借款的即期部分(附註(a))	35,264	1,370,683
	2,209,620	2,741,875

#### (a) 借款詳情

於2014年12月31日，本集團若干借款人民幣5,383,964,000元(2013年：人民幣3,986,323,000元)乃以其其他非流動資產(附註8)、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2014年12月31日，本集團若干借款人民幣2,550,057,000元(2013年：人民幣1,077,151,000元)乃由其樓宇(附註6)及投資物業(附註7)為抵押。於2014年12月31日，本集團若干借款人民幣50,000,000元(2013年：無)乃由其可供出售金融資產(附註19)作抵押。於2014年12月31日，本集團若干借款人民幣2,449,352,000元(2013年：人民幣1,268,086,000元)由其受限制現金(附註18)為抵押。

於2014年12月31日，本集團的若干借款人民幣367,140,000元(2013年：人民幣340,106,000元)乃由控股股東、受控股股東控制的銀誠有限公司及受控股股東之一的黃煥明先生全資擁有的興盛集團有限公司擔保，並以銀誠有限公司持有之本公司若干股份作為押記。

於2014年12月31日，無抵押其他借款人民幣770,000,000元(2013年：無)乃透過委託安排由若干第三方提供，並無要求任何擔保或抵押。年利率介乎12%至14%。

## 24 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2014年12月31日	2,701,100	566,786	716,460	3,984,346
於2013年12月31日	779,576	568,043	684,052	2,031,671
計入流動負債的借款：				
於2014年12月31日	4,586,991	3,630,901	—	8,217,892
於2013年12月31日	4,243,607	2,366,123	—	6,609,730

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
借款：		
1至2年	1,943,309	325,343
2至5年	1,541,030	1,634,288
5年以上	500,007	72,040
	3,984,346	2,031,671
須於5年內悉數償還的金額		
	3,004,811	1,518,401
須於5年後悉數償還的金額		
	979,535	513,270
	3,984,346	2,031,671

## 24 借款(續)

### (a) 借款詳情(續)

借款於2014年及2013年12月31日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2014年	2013年
銀行借款 — 人民幣	6.96%	7.10%
銀行借款 — 港元	2.19%	2.19%
銀行借款 — 新台幣	2.50%	—
銀行借款 — 美元	2.89%	—
可換股債券 — 港元	—	13.91%
優先票據 — 美元	13.25%	13.25%
其他借款 — 人民幣	11.17%	12.89%
其他借款 — 美元	8.00%	8.00%

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
於2014年12月31日		
銀行借款(附註(i))	3,197,885	3,268,052
優先票據(附註(iii))	596,461	651,031
其他借款(附註(i))	190,000	209,721
	<b>3,984,346</b>	<b>4,128,804</b>
於2013年12月31日		
銀行借款(附註(i))	1,352,619	1,344,858
可換股債券(附註(ii))	7,947	9,034
優先票據(附註(iii))	591,105	680,513
其他借款(附註(i))	80,000	81,174
	2,031,671	2,115,579

附註：

- (i) 於2014年12月31日，非流動借款的公允值按4.78% (2013年：7.05%) 的加權平均借貸利率計算的折現現金流量釐定。
- (ii) 可換股債券的負債部分的公允值是按2013年12月31日的市場利率計算，且屬於公允值層級第三級。
- (iii) 優先票據公允值按活躍市場之報價釐定，且屬於公允值層級第一級範疇之內。

## 24 借款(續)

### (a) 借款詳情(續)

即期借款的公允值與其賬面值相同。

本集團按下列貨幣計值借款之賬面值：

#### 本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
以人民幣計值	7,702,502	5,299,752
以港元計值	2,314,800	2,375,490
以美元計值	2,104,733	966,159
以新台幣計值	80,203	—
	<b>12,202,238</b>	<b>8,641,401</b>

#### 本公司

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
以港元計值	2,314,800	2,374,768
以美元計值	2,104,733	966,159
	<b>4,419,533</b>	<b>3,340,927</b>

### (b) 於2010年12月10日發行的可換股債券(「2015年債券」)

本公司於2010年12月10日(「12月截止日期」)向Warburg Pincus & Co.的投資工具Gain Max Enterprises Limited發行1,551,580,000港元的可換股債券。2015年債券按年利率5%計息，須每半年支付一次。

2015年債券自12月截止日期起計五年到期，按面值的129.82%贖回，或可於2010年12月11日或之後至2015年12月3日止按每股2.90港元的價格轉換為本公司普通股。

2015年債券亦包括贖回權，債券持有人可於2013年11月10日後的任何時間要求本公司按等同於17.05%乘以一個分數的溢價贖回任何債券，該分數的分子為自2010年12月10日至到期贖回日為止的總日數，而分母為自2010年12月10日至2015年12月10日為止的總日數。



## 24 借款(續)

### (b) 於2010年12月10日發行的可換股債券(「2015年債券」)(續)

為配合2015年債券，本公司亦於2010年12月10日向Warburg Pincus & Co.的另一投資工具Profit Max Enterprises Limited發行認股權證，毋須另行支付任何代價。認股權證的認購期自2011年1月20日至2015年12月3日，行使價為每股4.36港元，已發行股份的最高價值達387,895,000港元。認股權證亦可予以轉讓，其認購權可全部或部分自由進行轉讓，惟(如有必要)向任何為本公司關連人士的承讓人作出的任何轉讓須取得聯交所的事先批准。

