



明发集团
MINGFA GROUP

Mingfa Group (International) Company Limited

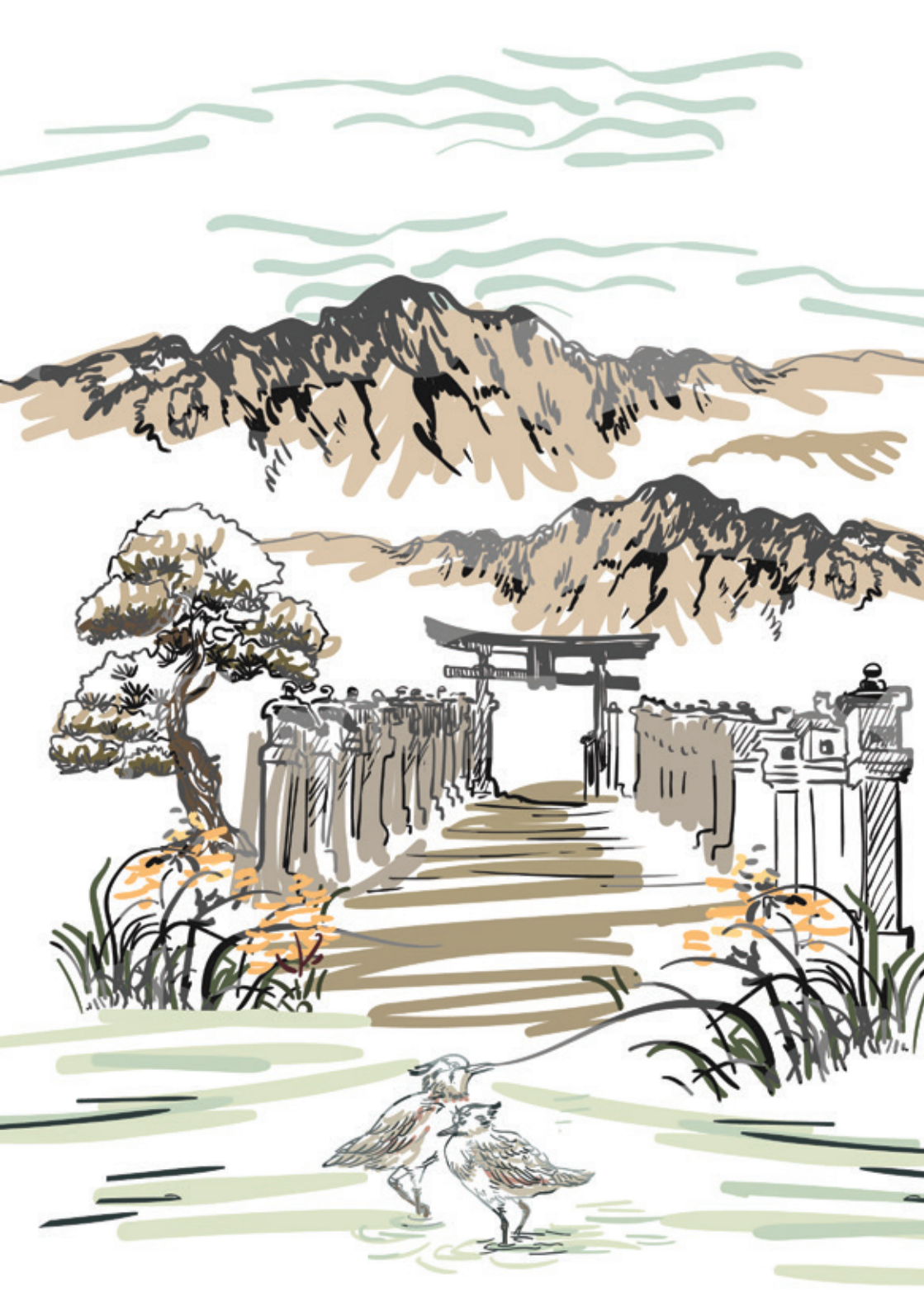
明發集團（國際）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：846



2020 中期報告



目錄

公司資料	2
財務摘要	4
管理層討論及分析	5
企業管治及其他資料	36
簡明綜合中期財務報表	
• 簡明綜合中期損益表	42
• 簡明綜合中期其他全面收益表	43
• 簡明綜合中期財務狀況表	44
• 簡明綜合中期權益變動表	46
• 簡明綜合中期現金流量表	47
• 簡明綜合中期財務報表附註	48



董事會

執行董事

劉煜煒先生

伍文峯先生(於2020年4月23日獲委任)

鍾小明先生(於2020年7月17日獲委任)

黃麗水先生

(已辭任，自2020年4月23日生效)

黃慶祝先生

(已辭任，自2020年7月17日生效)

黃連春先生

(已辭任，自2020年7月17日生效)

非執行董事

林家禮博士(主席)(自獨立非執行董事調任
非執行董事，自2020年4月23日生效)

黃煥明先生

(已辭任，自2020年4月23日生效)

獨立非執行董事

劉建漢先生

朱健宏先生

陳成禮先生

公司秘書

潘永存先生(FCCA)

審核委員會

朱健宏先生(委員會主席)

劉建漢先生

陳成禮先生

(獲委任為成員，自2020年4月23日生效)

提名委員會

陳成禮先生

(獲委任為成員，自2020年4月23日生效)

劉建漢先生

朱健宏先生

薪酬委員會

劉建漢先生(委員會主席)

朱健宏先生

陳成禮先生

(獲委任為成員，自2020年4月23日生效)

風險管理委員會

陳成禮先生(委員會主席)

劉建漢先生

朱健宏先生

(獲委任為成員，自2020年4月23日生效)

授權代表

伍文峯先生(於2020年4月23日獲委任)

潘永存先生(FCCA)

黃煥明先生

(已辭任，自2020年4月23日生效)

註冊辦事處

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119 Grand Pavilion

Hibiscus Way, 802 West Bay Road

Grand Cayman, KY1-1205

Cayman Islands



公司資料

中華人民共和國（「中國」）總辦事處

中國
江蘇省
南京市浦口區
浦東北路88號
江蘇明發企業總部基地

香港主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
科學館道1號
康宏廣場
南座23樓6-8室

本公司網頁

<http://www.ming-fa.com>

於香港聯合交易所有限公司（主板）的 股份代號

846

主要證券過戶及登記處

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

香港證券過戶及登記分處

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

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
中國銀行（香港）有限公司

香港法律顧問

普衡律師事務所
香港
中環
花園道1號
中銀大廈21-22樓

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓



未經審核
截至6月30日止六個月

	2020年	2019年	增加 百分比
收入(人民幣百萬元)	7,691.9	4,118.9	86.7%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	752.9	418.3	80.0%
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	12.4	6.9	79.7%

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣告本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2019年同期的比較金額。

業績

截至2020年6月30日止六個月，本集團未經審核的綜合收益增加86.7%至約人民幣76.919億元（2019年同期：約人民幣41.189億元）。

於回顧期間，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣7.529億元（2019年同期：約人民幣4.183億元），較2019年同期增加80.0%。

截至2020年6月30日止六個月，未經審核每股基本及攤薄盈利為人民幣12.4分（2019年同期：人民幣6.9分），較2019年同期增加79.7%。

董事會不建議派付截至2020年6月30日止六個月的中期股息（2019年6月30日：零）。

行業回顧

於2020年，2019冠狀病毒病爆發對全球經濟造成負面影響，至2020年第三季依然繼續。全球經濟何時反彈尚未能確定。中國物業市場於2020年第一季相當低迷，於2020年第二季則轉趨平穩。中國政府實施嚴格有效的政策，以防疫情蔓延。中國整體經濟其後於第二季開始回復。長江三角洲地區的主要城市在交易量及售價方面表現突出。

業務回顧

銷售及收益

截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合收益約為人民幣76.919億元（2019年同期：約人民幣41.189億元），升幅為86.7%。收益上升的原因是向買家交付總建築面積由截至2019年6月30日止六個月的547,359平方米增加至截至2020年6月30日止六個月的930,017平方米所致。

截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣23.579億元（2019年同期：約人民幣12.691億元），增加85.8%，主要由於收益增加所致。

