

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



Mingfa Group (International) Company Limited

明發集團(國際)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00846)

截至2020年12月31日止年度 之年度業績公告

表現摘要

本集團的2020年綜合收入約為人民幣128.586億元，較2019年增加1.6%。

本公司權益持有人應佔綜合利潤約為人民幣10.750億元，較2019年增加12.9%。

2020年每股基本及攤薄盈利約為人民幣17.6分，較2019年增加12.8%。

董事會不建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息。

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度的綜合年度業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字。綜合年度業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	12,858,570	12,660,897
銷售成本		<u>(9,087,914)</u>	<u>(8,662,921)</u>
毛利		3,770,656	3,997,976
投資物業的公允值收益		161,130	258,460
其他收入及其他收益及虧損	8	76,714	(115,519)
金融資產減值虧損淨額		(237,742)	(21,966)
銷售及市場推廣成本		(641,563)	(647,130)
一般及行政開支		<u>(681,489)</u>	<u>(802,246)</u>
經營利潤		<u>2,447,706</u>	<u>2,669,575</u>
融資收入	10	35,281	94,582
融資成本	10	<u>(5,909)</u>	<u>(7,752)</u>
融資收入 — 淨額	10	<u>29,372</u>	<u>86,830</u>
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(62,995)	(60,878)
— 合營企業		32,137	6,163
		<u>(30,858)</u>	<u>(54,715)</u>
扣除所得稅前利潤	9	2,446,220	2,701,690
所得稅開支	11	<u>(1,168,427)</u>	<u>(1,565,765)</u>
年度利潤		<u>1,277,793</u>	<u>1,135,925</u>
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,075,004	952,112
非控股權益		<u>202,789</u>	<u>183,813</u>
		<u>1,277,793</u>	<u>1,135,925</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)	13		
— 基本		17.6	15.6
— 攤薄		<u>17.6</u>	<u>15.6</u>

綜合其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度利潤	1,277,793	1,135,925
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	<u>23</u>	<u>13,465</u>
年度其他全面收益(扣除稅項)	<u>23</u>	<u>13,465</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,277,816</u></u>	<u><u>1,149,390</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,075,027	965,577
非控股權益	<u>202,789</u>	<u>183,813</u>
	<u><u>1,277,816</u></u>	<u><u>1,149,390</u></u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,910,125	3,310,647
投資物業		11,537,722	11,334,622
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,955,043	1,924,870
合營企業投資		2,040,768	1,995,572
遞延所得稅資產		596,790	578,935
其他金融資產		40,550	40,550
其他應收賬款	4	14,293	14,527
土地使用權預付款項		585,547	884,364
		<u>19,688,007</u>	<u>20,091,256</u>
流動資產			
發展中物業		30,425,758	28,801,437
持有作銷售的已完成物業		16,042,922	16,735,331
存貨		61,829	43,992
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	3,788,662	4,356,715
合約成本	4	314,679	312,788
預繳所得稅		322,401	296,958
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		1,023,806	950,118
應收非控股權益款項		775,191	545,512
受限制現金		3,600	103,254
現金及現金等價物		3,567,002	3,488,059
		<u>56,325,850</u>	<u>55,634,164</u>
分類為持有作銷售的出售組合之資產		<u>92,302</u>	—
流動資產總值		<u>56,418,152</u>	<u>55,634,164</u>
資產總值		<u>76,106,159</u>	<u>75,725,420</u>

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
流動負債			
貿易及其他應付賬款	7	18,409,886	16,011,400
合約負債		19,992,147	22,293,816
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		7,578,466	6,129,643
應付非控股權益款項		755,560	1,168,589
應繳所得稅		2,994,140	2,402,962
借款	6	3,440,085	6,491,985
租賃負債		47,178	56,789
		<u>53,217,462</u>	<u>54,555,184</u>
分類為持有作銷售的出售組合之負債		<u>62,619</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>53,280,081</u>	<u>54,555,184</u>
流動資產淨值		<u>3,138,071</u>	<u>1,078,980</u>
資產總額減流動負債		<u>22,826,078</u>	<u>21,170,236</u>
非流動負債			
遞延政府補助		1,370,654	1,458,041
借款	6	1,330,090	560,406
遞延所得稅負債		2,393,129	2,405,032
其他應付款項	7	200,157	—
租賃負債		18,798	62,291
		<u>5,312,828</u>	<u>4,485,770</u>
負債總額		<u>58,592,909</u>	<u>59,040,954</u>
資產淨值		<u>17,513,250</u>	<u>16,684,466</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	5	536,281	536,281
儲備		15,519,239	14,388,121
		<u>16,055,520</u>	<u>14,924,402</u>
非控股權益		<u>1,457,730</u>	<u>1,760,064</u>
權益總額		<u>17,513,250</u>	<u>16,684,466</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1 一般資料

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

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

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

除另有指明外,綜合財務報表以人民幣千元(「**人民幣千元**」)為呈列單位。

2 主要會計政策概要

(a) 編製基準

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

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

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

(i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 2020年1月1日生效

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

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義
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
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

(ii) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈的新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團之財務報表有關，但尚未生效，本集團亦無提早採納。本集團目前擬於該等準則生效之日應用該等變動。

香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類及香港詮釋 第5號(2020年)，財務報表的呈列 — 借款人 對載有按要求還款條款的定期貸款之分類 ⁵
香港會計準則第16號(修訂本)	作擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 — 履行合約之成本 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注入 ⁶
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19租金減免 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年之年度 改進 ³

¹ 於2020年6月1日或其後開始之年度期間生效。

² 於2021年1月1日或其後開始之年度期間生效。

³ 於2022年1月1日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 對收購日期為2022年1月1日或其後開始之首個年度期間開始或之後所進行的業務合併生效。

⁵ 於2023年1月1日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 修訂本應前瞻性地應用在於待定日期或其後開始之年度期間內發生的資產銷售或注入。

3 收入及分部資料

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

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

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

管理層分別監察其業務單位的經營業績，旨在作出有關資源分配及表現評估之決策。分部表現乃基於經營利潤或虧損進行評估，有關計量方式在若干方面可能與綜合財務報表中的經營利潤或虧損不同。集團融資（包括融資成本及利息收入）及所得稅乃按集團基準進行管理，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、發展中物業、持有作銷售的已完成物業、應收款項及現金結餘，亦包括與各自分部有關的因收購附屬公司或非控股權益而產生的已確認商譽，但不包括遞延所得稅資產、預繳所得稅及其他金融資產。