2015年債券的負債部分及換股權、贖回權及認股權證的價值乃於發行債券時釐定。隨後，在各結算日，負債部分以攤餘成本計量，嵌入式衍生工具以公允值計量。

於2014年1月15日，本公司按債券持有人要求支付1,723,355,000港元(相當於人民幣1,355,815,000元)贖回所有本金額為1,551,580,000港元的2015年債券。

於綜合資產負債表確認的2015年債券計算如下：

	本集團及本公司 人民幣千元
於2013年1月1日的負債部分	1,266,535
利息開支(附註32)	168,020
已付票息	(61,395)
匯兌收益	(38,056)
於2013年12月31日的負債部分	1,335,104
利息開支(附註32)	7,343
贖回可換股債券	(1,343,295)
匯兌虧損	848
於2014年12月31日的負債部分	—

## 24 借款(續)

### (c) 於2011年5月23日發行的可換股債券(「2016年債券」)

本公司於2011年5月23日(「5月截止日期」)發行1,560,000,000港元的可換股債券，該等可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。2016年債券按年利率5.25%計息，須每半年支付一次。

2016年債券自5月截止日期起計五年到期，可於2016年5月23日按本金的126.42%連同應計未付利息贖回，或於2011年7月2日或之後至2016年5月23日前第七日營業時間結束為止的任何時間按債券持有人的選擇按每股3.168港元(於2012年3月10日重設為每股2.61港元)的價格轉換為本公司普通股。

2016年債券亦包括贖回權，任何債券持有人可要求本公司按該持有人的2016年債券本金額的109.97%連同於2013年6月23日(定為進行贖回的相應日期)的應計利息贖回所有(而非僅部分)2016年債券。

2016年債券的負債部分及換股權及贖回權的價值乃於發行債券時釐定。隨後，在各結算日，負債部分以攤餘成本計量，嵌入式衍生工具以公允值計量。

於截至2011年12月31日止年度，本金額為11,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元的價格轉換為3,470,969股普通股，而賬面值為9,220,000港元(相當於人民幣7,514,000元)的2016年債券的相應負債部分，連同相應嵌入式衍生工具則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

於截至2012年12月31日止年度，本金額為89,000,000港元的部分2016年債券按每股3.168港元或2.61港元的價格轉換為29,980,057股普通股，而賬面值為74,947,000港元(相當於人民幣60,951,000元)的2016年債券的相應負債部分，連同相應嵌入式衍生工具則轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。

於2013年2月8日，本公司透過場外購買之方式，以現金代價76,453,000港元(相當於人民幣61,915,000元)購回本金總額為70,000,000港元之部分2016年債券。

於2013年6月23日，本公司按債券持有人要求支付1,522,519,000港元(相當於人民幣1,212,763,000元)贖回本金額為1,379,000,000港元之部分2016年債券。贖回之後及於2013年12月31日，2016年債券仍未贖回之本金總額為11,000,000港元。

於2014年3月10日，本公司支付12,457,000港元(相當於人民幣9,842,000元)贖回餘下本金額為11,000,000港元的所有2016年債券。

## 24 借款(續)

### (c) 於2011年5月23日發行的可換股債券(「2016年債券」)(續)

於綜合資產負債表確認的2016年債券計算如下：

	本集團及本公司 人民幣千元
於2013年1月1日的負債部分	1,068,447
利息開支(附註32)	75,358
購回可換股債券	(52,035)
贖回可換股債券	(1,036,079)
已付票息	(29,295)
匯兌收益	(17,818)
於2013年12月31日的負債部分	8,578
利息開支(附註32)	250
贖回可換股債券	(8,870)
匯兌虧損	42
於2014年12月31日的負債部分	—

### (d) 於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)

於2013年2月1日(「2月截止日期」)，本公司發行100,000,000美元的優先票據，該等優先票據於聯交所上市。2018年票據按年利率13.25%計息，須每半年支付一次。2018年票據自2月截止日期起計五年到期。

本公司可選擇於2016年2月1日或之後隨時及不時贖回全部或部分2018年票據，如於以下所述年度各年2月1日起十二個月期間贖回，贖回價相等於以下所示本金額的百分比加直至(但不包括)贖回日期應計及未付利息(如有)：

期間	贖回價
2016年	106.6250%
2017年及以後	103.3125%

## 24 借款(續)

### (d) 於2013年2月1日發行的優先票據(「2018年票據」)(續)

本公司可選擇於2016年2月1日前隨時及不時贖回全部而非部分2018年票據，贖回價相等於2018年票據本金額的100%加直至(但不包括)贖回日期適用溢利及應計及未付利息(如有)。本公司就任何贖回將發出不少於30日亦不超過60日的通知。

本公司可於2016年2月1日前隨時及不時藉股本發售中一次或多次出售本公司普通股的所得現金淨額以2018年票據本金額113.25%加直至(但不包括)贖回日期應計而未付利息(如有)的贖回價贖回最多2018年票據本金總額的35%；惟每次贖回後必須有不少於在原發行日期原已發行的2018年票據本金總額65%仍未贖回，且贖回須從相關股本發售截止日期起計60日內進行。

2018年票據含有負債部分及上述提前贖回權：

- (i) 負債部分為合約約定的未來現金流量的現值。所使用的折現率取自類似信貸評級及按相同條款提供大致相同現金流量，但不包含嵌入式衍生工具的金融工具當時適用之通用市場利率。
- (ii) 提前贖回權被視為並非與主合約密切關連的嵌入式衍生工具。董事認為上述提前贖回權的公允值於債券發行日、2013年及2014年12月31日並不重大，因此未予確認。

按以下方式計算於綜合資產負債表確認的2018年票據如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	626,053	—
添置	—	607,168
利息開支(附註32)	84,712	77,251
已付票息	(81,333)	(41,004)
匯兌虧損／(收益)	2,293	(17,362)
年末結餘	631,725	626,053