投資物業的公允值收益減少96.8%至約人民幣7.0百萬元（2019年同期：約人民幣2.200億元）。減少主要由於截至2020年6月30日止六個月新增分類為投資物業的總建築面積的增幅減少。

截至2020年6月30日止六個月產生其他收入及其他虧損約人民幣1.010億元（2019年同期：約人民幣0.379億元）。此變動乃主要由於2020年以美元計幣的離岸貸款因貨幣換算產生滙兌虧損增加所致。

截至2020年6月30日止六個月，銷售及市場推廣成本約為人民幣3.390億元，較2019年增加50.2%（2019年同期：約人民幣2.256億元）。增加主要由於銷售增加導致銷售佣金增加所致。

截至2020年6月30日止六個月，一般及行政開支約為人民幣2.756億元，較2019年減少9.4%（2019年同期：約人民幣3.042億元）。減少主要由於員工人數由2019年6月30日的3,634人減少至2020年6月30日的3,176人，使員工成本下降所致。

截至2020年6月30日止六個月，融資收入減少60.9%至約人民幣19.7百萬元（2019年同期：約人民幣0.503億元）。減少主要由於2020年現金結餘較2019年有所減少。

基於上述因素，截至2020年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤約為人民幣7.529億元（2019年同期：約人民幣4.183億元），較2019年同期上升80.0%。

就截至2020年6月30日止六個月已確認銷售房產而言，本集團實現的每平方米（「**平方米**」）平均售價（「**平均售價**」）為人民幣7,851.9元，較2019年同期的每平方米人民幣7,047.8元增加11.4%。截至2020年6月30日止六個月平均售價上升主要由於交付位於南京的物業平均售價較2019年同期交付位於烏江的物業高所致。



管理層討論及分析

合約銷售

於2020年上半年，本集團已實現合約銷售額約人民幣43.224億元（2019年同期：約人民幣53.173億元）。於回顧期間的合約銷售平均售價下降2.0%至每平方米人民幣8,211.0元（2019年同期：每平方米約人民幣8,382.0元）。

分部資料

有關各分部收入的分析如下：

截至下列日期止六個月	物業投資及					總計
	商用物業	住宅物業	管理收入	酒店	其他	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2020年6月30日	83.0	7,219.4	182.4	65.4	141.7	7,691.9
2019年6月30日	363.3	3,494.3	149.5	110.0	1.8	4,118.9

商用及住宅物業的收入上升主要由於向買家交付的總建築面積由截至2019年6月30日止六個月的547,359.7平方米增加至截至2020年6月30日止六個月的930,017.1平方米。

預售物業

於2020年6月30日，已預售但未向買家交付的累計應佔總建築面積為2,531,680平方米（於2019年12月31日：2,908,020平方米）。本集團的物業詳情、本集團權益及應佔預售總建築面積如下：

城市	物業	本集團的 權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
長沙	長沙明發商業廣場	100%	147,565
池州	桃源名著	100%	38,326
池州	桃源香頌	100%	65,534
池州	陽光青城	100%	40,266
定遠	定遠明發水韻桃源	100%	65,270
豐縣	星悅城	70%	49,609
廣安	廣安明發商業廣場	100%	57,612
廣安	廣安明發財富中心	100%	101,337
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,946
淮安	淮安明發商業廣場	100%	41,467
淮安	金色水岸	100%	19,063
惠州	惠州明發高榜新城	80%	21,942
金寨	明發城市之光	100%	74,581
金寨	金寨關山悅府	100%	119,074
金寨	金寨明發城市廣場	100%	200,729
來安	明發北站中心	100%	61,259
來安	明發北站新城	100%	12,744
來安	明發北站雅苑	100%	92,219
馬鞍山	和城首府	100%	22,659
馬鞍山	明發明博小鎮	100%	13,595
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
南京	南京明發關山悅府	100%	46,480
南京	南京明發國際商業中心	80%	45,386
平涼	平涼明發歐洲城	60%	21,679
全椒	桃源新城	100%	92,050
泉州	泉州明發華昌城	100%	39,597
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	85,489
瀋陽	瀋陽明發廣場	100%	30,507



管理層討論及分析

城市	物業	本集團的 權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
泗洪	水韻桃源	100%	36,052
宿遷	泗陽明發首府	70%	53,408
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	96,553
蕪湖	春谷熙岸	100%	80,605
烏江	烏江明發江灣新城	100%	166,578
廈門	廈門明發商業廣場	70%	15,917
徐州	桃源名著	100%	25,005
漳州	漳浦2017SG15	100%	12,137
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	38,653
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	57,531
淄博	淄博世界貿易中心	100%	123,874
淄博	桃花源著	100%	63,522
其他			105,313
總計			2,531,680



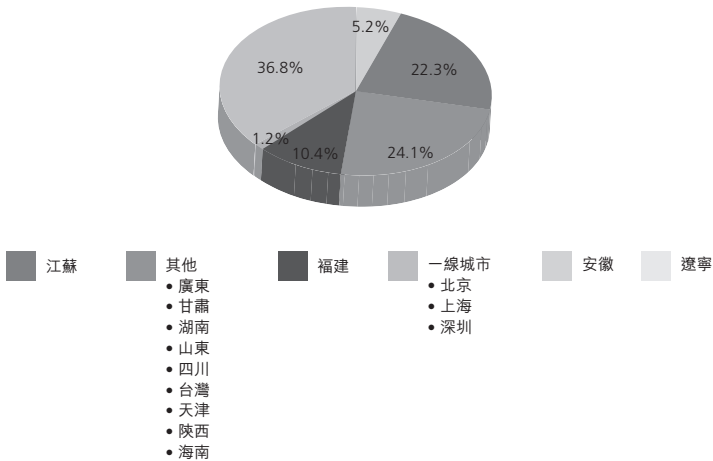


土地儲備概要

於2020年6月30日，本集團應佔土地儲備增加5.6%至約22.5百萬平方米（於2019年12月31日約為21.3百萬平方米），合共包括133個項目（於2019年12月31日為125個項目）。

	項目數目	應佔總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	37	2.6
發展中項目	66	14.4
未來發展項目	30	5.5
總計	133	22.5

按省份劃分的總土地儲備（於2020年6月30日）





管理層討論及分析

下表概述本集團於2020年6月30日的土地儲備詳情：

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註1)	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
						總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
已完成物業(持作銷售/租賃)(附註1)								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區前埔南二路	2004年12月	住宅/商用/寫字樓	已完成	18,247	449	100%	449
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居住區	2004年12月	住宅/商用/寫字樓	已完成	5,529	1,287	100%	1,287
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅/商用	已完成	18,697	13,527	100%	13,527
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅/寫字樓	已完成	10,257	1,418	100%	1,418
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅/商用/寫字樓	已完成	26,016	5,527	100%	5,527
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西北側	2007年10月	商用/寫字樓/酒店	已完成	166,775	25,663	70%	17,964
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區呂嶺路思明工業園	2008年1月	住宅/商用	已完成	12,879	14,930	100%	14,930
南京明發珍珠泉度假村	位於江蘇省南京市浦口區珍珠泉旅遊度假區內	2008年12月	住宅/酒店	已完成	112,973	3,189	100%	3,189
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	34,363	100%	34,363
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁瀾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

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	2011年12月	住宅／商用／酒店	已完成	216,643	435,984	70%	305,189
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與礄山路交匯處東北角	2011年12月	住宅／商用／寫字樓／酒店	已完成	176,698	185,036	100%	185,036
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	2011年12月	住宅／商用／酒店	已完成	145,267	226,291	100%	226,291
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區頂山街道	2012年12月	住宅／商用／寫字樓	已完成	128,683	69,851	100%	69,851
洪湖明發商業中心	位於福建省南安市洪湖區	2012年6月	住宅／商用	已完成	27,065	11,726	100%	11,726
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區翔安大道東面	2012年12月	住宅／商用	已完成	104,380	13,308	100%	13,308
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路以南	2013年12月	住宅／商用／寫字樓／酒店	已完成	223,589	237,328	100%	237,328
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡區五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	136,972	100%	136,972
淮安明發商業廣場(C期)	位於江蘇省淮安市威海東路	2014年12月	住宅	已完成	51,345	10,403	100%	10,403