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債及應繳所得稅。

(a) 分部資料

截至2020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	總計 人民幣千元
分部收入總額	240,324	11,742,585	225,113	397,418	255,671	12,861,111
分部間收入	—	—	(2,541)	—	—	(2,541)
收入	240,324	11,742,585	222,572	397,418	255,671	12,858,570
經營利潤/(虧損)	30,753	1,807,465	(8,937)	499,300	119,125	2,447,706
融資收入 — 淨額						29,372
分佔聯營公司業績	(225)	(1,730)	—	21,583	(82,623)	(62,995)
分佔合營企業業績	—	31,707	—	430	—	32,137
扣除所得稅前利潤						2,446,220
所得稅開支						(1,168,427)
年度利潤						1,277,793
其他分部資料						
資本及物業發展開支	1,654,848	5,852,592	34,008	48,369	1,070,384	8,660,201
物業、廠房及設備折舊	11,172	53,354	30,918	44,525	7,280	147,249
發展中物業項下的使用權資產折舊	—	37,061	—	—	—	37,061
投資物業的公允值收益	—	—	—	161,130	—	161,130
物業、廠房及設備減值虧損	—	—	82,471	—	—	82,471

於2020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	11,936,558	85,444,565	1,787,354	12,749,321	20,580,272	(61,347,463)	71,150,607
聯營公司	—	260,425	—	1,267,365	427,253	—	1,955,043
合營企業	11,854	82,041	—	1,946,873	—	—	2,040,768
	11,948,412	85,787,031	1,787,354	15,963,559	21,007,525	(61,347,463)	75,146,418
未分配：							
遞延所得稅資產							596,790
預繳所得稅							322,401
其他金融資產							40,550
資產總值							76,106,159
分部負債	9,522,456	90,276,413	72,238	1,977,582	7,934,239	(61,347,463)	48,435,465
未分配：							
遞延所得稅負債							2,393,129
借款							4,770,175
應繳所得稅							2,994,140
負債總額							58,592,909

截至2019年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	565,608	11,525,158	402,283	318,567	13,063	12,824,679
分部間收入	—	—	(163,782)	—	—	(163,782)
收入	<u>565,608</u>	<u>11,525,158</u>	<u>238,501</u>	<u>318,567</u>	<u>13,063</u>	<u>12,660,897</u>
經營利潤／(虧損)	<u>256,788</u>	<u>2,068,418</u>	<u>(29,559)</u>	<u>479,887</u>	<u>(105,959)</u>	2,669,575
融資收入 — 淨額						86,830
分佔聯營公司業績	(212)	(1,990)	—	(2,152)	(56,524)	(60,878)
分佔合營企業業績	—	7,269	—	(1,106)	—	6,163
扣除所得稅前利潤						2,701,690
所得稅開支						<u>(1,565,765)</u>
年度利潤						<u>1,135,925</u>
其他分部資料						
資本及物業發展開支	5,157,610	2,286,583	25,067	528	167,086	7,636,874
物業、廠房及設備折舊	14,276	128,418	3,982	250	715	147,641
發展中物業項下的使用權資產 折舊	—	40,675	—	—	—	40,675
投資物業的公允值收益	—	—	—	258,460	—	258,460

於2019年12月31日的分部資產及負債列示如下：

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

(b) 收入

以下概述本集團各須呈報分部的營運資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收入：		
• 物業發展 — 商用	240,324	565,608
• 物業發展 — 住宅	11,742,585	11,525,158
• 酒店	222,572	238,501
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	98,891	74,910
• 所有其他分部	255,671	13,063
	<u>12,560,043</u>	<u>12,417,240</u>
來自其他來源的收入		
• 物業投資及管理 — 租金收入	298,527	243,657
	<u>12,858,570</u>	<u>12,660,897</u>

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

	物業發展 — 商用		物業發展 — 住宅		酒店		物業投資及管理		所有其他分部		總計	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
主要地域市場												
中國	<u>240,324</u>	<u>565,608</u>	<u>11,742,585</u>	<u>11,525,158</u>	<u>222,572</u>	<u>238,501</u>	<u>397,418</u>	<u>318,567</u>	<u>255,671</u>	<u>13,063</u>	<u>12,858,570</u>	<u>12,660,897</u>
主要產品/服務												
銷售物業	240,324	565,608	11,742,585	11,525,158	—	—	—	—	—	—	11,982,909	12,090,766
酒店經營收入	—	—	—	—	222,572	238,501	—	—	—	—	222,572	238,501
租金收入	—	—	—	—	—	—	254,485	203,914	—	—	254,485	203,914
— 來自投資物業	—	—	—	—	—	—	44,042	39,743	—	—	44,042	39,743
— 其他	—	—	—	—	—	—	98,891	74,910	—	—	98,891	74,910
物業管理費收入	—	—	—	—	—	—	—	—	255,671	13,063	255,671	13,063
雜項收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	<u>240,324</u>	<u>565,608</u>	<u>11,742,585</u>	<u>11,525,158</u>	<u>222,572</u>	<u>238,501</u>	<u>397,418</u>	<u>318,567</u>	<u>255,671</u>	<u>13,063</u>	<u>12,858,570</u>	<u>12,660,897</u>
確認收入的時間												
於某一時間點	240,324	565,608	11,742,585	11,525,158	—	—	—	—	11,124	13,063	11,994,033	12,103,829
隨時間轉移	—	—	—	—	222,572	238,501	397,418	318,567	244,547	—	864,537	557,068
	<u>240,324</u>	<u>565,608</u>	<u>11,742,585</u>	<u>11,525,158</u>	<u>222,572</u>	<u>238,501</u>	<u>397,418</u>	<u>318,567</u>	<u>255,671</u>	<u>13,063</u>	<u>12,858,570</u>	<u>12,660,897</u>

4 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收賬款	469,498	445,546
減：貿易應收賬款減值撥備 (附註(a))	<u>(339,253)</u>	<u>(186,594)</u>
貿易應收賬款 — 淨額 (附註(b))	<u>130,245</u>	<u>258,952</u>
應收政府補助	—	60,220
其他應收賬款 (附註(c))	1,375,215	645,344
預付非控股權益集團公司的墊款 (附註(d))	—	919,221
動遷成本的按金	2,538	2,687
收購土地之按金	344,841	265,472
減：其他應收賬款、按金及預付非控股權益集團公司的墊款 減值撥備	<u>(417,400)</u>	<u>(462,117)</u>
其他應收賬款及按金 — 淨額	<u>1,305,194</u>	<u>1,430,827</u>
建築成本的預付款項	1,173,281	1,508,550
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	1,190,856	1,163,327
雜項	3,379	9,586
	<u>3,802,955</u>	<u>4,371,242</u>
減：其他應收賬款的非即期部分 (附註(e))	<u>(14,293)</u>	<u>(14,527)</u>
即期部分	<u>3,788,662</u>	<u>4,356,715</u>
合約成本 (附註(f))	<u>314,679</u>	<u>312,788</u>

於2020年及2019年12月31日，貿易應收賬款、動遷成本及收購土地的按金、預付非控股權益集團公司的墊款、其他應收賬款及合約成本的公允值與其賬面值相若。

附註：

(a) 貿易應收賬款減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	186,594	164,628
年內確認的減值虧損淨額	<u>152,659</u>	<u>21,966</u>
於2020年12月31日	<u><u>339,253</u></u>	<u><u>186,594</u></u>

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

於年末，本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90日內	81,817	53,542
90日以上及1年內	8,313	103,978
1年以上及2年內	20,127	51,462
超過2年	<u>19,988</u>	<u>49,970</u>
	<u><u>130,245</u></u>	<u><u>258,952</u></u>