## 25 衍生金融工具

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
2015年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	—	43,299
2016年債券 — 嵌入式衍生工具(附註(a))	—	800
認股權證(附註(b))	2,432	2,131
	<b>2,432</b>	<b>46,230</b>

附註：

- (a) 與2015年債券及2016年債券有關的嵌入式衍生工具主要包括債券持有人的贖回權及換股權。於2012年12月31日及2013年12月31日，戴德梁行對於2010年12月10日發行的2015年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為140,764,000港元(相當於人民幣114,139,000元)及55,072,000港元(相當於人民幣43,299,000元)。於2012年12月31日及2013年12月31日，戴德梁行對於2011年5月23日發行的2016年債券的嵌入式衍生工具的估值分別為234,420,000港元(相當於人民幣190,079,000元)及1,017,000港元(相當於人民幣800,000元)。公允值變動透過損益反映。

截至2013年12月31日止年度，本公司分別購回及贖回本金額為70,000,000港元以及本金額為1,379,000,000港元的部分2016年債券，且賬面值總額為219,563,000港元(相當於人民幣175,122,000元)的相應嵌入式衍生工具連同負債部份一併處置，導致本集團錄得虧損淨額人民幣11,442,000元(附註31)。

截至2014年12月31日止年度，本公司分別贖回本金額為1,551,580,000港元的所有2015年債券及本金總額為11,000,000港元的未贖回2016年債券，且賬面總值分別為46,617,000港元(相當於人民幣36,676,000元)及1,017,000港元(相當於人民幣804,000元)的相應嵌入式衍生工具連同負債部分一併處置，導致本集團錄得收益淨額人民幣23,988,000元(附註30)。

- (b) 於2010年12月10日，認股權證與2015年債券(附註24(b))一併發行，戴德梁行於2013年12月31日及2014年12月31日對認股權證的估值分別為2,710,000港元(相當於人民幣2,131,000元)及3,083,000港元(相當於人民幣2,432,000元)。公允值變動透過損益反映。

## 25 衍生金融工具(續)

衍生金融工具之公允值乃使用二項式期權定價模式釐定。於2014年12月31日，該模式之主要參數為波幅41.01%及按無風險利率0.12%計息。於2013年12月31日，該模式之主要參數為2015年債券及2016年債券波幅分別34.53%及38.74%、2015年債券及2016年債券股息率2.00%，以及2015年債券及2016年債券分別按無風險利率0.32%及0.46%計息。

## 26 遞延所得稅 — 本集團

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	352,496	376,328
— 將於12個月內收回	13,742	37,716
	<b>366,238</b>	414,044
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後償清	(1,430,447)	(1,672,670)
— 將於12個月內償清	(182,183)	(276,666)
	<b>(1,612,630)</b>	(1,949,336)
	<b>(1,246,392)</b>	(1,535,292)

遞延所得稅負債的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	1,535,292	1,326,503
在綜合利潤表扣除(附註34)	207,351	208,789
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估增值的遞延稅項	1,747	—
出售一間附屬公司，該公司隨之成為聯營公司(附註42(b))	(497,998)	—
年末結餘	<b>1,246,392</b>	1,535,292

## 26 遞延所得稅 — 本集團(續)

截至2014年及2013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2014年1月1日	73,728	324,364	117,984	516,076
於綜合利潤表計入／(扣除)	52,630	40,472	(21,346)	71,756
出售一間附屬公司，該公司隨之成為聯營公司 (附註42(b))	—	—	(17,020)	(17,020)
於2014年12月31日	126,358	364,836	79,618	570,812
於2013年1月1日	104,306	257,216	77,651	439,173
於綜合利潤表計入／(扣除)	(30,578)	67,148	40,333	76,903
於2013年12月31日	73,728	324,364	117,984	516,076

## 26 遞延所得稅 — 本集團(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2014年1月1日	(1,207,147)	(100,270)	(391,526)	(352,425)	(2,051,368)
在綜合利潤表(扣除)/計入 業主自用物業轉撥為投資物業時的 重估增值的遞延稅項	(308,528)	—	52,936	(23,515)	(279,107)
出售一間附屬公司，該公司隨之成 為聯營公司(附註42(b))	—	(1,747)	—	—	(1,747)
	515,018	—	—	—	515,018
於2014年12月31日	(1,000,657)	(102,017)	(338,590)	(375,940)	(1,817,204)
於2013年1月1日	(1,141,302)	(100,270)	(226,009)	(298,095)	(1,765,676)
在綜合利潤表扣除	(65,845)	—	(165,517)	(54,330)	(285,692)
於2013年12月31日	(1,207,147)	(100,270)	(391,526)	(352,425)	(2,051,368)

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，即綜合資產負債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2014年12月31日的累計虧損人民幣376,048,000元(2013年：人民幣303,664,000元)確認於2014年12月31日的遞延所得稅資產人民幣94,012,000元(2013年：人民幣75,916,000元)。於2014年12月31日的人民幣54,384,000元、人民幣83,880,000元、人民幣77,704,000元、人民幣62,724,000元及人民幣72,384,000元累計虧損將分別於2015年、2016年、2017年、2018年及2019年屆滿。