管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註1)	概約可租賃	本集團的 權益	應佔
						及可銷售 總建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)
南京明發珠江國際(G11)	位於江蘇省浦口區江浦街道，東至現狀路，南至江浦二中，北至城南河，西至規劃路	2017年9月	住宅	已完成	8,586	7,215	100%	7,215
南京明發新城金融大廈	位於江蘇省南京市浦口區新城商業街北側	2017年12月	住宅／商用	已完成	59,042	32,079	100%	32,079
南京明發雲庭	位於江蘇省南京市江浦路沿山路以南	2017年9月	住宅	已完成	32,787	3,103	40%	1,012
金寨明發城市廣場 (G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2017年9月	住宅／商用	已完成	105,504	219,327	100%	219,327
金寨明發城市廣場 (D地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2017年12月	住宅／商用	已完成	62,885	57,629	100%	57,629
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	2017年6月	住宅／商用	已完成	258,297	84,908	100%	84,908
金寨明發城市廣場(E·F 地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2018年6月	住宅／商用	已完成	203,406	226,883	100%	226,883
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2018年12月	住宅／商用	已完成	45,414	111,142	100%	111,142
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花台經濟開發區	2018年7月	住宅	已完成	58,914	15,841	100%	6,478
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2018年7月	商用	已完成	19,190	94,402	100%	94,402
鎮江明發新錦苑城	位於丹陽市丹北鎮新錦路以東	2018年1月	住宅／商用	已完成	14,287	10,959	100%	10,959

物業名稱	位置	實際 / 估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
深圳明發光明軒	位於深圳光明新區田寮玉律 片區	2018年12月	商用	已完成	4,109	12,320	100%	8,458
南京明發悅景園(G07)	位於浦口區沿山大道以南· 南工大東側	2018年10月	商用	已完成	31,455	38,354	100%	38,354
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿 山路以南·蔡蘆路東側	2019年12月	住宅	已完成	115,876	94,948	100%	94,948
南京星悅城	位於江蘇省南京沿高新技術 產業開發區的街道	2019年12月	商用	已完成	27,428	12,690	40%	5,076
金寨明發城市廣場(AC 地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅 山鎮新城區	2019年12月	住宅/ 商用	已完成	111,142	127,224	100%	127,224
明發北站新城	位於來安縣汊河鎮長江路 西側	2020年1月	住宅/ 商用	已完成	65,335	13,727	100%	13,727
南京榮里	位於江蘇省南京市浦口區江 浦街道浦珠路北側·定向 河路東側	2019年12月	住宅	已完成	132,937	63,720	51%	32,497
小計					4,115,359	2,765,909		2,573,262



管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) <i>(附註1)</i>	概約可租賃	本集團的 權益	應佔
						及可銷售 總建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)
發展中物業 (附註2)								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2021年12月	住宅/商用/酒店	建築工程已完 成約90%	296,702	164,671	100%	164,671
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2021年12月	商用	建築工程已完 成約90%	133,110	256,633	100%	256,633
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區進義開發區	2021年12月	住宅/商用	建築工程已完 成約90%	61,222	168,881	100%	168,881
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	2021年12月	住宅	建築工程已完 成約90%	158,238	3,303	100%	3,303
泰州明發國際商業廣場(一期)	位於江蘇省泰州高港區	2021年12月	住宅/商用	建築工程已完 成約75%	292,487	318,656	100%	318,656
泰州明發國際商業廣場(二期)	位於江蘇省泰州高港區	2021年12月	住宅/工業	建築工程已完 成約65%	237,075	160,815	100%	160,815
漳州龍海明發廣場(2011G17、2011G18一期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮坑村	2021年12月	住宅/商用	建築工程已完 成約90%	78,622	234,764	100%	234,764
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	2021年12月	商用	建築工程已完 成約50%	53,779	152,555	100%	152,555
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區臨涇路以北水溝橋以西	2021年12月	住宅	建築工程已完 成約80%	117,594	109,513	60%	65,708
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	2021年12月	住宅/商用	建築工程已完 成約60%	285,594	941,968	100%	941,968

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) <i>(附註1)</i>	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
						總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車站	2021年12月	住宅	建築工程已完 成約70%	332,335	708,157	80%	566,526
天津濱海明發商業廣場	位於天津市塘沽海洋高新技 術開發區	2021年12月	商用	建築工程已完 成約55%	209,048	361,046	100%	361,046
南京明發財富中心	位於江蘇省南京市浦口區05 地塊北側新城總部大道	2020年12月	商用／寫字樓	建築工程已完 成約80%	56,694	96,619	100%	96,619
烏江明發江灣新城一期	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約75%	298,289	505,814	100%	505,814
烏江明發江灣新城二期	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約65%	489,567	1,013,658	100%	1,013,658
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮內 厝村	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約60%	276,120	745,458	100%	745,458
廣安明發商業廣場 (GC2013-45 地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約65%	76,153	275,383	100%	275,383
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄博市張店區人民 路北側、上海路東側	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約60%	147,371	448,279	100%	448,279
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋陽北新區道義經 濟開發區	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約75%	154,024	286,667	100%	286,667
漳州龍海明發 廣場(2011G15、 2012G15二期)	位於福建省漳州龍海榜山鎮 科坑村	2021年6月	住宅	建築工程已完 成約60%	63,127	106,956	100%	106,956
中澳城大廈	位於福建省廈門翔安區南	2020年12月	商用	建築工程已完 成約65%	11,870	98,104	51%	50,033



管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註1)	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
						總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望區 博望鎮	2020年12月	住宅/商用	建築工程已完 成約65%	101,504	56,475	100%	56,475
南京明發閱山悅府	位於江蘇省南京浦口區江浦 街道工業大學與花卉大道 夾角處	2021年12月	住宅	建築工程已完 成約85%	72,280	51,053	100%	51,053
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年12月	住宅	建築工程已完 成約65%	109,452	200,229	100%	200,229
桃源公館	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年12月	住宅	建築工程已完 成約65%	18,099	28,933	100%	28,933
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2021年6月	住宅	建築工程已完 成約65%	99,943	136,793	100%	136,793
泗洪水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣蘇 霍里路東側泗州大街以北	2021年12月	住宅/商用	建築工程已完 成約55%	84,200	108,590	100%	108,590
金色水岸	位於江蘇省淮安市金湖縣淮 河路以北	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完 成約55%	289,236	285,063	100%	285,063
桃源熙岸	位於安徽省當塗縣姑孰鎮	2020年12月	住宅/商用	建築工程已完 成約55%	24,439	10,250	100%	10,250
桃源觀邸	位於安徽省含山縣陶廠路 南側	2020年12月	住宅	建築工程已完 成約55%	43,868	3,300	100%	3,300
烏江明發江灣新城三期	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2021年12月	住宅/商用	建築工程已完 成約40%	613,287	1,556,559	100%	1,556,559
南京國際商業中心	位於江蘇省南京市高新技術 產業開發區軟件服務中心	2021年12月	商用	建築工程已完 成約45%	62,015	446,246	80%	356,997

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) (附註1)	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
						總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
桃源香頤	位於安徽省池州市東至縣城北新區	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約50%	36,590	20,288	100%	20,288
桃源府邸	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年12月	住宅	建築工程已完 成約50%	66,262	133,187	51%	67,926
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年12月	住宅	建築工程已完 成約45%	55,481	73,455	51%	37,462
廣安明發城市綜合體項目 (含馬路B1-1地塊)	位於四川省廣安市廣安區濱江路	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約55%	76,363	305,452	100%	305,452
漳浦明發香山灣	位於福建省漳州市漳浦縣蔡前亭鎮後蔡村	2022年5月	住宅／商用	建築工程已完 成約45%	46,885	204,457	51%	104,273
蕪湖春谷熙岸	位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東城東新區	2022年5月	住宅	建築工程已完 成約55%	64,607	89,794	100%	89,794
南京浦口的新項目 2014GY04、 2016GY020	位於江蘇省南京浦口區海峽兩岸科技工業園區	2021年2月	工業	建築工程已完 成約40%	119,564	95,652	100%	95,652
明發北站中心	位於安徽省來安縣汊河鎮	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完 成約65%	69,757	383,664	100%	383,664
明發北站雅苑	位於安徽省來安縣汊河鎮	2021年6月	住宅	建築工程已完 成約85%	66,350	132,699	100%	132,699
和城首府	位於安徽省馬鞍山市歷陽鎮	2021年1月	住宅	建築工程已完 成約55%	26,918	53,835	100%	53,835
明發湖光山色一號一期	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約45%	68,688	82,426	100%	82,426