(c) 除應收一名第三方人民幣206,868,000元的款項為無抵押、按年利率2%計息及於5年內收回，以及應收一名第三方人民幣464,972,000元的款項為無抵押、附個人擔保、按年利率1.8%計息及於一年內收回外，其餘金額包括為本集團租戶及客戶支付的一般及行政開支，以及物業發展行業相關政府機關要求的可退還工人薪酬保障金。

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

(e) 其他應收賬款的非即期部分包括計入物業、廠房及設備的出售一幢大廈的未結付所得款項，該款項於七年期間內收取。該應收賬款已基於5.94%折現率以現金流折現法按公允值初步確認。

- (f) 金額指已於訂立預售協議及向客戶收取按金後向中國物業代理預付的佣金。該等付款預期將於物業完成且控制權轉移至客戶之時間點的報告期末起計12個月內於損益確認入賬。

5 股本

	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12月31日	<u>12,000,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	<u> </u>
已發行及繳足：			
於2019年1月1日、2019年12月31日 及2020年12月31日	<u>6,093,451,026</u>	<u>609,345,103</u>	<u>536,280,877</u>

6 借款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	2,331,229	2,965,625
減：須於一年內償還的款項	(1,001,139)	(2,405,219)
	<u>1,330,090</u>	<u>560,406</u>
計入流動負債的借款		
長期有抵押銀行借款的即期部分	1,001,139	2,405,219
銀行借款 — 有抵押	531,875	772,100
優先票據、次級票據及債券	1,907,071	3,314,666
	<u>3,440,085</u>	<u>6,491,985</u>

7 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付賬款 (附註(a))	12,249,577	11,642,929
其他應付賬款 (附註(b))	6,135,191	4,115,601
其他應繳稅項	225,275	252,870
	<u>18,610,043</u>	<u>16,011,400</u>
減：其他應付賬款非即期部分 (附註(b)(ii))	(200,157)	—
	<u>18,409,886</u>	<u>16,011,400</u>

附註：

(a) 年末按發票日期呈列的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90日內	7,673,225	8,636,311
90日以上及一年內	1,969,198	1,439,178
超過一年	2,607,154	1,567,440
	<u>12,249,577</u>	<u>11,642,929</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自建造商的按金及墊款	738,791	729,135
已收投資物業租戶的按金	17,680	57,977
應付一名合營夥伴的款項	31,720	31,720
來自聯營公司及合營企業股東的墊款(附註(i))	505,460	1,005,410
來自其他方的墊款(附註(ii))	737,656	147,935
收購附屬公司應付代價	408,285	313,121
出售一家附屬公司已收代價	84,164	89,578
代表一家聯營公司已收聯營公司母公司的代價(附註(v))	1,932,707	754,050
應付佣金	264,181	40,796
應計款項及其他應付賬款(附註(iii))	890,742	515,891
就財務擔保協議產生的虧損計提的撥備(附註(iv))	161,336	139,944
雜項	362,469	290,044
	<u>6,135,191</u>	<u>4,115,601</u>

(i) 於2020年12月31日，除來自聯營公司及合營企業股東的墊款人民幣481,515,000元(2019年：人民幣564,024,000元)的即期部份為無抵押、按年利率7%計息(2019年：7%至8.5%)及於催繳時償還外，餘下結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。

(ii) 於2020年12月31日，該款額包括：(a)來自一名第三方的墊款人民幣129,034,000元為有抵押、按年利率12%計息；(b)來自一名控股股東家庭成員的墊款人民幣200,157,000元為有抵押、按年利率2%計息及須於5年內償還；及(c)來一名第三方的墊款人民幣408,465,000元為由一名控股股東及本集團一家全資附屬公司作擔保、按年利率3%計息及須於一年內償還。

於2019年12月31日，除來自其他方的墊款人民幣122,793,000元為有抵押、按年利率12%計息外，餘下結餘為無抵押、按年利率4.35%至13.5%計息及於催繳時償還。

(iii) 該款額主要包括一般及行政開支、薪金及營運開支的應計款項。

(iv) 該款額主要包括於2016年本集團一家附屬公司就擔保協議訂立的三份融資擔保合約產生虧損撥備分別為人民幣34,990,000元、人民幣26,546,000元及人民幣27,600,000元，以及各自的利息。

- (v) 於2019年2月28日，本集團與一名第三方（「買家」）訂立股權轉讓及合作協議（「該協議」），以出售一家在香港註冊成立的全資附屬公司東勝有限公司（「目標公司」）的51%股權，該公司間接持有六家在中國註冊成立的項目公司（「該等項目公司」），代價為人民幣2,792,412,000元。根據該協議，買家按該協議應付的代價人民幣2,792,412,000元乃基於將予轉讓的目標公司股權百分比（即51%）乘以就合作發展項目地塊的總成本（包括須就項目地塊產生的土地使用權、契稅及其他前期投入費用、開發建設費用）估計出資人民幣5,475,317,000元。於出售日期，所出售的51%股權的代價為人民幣642,156,000元，而保留作聯營公司的49%股權之公允值為人民幣616,973,000元。直至報告期結束當日，已收取買家人民幣2,574,863,000元，其中人民幣642,156,000元為就出售目標公司51%股權收取的代價，其餘人民幣1,932,707,000元成為代表目標公司新母公司（其於出售51%股權後成為本集團的聯營公司）收取的代價。

8 其他收入以及其他收益及虧損

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助 (附註(a))	2,835	1,087
出售一家附屬公司100%股權的收益	12,663	—
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)淨額	298	(1,477)
物業、廠房及設備減值虧損撥備	(82,471)	—
匯兌收益／(虧損)淨額 (附註(b))	183,687	(63,703)
出售投資物業收益／(虧損)淨額	4,104	(3,844)
出售一家附屬公司51%股權的收益	—	5,163
銷售及售後租回交易轉撥權利的收益 (附註(c))	—	10,795
沒收租戶租金按金	1,278	—
貿易應收賬款撇銷	(4,988)	(10,990)
財務擔保撥備	(21,392)	(50,808)
其他金融資產股息收入	—	1,075
雜項	(19,300)	(2,817)
	76,714	(115,519)

附註：

- (a) 政府補助乃遞延政府補助的攤銷及由不同地方政府機關給予若干附屬公司的其他補貼收入。政府補助於本集團達成所附帶的條件時按其公允值確認。

- (b) 匯兌差額主要來自附註6所述以美元計值的債券。
- (c) 截至2019年12月31日止年度，收益自銷售及售後租回交易產生。為撥付資金供擴大現有業務之用，本集團繼續進行銷售及售後租回交易。向買家出售相關物業後，本集團向其租回該等物業。租期介乎8年至10年。

9 所得稅前溢利

所得稅前溢利經扣除下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	340,596	410,744
核數師酬金	3,300	3,700
慈善捐款	1,649	4,110
物業、廠房及設備折舊	147,249	147,641
發展中物業項下之使用權資產折舊	37,061	40,675
已售物業成本	8,426,286	8,212,205
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	109,669	151,665
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	125,354	142,140
短期租賃開支	2,558	11,381
酒店經營成本	165,286	145,927