## 27 貿易及其他應付賬款

### 本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	5,024,787	4,071,332
其他應付賬款(附註(b))	2,698,466	2,384,808
其他應繳稅項	186,117	214,002
	<b>7,909,370</b>	<b>6,670,142</b>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90日內	4,710,953	3,920,959
90日以上及一年內	313,834	150,373
	<b>5,024,787</b>	<b>4,071,332</b>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	4,121	135
收取租戶及客戶的按金	190,357	64,292
來自第三方的墊款(附註)	2,059,013	1,928,710
收購一間合營企業的應付代價	50,000	50,000
收購附屬公司的應付代價	96,442	96,138
應付共同經營方寶龍的款項	32,912	22,766
雜項	265,621	222,767
	<b>2,698,466</b>	<b>2,384,808</b>

附註：來自第三方的墊款屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期，惟來自南京國鼎投資置業有限公司人民幣54,000,000元(2013年：人民幣68,000,000元)的墊款及曾煥沙先生所作之墊款254,000,000港元(相當於人民幣200,373,000元)(2013年：835,000,000港元，相當於人民幣656,502,000元)須分別按12%及15.5%的年利率計息，並須於接獲貸方要求時償還除外。

## 27 貿易及其他應付賬款(續)

## 本公司

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他應付賬款	32,689	614

## 28 應付關連方款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>本集團</b>		
控股股東 黃煥明先生	129,671	146,771
合營企業(附註13(a)) 泉州華昌	218,108	200,838
聯營公司 明發通信	8,921	600
	<b>356,700</b>	<b>348,209</b>
應付關連方款項：		
以人民幣計值	227,029	201,438
以港元計值	129,671	146,771
	<b>356,700</b>	<b>348,209</b>

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>本公司</b>		
控股股東 黃煥明先生	30,418	39,312

應付關連方款項乃屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

## 29 其他負債及費用撥備 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	3,714	15,017
增加／(撥回)撥備(附註31)	18,355	(2,822)
年內已動用	(12,775)	(8,481)
年末結餘	9,294	3,714
代表：	86,290	67,935
已撥備金額		
已動用金額	(76,996)	(64,221)
賬面淨額	9,294	3,714

其他負債及費用撥備分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
延誤交付物業撥備	9,294	3,714

金額乃就客戶追究本集團延誤交付物業作出的撥備。撥備支出於綜合利潤表中確認，並須定期對估算進行審閱。預期未來12個月將動用人民幣9,294,000元。經考慮適當的法律意見後，董事認為，延誤交付物業的結果不會導致任何超出於2014年12月31日所撥備金額的重大虧損。

## 30 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	544	437
匯兌收益淨額	—	105,715
出售附屬公司股權之收益淨額(附註42(b)、42(c))	27,180	—
補償收入(附註(b))	51,187	269,340
贖回2015年及2016年債券之收益淨額	23,988	—
出售物業、廠房及設備之收益淨額	42,650	—
雜項	1,724	3,182
	<b>147,273</b>	<b>378,674</b>

附註：

- (a) 政府補助乃遞延政府補助的攤銷及直接計入綜合利潤表的由不同地方政府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) 就本集團於2012年出售一間附屬公司的49%權益及於一間合營企業的全部50%權益，本集團於2014年向買方收取補償合共人民幣51,187,000元(2013年：人民幣269,340,000元)。該補償為因買方延遲支付收購代價，按買賣合同需支付的逾期利息。

## 31 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他經營開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬(附註(a))	231,147	211,957
核數師酬金	2,750	2,750
折舊	50,607	49,127
土地使用權攤銷	6,945	6,424
廣告、宣傳及佣金成本	92,070	132,780
已售物業成本	2,316,660	3,520,411
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	190,100	328,191
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	84,261	60,064
土地及樓宇的經營租賃開支	47,594	36,041
酒店經營開支	98,633	86,105
慈善捐款	2,021	6,606
辦公室開支	92,547	99,394
專業費用	12,253	10,041
應收賬款減值撥備(附註15)	3,031	2,103
商譽減值(附註10)	5	7
延誤交付物業撥備增加/(撥回)(附註29)	18,355	(2,822)
購回及贖回2016年債券之虧損淨額	—	11,442
匯兌虧損淨額	23,398	—
雜項	125,487	48,911
銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他經營開支總額	3,397,864	4,609,532

### 31 以性質劃分的開支(續)

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資及薪金	189,540	174,090
退休金成本 — 界定供款計劃	23,115	22,615
其他津貼及福利	18,492	15,252
	<b>231,147</b>	<b>211,957</b>

(b) 銷售物業的營業稅及其他徵費

本集團的中國公司須就銷售物業所得收益繳納5%營業稅及其他徵費。該等開支計入銷售成本。

### 32 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款及向一名關連方貸款的利息收入(附註43(b))	36,867	15,921
銀行借款的利息開支		
— 與須於5年內悉數償還的借款相關	(445,340)	(373,925)
— 與須於5年後悉數償還的借款相關	(52,827)	(40,098)
其他借款及第三方墊款的利息開支	(175,220)	(113,886)
可換股債券及優先票據的利息開支(附註24(b)、24(c)及24(d))	(92,305)	(320,629)
減：資本化利息	721,900	565,507
融資成本	<b>(43,792)</b>	<b>(283,031)</b>
融資成本淨額	<b>(6,925)</b>	<b>(267,110)</b>

### 33 董事及五名最高薪人士的薪酬

#### (a) 董事酬金

本公司各執行董事於截至2014年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金		薪金		僱主對退休 計劃供款		花紅	董事離職補償	總計
	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>執行董事</b>									
黃煥明先生	—	120	12	—	—	—	—	132	
黃慶祝先生	—	120	12	—	—	—	—	132	
黃連春先生	—	46	—	—	—	—	—	46	
黃麗水先生	—	434	—	—	—	—	—	434	
<b>獨立非執行董事</b>									
劉建漢先生	189	—	—	—	—	—	—	189	
戴亦一先生	189	—	—	—	—	—	—	189	
屈文洲先生	189	—	—	—	—	—	—	189	
	567	720	24	—	—	—	—	1,311	