管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) <i>(附註1)</i>	概約可租賃 及可銷售		應佔 總建築面積 (平方米)
						總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
明發湖光山色一號二期	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約45%	63,674	76,409	100%	76,409
金寨閔山悅府 (40·41號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅 山鎮新城區	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完 成約45%	133,332	252,883	100%	252,883
南京浦口的新項目G01	位於江蘇省南京市江北新區 星火路公交站	2022年11月	商用／寫字樓	建築工程已完 成約35%	7,025	21,145	40%	8,458
南京明榮園	位於江蘇省南京浦口區江浦 街道浦珠路	2021年12月	商用	建築工程已完 成約25%	26,530	66,325	100%	66,325
南京浦口的新項目G30	位於浦口區南工大以北，沿 山大道以南	2021年12月	商用	建築工程已完 成約25%	32,843	59,117	100%	59,117
桃花源著	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	住宅	建築工程已完 成約35%	156,691	282,044	100%	282,044
明發互聯網產業園	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	商用	建築工程已完 成約25%	67,156	100,735	100%	100,735
泗陽明發首府(2013E1 地塊)	位於江蘇省宿遷市泗陽眾 興鎮	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約35%	103,972	519,861	70%	363,903
金牛湖的新項目 TP201813-3	位於安徽省天長市金牛湖新 區史河以東，映山江大道 以北	2021年10月	住宅／商用	建築工程已完 成約65%	48,073	96,145	100%	96,145
星悅城	位於江蘇省徐州市豐縣西環 路東，中央大道北，西城 西路	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約35%	102,069	255,171	70%	178,620

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	本集團的 權益	總建築面積 (平方米)	
明發城市之光 (JZB-GT-2018-37)	位於安徽省金寨現代產業園	2021年3月	住宅／商用	建築工程已完 成約45%	107,417	271,513	100%	271,513
句容優家小區	位於江蘇省句容市費華鎮	2021年4月	住宅	建築工程已完 成約55%	8,378	20,945	51%	10,682
明博悅城	位於安徽省馬鞍山市博望區 博望鎮	2021年11月	住宅／商用	建築工程已完 成約35%	67,600	121,680	100%	121,680
定遠明發水韻桃源	位於安徽省池州市定遠鎮靠 山路	2022年10月	住宅	建築工程已完 成約35%	69,333	138,666	100%	138,666
濰陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義經 濟開發區	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完 成約45%	119,154	238,308	100%	238,308
陽光青城	位於安徽省池州市蓉城鎮	2022年4月	住宅／商用	建築工程已完 成約35%	112,183	291,674	100%	291,674
定遠明發財富中心	位於安徽省池州市定遠鎮威 繼光大道南側	2022年10月	商用／寫字樓	建築工程已完 成約20%	24,439	146,636	100%	146,636
明發江蘇大數據	位於江蘇省徐州·新沂北京 東路以北、錢江路以東	2022年10月	商用	建築工程已完 成約20%	46,548	88,000	60%	52,800
新沂明發中央湖CBD	位於江蘇省徐州市新沂高新 技術開發區中山路	2023年1月	住宅／商用	建築工程已完 成約20%	76,473	202,653	100%	202,653
明發北站美苑	位於安徽省來安縣汊河鎮	2022年4月	住宅／商用	建築工程已完 成約20%	64,377	141,429	100%	141,429
海南明發現代服務業 產業園	位於海南省海口、海口綜合 保稅區	2021年1月	工業	建築工程已完 成約20%	57,600	57,600	100%	57,600
萬橋西苑	位於安徽省滁州市薛翁路與 金陵路交叉口	2021年9月	住宅	建築工程已完 成約20%	77,564	155,128	100%	155,128



管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) <i>(附註1)</i>	概約可租賃	本集團的 權益	應佔
						及可銷售 總建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)
沛縣明發豪庭	位於江蘇省徐州市沛縣張莊鎮振興路以東	2023年1月	住宅／商用	建築工程已完 成約20%	37,676	75,352	100%	75,352
小計					7,654,916	15,295,719		14,480,866

擁有土地使用權證以供未來發展的物業 *(附註3)*

南京明發傢俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山街道黃桃村	2021年6月	工業	空置	41,434	103,585	100%	103,585
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省西南部的魏家莊	2021年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空空運園區	2021年6月	商用	空置	13,710	32,905	100%	32,905
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空空運園區	2021年6月	商用	空置	16,110	38,663	100%	38,663
瀋陽明發財富中心	位於遼寧省瀋陽市和平區青年大街	2021年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
瀋陽明發綜合科技園	位於遼寧省瀋陽於洪區造化街	2021年12月	住宅	空置	235,526	423,948	100%	423,948
馬鞍山明浦的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	工業	空置	31,258	46,888	100%	46,888
馬鞍山明林的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅／商用／工業	空置	123,223	211,755	100%	211,755
句容棠東廣場	位於江蘇省句容市寧杭北路以東 赤崗路以西	2022年8月	住宅／商用	空置	53,892	296,406	100%	296,406

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) <i>(附註1)</i>	本集團的 總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
明發湖光山色二號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2021年5月	住宅	空置	108,972	108,972	100%	108,972
句容的新項目 2017-2-1-08	位於江蘇省句容市環湖路	2021年4月	商用	空置	9,265	13,989	100%	13,989
豐縣的新項目(2016-30、 2016-32、2016-33、 2016-34)	位於江蘇省徐州市豐縣西環 路東·中央大道北·西城 西路	2022年12月	住宅／商用	空置	213,380	533,451	70%	373,415
陽光青城2號地塊	位於安徽省池州市青陽縣蓉 城鎮七步泉路	2022年4月	住宅／商用	空置	52,388	136,207	100%	136,207
南安明發國際中心	位於福建省泉州市 美林街福溪社區	2023年8月	寫字樓	空置	22,288	133,728	100%	133,728
豐縣的新項目(2019-39)	位於江蘇省徐州市豐縣西環 路東·中央大道北·西城 西路	2023年3月	住宅／商用	空置	22,316	55,791	70%	39,054
濰博的新項目(2017增量 一儲張009-01號、 009-02號)	位於山東省張店區上海東路 以東	2024年1月	住宅／商用	空置	9,325	39,165	100%	39,165
全椒明源的新項目	位於安徽省滁州市全椒縣襄 河鎮椒陵大道以西千佛庵 路以南	2023年1月	住宅／商用	空置	407,793	603,559	100%	603,559
陽光青城3號地塊	位於安徽省池州市青陽縣蓉 城鎮七步泉路	2022年1月	住宅／商用	空置	57,269	105,947	100%	105,947
小計					2,795,403	4,311,422		3,462,474

管理層討論及分析

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米) <i>(附註1)</i>	概約可租賃	本集團的 權益	應佔
						及可銷售 總建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業(附註4)								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀾鎮溪 霞村	2022年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
漳州龍海明發廣場 (2011G16、 2012G13、2012G14)	位於福建省漳州市龍海榜山 鎮科坑村	2022年12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564
康養小鎮	位於安徽省金寨將軍路	2021年9月	住宅／商用	空置	64,539	103,263	100%	103,263
海南的新項目	位於海南省海口、海口綜合 保稅區	2021年1月	工業	空置	53,369	53,369	100%	53,369
巴中的新項目 (2020-1-1-4-7) (巴中城市)	位於四川省巴中市恩陽區 登科街道	2024年8月	住宅	空置	141,811	323,169	100%	323,169
巴中的新項目 (2020-1-2-4-6) (巴中康養)	位於四川省巴中市恩陽區 登科街道	2024年8月	住宅	空置	154,082	385,206	100%	385,206
巴中的新項目 (2020-1-1-1-3) (巴中實業)	位於四川省巴中市恩陽區 登科街道	2024年8月	酒店	空置	23,970	35,955	100%	35,955
巴中的新項目 (2020-1-2-1-3)(巴中 置業)	位於四川省巴中市恩陽區 登科街道	2024年8月	商用	空置	19,089	22,906	100%	22,906
睢寧明發中心一二期	位於江蘇省徐州市睢寧縣 北路以北文學北路以西	2023年2月	住宅／商用	空置	93,550	257,243	60%	154,346