附註：

(a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資及薪金	310,127	353,310
退休金成本 — 界定供款計劃	14,569	38,668
其他津貼及福利	15,900	18,766
	<u>340,596</u>	<u>410,744</u>

(b) 銷售及建設物業的營業稅及其他徵費

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

10 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款及向一名關連方貸款的利息收入	<u>35,281</u>	<u>94,582</u>
銀行借款的利息開支	(110,113)	(373,761)
其他借款及其他人士墊款的利息開支	(39,723)	(32,779)
債券的利息開支	(485,249)	(354,909)
租賃負債的利息開支	(5,909)	(7,752)
減：資本化利息	<u>635,085</u>	<u>761,449</u>
融資成本	<u>(5,909)</u>	<u>(7,752)</u>
融資收入淨額	<u><u>29,372</u></u>	<u><u>86,830</u></u>

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	70	—
— 中國企業所得稅	617,525	604,460
— 中國土地增值稅	<u>590,452</u>	<u>738,831</u>
	<u>1,208,047</u>	<u>1,343,291</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	12,565	128,758
— 中國預扣所得稅	<u>(52,185)</u>	<u>93,716</u>
	<u>(39,620)</u>	<u>222,474</u>
	<u><u>1,168,427</u></u>	<u><u>1,565,765</u></u>

香港利得稅

截至2020年12月31日止年度確認香港利得稅約人民幣70,000元(2019年：無)。

根據兩級利得稅制，合資格企業的首2百萬港元利潤按8.25%之稅率徵稅，2百萬港元以上之利潤按16.5%之稅率徵稅。截至2020年及2019年12月31日止年度，香港利得稅按兩級利得稅制計算。

中國企業所得稅

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

中國土地增值稅

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

中國預扣所得稅

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

12 股息

概無宣派中期股息，而董事會不建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：無)。

13 每股盈利

基本及攤薄

截至2020年及2019年12月31日止年度每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

由於2020年及2019年並無具攤薄作用的購股權及其他具潛在攤薄作用的已發行股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,075,004</u>	<u>952,112</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,093,451</u>	<u>6,093,451</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	<u>17.6</u>	<u>15.6</u>

業績

於2020年，本集團的綜合收入約為人民幣128.586億元(2019年：約人民幣126.609億元)，較2019年增加1.6%。於2020年，綜合年度利潤及本公司權益持有人應佔利潤分別約為人民幣12.778億元及人民幣10.750億元(2019年：分別約人民幣11.359億元及人民幣9.521億元)，分別較2019年增加12.5%及12.9%。2020年的每股基本及攤薄盈利為人民幣17.6分(2019年：每股人民幣15.6分)，較2019年增加12.8%。

董事會不建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息。

行業回顧

房地產行業於2020年第四季實施嚴格財政及貨幣政策。倘發展商負債水平超過若干比例，將不獲准籌措額外借款。儘管2020年環球經濟疲弱，中國房地產市場仍大致維持穩定。發展商在購地方面更為審慎，但仍致力爭取優質地塊。

前景

展望2021年，冠狀病毒傳播有望隨疫苗投入應用而受到控制。環球經濟預期將於2021年第三季反彈。中國政府重申住宅物業應用作居所而非炒賣投資。多項嚴格財政及貨幣政策已經實施，以規管中國物業發展商的資本負債水平。該等措施長遠而言將對房地產市場的發展有利。

考慮到2021年貨幣政策的不確定性，本集團成功於2020年將資本負債比率降低至6.4%，預留空間可於必要時籌集額外資金以供擴張之用。本集團繼續優先發展現有土地儲備，並在補充地塊上更為審慎。

本集團將繼續專注長江三角洲地區，安徽省及江蘇省分別佔本集團合計總建築面積35.5%及22.5%。

業務回顧

銷售及收入

於2020年，本集團收入約為人民幣128.586億元(2019年：約人民幣126.609億元)，較2019年增加1.6%。2020年收入輕微增加主要由於已交付總建築面積由2019年的1,484,164平方米增加至2020年的1,616,834平方米，與平均銷售價格(「平均售價」)由2019年每平方米人民幣8,146.5元減少至2020年每平方米人民幣7,411.3元之抵銷影響所致。

於2020年，本集團的毛利約為人民幣37.707億元，較2019年減少5.7%(2019年：約人民幣39.980億元)。2020年毛利減少乃由於毛利率由2019年31.6%下降至2020年29.3%所致。

本集團年度利潤由2019年約人民幣11.359億元增加12.5%至2020年約人民幣12.778億元。增加主要由於2020年所得稅撥備減少所致。

於2020年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣10.750億元，較2019年增加約12.9%(2019年：約人民幣9.521億元)。增加主要由於2020年稅項撥備減少所致。

於2020年，本集團銷售成本約為人民幣90.879億元，較2019年增加4.9%(2019年：約人民幣86.629億元)。銷售成本隨收入增加而增加。

於2020年，本集團計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣5,211.6元(2019年：約每平方米人民幣5,585.7元)，較2019年減少6.7%。減少乃由於2020年交付成本較高的商用物業減少所致。

於2020年，本集團銷售及交付合計總建築面積約1,616,834平方米，較2019年增加8.9%(2019年：約1,484,164平方米)。該增加乃由於在2020年新落成的江蘇及安徽項目物業交付增加所致。

於回顧年度內，本集團交付物業的平均售價為每平方米人民幣7,411.3元，較2019年減少9.0%(2019年：每平方米人民幣8,146.5元)。該減少乃主要由於2020年向買家交付平均售價較高的南京住宅物業減少所致。