### 33 董事及五名最高薪人士的薪酬(續)

#### (a) 董事酬金(續)

本公司各董事於截至2013年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	僱主對退休		花紅	董事離職補償	總計
	袍金	薪金			
	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>執行董事</b>					
黃煥明先生	—	120	12	—	132
黃慶祝先生	—	120	12	—	132
黃連春先生	—	42	—	—	42
黃麗水先生	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>					
遲淼先生 (於2013年11月18日辭任)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
黃保欣先生 (於2013年3月19日辭任)	41	—	—	—	41
劉建漢先生 (於2013年3月19日獲委任)	147	—	—	—	147
戴亦一先生	181	—	—	—	181
屈文洲先生	181	—	—	—	181
	550	282	24	—	856

於截至2013年12月31日止年度，概無薪酬支付予非執行董事。

本集團首席執行官為黃煥明先生(亦為一名董事)，其薪酬已於上文呈列。



### 33 董事及五名最高薪人士的薪酬(續)

#### (b) 五名最高薪人士

於截至2014年及2013年12月31日止年度，五名最高薪人士均非本公司董事，彼等薪酬已於上述分析中反映。

截至2014年及2013年12月31日止年度，五名最高薪人士的薪酬總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
基本薪金及津貼	4,733	4,607
花紅	—	—
退休計劃供款	58	63
	4,791	4,670

於截至2014年及2013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	
	2014年	2013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	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

## 34 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	297,520	290,230
— 中國土地增值稅	175,901	427,609
	473,421	717,839
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	183,836	154,459
— 中國預扣所得稅	23,515	54,330
	207,351	208,789
	680,772	926,628

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
扣除所得稅前利潤	1,736,932	2,302,942
減：中國土地增值稅	(175,901)	(427,609)
	1,561,031	1,875,333
按中國企業所得稅稅率25%計算	390,258	468,833
不可扣減所得稅開支的影響(附註(a))	87,732	9,864
毋須課稅的收入(附註(b))	(14,730)	(49,689)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	18,096	15,681
中國企業所得稅	481,356	444,689
中國土地增值稅	175,901	427,609
中國預扣所得稅	23,515	54,330
稅項支出總額	680,772	926,628

## 34 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、捐贈開支及可換股債券及優先票據利息開支。
- (b) 毋須課稅收入主要包括衍生金融工具公允值收益及未變現滙兌收益。

### 香港利得稅

由於本集團於截至2014年12月31日止年度在香港並無估計應課稅利潤(2013年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%(2013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。

江蘇省的一個物業項目在取得當地稅務部門的同意後，按物業銷售所得款項的4.5%繳納土地增值稅。

### 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。

## 35 股息

並無宣派中期股息及董事會不建議宣派截至2014年12月31日止年度之任何末期股息(2013年：無)。

## 36 每股盈利

### (a) 基本

截至2014年及2013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。

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	829,310	1,399,229
已發行普通股加權平均數(千股)	6,093,451	6,093,451
每股基本盈利(人民幣分)	13.6	23.0

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利是透過調整已發行普通股加權平均數，以假設轉換所有具潛在攤薄作用的普通股計算得出。本公司擁有兩類具潛在攤薄作用的普通股：可換股債券及認股權證。假設可換股債券已轉換成普通股，而純利則作出調整以抵銷利息開支(減稅項影響)及任何換算及公允值變動。就認股權證而言，本公司已作出計算，以根據認股權證所附的認購權的貨幣價值，釐定可購入的股份數目。上述所計算的股份數目會與假設認股權證獲行使而發行的股份數目進行比較。

## 36 每股盈利(續)

### (b) 攤薄(續)

截至2014年及2013年12月31日止年度，由於年度內普通股的平均市價低於認購價，故行使認股權證對每股盈利具反攤薄影響。

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤	829,310	1,399,229
可換股債券利息開支(扣除稅項)	564	31,450
可換股債券匯兌虧損／(收益)		
— 負債部分	890	(55,874)
可換股債券公允值變動		
— 嵌入式衍生工具	(6,619)	(84,997)
購回及贖回2015年及2016年債券之(收益)／虧損淨額	(23,988)	11,442
用於釐定每股攤薄盈利的利潤	800,157	1,301,250
已發行普通股加權平均數(千股)	6,093,451	6,093,451
就轉換可換股債券作出的調整(千股)	22,784	795,281
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	6,116,235	6,888,732
每股攤薄盈利(人民幣分)	13.1	18.9

## 37 經營(所用)／所得的現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
扣除所得稅前年度利潤	1,736,932	2,302,942
調整項目：		
利息收入	(36,867)	(15,921)
利息開支	43,792	283,031
折舊	50,607	49,127
應佔下列公司業績：		
— 聯營公司	4,803	6,946
— 合營企業	2,879	3,564
土地使用權攤銷	6,945	6,424
其他非流動資產攤銷	2,280	2,280
投資物業的公允值收益	(1,203,202)	(453,396)
衍生金融工具公允值收益	(6,318)	(88,931)
應收賬款減值撥備增加	3,031	2,103
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損淨額	(42,650)	61
商譽減值	5	7
現金及借款匯兌虧損淨額	23,398	5,159
購回及贖回2015年及2016債券(收益)／虧損淨額	(23,988)	11,442
出售於附屬公司股權收益淨額	(27,180)	—
	534,467	2,114,838
營運資金變動：		
發展中物業及持有作銷售的已完成物業	(1,476,648)	345,487
土地使用權	(1,917,627)	(939,960)
與經營活動有關的受限制現金	(5,690)	40,404
貿易及其他應收賬款及預付款項	(87,963)	(152,947)
貿易及其他應付賬款	1,081,145	(915,232)
來自客戶的預付款項	141,836	84,279
經營(所用)／所得的現金淨額	(1,730,480)	576,869