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
睢寧明發中心三期	位於江蘇省徐州市睢寧縣北 路以北文學北路以西	2023年2月	住宅／商用	空置	37,021	95,693	60%	57,416
延安的新項目E1-20	位於陝西省延安市延安新區	2022年6月	住宅／商用	空置	79,116	379,757	100%	379,757
陽光青城4號地塊	位於安徽省池州市青陽縣蓉 城鎮天柱路	2022年1月	住宅／商用	空置	37,552	75,104	100%	75,104
小計					832,071	2,139,527		1,998,353
總計					15,397,749	24,512,577		22,514,955

附註：

1. 已完成物業指已於2020年6月30日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2020年6月30日取得(a)建築工程施工許可證、及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積以及應佔總建築面積已剔除已出售／出租的總建築面積。



管理層討論及分析

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2020年6月30日主要持作投資物業詳情：

物業名稱	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	租約年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商業	62,018	3至10年	100%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星 城鎮	商業	70,742	20年	100%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里 河路與碭山路交匯處東北角	商業	157,353	15至20年	100%
金寨明發城市廣場 (G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山 鎮新城區	商業	55,791	2至15年	100%
南京明發新城金融 大廈	位於江蘇省南京市浦口區新城 商業街北側	商業	1,334	3至5年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區 泰山鎮	商業	72,112	3至9年	100%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁 牆路與玉蘭路的交匯處	商業	135,436	10至15年	100%

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
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	商業	1,713	1至3年	60%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	4,755	5年	100%
泰州明發國際商業廣場	位於江蘇省泰州高港區	商業	13,985	10年	100%
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	商業	62,631	建設中	100%
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	商業	2,120	3年	100%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商業	6,695	15至20年	70%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	商業	1,123	5至6年	100%
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	商業	45,419	3年	100%



管理層討論及分析

物業名稱	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	租約年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路 413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮 西路2號	工業	11,588	8至15年	100%
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾 路與蓮前路西北側	商業	113,212	8至20年	70%-100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元 興安工業園	工業	62,131	18年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河 東路南側及費林路西側	商業	58,890	15年	100%
漳州龍海明發廣場	位於福建省漳州市龍海榜山鎮 科坑村	商業	2,831	10年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以 東、水仙大街以北、六號路 以西、新浦路南	商業	112,416	12至19年	100%
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	商業	2,859	15.5年	100%
總計			1,094,199		

收購框架協議

於2020年6月30日，本集團與多個中國地方政府機關就不同城市及地點的多個城市重建及重新發展計劃進行接觸以後，已訂立10項未完成諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」）。所有諒解備忘錄於2014年之前簽訂。該等諒解備忘錄並無法律約束力，故概不保證本集團於簽訂有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。反之，該等諒解備忘錄僅詳列訂約各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據中國相關規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，從中國政府機關獲得有關土地的土地使用權。即使如此，本公司認為此舉可以讓本集團與相關中國政府機關建立更緊密的戰略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

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

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

附註：

- 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購3幅土地。該等土地分別位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購1幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購2幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及約306,110平方米。
- 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購5幅土地。該等土地的其中一幅位於泰州馬廠中溝西側及環港大道南側，另一幅位於泰州刁東中溝東側及環港大道南側。總土地面積及總建築面積分別約為529,526平方米及約832,637平方米。
- 根據2011年9月23日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購2幅土地。該土地位於遼寧省於洪區關家村造化街。總土地面積及總建築面積分別約為235,526.47平方米及約423,947.63平方米。
- 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購1幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西側。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。

- (7) 根據2013年4月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購47幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為1,401,143平方米及約3,770,826平方米。

前景及展望

本集團繼續集中長江三角洲地區，尤其是南京及安徽若干城市的物業發展。由於2019冠狀病毒病爆發，2020年第一季的合約銷售表現未如理想。地方政府已採納更具彈性的政策，以穩定房地產市場。銷售表現其後自第二季起開始轉趨平穩。

資本結構

於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物總額(受限制現金除外)約為人民幣31.172億元(2019年12月31日：約人民幣34.881億元)。本集團的受限制現金為人民幣3.8百萬元(2019年12月31日：約人民幣1.033億元)。本集團須於一年內及一年後償還的借款分別約為人民幣50.689億元及人民幣7.616億元(2019年12月31日：分別約為人民幣64.920億元及人民幣5.604億元)。於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

截至2020年6月30日止六個月，總利息開支包括已資本化利息開支約人民幣2.960億元(2019年同期：約人民幣2.931億元)，2020年內人民幣2.929億元貸款利息開支已資本化(2019年同期：人民幣2.908億元已資本化)。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於2020年 6月30日	於2019年 6月30日
毛利率	30.7%	30.8%
經營利潤率	20.8%	21.3%
淨利率	11.0%	10.9%



管理層討論及分析

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
流動比率	1.04	1.02
總負債與總資產比率	76.7%	78.0%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	37.2%	47.3%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	1.0%	0.7%
負債比率*	13.4%	17.2%

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

2020年6月30日負債比率下降，主要由於借貸由2019年12月31日人民幣70.524億元減少人民幣12.219億元所致。

資產抵押

於2020年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣29.668億元(2019年12月31日：約人民幣23.200億元)的投資物業、約人民幣4.578億元(2019年12月31日：約人民幣1.799億元)的樓宇、約人民幣35.622億元(2019年12月31日：約人民幣30.073億元)的持作出售已完成物業及約人民幣25.340億元(2019年12月31日：約人民幣7.546億元)的發展中物業用作本集團的借款抵押。於2020年6月30日，約人民幣3.8百萬元(2019年12月31日：人民幣1.033億元)的現金存款為受限制及存放於若干銀行，作為建築項目的保證金。

資本承擔

於2020年6月30日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣92,701億元(2019年12月31日：約人民幣74.331億元)，主要為物業發展以及收購土地使用權的資本承擔。預期本集團將以內部產生資金及資源撥付該等承擔。

擔保及或然負債

於2020年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣139,590億元（2019年12月31日：約人民幣104,193億元），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。此外，本集團為授予聯營公司及一家合營企業的銀行貸款提供擔保。

外匯風險

於2020年6月30日，本集團存置的銀行存款結餘（包括受限制銀行結餘）包括人民幣、港元及美元，比例分別為99.6%、0.2%及0.2%（2019年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額99.6%、0.2%及0.2%）。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣、美元及新台幣計值，比例分別為43.4%、54.8%及1.8%（2019年12月31日：美元及新台幣分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額97%及3%）。

由於本集團2020年的銷售額、採購額、銀行借款及其他借款主要以人民幣、港元及美元計算，並預期本集團進行的大部分未來發展及交易將以人民幣、港元或美元撥付及進行，本集團會於需要時將港元及美元銀行結餘兌換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。本集團於2020年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，原因是對沖成本與有關風險相若。

利率風險

於2020年6月30日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣、港元及美元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該等貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

融資及庫務政策

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

信貸政策

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

2019年到期有擔保債券

茲提述本公司日期為2016年12月15日的公告（本段的專用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義）。

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

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

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

有擔保債券到期日已延至2020年9月30日。

本金總額176,000,000美元於2020年到期按22%計息的債券(「2020年11月債券」)

謹此提述本公司日期為2020年6月1日及2020年6月8日的公告(本段所使用的專用詞彙與該等公告所界定者具相同涵義)。

於2020年6月1日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意作為有關本公司發行債券及配售代理按私人配售基準配售債券的本公司獨家配售代理，惟須根據及遵守配售協議所載的條款及條件。

2020年11月債券已於2020年6月8日發行及於新加坡證交所上市。發行債券所得款項淨額約1.75億美元，用於再融資本集團的若干現有債項及本集團的一般企業用途。

2020年11月債券自2020年6月5日起按年利率22.0%計息，於2020年12月5日支付。債券將於2020年12月5日到期。

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

本金總額220,000,000美元於2021年到期按15%計息的債券(「2021年1月債券」)