本集團於2020年交付之物業總建築面積及每平方米平均售價如下：

	銷售收入 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (每平方米人民幣元)	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
烏江明發江灣城	2,377,493.1	1,621,212.5	350,219.2	286,733.7	6,788.6	5,654.1
明發北站新城	1,282,730.6	不適用	156,929.9	不適用	8,173.9	不適用
泰州明發城市綜合體	913,490.8	333,465.6	164,722.1	47,918.7	5,545.6	6,959.0
南京明發財富中心	717,348.7	2,132,058.9	57,824.6	143,207.9	12,405.6	14,887.9
南京明發閩山悅府	657,999.0	184,564.0	23,944.9	6,602.5	27,479.7	27,953.7
長沙明發商業廣場	621,996.7	503,207.9	104,058.5	72,379.7	5,977.4	6,952.3
蕪湖春谷熙岸	567,704.0	不適用	99,980.0	不適用	5,678.2	不適用
南京榮里	459,984.6	747,089.7	25,070.7	32,738.1	18,347.5	22,820.2
南京明發香山郡	393,172.0	385,421.1	19,298.0	15,591.4	20,373.7	24,720.1
金寨明發閩山悅府	375,389.9	不適用	74,544.8	不適用	5,035.8	不適用
泗洪水韻桃源花園	344,638.4	127,412.4	63,095.8	24,482.4	5,462.1	5,204.2
明發北站雅苑	315,953.3	不適用	58,331.3	不適用	5,416.5	不適用
桃源香頌	306,815.3	不適用	41,914.1	不適用	7,320.1	不適用
明發金色水岸	278,476.5	不適用	53,522.3	不適用	5,203.0	不適用
桃源名著	267,786.7	160,030.2	36,280.5	23,116.3	7,381.0	6,922.8
瀋陽創意產業園	246,179.8	186,773.6	33,452.2	31,884.0	7,359.2	5,857.9
南京明發新城金融大廈	200,321.4	93,837.2	13,895.6	4,126.7	14,416.2	22,739.0
鎮江明發錦繡銀山	185,879.7	119,887.0	36,183.6	23,520.3	5,137.1	5,097.2
句容優家小區	163,666.6	不適用	17,706.6	不適用	9,243.3	不適用
茉莉安居	150,999.5	不適用	36,575.4	不適用	4,128.4	不適用
漳州龍海明發廣場	141,203.8	589,384.5	18,000.1	78,804.8	7,844.6	7,479.0
惠州明發高榜新城	126,657.3	不適用	22,769.7	不適用	5,562.5	不適用
瀋陽明發廣場	120,163.5	不適用	14,798.3	不適用	8,120.1	不適用
馬鞍山和城首府	113,502.4	不適用	16,317.3	不適用	6,955.9	不適用
無錫明發國際新城	90,045.3	212,796.8	10,214.5	23,056.2	8,815.5	9,229.5
桃源府邸	74,569.2	242,308.1	15,536.7	49,587.5	4,799.5	4,886.5
南京明發珍珠泉度假村	69,484.1	不適用	3,049.3	不適用	22,786.7	不適用
桃源新城南苑	63,930.8	89,720.6	7,357.2	9,764.2	8,689.6	9,188.7
廈門明發明豐城	45,155.9	429,736.8	2,607.5	24,907.1	17,317.9	17,253.6
天津濱海明發商業廣場	42,501.6	46,969.1	4,264.2	4,504.7	9,967.0	10,426.7
明發明博小鎮	38,758.0	580,123.8	6,477.1	111,441.5	5,983.9	5,205.6
深圳明發光明軒	31,240.5	18,184.9	925.8	579.7	33,743.2	31,369.5
桃源觀瀾	27,022.3	328,797.2	5,453.5	64,800.8	4,955.1	5,074.0
金寨明發商業廣場	24,029.4	204,068.2	3,019.8	40,400.0	7,957.3	5,051.2
桃源觀邸	21,964.5	423,454.4	4,412.2	67,076.3	4,978.2	6,313.0
南京夢幻家	16,468.7	不適用	2,600.7	不適用	6,332.3	不適用
南京明發悅景園	12,538.0	43,067.7	593.4	2,338.2	21,129.8	18,419.2
桃源公館	9,495.7	134,034.4	2,083.0	27,372.7	4,558.6	4,896.6
淮安明發商業廣場	9,260.8	75,664.1	1,326.7	9,539.2	6,980.3	7,931.9
揚州明發江灣城	6,214.5	51,962.0	903.0	7,124.1	6,882.1	7,293.8
淄博明發世界貿易中心	5,775.0	34,419.0	715.1	2,041.8	8,075.3	16,857.2
南京明發雲庭	2,083.3	11,545.5	280.2	575.7	7,436.4	20,054.7
桃源熙岸	912.3	195,689.5	227.2	35,350.3	4,015.4	5,535.7
廣安明發廣場	不適用	445,289.1	不適用	107,308.6	不適用	4,149.6
南京明發珠江國際	不適用	7,403.4	不適用	388.7	不適用	19,046.6
南京明弘新星悅城	不適用	1,181,234.3	不適用	80,920.3	不適用	14,597.5
其他	61,906.0	149,961.2	5,351.5	23,979.7	11,567.9	6,253.7
	11,982,909.5	12,090,774.7	1,616,834.1	1,484,163.9	7,411.3	8,146.5

合約銷售

於回顧年度內，本集團錄得合約銷售額約人民幣102.223億元，總建築面積為1,294,767平方米(2019年：約為人民幣113.140億元及總建築面積1,448,890平方米)。

預售物業

於2020年12月31日，已預售但未向買家交付的應佔總建築面積為2,583,000平方米(2019年：2,908,020平方米)。物業詳情、本集團權益及本集團應佔預售總建築面積如下：

城市	物業	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
長沙	長沙明發商業廣場	100%	205,702
金寨	金寨明發城市廣場	100%	202,407
淄博	山東淄博世界貿易中心	100%	129,862
烏江	烏江明發江灣新城	100%	112,674
廣安	廣安明發財富中心	100%	109,464
金寨	明發城市之光	100%	103,297
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	97,213
定遠	定遠明發水韻桃源	100%	92,522
全椒	桃源新城	100%	89,457
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	84,903
豐縣	星悅城	70%	84,109
來安	明發北站中心	100%	83,494
宿遷	泗陽明發首府	70%	79,870
池州	陽光青城	100%	79,503
池州	桃源名著	100%	76,337
淄博	桃花源著	100%	74,760
金寨	金寨明發閱山悅府	100%	71,087
廣安	廣安明發廣場	100%	63,030
徐州	桃源名著	100%	57,427
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	54,403
淮安	淮安明發商業廣場	100%	52,702
南京	南京明發國際商業中心	80%	52,195
南京	南京明發閱山悅府	100%	49,917
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	44,328
淮安	金色水岸	100%	43,748
泉州	泉州明發華昌城	100%	40,666
泗洪	水韻桃源	100%	34,605
馬鞍山	明博悅城	100%	34,169
來安	明發北站雅苑	100%	33,888

城市	物業	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
平涼	平涼明發歐洲城	60%	22,194
蕪湖	春谷熙岸	100%	21,804
其他			170,716
			<u>2,583,000</u>

土地儲備概要

於2020年12月31日，本集團應佔土地儲備增加1.9%至約21.7百萬平方米（2019年：約21.3百萬平方米），合共包括130個項目（2019年：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	38	2.5
發展中項目	67	15.1
未來發展項目	25	4.1
總計	<u>130</u>	<u>21.7</u>

下表概述本集團於2020年12月31日的土地儲備詳情：

物業名稱	位置	實際/估計		狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區前埔連 前路南側	2002年2月	住宅／商用／寫字樓	已完成	26,016	5,435	100%	5,435
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路 與連前路西北側	2007年10月	商用／寫字樓／酒店	已完成	166,775	24,157	70%	16,910
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	879	100%	879
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	29,674	100%	29,674
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	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	184,565	100%	184,565
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	226,105	100%	226,105
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區頂山 街道	2012年12月	住宅／商用／寫字樓	已完成	128,683	69,851	100%	69,851
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市洪瀨區	2012年6月	住宅／商用	已完成	27,065	11,726	100%	11,726
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區翔安大道東面	2012年12月	住宅／商用	已完成	104,380	13,201	100%	13,201
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	136,867	100%	136,867
淮安明發商業廣場(C期)	位於江蘇省淮安市威海東路	2014年12月	住宅	已完成	51,345	10,403	100%	10,403
南京明發珠江國際(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	19,360	100%	19,360
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%	948