## 非現金交易

截至2014年12月31日止年度主要非現金交易為非控股權益以土地使用權形式向一間附屬公司注資人民幣354,000,000元(2013年：無)。

## 38 退休金 — 界定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款乃按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

本集團亦根據強積金計劃的規則及規例為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款乃按最低法定供款要求按合資格僱員相關收入總額的5%作出。

截至2014年及2013年12月31日止年度產生的僱員退休計劃供款已於本集團的綜合利潤表扣除，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計劃供款總額	23,115	22,615

### 39 附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團附屬公司、聯營公司及合營企業於2014年及2013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
					2014年	2013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80,000,000元	人民幣80,000,000元	100%	100%	物業發展
南京明發科技商務城建設發展 有限公司	2005年9月9日	外資企業	178,980,000美元	178,980,000美元	100%	100%	發展商業中心
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
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
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
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
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
南京珍珠泉明發度假村大酒店 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
南京明發江景公寓酒店有限公司	2004年9月16日	外資企業	2,880,000美元	2,880,000美元	100%	100%	酒店經營
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16,680,000元	人民幣16,680,000元	100%	100%	物業發展



## 39 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
					2014年	2013年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
廈門明勝投資管理有限公司	2006年4月18日	外資企業	68,000,000港元	68,000,000港元	100%	100%	物業管理
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
南京明發傢俱製造有限公司	2005年10月27日	外資企業	2,000,000美元	2,000,000美元	100%	100%	傢俱製造
南安明發海產食品物流基地建設有限公司	2008年6月12日	國內企業	人民幣6,000,000元	人民幣6,000,000元	100%	100%	物業發展
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8,000,000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
南京明發化工倉儲有限公司 (附註(a))	2005年9月7日	外資企業	7,250,000美元	1,100,000美元	50%	50%	發展物流中心
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
南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司	1998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
南京春和電子有限公司	2007年4月11日	國內企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	發展商業中心

### 39 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
					2014年	2013年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
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12,000,000元	人民幣12,000,000元	100%	100%	發展商業中心
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	100%	100%	發展商業中心
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	10,000,000港元	10,000,000港元	100%	100%	物業發展
南京明發科技光電實業發展 有限公司	2006年5月19日	外資企業	10,000,000美元	1,504,875美元	100%	100%	工業製造
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
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
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
明發集團天津房地產開發 有限公司	2010年2月10日	國內企業	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業發展
明發集團(瀋陽)房地產開發 有限公司	2010年3月24日	國內企業	30,000,000美元	30,000,000美元	100%	100%	物業發展
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

### 39 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
					2014年	2013年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
明勝(合肥)物業經營管理 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%	物業發展
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%	物業發展
明勝(無錫)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%	物業發展
明發集團成都房地產開發 有限公司	2010年7月2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
明勝(漳州)物業經營管理 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%	物業發展
明勝(南京)商業管理有限公司	2010年11月15日	外資企業	2,000,000美元	2,000,000美元	100%	100%	物業發展
惠州富之真工貿實業發展 有限公司(附註(h))	2011年10月31日	外資企業	—	—	—	80%	物業發展
惠州富之真房地產開發有限公司 (原名:惠州富之真工貿實業 有限公司)(附註(h))	2011年10月31日	外資企業	34,700,000美元	27,546,373美元	80%	80%	物業發展
明發集團(長沙)房地產開發 有限公司	2011年5月3日	外資企業	15,500,000美元	2,325,000美元	100%	100%	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	99,500,050美元	61,500,050美元	100%	100%	物業發展
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	5,000,000美元	100%	100%	物業發展
廈門明發戴斯酒店有限公司	2011年11月4日	外資企業	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100%	100%	酒店經營

## 39 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
					2014年	2013年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
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
廈門明發海灣度假村酒店管理有限公司	2012年2月29日	外資企業	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100%	100%	酒店管理
蘭州中科生態農業綜合開發有限公司	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
南京明發通達電子信息技術發展有限公司(附註(e))	2012年7月12日	中外合資企業	20,000,000美元	20,000,000美元	—	90%	發展商業中心
明發(中國)投資有限公司	2012年10月23日	外資企業	60,000,000美元	60,000,000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112,000,000元	64%	64%	物業發展
北京明勝俊馳物業管理有限公司	2012年11月14日	外資企業	人民幣5,000,000元	人民幣777,062元	100%	100%	物業管理
南京明發通能計算機產業發展有限公司	2012年11月28日	中外合資企業	50,000,000美元	10,000,050美元	75%	75%	發展商業中心
瀋陽明發創意房地產開發有限公司	2012年11月5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
瀋陽明發金廊置業有限公司	2012年11月22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
瀋陽明發智港置業有限公司	2013年2月1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