謹此提述本公司日期為2020年1月10日及2020年1月20日的公告(本段所使用的專用詞彙與該公告所界定者具相同涵義)。



管理層討論及分析

於2020年1月10日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意作為有關本公司發行債券及配售代理按私人配售基準配售債券的本公司獨家配售代理，惟須根據及遵守配售協議所載的條款及條件。

2021年1月債券已於2020年1月16日發行及於新加坡證交所上市。發行債券所得款項淨額約2.19億美元，用於再融資本集團的若干現有債項及本集團的一般企業用途。

2021年1月債券自發行日期起(包括當日)以未償還本金額按年利率15%計息，於2020年7月15日及2021年1月13日每半年後支付。

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

控股股東的特定履約

根據2021年1月債券及2020年11月債券的條款，倘本公司控股股東銀誠有限公司不再為本公司的控股股東，則發生控制權變動事件。一旦發生控制權變動事件，任何2021年1月債券及2020年11月債券持有人將有權要求本公司按債券本金額101%連同直至該提早贖回日期(不包括當日)之應計利息贖回該等所有(而非僅部分)債券。

期後事項

除上文所述者外，資產負債表日(即2020年6月30日)至本報告日期期間並無發生任何會對本集團造成重大影響的事件。

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2020年6月30日，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

於2020年6月30日，本公司董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十所載列的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉如下：

相聯法團 — 銀誠有限公司：

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

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 黃慶祝先生已辭任本集團執行董事兼首席執行官，自2020年7月17日起生效。
- (4) 黃連春先生已辭任本集團執行董事、首席運營官兼執行副總裁，自2020年7月17日起生效。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下須根據標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於2020年6月30日，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

於2020年6月30日，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第 XV 部規定向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的權益登記冊的權益或淡倉的有關人士（本公司董事或最高行政人員除外）載列如下：

姓名	權益性質	普通股總數 ^(附註1)	佔本公司權益 概約百分比
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股(L)	0.22%
	受控制公司的權益 ^(附註2)	5,086,500,000股(L)	83.47%
陳碧華女士	配偶權益 ^(附註3)	5,100,000,000股(L)	83.70%
銀誠有限公司	實益擁有人 ^(附註4)	5,086,500,000股(L)	83.47%
海通證券股份有限公司	受控制公司的權益 ^(附註5)	1,000,000,000股(L)	16.41%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 黃煥明先生持有本公司5,100,000,000股股份的權益，包括：
 - (a) 13,500,000股股份由彼實益擁有；及
 - (b) 5,086,500,000股股份由銀誠有限公司持有，銀誠有限公司由黃煥明先生全資擁有的公司興盛集團有限公司擁有55%。因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為於該等本公司5,086,500,000股股份中擁有權益。

- (3) 陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此根據證券及期貨條例被視為於黃煥明先生擁有權益的該等本公司股份中擁有權益。
- (4) 銀誠有限公司由(1)朝達控股有限公司(黃慶祝先生直接全資擁有)持有15%；及(2)日新控股有限公司(黃連春先生直接全資擁有)持有15%。黃慶祝先生已辭任本集團執行董事兼首席執行官，自2020年7月17日起生效，而黃連春先生已辭任本集團執行董事、首席運營官兼執行副總裁，自2020年7月17日起生效。
- (5) 海通證券股份有限公司被視為於1,000,000,000股股份擁有權益，而海通國際證券有限公司根據銀誠有限公司以海通國際證券有限公司為受益人簽立的股份押記作為抵押代理為債券持有人持有該等股份，詳情於本公司日期為2016年12月15日的公告披露。海通國際證券有限公司由Haitong International (BVI) Limited全資擁有的公司海通國際財務有限公司全資擁有，而Haitong International (BVI) Limited則由Haitong International Securities Group Limited全資擁有。Haitong International Securities Group Limited則由Haitong International Holdings Limited擁有約61.00%權益，Haitong International Holdings Limited則由Haitong Securities Co., Limited全資擁有。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債權證中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的權益登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

人力資源

於2020年6月30日，本集團僱用3,176名員工(2019年12月31日：3,548名員工)。員工數量減少主要由於精簡業務經營所致。截至2020年6月30日止六個月，本集團的未經審核員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣1.807億元(2019年同期：約人民幣2.393億元)，下降24.5%。下降乃由於員工數目減少所致。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃、培訓及懷孕保險計劃。為加強員工及本公司之競爭力，本集團為僱員提供各種培訓機會，包括為會計團隊提供之培訓以及就最新集團報告要求及準則進行之其他培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條文聘用，而本集團



企業管治及其他資料

一般每年對其僱員進行薪酬方案及績效評估一次，而有關評估的結果將應用於年度薪酬評核，以考慮是否發放年度花紅及作升遷評估。本集團亦研究其薪酬方案及將之與其同業及競爭對手的薪酬方案比較，並於有必要時作出調整，以便維持其於勞動力市場的競爭能力。

股息政策

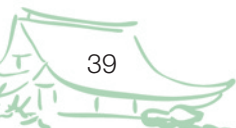
董事會於2019年7月9日批准及採納股息政策，當中載列決定建議股息及釐定股息金額的方法，旨在維持充足資本發展及經營本集團業務與獎勵股東之間取得平衡。

本公司宣派及派付股息仍受開曼群島公司法、任何適用法律、規例、法規及本公司章程細則所規限。本公司可因多項原因全權酌情決定不宣派股息，包括但不限於維持或調整資本架構及儲備資金應付商機。

董事會根據此政策宣派及派付未來股息前，會考慮是否符合本集團及股東的整體最佳利益。

決定是否建議股息及釐定股息金額時，董事會應考慮以下因素，其中包括：

- (a) 本公司的經營業績、實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各附屬公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (c) 本集團的債務權益比率、權益回報率水平及相關財務契諾；
- (d) 本集團貸款人可能對派付股息所施加的任何限制；
- (e) 本集團的預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴張計劃；



- (f) 本集團的實際及未來營運及流動資金狀況；
- (g) 整體經濟狀況、本集團業務週期及其他可能對本公司業務或財務表現及狀況構成影響的內部及外部因素；及
- (h) 董事會認為適當及有關的任何其他因素。

重大投資

截至2020年6月30日止六個月期間，除「管理層討論及分析」章節所披露者外，本集團並無任何重大投資。

購買、出售或贖回上市證券

截至2020年6月30日止六個月：

- 本公司於2020年6月1日贖回2017年5月12日發行本金總額220,000,000美元的債券；及
- 本公司於2020年1月14日贖回2019年1月16日發行本金總額200,000,000美元的債券。

除上文所述者外，截至2020年6月30日止六個月本公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

附屬公司重大收購或出售事項

截至2020年6月30日止六個月期間，本集團概無附屬公司重大收購或出售事項。

企業管治常規

董事認同，為達致向本公司股東有效的整體問責性，在本集團管理架構及內部監控程序引進良好的企業管治元素非常重要。董事會一直努力貫徹良好企業管治，並採用健全企業管治常規。於截至2020年6月30日止六個月內，除以下偏離事件外，本公司已遵守上市規則附錄十四所載列之企業管治守則的所有守則條文：



企業管治及其他資料

董事進行證券交易的標準守則

本公司已以不遜於上市規則附錄十標準守則所載的規定準則之條款，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向董事作出特定查詢，而所有董事已確認，彼等於截至2020年6月30日止六個月已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

董事資料變動披露

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

林家禮博士獲委任為綠地香港控股有限公司(股份代號：337)之獨立非執行董事，自2020年3月13日生效，彼自2017年1月10日至2020年5月14日曾擔任中國山東高速金融集團有限公司(股份代號：412)之非執行董事，而上述兩間公司均於聯交所上市。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)包括三名獨立非執行董事朱健宏先生(審核委員會主席)、劉建漢先生及陳成禮先生。審核委員會已審閱截至2020年6月30日止六個月本集團所採納的會計原則及慣例、中期業績及未經審核簡明綜合中期財務報表。