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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	219,230	100%	219,230
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	80,299	100%	80,299
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	109,726	100%	109,726
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%	5,478
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	93,081	100%	93,081
鎮江明發新錦苑城	位於丹陽市丹北鎮新路以東	2018年1月	住宅／商用	已完成	14,287	10,537	100%	10,537
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%	7,908
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	37,799	100%	37,799
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿山路 以南，蔡蓓路東側	2019年12月	住宅	已完成	115,876	81,519	100%	81,519
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	12,979	40%	5,192
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	126,140	100%	126,140
明發北站新城	位於來安縣汜河鎮長江西側	2020年1月	住宅／商用	已完成	65,335	6,407	100%	6,407
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	62,583	51%	31,917
桃源觀邸	位於安徽省含山縣陶廠路南側	2020年12月	住宅	已完成	43,868	3,088	100%	3,088
小計					4,159,222	2,715,711		2,522,285
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	135,266	100%	135,266
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	255,571	100%	255,571

物業名稱	位置	實際／估計		狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約90%	61,222	168,295	100%	168,295
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	3,094	100%	3,094
泰州明發國際廣場(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80%	292,487	318,113	100%	318,113
泰州明發國際廣場(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70%	237,075	109,081	100%	109,081
漳州龍海明發廣場(2011G17, 2011G18一期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約90%	78,622	232,305	100%	232,305
上海明發商業廣場	位於上海高臺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55%	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85%	117,594	108,823	60%	65,294
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成約65%	285,594	941,400	100%	941,400
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西站	2021年12月	住宅	建築工程已完成約75%	332,335	679,695	80%	543,756
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60%	209,048	360,588	100%	360,588
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	2021年12月	商用／寫字樓	建築工程已完成約85%	56,694	82,437	100%	82,437
烏江明發江灣新城一期	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80%	298,289	505,185	100%	505,185
烏江明發江灣新城二期	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成約70%	506,829	1,065,098	100%	1,065,098
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2022年6月	住宅／商用	建築工程已完成約70%	276,120	744,875	100%	744,875
廣安明發商業廣場(GC2013-45地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約70%	76,153	276,263	100%	276,263
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄博張店區人民路北側、上海路東側	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約65%	147,371	447,732	100%	447,732

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義經濟開發區	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約80%	154,024	256,253	100%	256,253
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12月	住宅	建築工程已完 成約65%	63,127	99,492	100%	99,492
漳州龍海明發商場 (2011G16、2012G13、 2012G14三期)	位於福建省漳州龍海榜山鎮科坑村	2022年12月	住宅	建築工程已完 成約50%	105,188	315,564	100%	315,564
中澳城大廈	位於福建省廈門翔安區南	2021年12月	商用	建築工程已完 成約70%	11,870	98,104	51%	50,033
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約70%	101,504	54,032	100%	54,032
南京明發閩山悅府	位於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90%	72,280	48,961	100%	48,961
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2021年12月	住宅	建築工程已完 成約70%	109,452	196,300	100%	196,300
桃源公館	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2021年12月	住宅	建築工程已完 成約70%	18,099	28,514	100%	28,514
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2021年12月	住宅	建築工程已完 成約70%	99,943	100,513	100%	100,513
泗洪水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣蘿蔔里路東側泗州大街以北	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約60%	84,200	105,834	100%	105,834
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65%	289,236	283,247	100%	283,247
桃源熙岸	位於安徽省當塗縣姑孰鎮	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約65%	24,439	10,166	100%	10,166
烏江明發江灣新城三期	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約50%	613,287	1,413,820	100%	1,413,820
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	2022年12月	商用	建築工程已完 成約50%	62,015	446,246	80%	356,997
桃源香頌	位於安徽省池州市東至縣城北新區	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完 成約60%	36,590	20,288	100%	20,288
桃源府邸	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2022年12月	住宅	建築工程已完 成約60%	66,262	127,742	51%	65,148
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2022年12月	住宅	建築工程已完 成約50%	55,481	67,536	51%	34,444

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
廣安明發城市綜合體項目 (岔馬路B1-1地塊)	位於四川省廣安市廣安區濱江路	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成 約60%	76,363	305,452	100%	305,452
漳浦明發香山灣	位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮 後寮村	2022年5月	住宅／商用	建築工程已完成 約50%	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60%	64,607	29,234	100%	29,234
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	2022年12月	工業	建築工程已完成 約45%	119,564	95,652	100%	95,652
明發北站中心	位於安徽省來安縣汊河鎮	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成 約70%	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12月	住宅	建築工程已完成 約90%	66,350	74,368	100%	74,368
和城首府	位於安徽省馬鞍山市歷陽鎮	2022年12月	住宅	建築工程已完成 約60%	26,918	37,518	100%	37,518
明發湖光山色一號	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50%	68,688	82,426	100%	82,426
	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50%	63,674	76,409	100%	76,409
金寨明發閩山悅府 (40、41號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮 新城區	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成 約50%	133,332	178,338	100%	178,338
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40%	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	2022年12月	商用	建築工程已完成 約30%	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	2022年12月	商用	建築工程已完成 約30%	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40%	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30%	67,156	100,735	100%	100,735
泗陽明發首府	位於江蘇省宿遷市泗陽眾興鎮	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成 約40%	103,972	519,861	70%	363,903
茉莉安居	位於安徽省天長市金牛湖新區長 興路東側，映山江大道北側	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成 約70%	48,073	59,570	100%	59,570

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成 約40%	102,069	255,171	70%	178,620
明發城市之光	位於安徽省金寨現代產業園	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成 約50%	107,417	271,513	100%	271,513
明博悅城	位於安徽省馬鞍山市博望區博 望鎮	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成 約40%	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40%	69,333	138,666	100%	138,666
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義經濟開 發區	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成 約50%	119,154	223,510	100%	223,510
陽光青城1號地塊	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40%	112,183	151,600	100%	151,600
定遠明發財富中心	位於安徽省池州市定遠鎮威靈光 大道南側	2022年10月	商用／寫字樓	建築工程已完成 約25%	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25%	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25%	76,473	202,653	100%	202,653
明發北站美苑	位於安徽省來安縣汜河鎮	2022年4月	住宅／商用	建築工程已完成 約25%	64,377	141,429	100%	141,429
海南明發現代服務業產業園	位於海南省海口市，海口綜合保 稅區	2022年12月	工業	建築工程已完成 約25%	57,600	57,600	100%	57,600
萬橋西苑	位於安徽省滁州市醉翁路與金陵 路交叉口	2022年12月	住宅	建築工程已完成 約25%	77,564	155,128	100%	155,128
沛縣明發家庭	位於江蘇省徐州市沛縣張莊鎮振 興路以東	2023年1月	住宅／商用	建築工程已完成 約25%	37,676	75,352	100%	75,352
明發桃源名著(1區)	位於四川省巴中恩陽區登科街道	2024年8月	住宅	建築工程已完成 約20%	154,082	385,206	100%	385,206
明發延安之星	位於陝西省延安延安新區	2022年6月	住宅／商用	建築工程已完成 約25%	79,116	379,575	100%	379,575
睢寧水韻桃源	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	建築工程已完成 約25%	130,571	352,936	60%	211,762
小計					8,088,887	15,981,954		15,047,725