### 39 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
					2014年	2013年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
明發集團上海房地產開發有限公司	2013年5月10日	外資企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團上海投資有限公司	2013年4月2日	中外合資企業	人民幣200,000,000元	人民幣40,000,000元	100%	100%	物業發展
長沙明發城市建設開發有限公司	2013年5月15日	國內企業	人民幣800,000,000元	人民幣800,000,000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
南京明發通盛電子信息技術發展有限公司	2013年6月19日	中外合資企業	10,000,000美元	6,600,295美元	70%	70%	物業發展
平涼市鼎盛置業投資有限公司 (附註(f))	2013年7月8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
揚州明發物資貿易有限公司	2013年7月30日	外資企業	30,000,000美元	—	100%	100%	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12月20日	外資企業	10,000,000美元	1,500,050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20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業發展
廈門海誼教育發展有限公司 (附註(g))	2013年11月18日	國內企業	人民幣1,050,000元	人民幣1,050,000元	100%	100%	教育

## 39 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
					2014年	2013年	
<b>附屬公司 — 於中國成立(續)</b>							
廈門國際會展職業學院	2013年11月18日	國內企業	人民幣3,100,000元	人民幣3,100,000元	100%	100%	教育
明發(中國)投資發展集團 有限公司	2013年5月20日	外資企業	30,000,000美元	—	100%	100%	投資控股
南京明發溫泉酒店管理有限公司	2014年8月17日	國內企業	人民幣20,000,000元	—	100%	—	酒店經營
上海大酒店管理有限公司	2014年1月22日	國內企業	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	100%	—	酒店經營
合肥大酒店管理有限公司	2014年1月3日	外資企業	15,000,000美元	10,302,000美元	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%	—	物業發展
明發集團南京瑞業房地產開發有 限公司(附註(d))	2014年5月28日	外資企業	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100%	—	物業發展
明發集團安徽金寨城市開發 有限公司	2014年12月9日	外資企業	人民幣200,000,000元	—	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	99%	99%	物業發展
<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	2008年1月25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

### 39 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
					2014年	2013年	
<b>附屬公司 — 於香港註冊成立(續)</b>							
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
香港名勝資產管理有限公司	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10月31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
明發集團金融投資有限公司	2011年1月19日	有限責任公司	10,000港元	1,000港元	—	100%	投資控股
明發集團財務有限公司	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
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

## 39 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
					2014年	2013年	
<b>附屬公司 — 於香港註冊成立(續)</b>							
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
明發竹風建設集團有限公司	2012年11月23日	有限責任公司	200,000,000港元	—	80%	80%	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
明發集團投資有限公司	2014年11月13日	有限責任公司	1,000港元	1,000港元	100%	—	投資控股
<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

\* 由本公司直接持有



## 39 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
					2014年	2013年	
<b>附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立(續)</b>							
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11月19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
越發投資有限公司*	2010年11月17日	有限責任公司	50,000美元	1美元	—	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
賢發控股有限公司*	2011年3月11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29日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
百樂投資有限公司*	2012年10月30日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	100%	投資控股
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	80%	80%	投資控股

\* 由本公司直接持有

### 39 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
					2014年	2013年	
<b>附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立(續)</b>							
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%	—	物業發展
景美有限公司*	2014年10月6日	有限責任公司	1美元	1美元	100%	—	物業發展
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%	—	物業發展
<b>聯營公司 — 於中國成立</b>							
長春世茂明發置業有限公司 (原名:長春世茂科瑞置業 有限公司)(附註(c))	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%	25%	物業發展
南京軟件谷明發通信科技發展有 限公司	2013年2月6日	中外合資企業	20,000,000美元	20,000,000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(附註(b))	2013年2月6日	中外合資企業	60,000,000美元	60,000,000美元	48%	51%	發展物流中心
<b>聯營公司 — 於英屬處女群島註冊成立</b>							
鈞濠有限公司	2011年6月20日	有限責任公司	45,000,000美元	45,000,000美元	33.33%	33.33%	投資控股
Speedy Gains Limited	2013年2月15日	有限責任公司	10美元	10美元	20%	—	投資控股
<b>合營企業 — 於中國成立</b>							
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	50%	50%	物業發展
明勝(泉州)物業管理有限公司	2011年11月18日	中外合資企業	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	50%	50%	物業發展
<b>合營企業 — 於英屬處女群島註冊成立</b>							
Powerland Holdings Limited	2014年6月9日	有限責任公司	50,000美元	10美元	20%	—	投資控股

\* 由本公司直接持有

## 39 附屬公司、聯營公司及合營企業(續)

附註：

- (a) 本公司董事認為，由於本集團在董事會會議上擁有支配權而有權決定南京明發化工倉儲有限公司的財政及營運政策且亦可決定並獲得該實體之可變回報，因此，該公司被視為本集團的附屬公司。
- (b) 3%股權已由本集團於2014年12月31日出售，而該附屬公司已成為一家聯營公司(附註42(b))。
- (c) 12.5%股權已由本集團於2014年3月31日取得。
- (d) 100%股權已由本集團於2014年6月12日取得(附註42(a))。
- (e) 90%股權已由本集團於2014年12月8日出售(附註42(c))。
- (f) 60%股權已由本集團於2013年7月8日取得。
- (g) 100%股權已由本集團於2013年11月18日取得。
- (h) 該兩家公司於2014年合併，惠州富之真工貿實業發展有限公司的原有註冊及已繳足資本11,200,000美元由惠州富之真房地產開發有限公司吸收。

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。

## 40 財務擔保

於2014年及2013年12月31日，本集團擁有以下財務擔保。

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013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	(a)	4,005,525	4,147,595

附註：

- (a) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，涉及為本集團物業若干買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，而本集團有權接收有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，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，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

## 41 承擔

## (a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已授權但未訂約	965,710	285,771
已訂約但未撥備		
— 由本集團發展作銷售用途的物業	261,997	581,288
— 土地使用權	5,811,423	4,868,403
	6,073,420	5,449,691

## (b) 股本投資承擔

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 收購一間位於成都的附屬公司(附註8(b))	9,544	9,544