代表董事會

主席

林家禮

2020年8月28日





簡明綜合中期損益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	7,691,877	4,118,868
銷售成本		(5,333,981)	(2,849,817)
毛利		2,357,896	1,269,051
投資物業的公允值收益		7,039	219,991
其他收入及其他虧損	13	(101,030)	(37,928)
金融資產減值虧損淨額		(46,214)	(44,137)
銷售及市場推廣成本		(339,013)	(225,638)
一般及行政開支		(275,602)	(304,222)
經營利潤		1,603,076	877,117
融資收入	15	19,655	50,331
融資成本	15	(3,082)	(2,302)
融資收入 — 淨額	15	16,573	48,029
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(64,233)	(7,407)
— 合營企業		59,301	4,884
		(4,932)	(2,523)
扣除所得稅前利潤	14	1,614,717	922,623
所得稅開支	16	(767,260)	(472,752)
期間利潤		847,457	449,871
應佔期間利潤：			
本公司權益持有人		752,878	418,255
非控股權益		94,579	31,616
		847,457	449,871
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	18	12.4	6.9
— 攤薄	18	12.4	6.9



簡明綜合中期其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	847,457	449,871
其他全面收益		
其後可能會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	(6,757)	2,593
期內全面收益總額	840,700	452,464
應佔期內全面收益總額		
本公司權益持有人	746,121	420,848
非控制權益	94,579	31,616
	840,700	452,464





簡明綜合中期財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,111,204	3,310,647
投資物業		11,341,622	11,334,622
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,860,636	1,924,870
合營企業投資		2,054,873	1,995,572
遞延所得稅資產		599,265	578,935
其他金融資產	6	40,550	40,550
其他應收賬款	7	14,293	14,527
土地使用權預付款項	5	786,600	884,364
		19,816,212	20,091,256
流動資產			
發展中物業		28,115,443	28,801,437
持有作銷售的已完成物業		16,907,802	16,735,331
存貨		51,918	43,992
貿易及其他應收賬款及預付款項	7	4,515,979	4,356,715
合約成本	7	198,945	312,788
預繳所得稅		379,510	296,958
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		947,298	950,118
應收非控股權益款項		1,300,445	545,512
受限制現金	8	3,801	103,254
現金及現金等價物		3,117,232	3,488,059
		55,538,373	55,634,164
資產總值		75,354,585	75,725,420



簡明綜合中期財務狀況表

於2020年6月30日

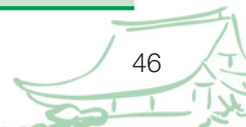
	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	17,810,698	16,011,400
合約負債		19,439,365	22,293,816
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		7,488,830	6,129,643
應付非控股權益款項		898,849	1,168,589
應繳所得稅		2,621,558	2,402,962
借款	10	5,068,865	6,491,985
租賃負債		54,367	56,789
		53,382,532	54,555,184
流動資產淨值		2,155,841	1,078,980
資產總額減流動負債		21,972,053	21,170,236
非流動負債			
遞延政府補助		1,105,311	1,458,041
借款	10	761,613	560,406
遞延所得稅負債		2,527,226	2,405,032
租賃負債		35,737	62,291
		4,429,887	4,485,770
負債總額		57,812,419	59,040,954
資產淨值		17,542,166	16,684,466
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	9	536,281	536,281
儲備		15,134,242	14,388,121
		15,670,523	14,924,402
非控股權益		1,871,643	1,760,064
權益總額		17,542,166	16,684,466



簡明綜合中期權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔			總計
	股本及儲備		非控股權益	
	股本	儲備	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘				
(已經審核)	536,281	13,422,882	1,328,650	15,287,813
全面收益				
期內利潤	—	418,255	31,616	449,871
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	2,593	—	2,593
期內全面收益總額	—	420,848	31,616	452,464
與擁有人之交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	252,102	252,102
於2019年6月30日的結餘				
(未經審核)	536,281	13,843,730	1,612,368	15,992,379
於2020年1月1日的結餘				
(已經審核)	536,281	14,388,121	1,760,064	16,684,466
全面收益				
期內利潤	—	752,878	94,579	847,457
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	(6,757)	—	(6,757)
期內全面收益總額	—	746,121	94,579	840,700
與擁有人之交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	17,000	17,000
於2020年6月30日的結餘				
(未經審核)	536,281	15,134,242	1,871,643	17,542,166





簡明綜合中期現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金淨額	824,395	1,466,914
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(670,543)	34,116
融資活動所用的現金淨額	(511,685)	(2,426,791)
匯率變動對現金的影響	(12,994)	13,627
現金及現金等價物的減少淨額	(370,827)	(912,134)
期初現金及現金等價物	3,488,059	5,263,380
期末現金及現金等價物	3,117,232	4,351,246



1 一般資料

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

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

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

除另有指明外，簡明綜合中期財務報表以人民幣千元為呈列單位。

2 主要會計政策概要

編製基準

截至2020年6月30日止六個月簡明綜合中期財務報表乃依據歷史成本常規法，經按公允值列賬的投資物業的重估及其他金融資產修訂，並按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。



簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

簡明綜合中期財務報表應與按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的本公司截至2019年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

本簡明綜合中期財務報表乃未經審核。

採納新訂及經修訂準則

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

- 財務報告的概念框架(經修訂)
- 香港財務報告準則第3號(修訂本)：業務定義
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)：利率基準改革
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)：重大定義

3 重要會計估計及判斷

編製中期財務報表需要管理層作出影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的報告金額的判斷、估計及假設。實際業績或會有異於該等估計。

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的關鍵來源與本集團就截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

4 收益及分部資料

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料

截至2020年6月30日止六個月的未經審核分部業績列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益總額	83,033	7,219,373	67,927	182,359	141,726	—	7,694,418
分部間收入	—	—	(2,541)	—	—	—	(2,541)
收入	83,033	7,219,373	65,386	182,359	141,726	—	7,691,877
經營利潤/(虧損)	20,198	1,602,371	(24,345)	105,213	(100,361)	—	1,603,076
融資收入 — 淨額							16,573
應佔聯營公司業績	—	(1,555)	—	(25,615)	(37,063)	—	(64,233)
應佔合營企業業績	—	23,531	—	35,770	—	—	59,301
扣除所得稅前利潤							1,614,717
所得稅開支							(767,260)
期內利潤							847,457
其他分部資料							
資本及物業發展開支	173,781	582,731	4,652	34	151,208	—	912,406
物業、廠房及設備折舊	12,654	58,106	3,892	235	344	—	75,231
發展中物業項下的使用權資產 折舊	—	24,352	—	—	—	—	24,352
投資物業的公允值收益	—	—	—	7,039	—	—	7,039

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2020年6月30日的未經審核分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	2,598,701	90,559,023	1,818,756	12,807,055	19,740,690	(57,104,474)	70,419,751
聯營公司	—	871,024	—	1,137,758	(148,146)	—	1,860,636
合營企業	—	106,894	—	1,947,979	—	—	2,054,873
	2,598,701	91,536,941	1,818,756	15,892,792	19,592,544	(57,104,474)	74,335,260
未分配：							
遞延所得稅資產							599,265
預繳所得稅							379,510
其他金融資產							40,550
資產總值							75,354,585
分部負債	2,080,395	73,333,581	376,954	8,519,637	19,627,064	(57,104,474)	46,833,157
未分配：							
遞延所得稅負債							2,527,226
借款							5,830,478
應繳所得稅							2,621,558
負債總額							57,812,419



簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

截至2019年6月30日止六個月的未經審核分部業績列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益總額	363,344	3,494,321	111,398	149,549	1,661	—	4,120,273
分部間收入	—	—	(1,405)	—	—	—	(1,405)
收入	363,344	3,494,321	109,993	149,549	1,661	—	4,118,868
經營利潤/(虧損)	97,333	415,126	(15,088)	422,431	(42,685)	—	877,117
融資收入 — 淨額							48,029
應佔聯營公司業績	(116)	(1,903)	—	23,791	(29,179)	—	(7,407)
應佔合營企業業績	—	(764)	—	5,648	—	—	4,884
扣除所得稅前利潤							922,623
所得稅開支							(472,752)
期內利潤							449,871
其他分部資料							
資本及物業發展開支	778,405	1,215,326	43,649	476,350	2,562	—	2,516,292
物業、廠房及設備折舊	10,522	26,169	19,427	1,785	320	—	58,223
發展中物業項下的 使用權資產折舊	—	23,581	—	—	—	—	23,581
投資物業的公允值收益	—	—	—	219,991	—	—	219,991