物業名稱	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
擁有土地使用權證以供未來發展的物業 (附註3)								
南京明發傢俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山街道黃姚村	2022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	2022年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
台灣桃園54地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2022年6月	商用	空置	13,710	32,905	100%	32,905
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空客運園區	2022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	2022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	2022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	2022年12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	2022年12月	住宅／商用／工業	空置	106,963	162,975	100%	162,975
句容紫東廣場	位於江蘇省句容市寧杭北路以東，赤崗路以西	2022年8月	住宅／商用	空置	53,892	296,406	100%	296,406
明發湖光山色二號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2022年12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	2022年12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
青陽陽光青城(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小區	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
淄博的新項目(2017-009-01號、009-02號)	位於山東省淄博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
青陽陽光青城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					<u>2,779,143</u>	<u>4,262,642</u>		<u>3,413,694</u>

物業名稱	位置	實際／估計		狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業 (附註4)								
洪六公路重建項目	位於福建省南安市洪瀨鎮溪霞村	2022年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
康養小鎮	位於安徽省金寨將軍路	2022年12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	2022年12月	工業	空置	53,369	53,369	100%	53,369
巴中的新項目 (2020-1-1-4-7)	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 (2020-1-1-1-3)	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)	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
青陽陽光青城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					<u>363,114</u>	<u>706,064</u>		<u>706,064</u>
					<u>15,390,367</u>	<u>23,666,371</u>		<u>21,689,768</u>

附註：

1. 已完成物業指已於2020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2020年12月31日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積及應佔總建築面積已剔除已出售／出租的總建築面積。

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2020年12月31日主要持作投資物業詳情：

物業名稱	位置	現時用途	應佔總 建築面積	與租客 訂立的 租約年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與蓮前路西北側	商用	113,447	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	1,057	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	78,105	3至9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8至15年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路南	商用	112,416	12至19年	100%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商用	6,695	15至20年	70%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路交匯處東北角	商用	158,011	15至20年	100%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	4,755	5年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	商用	59,105	15年	100%
天津明發城市綜合體	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	商用	62,631	建設中	100%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商用	70,742	建設中	100%
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡區五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	商用	45,419	3年	100%

物業名稱	位置	現時用途	應佔總 建築面積	與租客 訂立的 租約年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南	商用	4,363	3年	100%
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	商用	2,859	15.5年	100%
北京明發廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商用	62,183	3至10年	100%
金寨明發城市廣場	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	商用	55,182	2至15年	100%
泰州明發國際廣場	位於江蘇省泰州高港區	商用	13,985	10年	100%
南京明發新城金融大廈	位於江蘇省南京市浦口區新城商業街北側	商用	1,334	3至5年	100%
漳州龍海明發廣場	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	商用	2,831	10年	100%
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	商用	1,771	1至3年	60%
			<u>1,103,092</u>		

將於2021年完成的物業

下表為本集團預期將於2021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1,215,455平方米(包括於2020年12月31日已預售的物業)。

物業	預期完成日期	物業種類	可供銷售／ 租賃的 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 的物業權益 百分比
鎮江錦繡銀山	2021年12月	住宅／商用／酒店	13,527	100%
淮安明發商業廣場(A期)	2021年12月	商用	25,557	100%
瀋陽明發錦繡華城	2021年12月	住宅／商用	16,829	100%

物業	預期完成日期	物業種類	可供銷售／ 租賃的 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 的物業權益 百分比
揚州明發江灣城	2021年12月	住宅	309	100%
泰州明發國際廣場(一期)	2021年12月	住宅／商用	63,623	100%
泰州明發國際廣場(二期)	2021年12月	住宅／工業	32,724	100%
漳州龍海明發廣場 (2011G17、2011G18，一期)	2021年12月	住宅／商用	23,231	100%
上海明發商業廣場	2021年12月	商用	68,650	100%
平涼明發歐洲城	2021年12月	住宅	16,324	60%
惠州明發高榜新城	2021年12月	住宅	169,924	80%
天津濱海明發商業廣場	2021年12月	商用	144,235	100%
南京明發財富中心	2021年12月	商用／寫字樓	12,366	100%
烏江明發江灣新城(一期)	2021年12月	住宅／商用	101,037	100%
廣安明發廣場 (GC2013-45地塊)	2021年12月	住宅／商用	82,879	100%
山東淄博世界貿易中心	2021年12月	住宅／商用	156,706	100%
瀋陽創意產業園	2021年12月	住宅／商用	51,251	100%
漳州龍海明發廣場 (2011G15、2012G15，二期)	2021年12月	住宅	34,822	100%
中澳城大廈	2021年12月	商用	29,431	51%
明發明博小鎮	2021年12月	住宅／商用	16,210	100%
南京明發閱山悅府	2021年12月	住宅	4,896	100%
桃源新城	2021年12月	住宅	58,890	100%
桃源公館	2021年12月	住宅	8,554	100%
桃源名著	2021年12月	住宅	30,154	100%
泗洪水韻桃源花園	2021年12月	住宅／商用	42,333	100%

物業	預期完成日期	物業種類	可供銷售／ 租賃的 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 的物業權益 百分比
桃源熙岸	2021年12月	住宅／商用	3,558	100%
明發北站雅苑	2021年12月	住宅	7,437	100%
總計			1,215,455	

財務審閱與分析

截至2020年12月31日止年度，本集團產生收入約人民幣128.586億元（2019年：約人民幣126.609億元），較2019年增加1.6%。2020年收入增加主要由於已交付總建築面積由2019年的1,484,164平方米增加至2020年的1,616,834平方米與平均售價由2019年每平方米人民幣8,146.5元下降至2020年每平方米人民幣7,411.3元的抵銷影響所致。各分部收入情況分析如下：

截至12月31日止年度						總計 (人民幣百萬元)	總收入 增加百分比
	商用物業 (人民幣百萬元)	住宅物業 (人民幣百萬元)	物業投資及管理 (人民幣百萬元)	酒店 (人民幣百萬元)	其他 (人民幣百萬元)		
2020年	240.3	11,742.6	397.4	222.6	255.7	12,858.6	1.6%
2019年	565.6	11,525.2	318.6	238.5	13.1	12,660.9	8.8%

物業分部收入合共佔本集團收入的93.2%。商用物業分部收入減少57.5%，主要由於2020年南京榮里、泰州明發城市綜合體及南京星悅城交付較少商用物業所致。2020年的住宅物業分部收入較2019年增加1.9%。主要原因為交付的總建築面積由2019年1,453,660平方米增至2020年1,600,624平方米，導致住宅物業產生收入增加。