## (c) 經營租賃承擔

根據有關樓宇的不可撤銷經營租賃，本集團的應付未來最低租賃款項總額列示如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	33,679	45,788
二至五年	78,293	104,870
五年後	28,045	47,236
	140,017	197,894

## 41 承擔(續)

### (d) 應收經營租賃租金

根據有關樓宇及土地的不可撤銷經營租賃，本集團的應收未來最低租賃款項總額列示如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	187,687	310,025
二至五年	624,457	1,145,281
五年後	1,114,417	1,919,675
	1,926,561	3,374,981

## 42 收購一間附屬公司及出售於附屬公司的權益

### (a) 收購一間附屬公司

於2014年6月12日，本集團完成收購一家中國實體明發集團南京瑞業房地產開發有限公司100%股權，現金代價約為人民幣358,358,000元。董事認為此次收購實質上屬一項資產收購而非業務合併，因此於完成交易日期按其各自購買價值直接於本集團綜合財務報表內將相關資產及負債綜合入賬。

所收購的資產及負債以及收購產生之現金淨流出如下：

	購買價值 人民幣千元
土地使用權	94,308
發展中物業	22,118
其他非流動資產	241,148
現金及現金等價物	750
貿易及其他應收賬款以及預付款項	37
貿易及其他應付賬款	(3)
總資產淨值	358,358
以現金結算的購買代價	358,358
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	(750)
收購產生的現金淨流出	357,608

## 42 收購一間附屬公司及出售於附屬公司的權益(續)

### (b) 部分出售一家保留其餘下權益作為於聯營公司投資的附屬公司

於2014年，本集團與擁有49%非控股權益之南京軟件谷訂立協議，向南京軟件谷出售其於本集團於出售前持有51%股權的中國附屬公司軟件谷明發的3%股權，現金代價為人民幣79,800,000元。該交易已於2014年12月31日完成，而自此軟件谷明發成為本集團的聯營公司。

	人民幣千元
所收取的代價	79,800
保留投資的公允值	912,831
出售資產淨值	(969,883)
出售收益	22,748

出售的資產及負債以及自出售產生之現金淨流入如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	1,062
投資物業	2,660,000
物業、廠房及設備	403
貿易及其他應收賬款以及預付款項	272,680
遞延所得稅資產	17,020
貿易及其他應付賬款	(269,415)
借款	(265,000)
遞延所得稅負債	(515,018)
資產淨值總額	1,901,732
減：非控股權益的賬面值	(931,849)
出售資產淨值	969,883
所收取的現金	79,800
減：所出售附屬公司的現金及現金等價物	(1,062)
出售產生的現金淨流入	78,738

## 42 收購一間附屬公司及出售於附屬公司的權益(續)

### (c) 出售一間附屬公司

於2014年12月8日，本集團向一名第三方出售其於一家中國附屬公司南京明發通達電子信息技術發展有限公司(「南京通達」)的全部90%股權，現金代價為人民幣110,520,000元。該出售於2014年年末完成。

人民幣千元

所收取的代價	110,520
出售資產淨值	(106,088)
出售收益	4,432

出售的資產及負債以及自出售產生之現金淨流入如下：

人民幣千元

現金及現金等價物	278
土地使用權	35,268
發展中物業	158,029
物業、廠房及設備	534
貿易及其他應收賬款以及預付款項	43,157
遞延政府補助	(3,150)
貿易及其他應付賬款	(115,828)
應付所得稅	(350)
資產淨值總額	117,938
減：非控股權益的賬面值	(11,850)
出售資產淨值	106,088
所收取的現金	110,520
減：所出售附屬公司的現金及現金等價物	(278)
出售產生的現金淨流入	110,242

## 43 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

#### (iii) 共同董事

明發集團南京千秋業水泥製品有限公司\*

\* 該等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。



## 43 關連方交易(續)

### (b) 與關連方的交易

除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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
向南京千秋業購買建材	165	7,900
向黃麗水先生銷售住宅物業(入賬為物業、廠房及設備下之 自用樓宇)		
— 所得款項	102,864	—
— 收益	45,650	—
來自向合營企業Powerland貸款的利息收入(附註16)	119	—

### (c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	5,141	4,819
退休計劃供款	61	78
	5,202	4,897

## 44 批准及授權刊發財務報表

本公司董事會已於2015年3月27日批准及授權刊發載列於第63至191頁的綜合財務報表。

# 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				
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	<b>3,792,610</b>	6,269,093	3,741,096	2,978,828	3,007,872
除稅前利潤	<b>1,736,932</b>	2,302,942	2,545,769	2,535,757	1,713,259
所得稅	<b>(680,772)</b>	(926,628)	(786,481)	(930,102)	(548,834)
年度利潤	<b>1,056,160</b>	1,376,314	1,759,288	1,605,655	1,164,425
應佔年度利潤：					
本公司權益持有人	<b>829,310</b>	1,399,229	1,764,745	1,596,967	1,167,848
非控股權益	<b>226,850</b>	(22,915)	(5,457)	8,688	(3,423)
	<b>1,056,160</b>	1,376,314	1,759,288	1,605,655	1,164,425

## 資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
總資產	<b>40,570,688</b>	35,371,471	32,314,091	26,862,787	18,210,217
總負債	<b>(28,861,496)</b>	(24,128,713)	(22,473,146)	(19,592,958)	(12,582,877)
非控股權益	<b>(625,822)</b>	(988,671)	(972,158)	(264,106)	(89,867)
	<b>11,083,370</b>	10,254,087	8,868,787	7,005,723	5,537,473