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2019年12月31日的經審核分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	4,333,797	89,736,973	1,927,268	12,988,760	16,686,199	(54,784,462)	70,888,535
聯營公司	64	870,684	—	1,161,220	(107,098)	—	1,924,870
合營企業	163	48,535	—	1,946,874	—	—	1,995,572
	4,334,024	90,656,192	1,927,268	16,096,854	16,579,101	(54,784,462)	74,808,977
未分配：							
遞延所得稅資產							578,935
預繳所得稅							296,958
其他金融資產							40,550
資產總值							75,725,420
分部負債	4,315,984	72,204,045	330,701	8,473,644	16,640,657	(54,784,462)	47,180,569
未分配：							
遞延所得稅負債							2,405,032
借款							7,052,391
應繳所得稅							2,402,962
負債總額							59,040,954



簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(b) 收入

本集團的營業額包括以下於期內確認的收入：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號項下的 客戶合約收益：		
• 物業發展 — 商用	83,033	363,344
• 物業發展 — 住宅	7,219,373	3,494,321
• 酒店	65,386	109,993
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	43,970	34,261
• 所有其他分部	141,726	1,661
	7,553,488	4,003,580
其他收入來源		
• 物業投資及管理 — 租金收入	138,389	115,288
	7,691,877	4,118,868

5 土地使用權預付款項

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

6 其他金融資產

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初及期末結餘	40,550	40,550
減：非即期部分	(40,550)	(40,550)
即期部分	—	—
以公允值計入損益的權益投資 — 非即期 非上市權益股份(附註)	40,550	40,550
	40,550	40,550

附註：

其他金融資產指於一間中國股份有限公司的10%非上市權益投資，該公司從事小額貸款業務。該權益投資按公允值列賬。截至2020年6月30日止六個月及截至2019年12月31日止年度，金融資產的公允值與投資成本並無重大變動。



簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

7 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	593,788	445,546
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(a))	(259,668)	(186,594)
貿易應收賬款 — 淨額(附註(b))	334,120	258,952
其他應收賬款及預付款項	4,196,152	4,112,290
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(c))	4,530,272 (14,293)	4,371,242 (14,527)
即期部分	4,515,979	4,356,715
合約成本	198,945	312,788

於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易及其他應收賬款及預付款項的公允值與其賬面值相若。



7 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本（續）

附註：

(a) 貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初結餘	186,594	164,628
期內確認減值虧損淨額	73,074	21,966
於2020年6月30日	259,668	186,594

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

本集團貿易應收賬款（扣除減值虧損）於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	64,336	53,542
90日以上及1年內	117,020	103,978
1年以上及2年內	81,887	51,462
2年以上	70,877	49,970
	334,120	258,952

(c) 其他應收賬款非即期部分指銷售納入物業、廠房及設備的建築物的未結付所得款項，將在七年期間收取。該應收賬款已按照5.94%折現率將現金流量折現得出的公允值進行初始確認。





簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

8 受限制現金

於2020年6月30日，本集團約人民幣3,801,000元（2019年12月31日：人民幣103,254,000元）的現金受限制，存於若干銀行以為若干借款提供擔保抵押。

9 股本

本公司股本的詳情如下：

	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：				
於2019年1月1日、 2019年12月31日及 2020年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2019年1月1日、 2019年12月31日及 2020年6月30日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877



10 借款

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	1,819,669	2,965,625
債券	353,975	—
	2,173,644	2,965,625
減：須於一年內償還的款項	(1,412,031)	(2,405,219)
	761,613	560,406
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	617,500	772,100
其他借款 — 有擔保及有抵押	236,334	—
長期借款的即期部分	1,412,031	2,405,219
債券	2,803,000	3,314,666
	5,068,865	6,491,985





簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

11 已抵押資產

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作銷售的已完成物業	3,562,241	3,007,349
物業、廠房及設備	457,840	179,860
發展中物業	2,533,996	754,657
發展中物業項下的土地使用權	2,912,975	1,918,046
投資物業	2,966,800	2,320,000
受限制現金	3,801	103,254
	12,437,653	8,283,166

12 貿易及其他應付賬款

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款(附註)	11,770,704	11,642,929
其他應付賬款	5,785,603	4,115,601
其他應繳稅項	254,391	252,870
	17,810,698	16,011,400



12 貿易及其他應付賬款(續)

附註：

貿易應付賬款於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	8,849,254	8,636,311
90日以上及一年內	1,265,200	1,439,178
一年以上	1,656,250	1,567,440
	11,770,704	11,642,929

13 其他收入及其他虧損

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	1,929	—
匯兌虧損淨額	(87,148)	(12,315)
雜項	(15,811)	(25,613)
	(101,030)	(37,928)





簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

14 所得稅前溢利

扣除下列各項所得的除所得稅前溢利：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬	180,697	239,265
核數師酬金	2,400	2,400
慈善捐款	481	3,895
物業、廠房及設備折舊	75,231	58,223
發展中物業項下的使用權資產折舊	24,352	—
土地使用權攤銷	—	23,581
已售物業成本	5,022,875	2,636,784
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	25,433	30,290
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	90,856	87,656
短期租賃開支	8,462	9,235
酒店經營成本	54,119	81,594

簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月



15 融資收入及成本

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
— 銀行存款及向一名關連方貸款的利息收入	19,655	50,331
借款利息開支	292,922	290,829
租賃負債利息開支	3,082	2,302
減：資本化利息	(292,922)	(290,829)
融資成本	(3,082)	(2,302)
融資收入淨額	16,573	48,029

16 所得稅開支

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	358,026	126,693
— 中國土地增值稅	303,890	278,474
	661,916	405,167
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(10,377)	27,014
— 中國預扣所得稅	115,721	40,571
	105,344	67,585
	767,260	472,752





簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

16 所得稅開支(續)

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2020年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2019年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

根據兩級利得稅制，合資格企業的首2百萬港元利潤按8.25%之稅率徵稅，2百萬港元以上之利潤按16.5%之稅率徵稅。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%(2019年：25%)計提撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地增值以累進稅率30%至60%徵收，土地增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支。稅項於轉讓物業擁有權時產生。

(d) 中國預扣所得稅

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

17 股息

董事會不建議派付截至2020年6月30日止六個月的中期股息(2019年：無)。



18 每股盈利

基本及攤薄

截至2020年及2019年6月30日止六個月的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2020年及2019年6月30日止六個月並無已發行具攤薄效應的購股權及其他具潛在攤薄效應的股份，而本公司股份已於聯交所暫停買賣，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	752,878	418,255
已發行普通股加權平均數(千股)	6,093,451	6,093,451
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	12.4	6.9





簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

19 或然負債

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保 (附註(a))	12,235,774	8,833,084
就授予聯營公司銀行融資額提供擔保(附註(b))	1,249,050	1,235,000
就授予一家合營企業銀行融資額提供擔保(附註(c))	474,133	351,224
	13,958,957	10,419,308

附註：

- (a) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，涉及為本集團物業若干買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，而本集團有權接收有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始至本集團為承按人取得「房屋所有權證」或本集團取得「總房屋所有權證」為止。本公司董事認為，倘買家拖欠付款，有關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此並無在綜合財務報表中就擔保作出撥備。



19 或然負債 (續)

附註：(續)

- (b) 於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團就授予其聯營公司的銀行借款提供以下金額的擔保：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
南京軟件谷奇創通訊科技有限公司	1,249,050	1,235,000

- (c) 於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團就授予一家合營企業的銀行借款提供以下金額之擔保：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
Superb Land Limited (「Superb Land」)	474,133	351,224





簡明綜合中期財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

20 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 由本集團發展作銷售用途的物業	8,819,302	6,941,077
— 土地使用權	450,804	492,025
	9,270,106	7,433,102

21 關連方交易

(a) 與關連方的交易

除已於本簡明綜合中期財務報表其他地方披露者外，本集團進行了以下主要關連方交易：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
來自向合營企業Superb Land貸款的利息收入	4,436	3,004
已向一名非控股權益支付的佣金	2,819	—



21 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員酬金

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	4,016	3,333
退休計劃供款	30	36
	4,046	3,369

22 批准簡明綜合中期財務報表

本公司董事會已於2020年8月28日批准及授權刊發截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。