物業投資及管理分部收入增加24.7%，主要由於出租物業總建築面積增加及定期租金檢討所致。

酒店分部收入由2019年約人民幣2.385億元減少至2020年約人民幣2.226億元，減幅為6.7%。

於2020年，本集團的毛利約為人民幣37.707億元，較2019年減少5.7%（2019年：約人民幣39.980億元）。減少主要由於毛利率由2019年31.6%下降至2020年29.3%。

本集團年度利潤由2019年約人民幣11.359億元增加12.5%至2020年約人民幣12.778億元。增加主要由實際稅率由2019年的58.0%下降至2020年的47.6%所致。

於2020年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣10.750億元，較2019年增加約12.9%（2019年：約人民幣9.521億元）。增加乃主要由於2020年稅項撥備減少。

2020年本集團銷售成本約為人民幣90.879億元，較2019年增加4.9%（2019年：約人民幣86.629億元）。銷售成本隨收入增加而增加。

於2020年，本集團計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣5,211.6元，較2019年減少6.7%（2019年：計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣5,585.7元）。主要原因為2020年較少交付成本較高的商用物業。

2020年投資物業的公允值收益減少37.7%至約人民幣1.611億元（2019年：約人民幣2.585億元）。減少主要由於2020年較少新商用物業分類為投資物業所致。

於2020年，其他收益約為人民幣76.7百萬元（2019年：其他虧損約人民幣1.155億元）。收益主要由於將美元兌換為人民幣的匯兌收益所致。

本集團於2020年的銷售及市場推廣成本約為人民幣6.416億元，較2019年減少0.9%（2019年：約人民幣6.471億元）。

本集團於2020年的一般及行政開支約為人民幣6.815億元，較2019年減少15.1%（2019年：約人民幣8.022億元）。減少主要由於員工成本減少所致。

於2020年，本集團的融資收入淨額減少66.2%至約人民幣29.4百萬元（2019年：約人民幣86.8百萬元）。

資本架構

於2020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35.670億元(2019年12月31日：約人民幣34.881億元)。本集團的受限制現金約為人民幣3.6百萬元(2019年12月31日：約人民幣1.033億元)。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34.401億元及人民幣13.301億元(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)。本集團於2020年12月31日的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

借款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	<u>2,331,229</u>	<u>2,965,625</u>
減：須於一年內償還的款項	<u>(1,001,139)</u>	<u>(2,405,219)</u>
	<u>1,330,090</u>	<u>560,406</u>
計入流動負債的借款		
長期有抵押銀行借款的即期部分	1,001,139	2,405,219
銀行借款 — 有抵押	531,875	772,100
優先票據、次級票據及債券	<u>1,907,071</u>	<u>3,314,666</u>
	<u>3,440,085</u>	<u>6,491,985</u>

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借款：		
1至2年	200,966	106,139
2至5年	371,402	436,212
5年以上	757,722	18,055
	<u>1,330,090</u>	<u>560,406</u>

總利息開支包括已資本化利息成本合計約人民幣6.351億元(2019年12月31日：約人民幣7.692億元)。

借款按定息或浮息分類：

	於2020年12月31日		於2019年12月31日	
	人民幣百萬元	佔總額%	人民幣百萬元	佔總額%
定息	1,907.1	40.0%	3,314.7	47.0%
浮息	<u>2,863.1</u>	<u>60.0%</u>	<u>3,737.7</u>	53.0%
借款總額	<u>4,770.2</u>		<u>7,052.4</u>	

財務比率

以下載列本集團的主要比率：

	於12月31日及 截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
毛利率	29.3%	31.6%
經營利潤率	19.0%	21.1%
淨利率	9.9%	9.0%
流動比率	1.06	1.02
總負債與總資產比率	77.0%	78.0%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	29.7%	47.3%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	1.7%	0.7%
資本負債比率*	<u>6.4%</u>	<u>17.2%</u>

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

外匯風險

於2020年12月31日，本集團存置的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)包括人民幣、港元及美元，比例分別為99.8%、0.1%及0.1%(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60.9%、36.9%及2.2%(2019年12月31日：人民幣、美元及新台幣分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額52.3%、47.0%及0.7%)。

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，因對沖清單與對應風險相若。

利率風險

於2020年12月31日，本集團的大部分銀行借款為浮息借款，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（該等款項將於發展完成後收回），以及為業務合作而墊付予業務夥伴的款項。本集團密切監控該等按金及墊款，以確保在面臨任何違約風險時採取行動收回該等結餘。

人力資源

於2020年12月31日，本集團僱用3,289名員工（2019年12月31日：3,548名員工）。減少主要由於精簡營運所致。於2020年，本集團的員工成本（包括董事酬金）約為人民幣3.406億元（2019年：約人民幣4.107億元）。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃、培訓及懷孕保險計劃。

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

企業管治常規

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

董事進行證券交易的標準守則

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，本公司：

- 贖回全部本金額為220,000,000美元，於2017年5月12日發行的債券；
- 贖回全部本金額為200,000,000美元，於2019年1月16日發行的債券；
- 贖回全部本金額為176,000,000美元，於2020年6月6日發行的債券；及
- 贖回部分本金額為60,000,000美元的2021年1月債券。

除上文所述者外，本公司於回顧年度概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

期後事項

(i) 本金額為89,000,000美元息率為15%於2021年到期的債券（「2021年5月債券」）

於2021年1月13日，2021年5月債券獲發行。

(ii) 最終贖回

於2021年1月15日，本公司贖回全部本金額為220,000,000美元，於2020年1月16日發行的債券。

(iii) 恢復股份買賣

已於2021年1月18日上午九時正恢復買賣本公司股份。

審核委員會

審核委員會由本公司全體獨立非執行董事組成，即劉建漢先生、朱健宏先生及陳成禮先生。審核委員會的主要職責包括就外聘核數師的獨立性及聘用向董事會作出建議、監察財務報表的完整性、準確性及公正程度、審核財務監控、內部監控及風險管理系統及檢討本公司的企業管治常規。審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表。

刊發年報

本公司2020年年報將於適當時間寄發予本公司股東及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.ming-fa.com>)的網站刊發。

獨立核數師的工作範圍

本公司之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已認可本集團於本初步公告所載截至2020年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合其他全面收益表及有關附註之數字，與本集團本年度之綜合財務報表草案所載列的金額相符。由於香港立信德豪會計師事務所有限公司在這方面的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司在本初步公告中並不作出任何保證。

核數師

本公司已委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司截至2020年12月31日止年度的核數師。本公司將於本公司應屆股東週年大會提呈決議案，重新委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司於往後的2021年之核數師。

承董事會命
明發集團(國際)有限公司
首席財務官／公司秘書
潘永存

香港，2021年3月26日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事： 劉煜煒先生、伍文峯先生及鍾小明先生

非執行董事： 林家禮博士(董事會主席)

獨立非執行董事： 劉建漢先生、朱健宏先生及陳成禮先生